

**Ábrahámhegy Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
21/2018 (XII.20.) önkormányzati rendelete  
a Helyi Építési Szabályzatról**

*(Egységes szerkezetben a 6/2019.(IV.26.) önkormányzati rendelettel)*

Ábrahámhegy Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdésének 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.) Kormányrendelet 38.§ (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró a Veszprém Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész, a Budapest Főváros Kormányhivatal Örökségvédelmi Osztály és Útügyi Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Tapolcai Járási Hivatal Földhivatali Osztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Nemzeti Népegészségügyi Központ, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága, Miniszterelnökség Örökségvédelmi Hatósági Főosztály, Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatósága, a Veszprém megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztálya, Innovációs és Technológiai Minisztérium Légiforgalmi és Repülőterei Hatósági Főosztály, Innovációs és technológiai Minisztérium, mint vasúti közlekedési hatóság, Budapest Főváros Kormányhivatal, mint közúti, víziúti közlekedési hatóság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Járási Hivatal Műszaki Engedélyezési Fogyasztóvédelmi és Foglalkoztatási Főosztály Útügyi Osztálya, a Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, a Veszprém Megyei Kormányhivatal Élelmiszer-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály, a Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály a Veszprém megyei Rendőr főkapitányság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztálya a Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság, valamint a Veszprém Megyei Önkormányzat, Badacsonytomaj Város Önkormányzata, Balatonrendes Község Önkormányzata, Salföld Község Önkormányzata, Kékkút község Önkormányzata, Kővágóörs Község Önkormányzata, valamint Ábrahámhegy Község Önkormányzata Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 9/2017.(VIII.16.) önkormányzati rendeletében meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**I. Fejezet  
Általános előírások**

**1. Az előírások hatálya és alkalmazása**

1.§<sup>1</sup>A rendelet mellékletei:

- a) 1. melléklet: övezetek részletes beépítési adatai, határértékei
- b) 2. melléklet: Szabályozási terv BSZT (Belterület)
- c) 3. melléklet: Szabályozási terv KSZT (Külterület)

**2. A szabályozási tervek tartalma**

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

- a) szabályozási vonal, szabályozási szélesség,
- b) övezet, építési övezet határa, jele,
- c) építési hely és határa,
- d) szabályozási elemekre vonatkozó méretek,
- e) megtartandó zöldfelület,

---

<sup>1</sup> Módosította a 6/2019.(IV.26.) ör. 1.§-a. Hatályos 2019.04.27.

- f) gyalogút, sétány,
- g) helyi egyedi védelem alatt álló építmény,
- h) helyi értékvédelmi terület határa,
- i) közigazgatási terület határa.

- (2) A szabályozási terv irányadó elemei:
- a) javasolt telekhatár,
  - b) javasolt megszüntető jel,
  - c) jelentősebb közhasználatú parkoló (P),
  - d) javasolt új belterület határa,
  - e) megszüntető jel,
  - f) megtartandó, ill. kiegészítendő, telepítendő fa, fasor,
  - g) közforgalom elől elzárt magánút javasolt telekhatára.

- (3) A szabályozási terv 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, nyilvántartott műemléki értékek,
  - b) kiemelten védett régészeti lelőhelyek, régészeti lelőhelyek, régészeti érdekű területek,
  - c) védőterületek, védőtávolságok, védősávok határa,
  - d) országos ökológiai hálózat területei (magterület, ökológiai folyosó, puffertérület) és határuk,
  - e) országosan védett természeti területek, Natura 2000 területek,
  - f) ex-lege védett forrás esetén.

### 3. Telekalakítás

- 3.§ (1) A telekalakítási tervek, vázrajzok kidolgozása során a Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban HÉSZ) előírásait és rendelet mellékletei szerinti szabályozási tervekben, külterületi rajzi mellékletben feltüntetett kötelező szabályozási vonalakat, övezeti határvonalakat, előírt szabályozási szélességeket és minden egyéb kötelező elemet be kell tartani.
- (2) A mellékelt szabályozási tervben szereplő javasolt telekosztás a rendelet és mellékleteinek módosítása nélkül, de azok előírásait betartva megváltoztatható a telekalakítás során.
- (3) Újabb ingatlanok csak az övezeti előírásoknak megfelelően alakíthatóak ki. Beépített ingatlanokat érintő telekalakítás (megosztás, telekhatár-rendezés) csak a meglévő épületek figyelembe vételével az övezeti előírásoknak megfelelő állapotot (visszamaradó telket) eredményezhet.
- (4) Telekegyesítés abban az esetben is végrehajtható, ha az egyesítés után kialakuló ingatlan területe nem éri el az övezetre előírt minimális kialakítható telekterületet. Telekegyesítés feltétele, hogy a kialakuló új ingatlan területe ne haladja meg a maximális telekterület mértékét.
- (5) Beépítésre nem szánt területen a kialakítható legkisebb telek méret a vonatkozó jogszabályok között meghatározottak szerint alakítható ki.

