

Királyszentistván Község Önkormányzat Képviselő-testületének
13/2018 (XII.10.) önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatról

Királyszentistván Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala, Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatala, Veszprémi Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Veszprémi Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Veszprém Megyei Önkormányzat, Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata, Sóly Község Önkormányzata, Litér Község Önkormányzata, Balatonfűzfő Város Önkormányzata, Vilonya Község Önkormányzata, véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

I. RÉSZ

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. § A rendelet mellékletei:

- a) **1. melléklet:** **Szabályozási terv BSZT** (Belterület)
- b) **2. melléklet:** **Szabályozási terv KSZT** (Külterület)
- c) **függelékek:**
 - 1. függelék:** Országos jelentőségű egyedileg védett műemlékek
 - 2. függelék:** Régészeti lelőhelyek
 - 3. függelék:** Vízbázisok védőterületei és felszíni vizek természetvédelmi sávja
 - 4. függelék:** Elővásárlási joggal érintett ingatlanok
 - 5. függelék:** Beültetési kötelezettséggel érintett ingatlanok
 - 6. függelék:** Beültetésre javasolt növényfajok listája
 - 7. függelék:** Natura2000 területek listája
 - 8. függelék:** Ex lege védett forrás adatai

2. A szabályozási tervek tartalma

2. § (1) A szabályozási tervek kötelező elemei:

- a) tervezett szabályozási vonal, szabályozási szélesség,
- b) övezet, építési övezet határa, jele,
- c) építési hely és határa,
- d) szabályozási elemekre vonatkozó méretek,
- e) építési vonal,
- f) megszüntető jel
- g) megtartandó, ill. kiegészítendő, telepítendő fa, fasor,
- h) megtartandó zöldfelület, faállomány,
- i) gyalogút, sétány,
- j) helyi egyedi védelem alatt álló építmény,
- k) helyi értékvédelmi terület határa,
- l) belterület határa,
- m) telek be nem építhető része.

(2) A szabályozási tervek irányadó elemei:

- a) javasolt telekhatár,
- b) javasolt telekhatár megszüntetés,
- c) jelentősebb közhasználatú parkoló (P).

(3) A szabályozási tervek tájékoztató elemei:

A magasabb rendű vagy más jogszabályok által megfogalmazott, ill. államigazgatási szerv által kért szabályozási elemeket a szabályozási tervek tájékoztató szabályozási elemként tüntetik fel. Módosításuk csak a magasabb szintű jogszabályok megváltozása esetén vagy az illetékes hatóságok egyetértésével lehetséges.

- a) műemlék, műemléki környezet határa, műemléki épület, műemléképület telke,
- b) kiemelten védett régészeti lelőhelyek, régészeti lelőhelyek, régészeti érdekű területek,
- c) védőterületek, védőtávolságok, védősávok határa,
- d) országos ökológiai hálózat területei (magterület, ökológiai folyosó) és határuk,
- e) Natura2000 terület,
- f) Ex lege védett források,
- g) vízbázisok hidrogeológiai védőterületei.

3. Fogalom-meghatározások

3. § E rendelet alkalmazásában:

- (1) Melléképítmény: A telek és a telken álló főépület rendeltetési egységeinek rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű építmények.
- (2) Saroktelek: olyan földrészlet, amely két oldalán is közterülethez, illetve magánúthoz csatlakozik.
- (3) Telek be nem építhető része: a telek azon része ahol épület nem helyezhető el, nem építési hely.
- (4) Terepszint alatti beépítettség mértéke: A terepszint alatti építmény(ek) által műszakilag igénybevett terület bruttó nagyságának és a telek sík vetületi területének %-ban kifejezett aránya.

- (5) Védőfásítás: a kijelölt területen legalább 8 m-ként 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa alatta cserjékkel, vagy 8 m-nél szélesebb terület esetén 25 m²-re számítva legalább 1 db nagy közepes lombkoronát növesztő fa és alatta cserjék kerülnek telepítésre.
- (6) Zavaró hatású tevékenység: A falusias és kertvárosias lakóterület építési övezeteiben olyan jellemzően gazdasági célú tevékenység, mely jellemzően nem csak a helyi lakosság ellátását szolgáló, nagy forgalmat vonzó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, raktározási, kézműipari, iroda, mező- és erdőgazdasági, rendeltetés, és működése során nem elégíti ki a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.

4. Belterülethatár módosítás

4. § (1) A belterületbe csatolható területeket a Szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A belterületbe vonás során a természet védelméről szóló törvény vonatkozó előírásait be kell tartani.

II. Fejezet

KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

5. A levegő védelme

5. § (1) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő új építmény, létesítmény kizárólag oly módon alakítható ki, helyezhető el, hogy a védelmi övezet nem érinthet lakóterületet, vegyes területet, sport- és rekreációs célú területet (különleges területet, zöldterületet, közjóléti erdőterületet).
- (2) Az országos ökológiai hálózat magterületei és a Natura 2000 területek területei levegőtisztaságvédelmi szempontból ökológiailag érzékeny, sérülékeny területeknek tekintendők. E területek térségében kizárólag olyan létesítmények engedélyezhetők, amelyek esetén a területeken az ökológiailag sérülékeny területekre vonatkozó határértékek teljesülnek.
- (3) Beültetési kötelezettséggel érintett területen az adott övezetben szabályozott mértékű növénytelepítés szükséges. Övezeti előírások hiányában a beültetési kötelezettséggel érintett terület minden 150 m²-re számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa, és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és a többi felületen gyeper vagy talajtakaró ültetése kötelező, ahol ezt a jelen rendelet hatályba lépése előtt jogszerűen épített vagy telepített technológiai műtárgyak illetve építmények lehetővé teszik.
- (4) Beültetési kötelezettségű területen, védőfásítás során, a zöldterületek beültetése során csak a termőhelyi adottságoknak megfelelő, tájhozis növényzet telepítése lehetséges, inváziós fajok telepítése tilos. A beültetésre javasolt fajok listáját jelen rendelet függeléké tartalmazza.

6. Klímaváltozás kedvezőtlen hatásai elleni védelem

6. § A Gksz, Gip, Kh jelű területek építési övezeteiben a telkek nem beépített, gazdasági tevékenységgel nem hasznosított, szilárd burkolattal nem fedett területeit a klímaváltozás kedvezőtlen hatásainak kompenzálása érdekében zöldfelületként kell kialakítani.

7. A földtani közeg-, a talaj- és a vizek védelme

7. § (1) Építmények oly módon helyezhetők el, hogy a felszíni vizek természetes lefolyását ne akadályozzák, a vízi-létesítmények állapotát, üzemeltetését, fenntartását ne veszélyeztessék, továbbá a víz minőségét ne károsítsák.

