

Kerékteleki Község Önkormányzata Képviselő-testületének
6/2023. (V.25.) önkormányzati rendelete
a Helyi Építési Szabályzatról
-Egységes szerkezetben. Hatályos: 2025.03.02. –

Kerékteleki Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdése és 11. melléklete által biztosított véleményezési jogkörben eljáró partnerek, államigazgatási szervek és települési önkormányzatok véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet
Általános előírások

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. §

(1) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni az általános érvényű jogszabályok rendelkezései, és e rendelet, valamint annak mellékletei szerint szabad.

(2) E rendelet mellékletei:

- a) 1. melléklet: az 1:10 000 méretarányú SZT-1 rajzszámú Külterületi szabályozási tervlap,
- b) 2. melléklet: az 1: 2500 méretarányú SZT-2 rajzszámú Belterületi szabályozási tervlap (a rendelet alkalmazásában az 1. és 2. melléklet a továbbiakban együtt: szabályozási terv),
- c) 3. melléklet: Telekalakítási és beépítési előírások,
- d) 4. melléklet: Az elhelyezhető és a tiltott rendeltetések.

2. A szabályozás elemei

2. §

(1) A szabályozási terv elemei kötelezők vagy tájékoztatók.

(2) Kötelező szabályozási elemek:

- a) szabályozási vonal,
- b) szabályozási szélesség,
- c) építési övezet határa,
- d) övezeti jel,
- e) telek nem beépíthető része,
- f)¹ telken belül fásított területként megőrzendő terület,
- g)² kötelező védőfásítás.

¹ Beiktatta az 1/2025 (I.31.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2025.03.02.

² Beiktatta az 1/2025 (I.31.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2025.03.02.

(3) Tájékoztató szabályozási elemek: javasolt telekhatár.

(4) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:

- a) műemlék,
- b) műemléki környezet,
- c) helyi egyedi védelem alatt álló építmény,
- d) helyi értékvédelmi terület határa,
- e) nyilvántartott régészeti lelőhely,
- f) tájképvédelmi terület övezete,
- g) ökológiai hálózat ökológiai folyosója.

(5) Tájékoztató egyéb elemek:

- a) közigazgatási határ,
- b) vízfelület,
- c) szintvonal magassági értékkel (Bfm.),
- d) nagy-középnomású földgáz gerincelosztó vezeték (Biztonsági sáv: 9-9 m).

3. Területfelhasználás

3. §

(1) A beépítésre szánt terület építési használata szerint lehet:

- a) lakóterület: falusias lakó (Lf),
- b) vegyes terület: településközponti vegyes (Vt),
- c) gazdasági terület: kereskedelmi, szolgáltató (Gksz),
- d³) különleges terület:
 - da) mezőgazdasági üzemi terület (Kmű),
 - db) vendéglátó- és szállásterület (Kvsz).

(2) A beépítésre nem szánt terület lehet:

- a) közúti közlekedési terület (KÖu);
- b) zöldterület: közpark (Zkp);
- c) erdőterület:
 - ca) védőerdő (Ev),
 - cb) egyéb, gazdasági erdő (Eg);
- d) mezőgazdasági terület:
 - da) általános (Má),
 - db) kertes (Mk),
 - dc) tájgazdálkodási (Mt);
- e) vízgazdálkodási terület (V);
- f) természetközeli terület (Tk);
- g) különleges terület:
 - ga) temető (KbT),
 - gb) nagy kiterjedésű sportolási célú terület (KbSp).

³ Módosította az 1/2025 (I.31.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2025.03.02.

4. Telekalakításra vonatkozó előírások

4. §

(1) Az övezeti paraméterekben előírt legkisebb telekméretnél kisebb telkek is kialakíthatók közműépítmények – például szennyvízáttemelő, transzformátorház, vízgépház – elhelyezése érdekében, továbbá magánút számára.

(2) Az építési övezetekben, a már beépült területeken – a szabályozási terven meghatározott közterület szabályozás, illetve közterület kialakítás végrehajtása érdekében – a szabályozás után visszamaradó telkek az övezet előírásaitól eltérő méretűek is lehetnek.

(3) Építési telek megközelítésére közforgalom számára megnyitott magánút legalább 12 méter szélességgel alakítható ki. Ennél kisebb szélességgel magánút csak közforgalom elől elzárt magánútként alakítható ki.