### 4. Területfelhasználás

- 4.§ (1) A település területe az alábbiak szerint tagozódik:
- a) beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt) területek,
  - b) beépítésre nem szánt területek,
- (2) A beépítésre szánt területek:
- a) lakóterületek, ezen belül
    - aa) kertvárosias lakóterületek (Lke)
    - ab) falusias lakóterületek (Lf)
  - b) vegyes területek, ezen belül

- ba) településközpont vegyes terület (Vt)
  - c) gazdasági területek, ezen belül
    - ca) kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
    - cb) ipari gazdasági terület (Gip)
  - d) üdülő területek, ezen belül
    - da) Üdülőházas üdülőterületek (Üü)
    - db) Hétfélig házas üdülőterületek (Üh)
  - e) különleges területek, ezen belül
    - ea) strand terület (Kst)
    - eb) hitéleti-kegyeleti (Khk)
- (3) A beépítésre nem szánt területek
- a) közlekedési és közmű területek, ezen belül
    - aa) közút területek (KÖú)
    - ab) kötöttpályás területek (KÖk)
  - b) zöldterületek, ezen belül
    - ba) közpark, közkert (Zk)
  - c) mezőgazdasági területek, ezen belül:
    - ca) árutermelési (általános) mezőgazdasági területek (Má)
    - cb) kertgazdasági (kertes) mezőgazdasági területek (Mk)
    - cc) lakóépületek létesítésére is alkalmas kertgazdasági területek (Mkl)
  - d) erdő területek, ezen belül:
    - da) gazdasági rendeltetésű meglévő, vagy telepítendő erdők (Eg)
    - db) védelmi rendeltetésű meglévő, vagy telepítendő erdők (Ev)
  - e) vízgazdálkodási területek, ezen belül:
    - ea) bányató vízgazdálkodási terület (V-b)
    - eb) folyóvizek vízgazdálkodási területe (V-f)
    - ec) állóvíz vízgazdálkodási terület (V-t)
    - ed) tómedren kívüli vízgazdálkodási terület (V-g)
    - ee) üzemi vízgazdálkodási terület (V-ü)
    - ef) bányüzemi zárt rendszerű vízgazdálkodási terület (V-bü)
  - f) különleges beépítésre nem szánt területek, ezen belül:
    - fa) Különleges beépítésre nem szánt bánya terület (Kk-b)
    - fb) Különleges beépítésre nem szánt temető területe (Kk-t)
    - fc) Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület (Kk-r)
    - fd) Különleges beépítésre nem szánt kikötő terület (Kk-ki)
    - fe) Különleges beépítésre nem szánt strand terület (Kk-st)
    - ff) Különleges beépítésre nem szánt sport terület (Kk-sp)

## II. Fejezet

### Beépítésre szánt területek, építési övezetek

#### 5. (Lke) kertvárosias lakóterület

- 5.§ (1) A kertvárosias lakóterületen az egyéb jogszabályokban a kertvárosias lakóterületeken meghatározott épületek helyezhetők el 5,0 m-es épületmagasságot meg nem haladó módon. Legfeljebb kéttalásos lakóépület helyezhető el. Az egy épülettömegben létesíthető beépített földszinti alapterület maximális bruttó értéke 300 m<sup>2</sup> lehet.
- (2) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el:
- a) szálláshely szolgáltató épület – az építési övezetre általában maximálisan (4 db) megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével,

- b) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
  - c) üzemanyagtöltő, árnyékszék, állattartás épületei, műtárgyai,
  - d) siló és ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény – a terepszint alatti fedett kialakítású kivételével,
  - e) kulturális és sport funkciójú épület.
- (3) A kertvárosias lakóterületeken terepszint alatti építmény önállóan is elhelyezhető, azonban telepítésénél az elő, oldal és hátsókertre vonatkozó előírások maradéktalanul betartandóak és ezek bruttó összesített alapterülete a megengedett beépítettség legfeljebb 20 %-a lehet. A főépület alatti pinceszint épület kontúrton túlnyúló építményrészével növelt mérete nem haladhatja meg az építési övezetekre előírt beépíthetőség megengedett mértékének 120 %-át. Az elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírások itt is maradéktalanul betartandóak.
  - (4) A kertvárosias lakóterületeken az építési övezetekben telkenként legfeljebb két épülettömeg létesíthető.
  - (5) A kertvárosias lakóterületen kialakított építési övezetek részletes beépítési adatait, határértékeit az 1. melléklet tartalmazza.