- (2) Terepszint alatti építmények kizárólag a felszín alatti vizek mozgását nem akadályozó, az érintett térség vízháztartását nem befolyásoló módon létesíthetők. Terepszint alatti építés esetén a felszín alatti vizek továbbvezetését meg kell oldani.
- (3) Építmények üzemelése során keletkező külön jogszabályban meghatározott káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába, ill. szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizet a közcsatornába vezetés előtt a telephelyen belül előtisztítani, ill. előkezelni kell. A közcsatornába kizárólag a vonatkozó országos érvényű jogszabályok előírásainak megfelelő szennyvizek vezethetők.
- (4) Gksz és Gip övezetekben szabadban történő tárolás csak burkolt felületen történhet.
- (5) A humuszos termőréteg megmentéséről és felhasználásáról a termőföld védelméről szóló jogszabály előírásai szerint kell gondoskodni.

8. A környezeti zaj elleni védelem

8. § Meglévő épületek átépítése esetén, amennyiben az épület védendő homlokzata előtt a közlekedési környezeti zajszint miatt a külső téri zajterhelési határértékek nem teljesíthetők, zaj ellen védendő épületek, valamint védendő helyiségek, különösen
- a) kórtermek és betegszobák,
 - b) tantermek és előadótermek oktatási intézményekben,
 - c) foglalkoztató termek és hálóhelyiségek bölcsődékben, óvodákban,
- kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha a vonatkozó belső téri zajterhelési határértékek teljesülnek.

9. Hulladékok kezelése

9. § Az ipari-, kisipari- és szolgáltató létesítményekben keletkező veszélyes hulladékokat azok ártalmatlanításáig, vagy az elszállításáig a vonatkozó jogszabályokban előírt módon, hulladék fajtánként elkülönítetten kell gyűjteni, és környezetszennyezés nélkül tárolni.

III. Fejezet

VÉDŐTERÜLETEK—VÉDŐTÁVOLSÁGOK—HATÁSTERÜLETEK

10. Közlekedési létesítmények védősávjai

10. § A 72. sz. főút vonatkozásában az országos főutakra, a 7202 és 7216 sz. ök. utak vonatkozásában az országos mellékutakra vonatkozó védősávok érvényesek.

11. Közműlétesítmények védőövezetei

11. § Az alábbi közmű tárgyak és közművezetékek jogszabályokban előírt védőterületeit biztosítani kell:

- a) A szennyvízáttemelő műtárgy,
- b) A község külterületén haladó 35 kV-os, 132 kV-os és 400 kV-os szabadvezetékek.

IV. Fejezet

EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK (TILALMAK, TELEKALAKÍTÁS, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖTELEZÉSEK)

12. § Nyúlványos telek a településen nem alakítható ki.

V. Fejezet

KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

12. Általános előírások

13. § (1) A meglévő és a tervezett közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.
- (2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózatokhoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni, közművek elhelyezésénél a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni. (A közhálózatok kizárólag a közterület és a magánterület határáig haladhatnak.)
- (3) Új út építésénél, útrekonstrukciónál:
- a) Közforgalmú út esetén
 - aa) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
 - ab) a meglévő közművek szükséges felújításáról, ac) a csapadékvizek elvezetéséről,
 - ac) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről gondoskodni kell.
 - b) magán út esetén (közforgalomnak megnyitott és meg nem nyitott esetben)
 - ba) a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni
 - bb) a csapadékvíz elvezetését ki kell építeni
 - bc) beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról kell gondoskodni.
- (4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor:
- a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
 - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.
- (5) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében:
- a) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét a fizikai lehetőségek figyelembe vételével kell kijelölni
 - aa) 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
 - ab) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali faszor telepítését ne akadályozzák meg
 - b) 8 m-e szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadékcatorna építésével kell megoldani.

13. Közművesítés mértékének az előírása

14. § Új építés, vagy használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:
- a) a beépítésre szánt területen biztosított:
 - aa) a teljes közműellátás,
 - ab) jelen szabályozás csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek, ac) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
 - b) a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítható:
 - ba) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
 - bb) a közüzemű villamosenergia-ellátás,
 - bc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek, bd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
 - c) a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény esetén a terület közművesítetlen maradhat.

14. Víziközművek

15. § (1) Nyomvonal jellegű közművezetéseket és közműlétesítményeket a közlekedési és közműterületen, közterületen, vagy a közművet üzemeltető szerv területén kell elhelyezni.
- (2) Ettől eltérő elhelyezés csak szolgalmi vagy vezetékjog biztosítása mellett engedélyezhető.
 - (3) A közművezetékek védelme érdekében a vonatkozó jogszabályokban és szabványokban előírt védőtávolságokat be kell tartani.
 - (4) A kialakítandó új helyrajzi számmal rendelkező ingatlanokat önálló közműbekötéssel kell ellátni a közmű üzemeltetők előírásainak megfelelően.
 - (5) Az ivóvíz minőségű víz beszerzésére, kezelésére, tárolására, továbbítására és szétosztására szolgáló létesítmények védőterületein csak a rendeltetésszerű üzemeltetés érdekében végzett építési tevékenység folytatható.
 - (6) A minőségi vízellátás szabványos nyomásviszonyok biztosításával érhető el, így zónásítás szükséges.
 - (7) Fejlesztésre kerülő területeken az ivóvíz hálózatot lehetőleg körvezetékkel kell kialakítani minimálisan NA 80 vezetékkel. Egyoldali betáplálás esetében legalább NA 100 gerincvezeték kiépítése szükséges.
 - (8) A külső tűzi víz vételezés céljára 200 m-ént földfeletti tűzcsapokat kell telepíteni. Tűzcsapokat egymástól 5 méternél közelebb, a védendő építménytől 100 méternél tovább nem lehet elhelyezni.
 - (9) Fúrt kút vize általában csak kommunális célra (locsolás, wc öblítés) használható. Ivóvízként csak negatív vízmintavételi eredmény alapján használható. A kútra telepített vízellátórendszert nem szabad közműre csatlakozó házi vízhálózattal összekapcsolni.
 - (10) A szennyvízcsatorna-hálózat bővítésének kiépítését és üzembe helyezését csak a megfelelő kapacitású csatlakozó szennyvíztisztító telep üzembe helyezését követően lehet engedélyezni.
 - (11) A meglévő szikkasztókat folyamatosan meg kell szüntetni a szennyvíz csatorna hálózat kiépítésével párhuzamosan.
 - (12) A gazdasági, ipari területről – ideértve a lakóterületen engedélyezett ipari tevékenységet is – a szennyvíznek a közcsatornába való bevezetése előtt, amennyiben az meghaladja az előírt szennyezettségi határértéket, szükség szerint az előtisztítást el kell végezni.