(4) A közforgalom elől elzárt magánút szélessége minimum 5 m, amennyiben csak 2 lakóegység megközelítésére szolgál. 3-8 lakóegység kiszolgálásához a közforgalom elől elzárt magánút szélessége nem lehet kevesebb 8 m-nél.

(5) Közforgalom elől elzárt magánút maximum 8 lakóegység kiszolgálásáig alakítható ki, az utak végére forduló kialakítása kötelező.

(6) A beépítésre szánt területen nyeles telek kialakítása nem megengedett.

(7) Nyeles telek külterületen a már kialakult különleges mezőgazdasági üzemi területeken, meglévő telekállapot közlekedési kapcsolatának biztosítására vagy meglévő szolgalmi jog felszámolása céljából alakítható ki.

(8) Az övezeti határ telekhatár. Ettől eltérni az alábbi esetekben lehet:

- a) Tömbbelsőben telekhatár rendezés esetén az övezeti határvonaltól legfeljebb 10 m-es eltérés engedhető meg, amennyiben a területfelhasználás azonos.
- b) Védelmi erdő és különleges mezőgazdasági üzemi területet érintő övezethatár esetén nem kötelező a telekalakítás az övezethatáron.

5. Beépítési mód, építési hely

5. §

(1) A település területén az egyes (építési) övezetekben a telkek beépítés módja:

- a) SZ szabadonálló,
- b) O oldalhatáron álló.

(2) Beépítésre szánt területeken, oldalhatáron álló beépítési módú telkeken az utcában kialakult beépítési oldalt kell figyelembe venni az építési hely meghatározásánál. Amennyiben az utcában nincs kialakult beépítési oldal, akkor az építési hely K-Ny-i telekfekvésnél az északi oldalhatáron, É-D-i telekfekvésnél a keleti oldalhatáron, ÉNy-DK telekfekvésnél az északkeleti telekhatáron, ÉK-DNY telekfekvésnél az északnyugati telekhatáron áll.

(3) Saroktelek beépítési módja:

- a) szabadonálló beépítési mód esetén: szabadonálló,
- b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési helyet a csatlakozó szomszédos építési helyek alapján, a településképi előírások betartásával kell meghatározni.

(4) A hátsókert az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) szerinti előírásokkal alakítható ki.

(5) Oldalhatáros beépítés esetén, a be nem épített telkeken épület az építési határvonalak által határolt építési helyen belül 1 méternél közelebb nem kerülhet az oldalhatárhoz.

6. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

6. §

(1) A vízfolyások rendezése, karbantartása, vízmosások megkötése csak a természeti és táji értékek károsítása nélkül, tájba illő, természetes módon történhet.

(2) A táj karakter - domborzat, felszínborítás - tereprendezéssel vagy más földmunkával nem változtatható meg.

7. §

Az élővizek fenntartási munkáinak elvégzéséhez a parti sávot szabadon kell hagyni.

7. Közművek előírásai

8. §

(1) A közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket közterületen, vagy közmű-üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Az elhelyezésnél a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.

(2) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, a kiváltandó feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat a földben.

(3) A település újonnan beépítésre szánt vagy jelentős átépítésre kerülő építési övezeteiben előírt közművesítettség mértéke:

- a) falusias lakóterület övezetben: teljesen közművesített,
- b) településközponti vegyes terület övezetekben: teljesen közművesített,
- c) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezetekben: teljesen közművesített,
- d) különleges beépítésre szánt terület övezetekben: részlegesen közművesített.

(4) Beépítésre nem szánt területen a közművesítettség mértéke: hiányos.

(5) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal-fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad elépíteni.

(6) A különleges mezőgazdasági üzemi övezet esetében, ha hálózati csatlakozási lehetőség távolsága meghaladja az 500 m-t, akkor az OTÉK szerint hiányos közművesítettség is elfogadott.

(7) A keletkező szennyvizet csatornahálózatba kell vezetni. Ahol erre nincs lehetőség, csak szivárgásmentesen kialakított szennyvíztároló megengedett.

8. Az építés általános szabályai

9. §

(1) A még beépítetlen építési övezetekben (a még nem, vagy jellemzően nem beépített, illetve átalakításra szánt) területeken, ha időben a fő funkciójú építmény elhelyezése előtt kerül a telekre melléképítmény, akkor a melléképítményt nem szabad az építési vonalra vagy a kialakult épületek vonalára helyezni, hanem onnan legalább 20 m távolság betartása kötelező oly módon, hogy a későbbiekben megvalósuló főépület utcafrontról nézve kitakarja a melléképületet.