#### 6. (Lf) falusias lakóterület

- 6.§ (1) Falusias lakóterületen az egyéb jogszabályokban a falusias lakóterületeknél meghatározott építmények helyezhetők el. Lakóépület, legfeljebb két önálló rendeltetési egységgel egy épülettömegben helyezhető el. A beépített földszinti alapterület maximális bruttó értéke 300 m<sup>2</sup> lehet.
- (2) A falusias lakóterületeken térszín alatti építmény önállóan is elhelyezhető, azonban telepítésénél az elő, oldal és hátsókertre vonatkozó előírások maradéktalanul betartandóak és ezek bruttó összesített alapterülete a megengedett beépítettség legfeljebb 20 %-a lehet.
  - (3) Egy telken legfeljebb három önálló épülettömeg létesíthető.
  - (4) A falusias lakóterületen kialakított építési övezetek részletes beépítési adatait, határértékeit az 1. sz. melléklet tartalmazza.

#### 7. (Vt) településközpont vegyes terület

- 7.§ (1) Településközpont vegyes területen az egyéb jogszabályokban a településközpont vegyes területeknél meghatározott építmények helyezhetők el. Lakóépület, legfeljebb hat önálló rendeltetési egységgel egy épülettömegben.
- (2) A településközpont vegyes területen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
  - (3) A településközpont vegyes területen kialakított építési övezetek részletes beépítési adatait, határértékeit az 1. melléklet tartalmazza.

#### 8. (Gksz) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

- 8.§ (1) A kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági területen az egyéb jogszabályokban a kereskedelmi, szolgáltató területeknél meghatározott építmények helyezhetők el.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen kialakított építési övezetek részletes beépítési adatait, határértékeit az 1. melléklet tartalmazza.

#### 9. (Gip) egyéb ipari gazdasági terület

- 9.§ (1) Az építési övezetben az egyéb jogszabályokban az ipari területeknél meghatározott építmények helyezhetők el.
- (2) A technológiai építmények maximális magassága 15 m lehet.
  - (3) Az egyéb ipari gazdasági területen kialakított építési övezetek részletes beépítési adatait, határértékeit az 1. melléklet tartalmazza.

#### 10. (Üü) üdülőházas üdülőterület

- 10.§ (1) Az üdülőházas üdülőterület építési övezetében az egyéb jogszabályokban az üdülőházas területeknél meghatározott építmények helyezhetők el.
- (2) Az üdülőházas üdülőterületen kialakított építési övezetek részletes beépítési adatait, határértékeit az 1. melléklet tartalmazza.

#### 11. (Üh) hétvégiházás üdülőterület

- 11.§ (1) A hétvégiházás üdülőterület építési övezetében az egyéb jogszabályokban a hétvégi házas területeknél meghatározott építmények helyezhetők el.
- (2) A hétvégiházás üdülőterületen kialakított építési övezetek részletes beépítési adatait, határértékeit az 1. melléklet tartalmazza.

#### 12. (Khk) Különleges beépítésre szánt hitéleti-kegyeleti terület

- 12.§ (1) A hitéleti-kegyeleti különleges terület a hitéleti és kegyeleti célok megvalósulását szolgáló, valamint a terület fenntartásával, gondozásával összefüggő épületek és építmények elhelyezésére szolgál. A hitéleti-kegyeleti különleges területen elhelyezhető:
- a) kápolna, hitélet, kegyeleti célú építmény
- b) szerszám és kisértároló, illemhely
- (2) A hitéleti-kegyeleti különleges beépítésre szánt területen kialakított építési övezet részletes beépítési adatait, határértékeit az 1. melléklet tartalmazza.

#### 13. (Kst) strand (különleges) terület

- 13.§ (1) A Kst különleges területen kizárólag a működtetéshez szükséges üzemi, adminisztrációs, vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató, sport, szabadidős és szociális jellegű épületek és építmények helyezhetők el, ezen túl szálláshely szolgáltató funkció is létesíthető.
- (2) A strand különleges területen kialakított építési övezetek részletes beépítési adatait, határértékeit az 1. melléklet tartalmazza.