- (13) A fejlesztésre szánt területeken ki kell építeni a szennyvíz csatorna hálózatot. és ingatlanonként a házi bekötéseket az üzemeltető előírásainak megfelelően.
- (14) A beépítésre nem szánt területen, amennyiben nincs lehetőség a közcsatornára történő csatlakozásra, az illetékes vízügyi hatóság által engedélyezett vízzáró szennyvíz tároló ill. egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítmény (korszerű csatorna-közműpótló) is elfogadható.
- (15) Ha a közüzemi szennyvízcsatorna hálózathoz 200 méteren belül csatlakozni nem lehet, akkor napi 5,0 m³ alatti szennyvízmennyiség esetén az zárt szennyvíztárolóban gyűjthető. Elszállítását szippantó kocsival a szennyvíz tisztító telepre kell szállítani. Ha a keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5,0 m³-t, akkor az helyben kisberendezéssel tisztítható, ha ennek műszaki feltételei biztosítottak és van megfelelő befogadó.
- (16) Meglévő szennyvízátemelő védőtávolságában elhelyezésre kerülő beépítésnél a zaj és szagvédelemről gondoskodni kell. megfelelő szagtalanítóval kivitelezett szennyvízátemelő műtárgy 20 m-es, szagtalanító nélkül 150-es védőtávolság biztosítását igényli. A védőtávolságon belül lakó-, szálláshely-, üdülő funkció nem helyezhető el, élelmiszer és gyógyszer alapanyag nem készíthető, nem gyártható, nem csomagolható, nem raktározható és nem állítható elő.
- (17) A szennyvíz csatorna hálózatba csapadékvíz nem vezethető.
- (18) A település csapadékvizeit nyílt árokhálózatban, csapadékvíz csatornahálózatban, szükség szerint egyedi kialakítással az útburkolaton kell elvezetni. A vízvezető árkokat kialakításuk, illetve karbantartásuk során védő gyeptakaróval kell ellátni, vagy burkolni kell.
- (19) A felszíni vízvezetési rendszer (árok és csőáteresz) rendszeres karbantartása és tisztítása bel és külterületen egyaránt a tulajdonosok kötelessége.
- (20) A csatornázást elválasztott rendszerben kell megvalósítani.
- (21) A 20 db és annál több gépkocsit befogadó parkolóról lejövvő csapadékvizet hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül elő kell tisztítani.
- (22) A vízbázisok területén csak burkolt árok vagy zárt csapadékvíz elvezető rendszer építhető, tervezhető.
- (23) A nyílt árkos vízvezető rendszerek kialakításához (kapubejáró, csatornázás) a közútkezelői hozzájárulást minden esetben be kell szerezni. Az ingatlanok előtt húzódó csapadékvíz-elvezető árkokat az ingatlantulajdonosok kötelesek tisztítani, karbantartani.
- (24) A tervezett közművezetékek építésekor az esetleges közös kivitelezés érdekében a vezetékek nyomvonalát egyeztetni kell a közmű-üzemeltetővel.

15. Villamosenergia ellátás

16. § (1) Beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, a településkép védelmi rendeletében előírtak szerint építhető.
- (2) Új villamosenergia ingatlan-bekötést az egész településen már csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.
- (3) Beépített és beépítésre szánt területen új közép- és kiefeszültségű, valamint közvilágítási) villamosenergia ellátási hálózatot építeni, meglévő hálózat átépítésével járó rekonstrukciót végezni, csak földkábeles elhelyezéssel szabad.
- (4) Burkolat nélküli utakkal feltárt területeken, a meglévő változatlan beépítésű övezetekben, valamint beépítésre nem szánt területeken a villamos-energia ellátás hálózatainak földfeletti vezetése fennmaradhat, terület-gazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a villamos-energia elosztási, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetéket közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

- (5) A villamos elosztóhálózat installációit (trf. állomások, szabadtéri elosztó berendezések) elhelyezése előtt azt az Önkormányzattal, és ha más a Tulajdonos, akkor azzal is egyeztetni szükséges.
- (6) Reklám- és térvilágítással kápráztatást, vakítást, vagy ártó fényhatást okozni, egyéb ingatlan használatát, ill. a közlekedést zavarni, korlátozni nem szabad.
- (7) A közvilágítási rendszerek létesítésekor csak megfelelően ernyőzött, csak minimális és elkerülhetetlen fényszennyezést okozó lámpatestek alkalmazhatók.
- (8) A közvilágítási lámpatestek típusának kiválasztása során törekedni kell energiatakarékos LED fényforrással rendelkező berendezések alkalmazására.
- (9) A műemléki vagy egyéb védettséggel rendelkező területeken az új közvilágítási rendszer alkalmazkodjon a környezetéhez, az stílusában feleljen meg az esztétikai követelményeknek is. A közvilágítási hálózat engedélyezése során az Önkormányzattal a településkép védelmi rendelet szerint egyeztetni kell.

18. Technológiai és megújuló energiahordozót hasznosító berendezések

17. § (1) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül:
- a.) háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) telepítésének feltétele:
 - aa) hogy a magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített építmény magasságot max. 3 m-en túl nem haladhatja meg,
 - ab) hogy a dőlés távolsága minden irányban saját telken belülré essen,
 - ac) nem telepíthető a településképvédelmi rendeletben tiltott területeken.
 - (2) Közcély, megújuló energiahordozó hasznosítású energiatermelés csak különleges megújuló energiatermelésre kijelölt övezetbe létesíthető.

19. Földgázellátás

18. § (1) A közcély hálózat installációt (nyomásszabályzók, mérők) elhelyezése előtt azt az Önkormányzattal, és ha más a Tulajdonos, akkor azzal is egyeztetni szükséges.
- (2) A műemléki vagy egyéb védettséggel rendelkező területeken az új közmű hálózat és annak installáció alkalmazkodjanak a környezetéhez, az stílusában feleljenek meg az esztétikai követelményeknek is.
 - (3) A gázhálózat biztonsági övezetében szükséges biztonsági előírásokat be kell tartani.

20. Vezetékes elektronikus hírközlés

19. § (1) Területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, a településkép védelmi rendeletében előírtak szerint építhető.
- (2) Adótornyok elhelyezésének feltétele:
- a) beépítésre szánt területen önálló építményként nem helyezhetők el.
 - b) beépítésre nem szánt területen csak a tájat, környezetet nem zavaró módon helyezhetők el.

21. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

20. § Vezeték nélküli szolgáltatás hálózatainak és létesítményeinek elhelyezési lehetőségét a Település arculati kézikönyv (TAK) és településképvédelmi rendelet rögzíti.

VI. Fejezet

ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

22. Építés általános feltételei

21. § (1) Lakó és településközponti vegyes építési övezetben és beépítést megengedő övezetben melléképítmény csak a főépítménnyel egy időben, vagy a főépítmény létesítését követően építhető.

- (2) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés csak az építési helyen belül végezhető.
- (3) Az építési övezetekben melléképítmények kizárólag az építési helyen belül helyezhetők el, kivéve:
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy;
 - b) hulladéktartály tároló 2,0 m magasságig illetve 4 m² alapterületig;
 - c) kerti építmények a tárolásra szolgáló műtárgyak kivételével.
 - ca) tetővel fedett kerti építményből telkenként legfeljebb 2 db létesíthető
 - cb) a tetővel fedett kerti építmény tetejének vízszintes vetülete építményenként max. 12 m² lehet.
- (4) Az egyes építési övezetekben elhelyezhető, épületnek nem minősülő építmények magassága nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét, kivéve, ha az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek.
- (5) Az település teljes területén lakókocsi, utánfutó és egyéb közlekedési eszköz helyhez kötött műszaki létesítményként nem helyezhető el.
- (6) Mobilház, konténer a településen az ipari területfelhasználású övezeteket kivéve nem helyezhető el.

23. Tereprendezés, támfal, kerítés

22. § (1) Amennyiben a tereprendezésre épület-elhelyezés érdekében kerül sor, úgy - a meglévő terepszinthez viszonyított – feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg a 1,5 m-t, de együttesen legfeljebb 2,5 m-t.

- (2) Támfal kialakítása a természetes terepszintet
 - a) felfelé legfeljebb 1,50 méterrel,
 - b) lefelé legfeljebb 1,50 méterrel,
 - c) de együttesen legfeljebb 2,0 méterrel változtathatja meg.A fenti paraméterek közcélú, vagy közbiztonságot szolgáló támfal építés esetén túlléphetők.
- (3) A közúttal határos telken, az utcavonalon meglévő támfal magasságától függetlenül felújítható, új támfal a meglévő terep magasságáig építhető.
- (4) Mezőgazdasági terület, erdőterület övezeteiben kerítés csak erdőgazdálkodási, vadvédelmi illetve természetvédelmi célból létesíthető.

24. Beépítési mód, építési hely

23. § (1) Saroktelek esetében az előkert építési vonalat úgy kell megválasztani, hogy a csatlakozó utcák telkeinek építési vonalához igazodjon. A saroktelek hosszabb telekhatáránál az előkert mérete 1 m.

- (2) Újonnan beépítésre, vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben az előkert építési határvonal:
 - a) lakó építési övezetek esetében: 5 m;

- b) gazdasági építési övezetek esetében: 10 m;
 - c) egyéb építési övezet esetében: 5 m,
- ha az építési övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

II. RÉSZ

RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

VII. Fejezet

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

25. Falusias lakóterület (Lf) általános előírásai

- 24.§ (1) A falusias lakóterület elsősorban lakó rendeltetésű épület elhelyezésére szolgál.
- (2) A falusias lakóterületen elhelyezhető egyéb épület,- a lakó rendeltetésen kívül –az egyéb jogszabályok alapján.
 - (3) Telkenként két épület építhető (összesen három rendeltetési egység)

26. Falusias lakóterület (Lf) részletes előírásai

25. § (1) Az **Lf-1** jelű építési övezetelőírásai:

- a) Beépítési mód: oldalhatáron álló
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: 900 m²
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 30 %
- e) Legkisebb zöldfelületi arány: 50 %
- f) Legnagyobb épületmagasság: 5,5 m
- g) A telkeken belül:
 - ga) az előkert 5 m
 - gb) az oldalkert legalább 4,5 m
 - gc) a hátsókert legalább 6 mlegyen.
- h) A telken elhelyezhető maximális épületszám: 2
- i) A telken elhelyezhető maximális lakásszám: 2

(2) Az **Lf-2** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: oldalhatáron álló
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: 800 m²
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 30 %
- e) Legkisebb zöldfelületi arány: 50 %
- f) Legnagyobb épületmagasság: 5,0 m
- g) A telkeken belül

ga) az előkert:	5 m
gb) az oldalkert legalább:	4,5m
gc) a hátsókert legalább:	6 m
h) A telken elhelyezhető maximális épületszám:	2
i) A telken elhelyezhető maximális lakásszám:	2

(3) Az **Lf-3** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód:	oldalhatáron álló
b) Kialakítható legkisebb telek területe:	700 m ²
c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség:	30 %
d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség:	30 %
e) Legkisebb zöldfelületi arány:	50 %
f) Legnagyobb épületmagasság:	5,0 m
g) A telkeken belül	
ga) az oldalkert legalább:	4,5m
gb) a hátsókert legalább:	6 m
h) A telken elhelyezhető maximális épületszám:	2
i) A telken elhelyezhető maximális lakásszám:	2

27. Településközpont vegyes terület (Vt) előírásai

26. § A Szabályozási terven **Vt** jellel jelölt építési övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre az egyéb jogszabályok szerint.

27. § (1) A **Vt-1** építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód:	szabadon álló
b) Kialakítható legkisebb telek területe:	800 m ²
c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség:	50 %
d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség:	40 %
e) Legkisebb zöldfelületi arány:	30 %
f) Legnagyobb épületmagasság	8,0 m

(2) A **Vt-2** építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód:	oldalhaton álló
b) Kialakítható legkisebb telek területe:	550 m ²
c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség:	40 %
d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség:	30 %
e) Legkisebb zöldfelületi arány:	30 %
f) Legnagyobb épületmagasság:	5,5 m

(3) A **Vt-3** építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód:	szabadon álló
b) Kialakítható legkisebb telek területe:	800 m ²

c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség:	40 %
d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség:	40 %
e) Legkisebb zöldfelületi arány:	30 %
f) Legnagyobb épületmagasság:	5,5 m
g) Előkert mérete	min. 5 m, max. 10 m.

28. Kereskedelmi, szolgáltató területek (Gksz)

28. § (1) A Szabályozási terven **Gksz** jellel jelölt építési övezet elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;
- kereskedelmi, szolgáltató;
- igazgatási, iroda;
- gazdasági tevékenységi célú épületen belül telkenként egy darab, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetést tartalmazhat, telkenként egy lakást.

(3) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.

(4) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(5) A gazdasági terület telkein belül a beépítésre nem szánt övezetekkel határos telekhatárok mentén legalább 15 m széles védőfásítás telepítendő, ahol ezt a jelen rendelet hatályba lépése előtt jogszerűen épített vagy telepített technológiai műtárgyak illetve építmények lehetővé teszik.

29. § A **Gksz** építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

a) Beépítési mód:	szabadonálló
b) Kialakítható legkisebb telek területe:	3000 m ²
c) Legnagyobb beépítettség:	40 %
d) Legkisebb zöldfelületi arány:	30 %
e) Legnagyobb épületmagasság:	8,5 m
f) A telkeken belül	
fa) az előkert:	5 m
fb) az oldalkert legalább:	5 m
fc) a hátsókert legalább:	10 m

29. Ipari területek (Gip)

30. § (1) A **Gip-1** építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

- Az ipari terület a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.
- Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető.
- Beépítési mód: szabadonálló
- Kialakítható legkisebb telek területe: 5000 m²
- Legnagyobb beépítettség: 30 %

f) Legkisebb zöldfelületi arány:	40 %
g) Legnagyobb épületmagasság:	15 m
h) A telkeken belül	
ha) az előkert:	10 m
hb) az oldalkert legalább:	10 m
hc) a hátsókert legalább:	10 m

(2) A **Gip-2** építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

a) A környezetre jelentős hatást gyakorló ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.	
b) Beépítési mód:	szabadonálló
c) Kialakítható legkisebb telek területe:	3000 m ²
d) Legnagyobb beépítettség:	30%
e) Legkisebb zöldfelületi arány:	40 %
f) A telkeken belül	
fa) az előkert:	50 m
fb) az oldalkert legalább:	7,5 m
fc) a hátsókert legalább:	10 m

30. Beépítésre szánt különleges területek (K)

31. § (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

(2) A beépítésre szánt különleges területek az építési övezeti tervben jelölteknek megfelelően az alábbi építési övezetekre tagolódnak:

a) sportolási célú terület építési övezete	Ksp
b) térségi hulladéklerakó és feldolgozó építési övezete	Kh

32. § A **Ksp** jellel jelölt sportolási célú terület építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

a) Az építési övezetben csak a sportolás, szabadidő eltöltését szolgáló építmények, valamint, legfeljebb a szintterület max. felét elfoglaló, vendéglátó létesítmény is elhelyezhető.	
b) Beépítési mód:	szabadonálló
c) Kialakítható legkisebb telek területe:	5.000 m ²
d) Legnagyobb beépítettség:	15 %
e) Legkisebb zöldfelületi arány:	40 %
f) Az épületmagasság max.6 m.	
g) A telkeken belül	
ga) az előkert:	10 m
gb) az oldalkert legalább:	10 m
gc) a hátsókert legalább:	10 m

33. § (1) A **Kh-1** jellel jelölt övezetben a hulladék tárolását és feldolgozását szolgáló építmények helyezhetők el.

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Kialakítható, beépíthető legkisebb telek területe: 10.000 m²
- c) Legnagyobb beépítettség: 40 %
- d) Legkisebb zöldfelületi arány: 40 %
- e) Az épületmagasság max. 12,5 m.
- f) A telkeken belül
 - fa) az előkert: 10 m
 - fb) az oldalkert legalább: 10 m
 - fc) a hátsókert legalább: 10 m
 - fd) a Kh-1 különleges terület telkein belül a telekhatár mentén legalább 10 m széles védőfásítás telepítendő.

(2) A **Kh-2** jellel jelölt övezetben a hulladék tárolását és feldolgozását szolgáló építmények helyezhetők el.

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Kialakítható, beépíthető legkisebb telek területe: 50.000 m²
- c) Legnagyobb beépítettség: 10 %
- d) Legkisebb zöldfelületi arány: 40 %
- e) Az épületmagasság max. 12,5 m.
- f) A telkeken belül
 - fa) az előkert: 10 m
 - fb) az oldalkert legalább: 10 m
 - fc) a hátsókert legalább: 10 m
 - fd) a Kh-2 különleges terület telkein belül a telekhatár mentén legalább 10 m széles védőfásítás telepítendő.

VIII. Fejezet

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

31. Közlekedési és közműterületekre vonatkozó előírások (KöU)

34. § (1) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló területek az országos- és a helyi közutak, valamint a magánutak, a kerékpár- és gyalogutak, a járdák, a gépjármű várakozóhelyek, a közösségi közlekedést szolgáló létesítmények, mindezek csomópontjai, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményeik, a közforgalmú vasutak építményeinek elhelyezésére szolgálnak.

- (2) A közterületek, a közutak és magánutak olyan összefüggő hálózatot kell, hogy alkossanak, amelyben magánút csak közúthoz csatlakozhat.
- (3) A közlekedési területek az alábbi útkategóriákba sorolható területek, melyeket a belterületi szabályozási terv sárgával jelöl.
 - a) országos közúti közlekedés övezetei
 - aa) 72. sz. főút külterületen: K.IV.A
 - ab) 7202. sz. közút külterületen: K.V.A, belterületen: B.V.c.C

ac) 7216 sz. közút	külterületen: K.V.A, belterületen: B.V.c.B
b) gyűjtőutak:	belterületen: B.V.c.B
c) belterületi kiszolgáló utak:	B.VI.d.C

- (4) A közlekedési területek és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási tervek ábrázolják.
- (5) A szabályozási szélességen belül a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a közösségi közlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű létesítmények, közlekedési létesítmények műtárgyai, valamint utcabútorok helyezhetők el, továbbá utcafásítás végezhető az út kezelőjének hozzájárulásával.
- (6) A közlekedési területeket úgy kell kialakítani, hogy azon biztosítva legyen
 - a) a telkek biztonságos megközelítése,
 - b) a területen összegyűlő csapadékvíz biztonságos elvezetése,
 - c) a közüzemi közművek megfelelő elhelyezése, továbbá
 - d) a vonatkozó jogszabályokban előírt feltételek, jellemzők megvalósítása.
- (7) Új közforgalom elől el nem zárt magánút 8,0 m szélesség alatt nem alakítható ki. Közforgalom elől el nem zárt magánút csak közúthoz csatlakoztatható.
- (8) Magánutak kialakítását telekalakítási terv során kell meghatározni, a közforgalom elől el nem zárt magánutakat a vonatkozó jogszabály szerint a közútnak megfelelő paraméterekkel. A telkek megközelítésére szolgáló magánútnak a telkekre előírt közműellátás biztosítására is alkalmasnak kell lennie. A közforgalom elől el nem zárt zsák magánutak végén végfordulót kell kialakítani, minimum 14m külső sugarú forduló figyelembevételével. A legalább 12 méter széles közforgalom elől el nem zárt magánutakat legalább egyoldali fasorral kell kialakítani.
- (9) A gazdasági, vagy különleges területek megközelítését biztosító közforgalom elől el nem zárt magánutak minimális telekszélességének legalább 12 méternek kell lennie.
- (10) 8 méternél keskenyebb közterületi szélességű út csak vegyes használatú útként építhető ki.
- (11) A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika és a forgalombiztonság figyelembevételével.
- (12) A csomóponti rálátási háromszögeket minden új szabályozású területen és a vasúti keresztezésekben biztosítani kell. Útcsatlakozásoknál és a vasúti átjáróknál a szabadlátást gátló létesítményt elhelyezni 0,8 m-nél magasabb növényzetet ültetni tilos.
- (13) A legfeljebb 10 lakóingatlan kiszolgálását biztosító utaknál, amennyiben az átlátható szakasz hossza a szembejövő forgalom elsőbbségszabályozásának megfelelő, a keresztmesztet kialakítható egy 3,0 m széles forgalmi sávval, és kétoldali, 1,5 m széles leállásra, kitérésre alkalmas teherbíró padkával, min. 8 m széles szabályozási szélesség mellett.

32. Zöldterületek általános előírásai (Z)

35.§ (1) Zöldterületek az állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterületek.

- (2) **Zkk** övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:
 - a) A 2000 m²-nél kisebb telken épület nem helyezhető el, csak egyéb a pihenést és testedzést szolgáló építmény (játszótér, utcabútor, kerti építmény, játékszerek, köztéri szobrok).
 - b) A területen épület a 2000 m²-t meghaladó telken helyezhető el az alábbi paraméterekkel:
 - c) Az övezetben kizárólag szálláshelyet nem tartalmazó vendéglátó-, sport- és szabadidő rendeltetésű, valamint a terület fenntartását szolgáló építmény helyezhető el.

d) Beépítési mód:	szabadonálló
e) Legnagyobb beépítettség:	3%
f) Legnagyobb épületmagasság:	4,0 m

33. Erdőterületek általános előírásai (E)

36. § A közigazgatási területen található erdőterületek az építési használat, az elhelyezhető építmények szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:

- Ev jelű védelmi erdőterület övezetei,
- Ek jelű közjóléti célú erdőterület övezetei
- Ev (KbB) jelű védelmi erdő (távlati bányá) övezete

34. Védelmi erdőterületek (Ev)

37. § (1) Ev jelű erdőterület övezetekben épületek nem helyezhetők el.

- (2) Az Ev jelű védelmi erdőterület övezetben —Natura 2000 területen elhelyezkedő erdőterületeken— tevékenységet folytatni csak az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló jogszabályban foglaltak szerint lehet.
- (3) Az Ev jelű védelmi erdőterület övezetben — településvédelmi vagy erózió ellen védő erdőterületek— építmények kizárólag akkor alakíthatók ki, ha azok az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák.
- (4) Az Ev (KbB) védelmi erdőterület (távlati bányá) övezetbe a bányatelkeken belül elhelyezkedő erdőterületek tartoznak. Az övezet területén az erdőművelésből kivonást követően bányászati tevékenység a mindenkori környezetvédelmi típusú engedélyeknek megfelelően folytatható.

35. Közjóléti erdőterületek (Ek)

38. § (1) Ek jelű közjóléti erdőterület övezetben elhelyezhető

- erdőgazdálkodás és a vadgazdálkodás építményei,
- az a) pont építményeiben elhelyezett szolgálati lakás,
- testedzést és turizmust szolgáló építmény, erdei tornapálya, kilátó,
- szabadtéri sportpályák,
- az oktatást, nevelést, ismeretterjesztést szolgáló építmények.

(2)Az övezetben Natura 2000 területen elhelyezkedő erdőterületen tevékenységet folytatni csak az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló jogszabályban foglaltak szerint lehet.

(3) Az Ek övezet előírásai:

a) Beépítési mód:	szabadon álló
b) Beépíthető legkisebb telek területe:	50.000 m ² (5 ha)
c) Legnagyobb beépítettség:	1 %
d) Legnagyobb épületmagasság:	5 m
e) Az épület legmagasabb pontja:	9 m

36. Mezőgazdasági területekre vonatkozó általános előírások

39.§ (1) A közigazgatási területen található mezőgazdasági területek az elhelyezhető építmények szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:

- a) **Má** jelű általános mezőgazdasági területek övezetei,
- b) **MáKo** jelű általános mezőgazdasági övezet
- c) **Mk** jelű kertes mezőgazdasági terület övezetei.
- d) **MkKo** jelű kertes mezőgazdasági terület övezetei.

(2) A mezőgazdasági terület övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges. Ha a szennyvíz a közcsatornába nem vezethető, akkor zárt szennyvíztárolót kell kialakítani, vagy egyedi szennyvíztisztítót kell létesíteni.

- a) Általános mezőgazdasági terület meghatározott övezeteiben több önálló telekből birtoktest alakítható ki, amelynek egyik telkén birtokközpont létesíthető. Birtoktestként egy tulajdonos, vagy családi gazdaság birtokában levő azon általános mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezkedő, összesen legalább 10 ha (100.000 m²) nagyságú, bármely művelési ágban nyilvántartott termőföldek vehetők figyelembe, amelyek valamennyi alábbi feltételnek megfelelnek: a birtokközponttól legfeljebb 20 km-es távolságon belül helyezkednek el,
- b) a birtoktesthez tartozó telkek legalább 35%-a Királyszentistván közigazgatási területén található,
- c) a birtoktestbe résztulajdonon kizárólag akkor számítható bele, ha a többi érintett tulajdonos írásban hozzájárul, hogy a teleképítési joga másik telken kialakításra kerülő birtokközpont beépíthetőségénél kerüljön figyelembe vételre.
- d) a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor a beszámításra került telkeken — amelyekről nyilvántartást kell vezetni— épületet elhelyezni nem lehet.

(3) A (3) bekezdésben előírt feltételek teljesülése esetén a birtoktesthez tartozó, a birtoktest telkeinek —a vonatkozó övezeti előírások figyelembe vételével kiszámított— összes beépíthetősége, a birtokközponton is kihasználható. A birtokközpontra vonatkozó előírások:

- a) a birtokközpont telkének legalább 10.000 m² (1 ha) nagyságot el kell érnie.
- b) birtokközpont olyan telek lehet, amelynek a kiszolgálását biztosító út telkének szélessége legalább 12 m.
- c) a birtokközpont beépítettsége a birtoktestnek, vagyis a beszámítható telkek összterületének legfeljebb 10 %-a, de:
 - ca) a birtokközpont területére vetítetten legfeljebb 30 % lehet a beépítettség,
 - cb) a birtokközpont területén az össz-beépítés nem lehet nagyobb 7500 m² bruttó alapterületnél, akkor sem, ha a birtoktest nagyságából számított beépíthetőség ezt lehetővé tenné,
- d) birtokközpont területén lakás, lakóépület kizárólag akkor létesíthető, ha a mezőgazdasági termelés (árutermelő mezőgazdasági üzemi tevékenység) az állandó helyben lakást indokoltá teszi. A lakás, lakóépület bruttó területe legfeljebb 300m² lehet.
- e) birtokközpont telekhatárain belül, a telekhatároktól számított 15 m széles sávban védő-zöldfelületet kell telepíteni.

(4) Azokban a mezőgazdasági övezetekben, ahol az előírások lehetőséget adnak lakóépület, lakás létesítésére, új lakás, lakóépület csak akkor létesíthető, ha rendeltetésszerű használatához szükséges ivóvízet, villamos energia ellátást, a keletkező hulladék és szennyvíz elszállítását vagy ártalommentes elhelyezését, továbbá a gépjárművel történő állandó megközelítést a tulajdonos vagy használó biztosítani tudja.

(5) Mezőgazdasági területen

- a) épületet a közút, tengelyétől számított 15 m-es, de a közterületi vagy magánúti telekhatártól legalább 10 m-es, az oldalsó és a hátsó telekhatároktól számított 10 m-es sávban elhelyezni nem lehet,
- b) az út tengelyétől számított 8 m-es sávban nem helyezhető el kerítés,

37. Általános mezőgazdasági terület (Má)

40.§ **Má** jelű általános mezőgazdasági terület övezetben épület nem helyezhető el, kivéve a birtokközpont létesítésére vonatkozó feltételek megléte esetén a birtokközpontra vonatkozó szabályok szerint.

38. Korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület (MáKo)

41.§ A korlátozott használatú mezőgazdasági területeken:

- a) **MáKo** jelű övezetbe a terület szennyezettségi kockázata miatt kizárólag gyepgazdálkodás folytatható.
- b) Az övezetben építmény nem helyezhető el.

39. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

42.§ **Mk** jelű kertes mezőgazdasági terület övezetben a szőlő- és gyümölcs és zöldségtermesztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás építményei helyezhetők el az egyéb jogszabályok szabályozta paraméterekkel, és max. 4,5 m-es épületmagassággal.

40. Korlátozott használatú kertes mezőgazdasági terület (MkKo)

43.§ A korlátozott használatú kertes mezőgazdasági területeken:

- a) **MkKo** jelű övezetbe a terület szennyezettségi kockázata miatt kizárólag gyepgazdálkodás folytatható.
- b) Az övezetben építmény nem helyezhető el.

41. Vízgazdálkodási terület (V)

44.§ (1) A vízgazdálkodási területek az alábbi övezetekre tagolódnak:

- a) A vízfolyások vízgazdálkodási területének övezeti jele: V.

(2) A vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő terület:

- a) a folyóvizek medre és parti sávja,
- b) a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja,
- c) a vízbeszerzési területek (védett vízbázis) és védőterületeik (hidrogeológiai védőidom), valamint a szennyvíztisztító területe,
- d) az utótisztító tavak,
- e) a vízjárta, valamint fakadó vizek által veszélyeztetett területek.

(3) A területen csak vízkár-elhárítási építmények helyezhetők el.

- (4) A vizek és a közcélú vízi létesítmények fenntartására vonatkozó feladatok meghatározásánál a vonatkozó magasabb szintű jogszabályokat kell figyelembe venni.
- (5) A vízpartok mentén kétoldali, minimum 6-6 méter széles fenntartási sávot kell biztosítani. A fenntartási sávban semmiféle tevékenység nem folytatható, növényzet nem telepíthető.
- (6) A vízgazdálkodási övezetekben kizárólag a vízügyi jogszabályoknak megfelelő és a vízügyi hatóság által engedélyezett létesítmények helyezhetők el.
- (7) A vízfolyások, állóvizek mentén partrendezési munkálatok a vízügyi hatóság engedélye alapján létesíthetők.
- (8) A „Berhida, Papkeszi, Királyszentistván, Vilonya, Ősi ivóvízellátó víziközmű rendszer”. és a Királyszentistván (2. sz.-ú kút, hrsz.:064/1, a Séd patak mellett) vízbázisra vonatkozó, vízbázis védőterületét védő határozat előírásai betartandók
- (9) A Séd-patak és a Bendola-árok külterületi szabályozási terven is jelölt 50,0 m-es védőzónájában a természet védelméről szóló törvény vonatkozó előírásai alkalmazandók.

42. Beépítésre nem szánt különleges területek

45.§(1) Beépítésre nem szánt különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

(2) A beépítésre nem szánt különleges területek a Szabályozási terveken jelölteknek megfelelően az alábbi övezetekre tagolódnak:

- | | |
|-------------------------|--------------|
| a) bányák övezete | Kb-b |
| b) temető övezete | Kb-t |
| c) naperóműpark övezete | Kb-En |

46.§ A **Kb-b** övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

- a) Az övezetben kizárólag bányászati tevékenység végezhető az egyéb jogszabályok alapján. A bányászati tevékenység befejezése után a rekultiváció az egyéb jogszabályok alapján teljesítendő.
- b) Az övezetben állandó jellegű építmény nem helyezhető el.
- c) A szállítási útvonalon a kiporzás folyamatos védelme biztosítandó.

47.§ A **Kb-t** jellel jelölt temetkezési terület övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

- a) Az övezetben kizárólag a temetési szolgáltatással összefüggő létesítmény, valamint egyházi célú létesítmény helyezhető el.
- b) Beépítési mód: szabadonálló
- c) Kialakítható legkisebb telek területe: 5.000 m²
- d) Legnagyobb beépítettség: 5 %
- e) Legkisebb zöldfelületi arány: 70 %
- f) Urnafal legfeljebb 1,8 m-es, síremlék legfeljebb 3,0 m-es, templom, ravatalozó legfeljebb 10,0 m-es épületmagassággal alakítható ki
- g) A temető területén új sírkert a telekhatártól legalább 30,0 m-re alakítható ki.
- h) A telkeken belül

ha) az előkert:	10 m
hb) az oldalkert legalább:	10 m
hc) a hátsókert legalább:	10 m

48. § (1) A **Kb-En** jelű, naperőműpark övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

- a) Az övezetben az 5 MW névleges teljesítményt el nem érő naperőmű műszaki technológiai berendezései, elemei, létesítményei helyezhetők el.
 - b) Beépítési mód: szabadon álló
 - c) Kialakítható, beépíthető legkisebb telek területe: 5.000 m²
 - d) legnagyobb beépítettség: 2 %
 - e) Legnagyobb épületmagasság: 5 m
 - f) Az övezetben egy épület helyezhető el.
 - g) Épület a telekhatártól legalább 5 m-re, nem közterületi telekhatártól legalább 5 m-re helyezhetők el.
- (2) A naperőmű napelemei oly módon helyezhetők el, hogy a napelemek tartóoszlopai által elfoglalt területet kivéve a napelemek alatti és közötti területeken gyepterület használat biztosítható legyen.
- (3) Az övezet területén a Szabályozási terven „beültetési kötelezettség” jellel jelölt területen legalább 3m széles, kifejezett állapotban legalább 2 m magasra növény cserjesáv telepítendő.

43. Sajátos jogintézmények

49. § A falusias lakóterületek tömbjeinek beépítési sorrendjét a belterületi szabályozási terv tartalmazza. A beépítési ütemezés feltételeit külön önkormányzati rendeletben kell szabályozni.

III. RÉSZ

44. Záró rendelkezések

50. § (1) A rendelet a kihirdetését követő 30 napon lép hatályba.

(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűen hatályát veszti Királyszentistván Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 11/2007. (X. 31.) rendelet.

Kószegi Ilona

Polgármester

Bencze Éva

Jegyző

1. MELLÉKLET A 13/2018.(XII.10.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Szabályozási terv BSZT (BELTERÜLET)

2. MELLÉKLET A 13/2018.(XII.10.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Szabályozási terv KSZT (KÜLTERÜLET)

Függelékek a 13/2018.(XII.10.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

1. függelék: Országos jelentőségű egyedileg védett műemlékek listája

Azonosító	Cím	Hrsz	Név	Védelem
24340		130-132; 137-141; 142/1; 143/2; 146; 152; 48; 143/1; 143/3.	Református templom ex -ege műemléki környezete	MK
9926	Petőfi S. u.	142/2	Református templom	Műemlék (II.)

2. függelék: Régészeti lelőhelyek listája

Azonosító	Lelőhelyszám	Név	Hrsz
8225	1	Belterület	503/2, 502, 60/2, 61/1, 51, 50, 52, 57, 48, 46, 49, 45, 44, 43, 501
8226	2	Református templom	140, 143/5, 142/2, 137, 141, 139, 138, 142/1, 59/3, 130, 131, 143/2, 159, 157, 153, 152, 146, 149, 148
8227	3	Mungó-major	054/10, 054/7, 054/11
8228	4	Csatári major	054/4, 059/6, 061, 066/1, 058
8229	5	Disznó-domb	048/3
8230	6	Csatári-dűlő	059/6, 059/8, 061, 066/2
8231	7	Fenyő-győr alja	07/3, 011/1, 011/2
59552	8	Határ-rét	07/2
59553	9	Hosszú-mező	07/3, 014, 011/9

„Nyilvántartott régészeti lelőhelyeken a földmunkával járó tevékenységek engedélyezési eljárása során a kulturális örökségvédelmi hatóság a megvalósítást feltételekhez kötheti.”

3. függelék: Vízbázisok védőterületei és felszíni vizek természetvédelmi sávja

Vízbázisok védőterületein

a Szabályozási terven jelölt vízbázisok belső és külső védőövezetén, valamint hidrogeológiai

„A” és „B” jelű védőterületén belül építmények, műtárgyak a vonatkozó jogszabályokban előírt területhasznosítási korlátozások figyelembe vételével helyezhetők el,

a kijelöléssel nem rendelkező mélyfúrású kutak körül 10 m-es sugarú kört belső védőterületként kell kezelni, és a területen belül építmények, műtárgyak a vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási építmények védelméről szóló külön jogszabály belső védőterületre előírt területhasznosítási korlátozásainak figyelembe vételével helyezhetők el.

4. függelék: Elővásárlási joggal érintett ingatlanok:

059/11 hrsz Lf-3 övezetre kiszabályozott területrésze

5. függelék: Beültetési kötelezettséggel érintett ingatlanok:

011/4; 011/5; 011/7 hrsz; 017/11; 017/20; 017/21 hrsz; 026/1; 026/3; 026/5; 026/6 hrsz

6. függelék: Beültetésre javasolt növényfajok listája:

<i>Acer campestre</i> L.	Mezei juhar
<i>Acer platanoides</i> L.	Korai juhar
<i>Acer pseudoplatanus</i> L.	Hegyi juhar
<i>Amygdalus communis</i> L.	Közönséges mandula
<i>Betula pendula</i> Roth	Bibircses nyír
<i>Carpinus betulus</i> L.	Közönséges gyertyán
<i>Cornus mas</i> L.	Húsos som
<i>Cornus sanguinea</i> L.	Vörösgyűrű-som
<i>Corylus avellana</i> L.	Közönséges mogyoró
<i>Cotinus coggygria</i> Scop.	Sárga cserszömörce
<i>Forsythia × intermedia</i> Zabel	Hibrid aranycserje
<i>Fraxinus excelsior</i> L.	Magas kőris
<i>Fraxinus ornus</i> L.	Virágos kőris
<i>Hibiscus syriacus</i> L.	Szíriai mályvacserje
<i>Juniperus communis</i> L.	Közönséges boróka
<i>Lavandula angustifolia</i> Mill.	Közönséges levendula
<i>Ligustrum vulgare</i> L.	Vesszős fagyal
<i>Pyrus pyraeaster</i> (L.) Burgsd.	Vadkörte
<i>Quercus cerris</i> L.	Csertölgy
<i>Quercus petraea</i> agg.	Kocsánytalan tölgyek
<i>Quercus robur</i> L.	Kocsányos tölgy
<i>Sorbus aria</i> (L.) Crantz	Lisztés berkenye
<i>Sorbus aucuparia</i> L.	Madárberkenye
<i>Sorbus domestica</i> L.	Házi berkenye
<i>Spiraea × vanhouttei</i> (Briot) Zabel	Kerti gyöngyvessző
<i>Syringa vulgaris</i> L.	Közönséges orgona
<i>Tilia cordata</i> Mill.	Kislevelű hárs
<i>Tilia platyphyllos</i> Scop.	Nagylevelű hárs
<i>Tilia tomentosa</i> Moench	Ezüst hárs
<i>Viburnum lantana</i> L.	Ostormémbangita
<i>Viburnum opulus</i> L.	Kányabangita

7. függelék: Natura2000 területek listája:

HUBF20022: 027, 037

8. függelék: Ex lege védett forrás adatai:

Név:	Gál kútja
Kataszteri szám:	F-4400-1909
EOV X: 571632;	EOV Y: 197248