(2) Falusias lakóterületen és településközponti vegyes területen lévő saroktelek esetén, ha nincs jelölt építési vonal, a telek hosszabb oldalhatárával párhuzamos előkert mérete 2 m-ig, vagy a kialakult állapotnak megfelelően csökkenthető.

(3) A beépítésre szánt övezetekben lakó rendeltetési egységenként 1 db személygépkocsi elhelyezését telken belül biztosítani kell.

(4)⁴ A telken belül fásított területként megőrzendő terület 90 %-át fásított területként kell megőrizni.

(5)⁵ A kötelező védőfásítás területén építményt elhelyezni nem lehet.

II. Fejezet

Beépítésre szánt építési övezetek részletes övezeti előírásai

9. Lakóterületek építési övezetei

10. §

(1) A lakóterület sajátos építési használata szerint falusias lakóterület (Lf) lehet.

(2) A lakóterületek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv és a 3. melléklet tartalmazza.

(3) Falusias lakóterületen (Lf) legfeljebb két lakó és egy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, egy épülettömegben.

(4) Falusias lakóterületen az OTÉK szerint megengedett rendeltetésű épületek helyezhetők el.

10. Vegyes területek építési övezetei

11. §

(1) A vegyes terület sajátos építési használata szerint településközponti vegyes terület (Vt) lehet.

⁴ Beiktatta az 1/2025 (I.31.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2025.03.02.

⁵ Beiktatta az 1/2025 (I.31.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2025.03.02.

- (2) A településközponti vegyes területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv és a 3. melléklet tartalmazza.
- (3) Településközponti vegyes területen az OTÉK szerint megengedett rendeltetésű épületek helyezhetők el.
- (4) Településközponti vegyes területen legfeljebb 2 lakásos lakóépületet lehet elhelyezni.
- (5) A településközponti vegyes terület övezetekben állattartási épület nem helyezhető el.

11. Gazdasági területek építési övezetei

12. §

- (1) A gazdasági terület sajátos építési használata szerint kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) lehet.
- (2) A gazdasági területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv és a 3. melléklet tartalmazza.
- (3) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítása megengedett.

12. Különleges területek építési övezetei

13. §

- (1)⁶ A beépítésre szánt különleges terület (K) sajátos használata szerint lehet:
- a) mezőgazdasági üzemi terület (K_{mü}),
 - b) vendéglátó- és szállásterület (K_{vsz}).

- (2) A különleges területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv és a 3. melléklet tartalmazza.

14. §

- (1) Különleges mezőgazdasági üzemi terület övezete az állattenyésztéssel, a mezőgazdasági termékfeldolgozással kapcsolatos létesítmények céljára, továbbá a növénytermesztéssel és állattenyésztéssel kapcsolatos épületek céljára szolgáló terület.
- (2) Különleges mezőgazdasági üzemi terület övezetben (K_{mü}-1) terményszárítók, silótornyok magassági korlátozás nélkül helyezhetők el a telken belül.

14/A. §⁷

- (1) Különleges vendéglátó- és szállásterület (K_{vsz}) övezete a Nyeszkenye-pusztai Hunkár kastély rehabilitációját segítő rendeltetések elhelyezése céljára szolgáló terület.

⁶ Módosította az 1/2025 (I.31.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2025.03.02.

⁷ Beiktatta az 1/2025 (I.31.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2025.03.02.

(2) A kastélyépület bővítése esetén legfeljebb a meglévő épületmagasság értékéig lehetséges a bővítés egy épülettömegben.”

III. Fejezet

Beépítésre nem szánt építési övezetek részletes övezeti előírásai

13. Közlekedési területek

15. §

- (1) Közlekedési területen az OTÉK szerinti rendeltetésű épületek és építmények helyezhetők el.
- (2) Új utak és utcák kialakításánál legalább egyoldali fasorok helyét biztosítani kell.

14. Zöldterületek övezetei

16. §

- (1) Az állandóan növényzettel fedett közterületek közpark (Zkp) övezetbe tartoznak. A közparkoknak közterületről közvetlenül megközelíthetőnek kell lenni.
- (2) Zöldterületen az OTÉK szerint megengedett rendeltetésű épületek és építmények helyezhetők el.

15. Erdőterületek

17. §

- (1) Az erdőterület rendeltetése szerint lehet:
 - a) védelmi erdő (Ev),
 - b) egyéb, gazdasági (Eg).
- (2) A szabályozási terven védelmi rendeltetéssel szabályozott védelmi erdő (Ev) területén épület nem létesíthető.

16. Mezőgazdasági területek

18. §

- (1) Mezőgazdasági terület az azonos tájjelleg, földhasználat, a beépítettség intenzitása, a sajátos építési használata, továbbá tájképi és környezetvédelmi érzékenysége szerint a következő terület felhasználási egységekbe tartozik:
 - a) általános mezőgazdasági terület (Má),
 - b) kertés mezőgazdasági terület (Mk)
 - c) tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt).
- (2) A mezőgazdasági övezetben gondoskodni kell a területek úttal történő megközelíthetőségéről. Zárványterületek nem alakíthatóak ki.
- (3) Mezőgazdasági területen az OTÉK szerint megengedett rendeltetésű épületek és építmények helyezhetők el.

(4) A mezőgazdasági területek övezetekre való tagolását a szabályozási terv és a 3. melléklet tartalmazza.

(5) Tájgazdálkodási mezőgazdasági területen (Mt) épületet elhelyezni nem lehet.

19. §

(1) Mezőgazdasági kertes övezetben (Mk) az épületek maximális bruttó alapterülete telkenként legfeljebb 90 m². Az övezetben épületet elhelyezni az OTÉK szabályai szerint lehet.

(2) A borszőlő és gyümölcs termőhely kataszter I. és II. osztályú területein csak a szőlőműveléssel, borgazdálkodással, borturizmussal összefüggő épületek létesíthetők.

17. Vízgazdálkodási területek

20. §

(1) A vízgazdálkodással összefüggő területek (V) a vízfolyások, tavak, tározók vízmedre, vízbeszerzési területek és védő területeik, illetve vízmű területek.

(2) Vízgazdálkodási területen vízkárelhárítási, vízgazdálkodási létesítmények alakíthatók ki.

18. Természetközeli terület

21. §

Természetközeli területen (Tk) épület nem helyezhető el.

19. Különleges területek

22. §

(1) Beépítésre nem szánt különleges terület:

- a) temető (KbT),
- b) nagy kiterjedésű sportolási célú terület (KbSp),

(2) A beépítésre nem szánt különleges területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv és a 3. melléklet tartalmazza.

23. §

A temető, illetve kegyeleti park (KbT) rendeltetésű terület a sírhelyek, síremlékek, kripták, ravatalozó(k) építményeinek elhelyezésére szolgál.

24. §

A nagy kiterjedésű, sportolási célú különleges övezet (KbSp), elsősorban sportolási célú építmények elhelyezésére szolgál. A területen elhelyezhető legfeljebb 2 épülettömegben:

- a) segédüzemi épület,
- b) öltöző épület,
- c) adminisztrációs épület.

25. §

Ez a rendelet 2023. július 1-jén lép hatályba.

26. §

Hatályát veszti a helyi építési szabályzatról szóló 12/2001.(IX.28.) önkormányzati rendelet.

György István sk.
polgármester

dr Istvándi Csilla sk.
jegyző

Kihirdetve:
2023. május 25.

dr Istvándi Csilla sk.
jegyző

Egységes szerkezetbe foglalva:
2025. január 31.

dr Istvándi Csilla
jegyző

Végső előterjesztői indokolás

Kerékteleki Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva településterv készítését kezdeményezte.

Ennek során a kidolgozott tervezetet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 38. § (2) bekezdése által biztosított véleményezési jogkörében eljáró Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Országos Vízügyi Igazgatóság, Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Komárom-Esztergom Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Fővárosi Közlekedésselüyeleti Főosztály Utügyi Osztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedéspolitikáért Felelős Államtitkárság, Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Utügyi Osztály, Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Komárom-Esztergom Megyei Rendőr-Főkapitányság Rendészeti Igazgatóság, Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály Bányafelügyeleti Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Soproni Hatósági Iroda, Komárom-Esztergom Megyei Önkormányzat, Bársonyos Község Önkormányzata, Tárkány Község Önkormányzata, Ászár Község Önkormányzata, , Bakonyszombathely Község Önkormányzata véleményezte. A partnerségi egyeztetés az E-TÉR-ben került lefolytatásra.

A tervezet egyeztetését, valamint a véleményeknek megfelelő átdolgozását követően Kerékteleki új településtervével kapcsolatban a Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze KE/217-8/2023. szám alatt egyetértő tartalmú záró szakmai véleményt adott, és javasolta annak képviselő-testületi jóváhagyását. Ennek értelmében a képviselő-testület a tervezett rendeletét megalkotta.