### III. Fejezet

#### Beépítésre nem szánt övezetek

#### 14. Közlekedési és közmű területek

- 14.§ (1) Közlekedési és közmű terület övezetében a közutak, és a közforgalom számára megnyitott magánutak kerültek jelölésre.
- (2) A közlekedési és közmű területek övezetében az egyéb jogszabályokban meghatározott funkciók helyezhetők el.
- (3) A települést érintő országos közutak:
- a) 71 számú másodrendű főút: külterületen K.IV.A, belterületen B.IV.c.B
- b) 7346 számú összekötő út: külterületen K.V.B, belterületen B.V.c.B
- (4) Országos közutak és mellékútjaik mentén külterületen a tengelytől számított 50-50 méteres; a 71 számú II. rendű főút vonatkozásában 100-100 méteres védőtávolság van érvényben.
- (5) A csomóponti rálátási háromszögeket minden új szabályozású területen és a vasúti keresztezéseknél biztosítani kell. Útcsatlakozásoknál és a vasúti átjáróknál a szabadlátást gátló létesítményt elhelyezni 0,8 m-nél magasabb növényzetet ültetni tilos.
- (6) A legfeljebb 10 lakóingatlan kiszolgálását biztosító utaknál, amennyiben az átlátható szakasz hossza a szembejövő forgalom elsőbbség szabályozásának megfelelő, a keresztmetszet 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.

- (7) A közlekedési és közmű területeken belül elsősorban a kötöttpályás közlekedést szolgáló építmények, eszközök és közművek elhelyezésére a KÖk – kötöttpályás közlekedési terület övezete szolgál.
- (8) Az egynél több rendeltetési egységet tartalmazó, vagy bármilyen személy- vagy áruforgalmat vonzó létesítmény kialakításakor, illetve a létesítmény befogadóképességét növelő átalakításakor az építési engedély megkérése során az is vizsgálandó, hogy a biztonságos közlekedés feltételei biztosíthatók-e az építési tevékenységgel érintett ingatlan és a helyi gyűjtő, vagy annál magasabb hálózati szerepű út között.

#### 15. (KÖu) közút közlekedési és közmű területek

- 15.§ Az övezetben az egyéb jogszabályokban a közlekedési és közmű területeknél meghatározott építmények helyezhetők el. A település szempontjából meghatározó közterületek szabályozási szélességét a szabályozási tervlap jelöli.

#### 16. (KÖk) kötöttpályás (vasúti) közlekedési és közmű területek

- 16.§ Az övezetben az egyéb jogszabályokban a közlekedési és közmű területeknél meghatározott építmények helyezhetők el. A település szempontjából meghatározó közterületek szabályozási szélességét a szabályozási tervlap jelöli.

#### 17. (Zk) közkert, közpark zöldterületek

- 17.§ (1) A zöldterület kialakítására, megközelítésére az egyéb jogszabályok zöldterületekre vonatkozó rendelkezései alkalmazandók. Növénytelepítés kizárólag jelen HÉSZ 3. sz. Függelékében szereplő tájhozos növényfajokból választható
- (2) Zk-0 övezetben építmények a külön jogszabályokban meghatározott szabályok szerint helyezhetők el
  - (3) Zk-1 övezetben épületek legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el. A zöldterületen elhelyezhető:
    - a) a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter),
    - b) vendéglátó épület,
    - c) a terület fenntartásához szükséges épület.

#### 18. (Má-1) árutermelési (általános) mezőgazdasági területek

- 18.§ (1) Szántó művelési ágban lévő területen a 20 ha-t meghaladó telekméret esetén a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló, a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 0,3%-át és az 1000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg.
- (2) Gyep művelési ágban lévő területen az 5 ha-t meghaladó telekméret esetén hagyományos, almos állattartó, a lakófunkciót is kielégítő épület építhető és a beépített alapterület a telek 1%-át és az 1000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg
  - (3) Szőlő művelési ágban a 2 ha és azt meghaladó telekméret esetén a szőlőművelést, borászatot és a borturizmust szolgáló a lakófunkciót is kielégítő épület építhető és a beépített alapterület a telek 2%-át és a 800 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg.
  - (4) A Balaton jogi partvonalával nem érintkező, szőlőműveléssel hasznosított 2 ha alatti területű telekkel rendelkező tulajdonos – ha az egy borvidéken lévő telkének összterülete 5 ha-nál nagyobb – a szőlője művelésével, feldolgozásával, illetve ehhez kapcsolódó (nem szálloda célú) borturizmussal összefüggő épületet építhet csak az egyik, a nemzeti park területének természeti és kezelt övezetén kívül lévő telkén. A beépíthető terület nagysága a 25%-ot nem haladhatja meg. Az 5 ha-nál nagyobb összterület megállapításánál a kertgazdasági terület övezetén lévő telkek is beszámíthatóak, de építési jogot e telekre csak a kertgazdasági terület övezeti előírásai szerint lehet megszerezni. Az építési jog megszerzéséhez beszámított, de beépítésre nem került telkekre telekalakítási és építési tilalmat kell bejegyeztetni.

- (5) Gyümölcs művelési ágban lévő területen 3 ha-nál nagyobb telekméret esetében a termelést, feldolgozást szolgáló, a lakófunkciót is kielégítő épület építhető és a beépített alapterület a telek 1%-át és az egyes épületek alapterülete az 1000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg.
- (6) Épületet létesíteni csak a legalább 80%-ban művelt telken lehet, ahol a beépítés feltételeként az a művelési ág fogadható el, amely a telek művelt területének 60%-án meghatározó, azon művelésű telken, ahol az egyik művelési ág sem éri el a 60%-ot, a legszigorúbb beépítési szabályokkal rendelkező művelési ágra vonatkozó előírás szerint lehet építeni.
- (7) A családi szükségletet meghaladó állattartást szolgáló épületet – a lovasturizmus céljait szolgáló épület kivételével – tömedertől legkevesebb 1000 m, egyéb felszíni vizektől legkevesebb 200 m távolságra lehet elhelyezni. Lakókocsi és lakókonténer nem helyezhető el. A vízfolyások menti 20-20 méteres sávban megtelepedett fásszárú növényzet védelmét a vízfolyások karbantartási munkáihoz szükséges feltételek biztosítása mellett kell megoldani.

19. (Má-3) szőlőkataszter szerinti I. osztályú területen lévő  
árutermelési (általános) mezőgazdasági területek

19.§ Az övezetben kizárólag a szőlő művelési ágú területeken helyezhető el épület az Má-1 övezetben meghatározottak szerint.

20. (Má-0) Korlátozott használatú, partközeli általános mezőgazdasági terület

- 20.§ (1) Az övezetben csak korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható a meglévő természetközeli növénytakaró védelmével.
- (2) Az övezetben építmény nem létesíthető, a természetes telekállapot (terepviszony, növényzet) nem változtatható meg.

21. (Mk-1) kertgazdasági mezőgazdasági terület

21.§ A gazdasági épülettel beépíthető minimális telekterület 1500 m<sup>2</sup>. Gazdasági épületet csak művelt telekre, legfeljebb 3 %-os beépítettséggel lehet építeni, de a létesíthető maximális beépített földszinti bruttó alapterület 150m<sup>2</sup> lehet. Műveltnek az a telek minősül, amelynek legalább 80 %-án az ingatlan-nyilvántartás és a valós állapot szerint szőlő, vagy/és gyümölcs illetve más intenzív kertészeti kultúra található. A további építészeti feltételeket a külön jogszabályok határozzák meg. Az övezetben a talajelsodródást mérséklő művelési módokra való áttérés kötelező.

22. (Mk-2) kertgazdasági mezőgazdasági terület

22.§ A gazdasági épülettel beépíthető minimális telekterület 2000 m<sup>2</sup>. Gazdasági épületet csak művelt telekre, legfeljebb 3 %-os beépítettséggel lehet építeni, de a létesíthető maximális beépített földszinti bruttó alapterület 150m<sup>2</sup> lehet. Műveltnek az a telek minősül, amelynek legalább 80 %-án az ingatlan-nyilvántartás és a valós állapot szerint szőlő, vagy/és gyümölcs illetve más intenzív kertészeti kultúra található. A további építészeti feltételeket a külön jogszabályok határozzák meg. Az övezetben a talajelsodródást mérséklő művelési módokra való áttérés kötelező.

23. (Mk-3) kertgazdasági mezőgazdasági terület

23.§ A gazdasági épülettel beépíthető minimális telekterület 8000 m<sup>2</sup>. Gazdasági épületet csak művelt telekre, legfeljebb 3 %-os beépítettséggel lehet építeni. Műveltnek az a telek minősül, amelynek legalább 80 %-án az ingatlan-nyilvántartás és a valós állapot szerint szőlő, vagy/és gyümölcs illetve más intenzív kertészeti kultúra található. A további építészeti feltételeket a külön jogszabályok határozzák meg. Az övezetben a talajelsodródást mérséklő művelési módokra való áttérés kötelező.

24. (Mk-4) kertgazdasági mezőgazdasági terület (szőlőkataszteri területen)

24.§ A gazdasági épülettel beépíthető minimális telekterület 8000 m<sup>2</sup>. Gazdasági épületet csak művelt telekre, legfeljebb 3 %-os beépítettséggel lehet építeni. Műveltnek az a telek minősül, amelynek legalább 80 %-án az ingatlan-nyilvántartás és a valós állapot szerint művelt szőlőkultúra található. A további építészeti feltételeket a külön jogszabályok határozzák meg. Az övezetben a talajelsodródást mérséklő művelési módokra való áttérés kötelező.

25. (Mk-5) kertgazdasági mezőgazdasági terület (szőlőkataszteri területen)

25.§ A gazdasági épülettel beépíthető minimális telekterület 2000 m<sup>2</sup>. Gazdasági épületet csak művelt telekre, legfeljebb 3 %-os beépítettséggel lehet építeni, de a létesíthető maximális beépített földszinti bruttó alapterület 150m<sup>2</sup> lehet. Műveltnek az a telek minősül, amelynek legalább 80 %-án az ingatlan-nyilvántartás és a valós állapot szerint művelt szőlőkultúra található. A további építészeti feltételeket a külön jogszabályok határozzák meg. Az övezetben a talajelsodródást mérséklő művelési módokra való áttérés kötelező.

26. (Mk-6) kertgazdasági mezőgazdasági terület (szőlőkataszteri területen)

26.§ A gazdasági épülettel beépíthető minimális telekterület 2700 m<sup>2</sup>. Gazdasági épületet csak művelt telekre, legfeljebb 3 %-os beépítettséggel lehet építeni, de a létesíthető maximális beépített földszinti bruttó alapterület 150m<sup>2</sup> lehet. Műveltnek az a telek minősül, amelynek legalább 80 %-án az ingatlan-nyilvántartás és a valós állapot szerint művelt szőlőkultúra található. A további építészeti feltételeket a külön jogszabályok határozzák meg. Az övezetben a talajelsodródást mérséklő művelési módokra való áttérés kötelező.

27. (Mk-7) kertgazdasági mezőgazdasági terület (szőlőkataszteri területen)

27.§ A gazdasági épülettel beépíthető minimális telekterület 1500 m<sup>2</sup>. Gazdasági épületet csak művelt telekre, legfeljebb 3 %-os beépítettséggel lehet építeni, de a létesíthető maximális beépített földszinti bruttó alapterület 150m<sup>2</sup> lehet. Műveltnek az a telek minősül, amelynek legalább 80 %-án az ingatlan-nyilvántartás és a valós állapot szerint művelt szőlőkultúra található. A további építészeti feltételeket a külön jogszabályok határozzák meg. Az övezetben a talajelsodródást mérséklő művelési módokra való áttérés kötelező.

28. (Mkl-1) lakóépülettel is beépíthető kertgazdasági  
mezőgazdasági terület (szőlőkataszteri területen)

28.§ A gazdasági épülettel beépíthető minimális telekterület 1500 m<sup>2</sup>. Lakóépülettel beépíthető minimális telekterület 3000 m<sup>2</sup>, ahol a szennyvízkezelés az illetékes hatóság által elfogadott módon megoldott. Gazdasági és lakóépületet csak művelt telekre, legfeljebb 3 %-os beépítettséggel lehet építeni, de a létesíthető maximális beépített földszinti bruttó alapterület 150m<sup>2</sup> lehet. Műveltnek az a telek minősül, amelynek legalább 80 %-án az ingatlan-nyilvántartás és a valós állapot szerint (hegybíró által igazolt módon) művelt szőlőkultúra található. A további építészeti feltételeket a külön jogszabályok határozzák meg. Az övezetben a talajelsodródást mérséklő művelési módokra való áttérés kötelező.

29. (Mkl-2) lakóépülettel is beépíthető kertgazdasági  
mezőgazdasági terület (szőlőkataszteri területen)

29.§ A gazdasági épülettel beépíthető minimális telekterület 2000 m<sup>2</sup>. Lakóépülettel beépíthető minimális telekterület 3000 m<sup>2</sup>, ahol a szennyvízkezelés az illetékes hatóság által elfogadott módon megoldott. Gazdasági és lakóépületet csak művelt telekre, legfeljebb 3 %-os beépítettséggel lehet építeni, de a létesíthető maximális beépített földszinti bruttó alapterület 150m<sup>2</sup> lehet. Műveltnek az a telek minősül, amelynek legalább 80 %-án az ingatlan-nyilvántartás és a valós állapot szerint (hegybíró által igazolt módon) művelt szőlőkultúra található. A további építészeti feltételeket a



külön jogszabályok határoznak meg. Az övezetben a talajelsodródást mérséklő művelési módokra való áttérés kötelező.

30. (Mkl-3) lakóépülettel is beépíthető kertgazdasági  
mezőgazdasági terület (szőlőkataszteri területen)

- 30.§ A gazdasági épülettel beépíthető minimális telekterület 2000 m<sup>2</sup>. Lakóépülettel beépíthető minimális telekterület 3000 m<sup>2</sup>, ahol a szennyvízkezelés az illetékes hatóság által elfogadott módon megoldott. Gazdasági és lakóépületet csak művelt telekre, legfeljebb 3 %-os beépítettséggel lehet építeni, de a létesíthető maximális beépített földszinti bruttó alapterület 150m<sup>2</sup> lehet. Műveltnek az a telek minősül, amelynek legalább 80 %-án az ingatlan-nyilvántartás és a valós állapot szerint (hegyközség által igazolt módon) művelt szőlőkultúra található. A további építészeti feltételeket a külön jogszabályok határoznak meg. Az övezetben a talajelsodródást mérséklő művelési módokra való áttérés kötelező.

31. (Eg) gazdasági erdőterületek

- 31.§ Épületet építeni csak az erdő művelési ág létrejöttét követően, 10 ha-nál nagyobb telken 0,3 %-os beépítettséggel lehet az erdő rendeltetésének megfelelő funkcióval.

32. (Ev) védelmi rendeltetésű erdő területek

- 32.§ A szabályozási terven jelölt védőerdők területén építési tevékenységet folytatni tilos. A területen annak rendeltetészerű használatához szükséges mértékben utcabútorok kihelyezhetőek.

33. Vízgazdálkodási terület

- 33.§ (1) A vízgazdálkodással összefüggő terület:
- a tó- és folyóvizek medre és parti sávja,
  - a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja,
  - a vízjárta, valamint fakadó vizek által veszélyeztetett területek,
  - a bányászati tevékenység során létrehozott mesterséges állóvizek medre és parti sávja.
- (2) A területen csak vízkár-elhárítási építmények helyezhetők el.
- (3) A vizek és a közcélú vízi létesítmények fenntartására vonatkozó feladatok meghatározásánál a vonatkozó magasabb szintű jogszabályokat kell figyelembe venni.
- (4) Ábrahámhegy település a külön jogszabályok besorolása alapján a község közigazgatási területe a felszínalatti vizek szempontjából fokozottan érzékeny területnek számít.
- (5) A külön jogszabály alapján a település dél-nyugati része fokozottan érzékeny, így a veszélyeztetettség a felszín alatti vizek és a Balatonra nézve fokozott mértékű. Emiatt a felszín alatti vizek védelméről szóló külön jogszabály iránymutatásai a mérvadóak.

34. (V-t) tómedren belüli vízgazdálkodási területek

- 34.§ Az övezetben vízgazdálkodási és terület-fenntartási, fejlesztési tevékenység csak az egyéb jogszabályoknak megfelelően végezhető. A természetes telekállapot (terepviszony, növényzet) nem változtatható meg.

35. (V-g) tómedren kívüli vízgazdálkodási terület

- 35.§ (1) A V-g-0 jelű övezet a természetközeli növénytakarással fedett tómedren kívüli vízgazdálkodási terület, melynek területén építményt elhelyezni nem lehet. A természetes telekállapot (terepviszony, növényzet) nem változtatható meg.
- (2) A V-g-1 övezet nemzeti park védett természeti területén építményt elhelyezni tilos. A természetes telekállapot (terepviszony, növényzet) nem változtatható meg.

- (3) A parti sávban és védősávban, valamint a rendszeresen víz alá kerülő területeken építmény a meder tulajdonosának, illetve kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el.
- (4) A tómeder megközelíthetősége érdekében a part mentén 6 méter széles sáv szabadon tartandó.

### 36. (V-b) Bányató vízgazdálkodási terület

- 36.§ Az övezetekben a bányaműveléshez kapcsolódó, technológiai vízfelületek helyezkednek el. Az övezetben minden tevékenység csak a bányászattal kapcsolatos jogszabályoknak megfelelően folytatható. Az övezet területén épület, építmény nem helyezhető el.

### 37. (V-bü) bányauzemi zárt rendszerű vízgazdálkodási terület

- 37.§ Az övezetben a bányaműveléshez kapcsolódó, technológiai vízfelületek helyezkednek el. Az övezetben minden tevékenység csak a bányászattal kapcsolatos jogszabályoknak megfelelően folytatható. Az övezet területén épület, építmény nem helyezhető el.

### 38. (V-f) folyóvizek vízgazdálkodási területe

- 38.§ Az övezetben a külön jogszabályok szabályai szerint végezhető tevékenységek. A vízfolyások partjai mentén kétoldali, minimum 6-6 méter széles fenntartási sávot kell biztosítani. A fenntartási sávban semmiféle tevékenység nem folytatható, növényzet nem telepíthető.

### 39. (Kk-b) Különleges beépítésre nem szánt bánya területe

- 39.§ (1) A Kk-b övezet területén a bánya fenntartásával, működtetésével összefüggő, valamint a bányászat során keletkezett termékek további feldolgozásához, csomagolásához kapcsolódó épületek és építmények helyezhetők el. Növényzet nélkül csak a ténylegesen művelt terület maradhat. A már nem művelt területet folyamatosan rekultiválni kell, növényzettel beültetni.
- (2) A Kk-2b övezetben a működő bánya fenntartásával, működtetésével összefüggő épületek és építmények elhelyezésére szolgál. A bánya különleges területen kizárólag a működtetéshez, rekultivációjához szükséges üzemi, adminisztrációs és szociális jellegű épületek és építmények helyezhetők el.
  - (3) Az övezet területén – különös tekintettel a külszíni fejtésre – bányászati tevékenység a kivett helyre vonatkozó előírások szerint folytatható. A bányaművelés, bányászati tevékenység elől elzárt területen az eredeti terepfelszín és a kialakult fás növényzet megőrzendő, szakszerű erdőgazdálkodás folytatandó.
  - (4) Egyidejűleg 10 ha-nál nagyobb növényzet nélküli terület nem létesíthető. A tájésztétika és a látványvédelem szempontjait a bányaművelés során figyelembe kell venni, így az övezet területén anyagtárolás, hányó, osztályozó, anyagdepónia – a visszaterítendő humuszos termőföld kivételével – nem létesíthető.
  - (5) Az övezet területén mindenféle környezetszennyezés tilos, a bányatelken semmiféle hulladék nem helyezhető el. A bányaművelés során keletkező tavak vizének minőségét megfelelő part, parti növényzet kialakításával, szakszerű vízutánpótlással védeni szükséges.
  - (6) A kitermelés utáni rekultiváció célja kizárólag az eredeti növénytakarók visszaállítása, illetve a kialakult vízfelületek megőrzése lehet. A rekultiváció során eróziómentes lejtésvizonyokat és növényzettel történő fedettséget kell kialakítani. Az erdő és növénytelepítés kizárólag őshonos fajokkal történhet.
  - (7) A kitermelt terület rekultivációját a termelés befejezését követően azonnal meg kell kezdeni. Újabb terület akkor vehető igénybe, ha a roncsolt felszín már rekultiválásra került. A humuszos termőréteg visszatérítése kötelező, a feltöltés során kizárólag természetes anyagok használhatók.

- (8) A különleges beépítésre nem szánt bánya területén az 1. mellékletben lévő építési szabályok érvényesek.

#### 40. (Kk-t1) Különleges beépítésre nem szánt temető terület

- 40.§ (1) A temető különleges terület a temető üzemeltetésével, fenntartásával, gondozásával összefüggő épületek és építmények elhelyezésére szolgál. A temető különleges területen elhelyezhető:
- ravatalozó,
  - kápolna, kegyeleti emlékhely,
  - szerszám és kiséptároló, illemhely, öltöző,
  - kriptaépítmény.
- (2) A temető különleges beépítésre nem szánt területen kialakított övezet részletes beépítési adatait, határértékeit az 1. melléklet tartalmazza.

#### 41. (Kk-t2) Különleges beépítésre nem szánt-kegyeleti park terület

- 41.§ (1) A temető-kegyeleti park különleges terület a kegyeleti park fenntartásával, gondozásával összefüggő épületek és építmények elhelyezésére szolgál. A temető-kegyeleti park különleges területen elhelyezhető:
- kápolna, kegyeleti emlékhely,
  - szerszám és kiséptároló, illemhely.
- (2) A kegyeleti park különleges beépítésre nem szánt területen kialakított övezet részletes beépítési adatait, határértékeit az 1. melléklet tartalmazza.

#### 42. (Kk-ki) Különleges beépítésre nem szánt kikötő terület

- 42.§ (1) A kikötő különleges területen kizárólag a fenntartáshoz, működtetéshez szükséges üzemi, szerelvényraktár, adminisztrációs és szociális jellegű épületek és építmények helyezhetők el. A kikötő területén ezen túl kiegészítő funkcióval kapcsolatos építmény nem létesíthető, különös tekintettel vendéglátó és szálláshely szolgáltató illetve szárazulati hajótároló, gyártó, javító és karbantartó funkciókra.
- (2) Az övezet területén a teherbíró altalajhoz nem rögzített könnyű szerkezetes mobil jellegű épületek elhelyezhetőek az egyéb vonatkozó általános építészeti előírások betartásával és a közterület, valamint a Balaton felől takarófásítással történjen. Az épületek elhelyezése kizárólag a szabályozási tervlapon jelölt beültetési kötelezettséggel érintett területtel határosan történhet a szabályozási tervlapon jelöltek szerint.
- (3) A kikötő különleges területen kialakított övezet részletes beépítési adatait, határértékeit az 1. melléklet tartalmazza.

#### 43. (Kk-st) