

**Aszófő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
9/2018. (XII. 21.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról**

Aszófő Község Önkormányzatának 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, Budapest Főváros Kormányhivatal, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Innovációs és Technológiai Minisztérium, Honvédelmi Minisztérium, Veszprém Megyei Rendőr-főkapitányság, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Veszprém Megyei Önkormányzat, Tihany Község Önkormányzata, Balatonfüred Város Önkormányzata, Örvényes Község Önkormányzata, Balatonszőlős Község Önkormányzata, Pécsely Község Önkormányzata, Aszófői Polgárőr Egyesületet, Dallamvilág Gyermekek Musical Egyesület, Aszófő Község Szociális és Kulturális Céljait Szolgáló Alapítvány véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

I. FEJEZET

1. Általános előírások

1. § A rendelet mellékletei:

1. melléklet a Szabályozási terv (a továbbiakban: SZT).

2. Értelmező rendelkezések

2. § E rendelet alkalmazásában:

1. **Átmenő telek:** Olyan építési telek, amely legalább két közterületi kapcsolattal vagy magánúttal rendelkezik, de nem minősül sarokteleknek.

2. **Állattartó építmény:** a gazdasági célú haszonállatok tartására szolgáló, valamint az állattartással összefüggő szolgáltató tevékenység építményei (pl. kutyapanzió, kutyatenyésztés, lovagoltatás, bértartás, stb.). Nem számít állattartó építménynek a kedvtelésből tartott állatok védelmére és tartására épített építmény és a károsodás nélkül elmozdítható építmény (pl.: ketrec, kalitka, kutyaól).

3. **Boltpince:** a helyi építési hagyományoknak megfelelő, oromfalas, boltozott és földdel borított terepszint alatti építmény

4. **Épület elhelyezés határvonala:** beépítésre nem szánt területen az épület elhelyezését meghatározó határvonal (a rendelet előírásai vagy az SZT alapján), mely szerint a telek határvonalon belüli részén, vagy a határvonal által elválasztott, a szomszédos közterülettől távolabb eső telekrészen helyezhető el épület.

5. Kialakult állapot: Övezeti paraméterekre alkalmazott jellemző. Olyan területek övezeteinél kerül alkalmazásra, amelyek kialakulása a jelenleg megadható paraméterektől eltérő módon történt meg.

6. Melléképület: Főépítmény(ek) rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő szerepű épület. Melléképület a

- a) járműtároló (önálló garázs, támfalgarázs),
- b) nyári konyha, mosókonyha, szárító,
- c) tárolóépület (tűzelőanyag-tároló, szerszámkamra, továbbá szín, fészker, magtár, csűr),
- d) kazánház,
- e) műhely, műterem,
- f) és speciális rendeltetést kiszolgáló épületek.

7. Mobilház: Késztermékként egyben, vagy elemeiben az építési helyszínre szállított épület.

8. Pavilon: földszintes, 12 m² bruttó alapterületet meg nem haladó legfeljebb 6,0 m építménymagasságú, általában szerelt szerkezetű meghatározott ideiglenes felhasználás céljára létesített építmény.

9. Telek nem beépíthető zöldfelületi része: Az SZT-n lehatárolt telekrész, mely zöldfelületként tartandó, nem beépíthető telekrész.

10. Telken belüli védőfásítás: környezet- és természetvédelmi, valamint tájvédelemi szempontok szerint meghatározott növénytelepítés.

II. FEJEZET

3. A Szabályozási Terv elemei és előírásainak alkalmazása

3. § (1) A kötelező és irányadó szabályozási elemeket az SZT tünteti fel. A kötelező szabályozási elemeket be kell tartani, módosításuk kizárólag a rendelet módosításával lehetséges. A javasolt szabályozási elemek irányadók, a magasabb rendű jogszabályok és jelen rendelet előírásainak betartása mellett rendeletmódosítás nélkül változtathatók.

(2) A kötelező szabályozási elemek az alábbiak:

- a) szabályozási vonal (tervezett közterületi telekhatár),
- b) szabályozási szélesség, szabályozási elemekre vonatkozó méretek,
- c) építési övezet - övezet határa,
- d) építési övezet – övezet jele,
- e) építési hely és határa,
- f) elő-, oldal-, hátsókert határvonala,
- g) épület elhelyezés határvonala,
- h) telken belüli védőfásítás,
- i) telek nem beépíthető zöldfelületi része,
- j) gyalogút, sétány,

k) közterületi védőfásítás,

(3) A javasolt szabályozási elemek az alábbiak:

- a) magánút kialakítási javaslat,
- b) javasolt telekhatár,
- c) javasolt megszüntető jel,
- d) jelentősebb közhasználatú parkoló.

III. FEJEZET

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSULÁSÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

4. Telekalakításra vonatkozó előírások

4. § (1) Az építési övezetekben, övezetekben telek az előírásoktól eltérő nagyságban is kialakítható:

- a) közműlétesítmény telke, illetve az SZT-n meghatározott közterület szabályozás végrehajtása érdekében, vagy
- b) magánút esetén.

(2) Magánút kialakítható legkisebb szélessége 6 m.

(3) A település építési övezeteiben nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható.

IV. FEJEZET

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ALAKÍTÁSA

5. Beépítésre, építmény-elhelyezésre vonatkozó előírások

5. § (1) Amennyiben a rendelet nem határoz meg beépíthető teleknagyság minimumot, abban az esetben az övezeti előírásokban szereplő legkisebb kialakítható teleknél kisebb méretű meglévő építési telek is beépíthető, ha az összes telepítési távolságra vonatkozó előírás betartható és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.

(2) Lakókocsi, utánfutó és egyéb közlekedési eszköz helyhez kötött műszaki létesítményként nem helyezhető el.

(3) Konténer építmény 180 napot meghaladóan csak Gkszz építési övezet telkein helyezhető el. Egyéb területeken mobilház, konténer, felvonulási építmény legfeljebb 180 nap időtartamra helyezhető el.

(4) Építési övezetekben, övezetekben üzemanyagtöltő, napelempark, naperőmű nem létesíthető.

(5) Kereskedelmi, gazdasági céllal ömlesztett anyag-, folyadéktároló és gáztároló melléképítmények a Gksz1 építési övezet kivételével nem helyezhetők el.

- (6) Beépítésre szánt területen állattartóépítmények az Lf építési övezet kivételével nem létesíthetők.
- (7) Beépítésre nem szánt területen területeken nyílt víztükrű medence, terepszint feletti tűzvíz tároló nem létesíthető.
- (8) Különálló árnyékszék 180 napot meghaladóan nem helyezhető el.
- (9) Amennyiben az előkertben egyedi tájérték, illetve helyi védett építmény áll, a rendeletben előírt előkert méretétől 80%-os mértékben el lehet térni.
- (10) Lf és Lke építési övezetek telkein az építési vonal az építési hely közterület felé eső határvonala. Új főépítmények utca felőli homlokzata hosszának legalább 50 %-a kötelezően az építési vonalra kell, hogy kerüljön. Amennyiben a meglévő épület átalakítása nem jár együtt alapterületi bővítéssel, az építési vonalat nem kell figyelembe venni.
- (11) Az építési helyen belül több épület is elhelyezhető, azonban legalább egy főépítménynek az utca felőli építési vonalon kell állnia. Átmenő telek esetén, ha több fő rendeltetésű épület létesül, mindkét utca építési vonala kötelezően tartandó.
- (12) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén 16 méter telekszélességig új épületet a telekhatártól legalább 0,5 méterre kell elhelyezni. 16 métert meghaladó telekszélesség esetén új épületet a telekhatártól legalább 1 méterre kell elhelyezni.
- (13) A hátsókert minimális mérete, ha a rendelet másképp nem szabályozza, a hátsókeri homlokzatmagasság, de minimum 6 méter.
- (14) Kertvárosias lakóterület telkein megvalósuló lakó rendeltetés esetén gépkocsi beállót előkertben nem lehet kialakítani. Előkertben csak az épületkörüli járdát, a bejárathoz és a gépjárműtárolóhoz vezető felületet szabad leburkolni.
- (15) Áttört kerítés lábazatának magassága nem haladja meg az 0,6 m-t.
- (14) Tömör kerítés magassága legfeljebb 1,8 m lehet.
- (16) Technológiai építmény magassága az építési övezetben, övezetben meghatározott épületmagasság 130%-át nem haladhatja meg.
- (17) Az építés feltétele beépítésre szánt területen a teljes közművesítettség. Beépítésre nem szánt területen, amennyiben nincs lehetőség a szennyvízcsatorna-hálózathoz történő csatlakozásra, új épület csak vízzáró szennyvíztároló vagy a vízügyi hatóság által engedélyezett egyedi szennyvízkezelő berendezés megléte esetén lehet.

6. A gépjármű-elhelyezésre, és parkoló kialakítására vonatkozó előírások

6. § (1) Lakás céljára szolgáló rendeltetési egységek esetén az építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához az országos településrendezési és építési követelmények szerint előírt mennyiségű gépjármű elhelyezési lehetőség másfélszeresét, egyéb esetekben az országos településrendezési és építési követelmények szerinti darabszámot kell biztosítani a létesítmény építési telkén belül. Amennyiben a biztosítandó parkolatszám nem elegendő, a kerekítés szabályait kell alkalmazni.

(2) A keletkező személygépjármű elhelyezési kötelezettség az ingatlantól 500 méter gyaloglási távolságon belül eső, másik saját tulajdonú telken is biztosítható, amennyiben fennáll az alábbi korlátozások valamelyike:

- a) az építési telek beépítése miatt személygépjármű ingatlan kiszolgálás nem biztosítható,

- b) az építési telek területe nem éri el a 300 m²-t,
- c) az építési telken lévő védett épület miatt telken belül gépjármű nem helyezhető el.

(3) A 10 gépjárműnél nagyobb kialakítású felszíni parkolóhelyet fásítani kell. A fásítást minden megkezdett 4 db parkolóhely után 1 db fa telepítésével kell megvalósítani.

7. Általános építészeti előírások

7.§ (1) Az építési övezeti előírásoktól eltérő, azoknál nagyobb meglévő épület felújítható. Az épület elbontása esetén annak helyén, azzal megegyező alapterülettel új épület építhető akkor is, ha az építési övezet építési helyre és beépítés mértékére vonatkozó előírásai azt nem tennék lehetővé.

(2) Beépítésre szánt területen a szerkezetileg önálló terepszint alatti beépítés mértéke V_{t3} építési övezetben legfeljebb 25 %, egyéb építési övezetekben legfeljebb 15 % lehet.

8. Zöldfelületek kialakítása

8. § (1) Az SZT-n lehatárolt telken belüli védőfásítás teljesítése 5 m szélességig, egy sor 6 méteres tőtávolságban telepített előnevelt fákból álló fasor és gyeper vagy talajtakaró növényzettel történik. Minden további 5 m szélesség esetén:

- a) további egy fasort kell telepíteni 6×6 méteres kötésben, valamint
- b) egy cserjesort kell ültetni.

(2) A SZT-n lehatárolt telek nem beépíthető zöldfelületi része zöldfelületként tartandó, nem beépíthető. A telekrészen kerti építmények elhelyezhetők a meglévő értékes növényzet, faállomány vagy vízfelület védelmének biztosítása mellett.

(3) Közterületi védőfásítás esetén a fasorban, a fák tőtávolsága legalább 5 méter, legfeljebb 10 méter lehet.

(4) Új közutak, utcák kialakításánál 12-16 m szabályozási szélesség esetén legalább egyoldali fasor, 16 m szabályozási szélességtől kétoldali fasor telepítését kell elvégezni.

(5) Közlekedési célú közterületen levő zöldfelületen a biológiailag aktív felület csak gyalogjárda, kerékpárút, új közműlétesítmény, köztárgyak kialakítása vagy csak az építési telek megközelítése érdekében gépkocsibehajtó létesítése céljából burkolható le.

(6) Az előkertek területének legalább 80 %-át zöldfelületként kell kialakítani.

(7) Telekre történő behajtás céljára közterületi védőfásítás, telken belüli védőfásítás legfeljebb 4 m szélességben kétszer megszakítható.

9. Közterületen elhelyezhető építmények előírásai

9. § Közterületen pavilon csak legfeljebb 180 napig, vagy az adott rendezvény időtartamára helyezhető el.

10. Táj- és természeti értékek védelme

10. § (1) Külterületen levő, a tájkaraktert meghatározó egyedi tájértékek, fasorok, mezsgyék és védőerdősávok megőrzendők.

(2) Beépítésre nem szánt területen egy felületi síkban 1,5 m-nél magasabb feltöltések vagy bevágások nem alakíthatók ki. A terepfelszín formájának kialakítása legfeljebb 1:2,5 arányú rézsű alkalmazásával történhet.

11. Környezetvédelmi követelmények

11. § (1) A környezetvédelmi követelményeknek külön jogszabályok szerint kell megfelelni, jelen szakasz előírásai mellett.

(2) A levegő védelme szempontjából védelmi övezetet igénylő építmények (légszennyező források) csak úgy alakíthatók ki, hogy a tevékenység védőtávolsága a telekhatárt ne lépje túl.

(3) A zaj és rezgés elleni védelem érdekében bármely zajt kibocsátó, vagy rezgést okozó létesítmény csak akkor építhető, ha az általa okozott zaj vagy rezgés mértéke a környezetében a vonatkozó zaj- és rezgésterhelési határértékeket nem haladja meg.

(4) Trágyatárolót és annak környezetét megfelelő műszaki védelemmel ellátva kell kiépíteni .

V. FEJEZET

KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS ELŐÍRÁSAI

12. Közművekre vonatkozó általános rendelkezések

12. § (1) Új út építése, út rekonstrukciója esetén gondoskodni kell

- a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
- b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
- c) a csapadékvizek elvezetéséről, valamint
- d) belterületen a közvilágítás, külterületi beépítésre szánt területen és magánúttal feltárt területen a térvilágítás megépítéséről.

(2) Közforgalom számára megnyitott magánúton a közmű jellegű szolgáltatásokat (csapadékvíz-elvezetést, térvilágítást, stb.) a közutakhoz hasonlóan kell biztosítani.

(3) Meglevő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző építési tevékenység során a meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztesztét ágazati előírások szerint kell kivitelezni.

(4) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor az ésszerű területgazdálkodás érdekében:

- a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
- b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy a rendeletben szabályozott fasorok telepítését ne akadályozzák meg.

(5) Közművezetékek nyomvonalától 1,5 m távolságra fasor telepíthető.

13. Vízellátás

13. § (1) Beépítésre szánt területen/belterületen új vízhálózat csak a szennyvíz közcsontra hálózattal együtt építhető.

(2) Ha a közcsonthálózatról a tűzi-víz igény nem biztosítható, akkor helyi tűzi-víz tározó létesíthető.

14. Szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés

14. § (1) Új szennyvízelvezető hálózatot a csapadékvíz hálózattól elválasztott rendszerrel kell építeni.

(2) Beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvíz, legfeljebb 5 m³ mennyiségig vízzáró szennyvíztárolóban akkor gyűjthető, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.

(3) Beépítésre nem szánt területen amennyiben a közműpótló berendezés telepítésének bármelyik feltétele nem biztosítható, építeni csak a közcsontra csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.

15. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

15. § (1) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell

a) minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű beruházás,

b) új telekosztású terület beépítése esetén,

melyek csak akkor valósíthatók meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.

(2) Ha az ingatlanon az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a befogadó nyilatkozatban rögzített mennyiséget, akkor a telken keletkező csapadékvíz visszatartása érdekében, műszaki előíráson alapuló, méretezéssel igazolt mennyiség befogadására alkalmas telken belüli tároló kialakítása szükséges, amelyből késleltetve lehet a túlfolyó vizet a befogadóba vezetni.

(3) Csapadékvizet a szennyvíz-elvezető csatornába belevezetni tilos.

(4) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti gépkocsi behajtó az árok vízszállító képességét nem korlátozhatja.

MÁSODIK RÉSZ

AZ EGYES TERÜLETEKRE VONATKOZÓ RÉSZLETES ELŐÍRÁSOK

VI. FEJEZET

A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

16. Kertvárosias lakóterületek (Lke)

16. § (1) Kertvárosias lakóterület az SZT-n Lke jellel szabályozott terület-felhasználási egység, mely laza beépítésű, összefüggő kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kertvárosias lakóterületen - a lakó rendeltetésen kívül - az országos településrendezési és építési követelmények szerinti rendeltetést tartalmazó épületek helyezhetők el.

(3) Lke építési övezetekben egy épület legnagyobb bruttó alapterülete max. 200 m² lehet.

(5) Az építési övezetekben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

Övezeti jel	Telek kialakítható min. nagysága (m ²)	Beépítés módja	max. mértéke (%)	min. zöldfelület (%)	max.épület-magasság (m)
Lke1	600	O	30	50	6
Lke2	800	O	30	50	6
Lke3	800	Sz	30	50	6
Lke4	1500	O	30	50	6
Lke5	3500	Sz	10	70	4,5

(6) Lke1, Lke2, Lk3, Lke4 építési övezetekben legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el.

(7) Lke5 építési övezetben legfeljebb egy lakórendeltetési egység helyezhető el. A lakó rendeltetési egységen kívül egyéb további rendeltetési egységek nem létesíthetők.

(8) A beépíthető minimum telekszélesség Lke1, Lke2 és Lke4, Lke5 építési övezetekben 14 m, Lke3 építési övezetben 17 m.

17. Falusias lakóterületek (Lf)

17. § (1) Falusias lakóterület az SZT-n Lf jellel szabályozott terület-felhasználási egység, mely hagyományos beépítésű, összefüggő kertes, jellemzően több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Lf építési övezetben legfeljebb két lakórendeltetési egység helyezhető el. További egy rendeltetési egység az erdőgazdálkodási és a sport rendeltetés kivételével az országos településrendezési és építési követelmények által meghatározottak szerint létesíthető.

(3) Az Lf építési övezet telkein állattartó építmények bruttó alapterülete legfeljebb 8 m² lehet. Állattartó építmény oldalhatáron álló beépítésnél a főépítmény szerinti oldalhatáron, kialakult beépítési mód esetén a főépítmény takarásában helyezhető el. A telek közterületi határvonalától mért 20 m mélységű területrészen és vízgazdálkodási területtől mért 10 m mélységű területrészen állattartó építmény nem létesíthető.

(4) Az építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

Övezeti jel	Telek kialakítható min. nagysága (m ²)	Beépítés módja	max. mértéke (%)	min. zöldfelület (%)	max.épület-magasság (m)
Lf1	600	O	30	40	4

18. Településközpont terület (Vt)

18. § (1) A településközpont terület az SZT-n Vt jellel szabályozott terület-felhasználási egység, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetekben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

Övezeti jel	Telek kialakítható min. nagysága (m ²)	Beépítés módja	max. mértéke (%)	min. zöldfelület (%)	max.épület-magasság (m)
Vt1	kialakult	O	50	10	6
Vt2	kialakult	O	50	10	15
Vt3	3 000	Sz	25	50	9
Vt3-p	kialakult	-	-	20	-

(3) Vt1 és Vt3 övezetben az országos településrendezési és építési követelmények szerinti rendeltetések helyezhetők el.

(4) Vt2 építési övezetben az országos településrendezési és építési követelmények szerinti rendeltetések helyezhetők el, kivéve a lakó rendeltetést.

(5) Vt3 építési övezet telkein a homlokzatmagasság legnagyobb értéke 10,5 m lehet.

(6) Vt3 építési övezetben, az országos főút mellett kijelölt 15 méteres telken belüli védőfásítás területén zajvédelmi célból legfeljebb 2 m-rel növelhető a terep magassága. Az így kialakított új terepfelszín esetében

- a) a terepfelszín formájának kialakítása legfeljebb 1:2,5 arányú rézsű alkalmazásával történhet,
- b) 1 méternél magasabb látható felületű támfal nem építhető.

(7) Vt3 építési övezetben gépjárműtárolók csak terepszint alatt, vagy a fő rendeltetésű épülettel egy tömegben alakíthatók ki.

(8) A Vt3 építési övezet parkolóhelyeinek biztosítása a Vt3-p övezetben is történhet.

19. Kereskedelmi szolgáltató területek (Gksz)

19. § (1) A kereskedelmi-szolgáltató terület az SZT-n **Gksz** jellel szabályozott terület-felhasználási egység, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési telkek elő- és hátsókertjének minimális mélysége 5 méter vagy SZT szerinti.

(4) Gksz építési övezetek telkein a zöldfelületek legalább 50%-át többszintes növényállománnyal kell kialakítani és fenntartani.

(5) Az építési övezetekben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

Övezeti jel	Telek kialakítható min. nagysága (m ²)	Beépítés módja	max. mértéke (%)	min. zöldfelület (%)	max.épület-magasság (m)
Gksz1	1000	Sz	40	30	7,5
Gksz2	2000	Sz	30	40	4,5
Gksz3	5000	Sz	20	40	5,0

(6) Gksz1 és Gksz3 építési övezet telkein lakó rendeltetés nem helyezhető el.

(7) Gksz2 építési övezet telkein a gazdasági tevékenységi célú épületen belül legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

20. Különleges terület – Mezőgazdasági üzemi terület (K-mgü)

20. § (1) A különleges mezőgazdasági üzemi terület övezete az SZT-n **K-mgü** jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozásra, tárolásra és árusításra szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A K-mgü építési övezet telkein önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a mezőgazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára szolgáló legfeljebb 1 db lakás kialakítható.

(3) Az építési telkek elő- oldal- és hátsókertjének minimális mélysége 10 méter.

(4) Az építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

Övezeti jel	Telek kialakítható min. nagysága (m ²)	Beépítés módja	max. mértéke (%)	min. zöldfelület (%)	max.épület-magasság (m)
K-mgü	5000	Sz	15	40	5

VII. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

21. Közlekedési területek

21. § (1) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási területét az SZT tartalmazza.

(2) A 6 méternél keskenyebb helyi külterületi utak mentén építmény (kerítés is) az úttengelytől számított legkevesebb 3-3 méterre helyezhető el.

22. Zöldterületek (Z)

22. § (1) Zöldterület az SZT-n **Z** jellel szabályozott jellemzően növényzettel fedett közterület, amely a településkapuk formálását, a pihenést, az ismeretterjesztést és a testedzést szolgálja.

(2) A zöldfelület legalább 30 %-át többszintes növényezettel borítottan kell fenntartani.

(3) Az övezetekben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

Övezeti jel	Telek kialakítható min. nagysága (m ²)	Beépítés módja	max. mértéke (%)	min. zöldfelület (%)	max.épület-magasság (m)
Z	1000	épület nem helyezhető el			
Z-tb	5000	Sz	3	80	4,5

(4) Természetvédelmi bemutató közkert övezet (Z-tb) telkén az ismeretterjesztést segítő természetvédelmi bemutató, valamint az azt kiegészítő szolgáltató rendeltetéseket tartalmazó épület helyezhető el.

23. Erdőterület (E)

23. § (1) Erdőterület az SZT-n E jellel szabályozott erdők és a rendezési terv szerinti tervezett erdők területe.

(2) Ev jelű védelmi rendeltetésű erdőterület övezet területén épületet elhelyezni nem lehet.

(3) Ekj₁ közjóléti rendeltetésű erdőterület övezet telkein legfeljebb 5 %-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő üdülési, idegenforgalmi, sportolási, lótarási célú, valamint a szabadidő eltöltését szolgáló, továbbá a terület fenntartásához szükséges épületek, építmények helyezhetők el. Az épületek épületmagassága legfeljebb 6 m lehet.

(4) Ekj₁ övezet telkein az épület elhelyezés határvonala a telekhatároktól mért 5 m.

(5) Ekj₁ közjóléti rendeltetésű erdőterület övezetének telkeit megosztani nem lehet.

24. Mezőgazdasági területekre vonatkozó általános előírások

24. § (1) Mezőgazdasági területen épületet (terepszint alatti és feletti) létesíteni csak a legalább 80%-ban művelt telken lehet, ahol a beépítés feltételeként az a művelési ág és ténylegesen így művelt terület fogadható el, amely a telek művelt területének 60%-án meghatározó. Vegyes művelésű telek esetén, ahol egyik művelési ág sem éri el a 60%-ot, a legszigorúbb beépítési szabályokkal rendelkező művelési ágra vonatkozó előírás szerint lehet építeni.

(2) Mezőgazdasági területeken földdel borított boltpince önállóan elhelyezhető.

(3) Mezőgazdasági területeken a szerkezetileg önálló terepszint alatti építmény és pinceszint együttes területe a beépítés max. alapterületét nem haladhatja meg.

(4) Mezőgazdasági területen szakrális építmény (kápolna, kereszt, kőkép stb.) a telek méretétől és művelési módjától függetlenül elhelyezhető.

(5) Szőlő termőhelyi kataszteri területen építeni csak a legalább 80 %-ban szőlő művelési ágban nyilvántartott és ténylegesen így művelt szőlőműveléssel hasznosított telken lehet: kizárólag a szőlőkultúrával összefüggő (szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást szolgáló gazdasági, vagy a borturizmust szolgáló - nem szálloda) épületet az övezeti előírások szerint.

(6) Mezőgazdasági területen birtokközpont nem alakítható ki.

(7) Mezőgazdasági területeken csarnokjellegű épület nem helyezhető el.

(8) Mezőgazdasági területeken hulladéklerakó, hulladéktároló telep, valamint hulladékártalmatlanító - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználásra alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), továbbá hulladékátrakó állomás - nem létesíthető.

25. Általános mezőgazdasági terület (Má)

25. § (1) Általános mezőgazdasági terület az SZT-n Má jellel szabályozott jellemzően nagytelkes árutermelő mezőgazdasági terület, mely a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények elhelyezésére szolgál, valamint az érzékeny természeti területek területe.

(2) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben az egyes telkek kialakíthatóságának és

beépíthetőségének paraméterei a következők:

Övezeti jel	Telek tényleges művelési mód	kialakítható min. nagysága (m ²)		Beépítés		max. épület-magasság (m)
			beépíthető min. nagysága (m ²)	max. mértéke (%)	max. alapterülete (m ²)	
Má1	szőlő	10 000	20 000	2	500	4,5
Má2	szántó	5 000	200 000	0,2	500	4,5
Má2	gyep	10 000	50 000	1	500	4,5
Má2	szőlő	5 000	20 000	2	500	4,5
Má2	gyümölcs	5 000	30 000	1	500	4,5
Má2	kert	5 000	20 000	1	500	4,5
Má-ko	-	10 000	épület nem létesíthető			

(3) Az övezetek telkein a max. homlokzat-magasság 6 m lehet.

(4) Az övezetek telkein az épület elhelyezés határvonala a telekhatártól mért 10 m.

(5) Az övezetek telkein az SZT-n jelölt épület elhelyezés határvonalától mért 40 m telekmélységen belül helyezhetők el a terepszint alatti építmények és terepszint feletti épületek.

(6) Az övezetekben a legalább 5 ha területet meghaladó telken, a tulajdonos számára szolgáló 1 db lakóépület létesíthető.

(7) Szőlő termőhelyi kataszteri területen a legalább 5 ha területet meghaladó telken borturizmust szolgáló egyéb szálláshely is létesíthető.

(8) Lakó és borturisztikai rendeltetés építése nem előzheti meg a fő gazdasági rendeltetési egység építését.

(9) Az övezetek telkein épület (terezsint alatti és feletti) létesítése esetén az ÉNy-DK-i lefutású egyik telekhatáron telken belüli védőfásítás (fasor) telepítendő.

26. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

26. § (1) Kertes mezőgazdasági területek az SZT-n **Mk** jellel szabályozott szőlőműveléssel hasznosított történeti szőlőhegyek területei, mely az ezzel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben csak a legalább 80 %-ban szőlő művelési ágban nyilvántartott és ténylegesen így művelt telkeken lehet építeni a műveléssel összefüggően egy gazdasági épületet, és legfeljebb egy különálló földdel borított boltpincét.

(3) Gazdasági épület alapterületén belül legfeljebb 25 m² nagyságban pihenést, az étkezést, a tisztálkodást szolgáló építményrész kialakítható.

(4) A legnagyobb homlokzatmagasság max. 5,5 m lehet.

(5) Az épület elhelyezés határvonala a telekhatártól mért 5 m.

(6) Az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

Övezeti jel	Telek kialakítható min. nagysága (m ²)	beépíthető min. nagysága (m ²)		Beépítés		max. épület-magasság (m)
		beépíthető min. nagysága (m ²)	beépíthető min. szélessége (m)	max. mértéke (%)	max. alapterülete (m ²)	

Mk1	3000	3000	20	3	150	3,5
Mk2	kialakult	3000	14	3	90	3,5
Mk3	5000	3000	14	3	90	3,5

(7) Mk2 övezet telkeit megosztani nem lehet.

(8) A 1212, 1203, 1206/24 hrsz.-ú közterületektől DK-re fekvő telkeken csak a 1212, 1203, 1206/24 hrsz.-ú közterületi telekhatártól (szabályozási vonaltól) mért 40 m telekmélységen belül helyezhetők el a terepszint alatti és feletti építmények.

27. Vízgazdálkodási terület (V)

27. § (1) Vízgazdálkodási terület az SZT-n V jellel szabályozott Balaton tómeder és kisvízfolyások, közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja.

(2) A V jelű kisvízfolyások, közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja övezetben építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.

28. Különleges beépítésre nem szánt – Rendezvénytér területe (Kb-r)

28. § (1) A különleges beépítésre nem szánt rendezvénytér terület övezete az SZT-n Kb-r jellel szabályozott terület-felhasználási egység, mely a rendezvénytér rekreációs funkcióval összefüggő építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A Kb-r övezet telkein elhelyezhető épületek:

- a) sport, rekreáció,
- b) szolgáltató,
- c) kulturális

rendeltetést tartalmazhatnak.

(3) A Kb-r övezet telkein önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de az idegenforgalmi szolgáltatás épületein belül 1 db, a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára lakás kialakítható.

(4) Az övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

Övezeti jel	Telek kialakítható min. nagysága (m ²)	Beépítés módja	max. mértéke (%)	min. zöldfelület (%)	max. épületmagasság (m)
Kb-r	5.000	Sz	10	65	6,5

29. Különleges beépítésre nem szánt – Temető területe (Kb-t)

29. § (1) A különleges beépítésre nem szánt temető terület övezete az SZT-n Kb-t jellel szabályozott terület-felhasználási egység, mely a temetkezést, a temető fenntartását szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet telkén max. 5 %-os beépítettséggel, max. 5,5 m épület-magassággal helyezhető el épület, 40 % min. zöldfelületi borítottság biztosításával.

(3) Az övezet telkén az épület elhelyezés határvonala a telekhatártól mért 5 méter.

30. Különleges beépítésre nem szánt – Lovas-, idegenforgalmi- és szabadidőközpont területe (Kb-lk)

30. § (1) A különleges beépítésre nem szánt lovas-, idegenforgalmi- és szabadidőközpont terület övezete az SZT-n Kb-lk jellel szabályozott terület-felhasználási egység, mely a lótenyésztés, a lovaglás, a lovasbemutató, valamint az idegenforgalmat, sportolást, szabadidő eltöltést szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A Kb-lk övezet telkén a lovarda, a szállás- és konferenciaterem létesítmények épületmagassága legfeljebb 9,5 méter, párkánymagassága legfeljebb 10 méter, legmagasabb pontja legfeljebb 12 méter lehet. A többi épület épületmagassága a 6 métert, a párkánymagasság a 7 métert nem haladhatja meg.

(3) A legalább 30 cm törzskörméretű honos fákat meg kell őrizni.

(4) A Kb-lk övezet telkét megosztani nem lehet.

(5) Az övezet telkén a beépíthetőség paraméterei a következők:

Övezeti jel	Telek		Beépítés		min. zöldfelület (%)	max. épület-magasság (m)
	kialakítható min. nagysága (m ²)	beépíthető min. nagysága (m ²)	módja	max. mértéke (%)		
Kb-lk	kialakult	50 000	Sz	5	65	6 (9,5)

31. Különleges beépítésre nem szánt gyümölcsfeldolgozó terület (Kb-gy)

31. § (1) A különleges beépítésre nem szánt gyümölcsfeldolgozó terület övezete az SZT-n Kb-gy jellel szabályozott terület-felhasználási egység, mely a gyümölcsstermesztéssel és az ezzel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A Kb-gy övezetben csak a legalább 80 %-ban gyümölcs művelési ágban nyilvántartott és ténylegesen így művelt telkeken lehet épületet létesíteni.

(3) Hulladékártoló telep, valamint hulladékártalmatlanító - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználásra alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), továbbá hulladékátrakó állomás - nem létesíthető.

(4) Az övezet telkein az épület elhelyezés határvonala a telekhatártól mért 10 méter.

(5) Az övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

Övezeti jel	Telek		Beépítés		max. épület-magasság (m)
	tényleges művelési mód	kialakítható min. nagysága (m ²)	max. mértéke (%)	max. alapterülete (m ²)	
Kb-gy	gyümölcs	10 000	3	500	4,5

32. Különleges beépítésre nem szánt –Ivóvízellátást szolgáló, vízbázis védelmi terület (Kb-v)

32. § (1) A különleges beépítésre nem szánt ivóvízellátást szolgáló, vízbázis védelmi terület övezete az SZT-n **Kb-v** jellel szabályozott terület-felhasználási egység, mely az ivóvízellátás biztosításához kapcsolódó, a vízbázis védelmét szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet telkein max. 1 %-os beépítettséggel, max. 4,5 m épület-magassággal helyezhetők el építmények, 80 % min. zöldfelületi borítottság biztosításával.

HARMADIK RÉSZ

Záró rendelkezések

33. § (1) Ez a rendelet a kihirdetéstől számított 30. napon lép hatályba.

(2) Hatályát veszti:

a) Aszófő Község Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2007. (I.22.) rendelete Aszófő község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 8/2006.(IX.22.) rendeletének módosításáról és egységes szerkezetbe foglalásáról,

b) Aszófő Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2016. (IV.11.) önkormányzati rendelete Aszófő 029/9 és 029/10 hrsz.-ú ingatlanok Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről.

c) Aszófő Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2016. (IV.11.) önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 1/2007. (I.22.) rendeletének módosításáról.

Keller Vendel

polgármester

Németh Tünde

jegyző

A rendelet kihirdetve: Aszófő, 2018. december 21. 12.00 óra.

Németh Tünde

jegyző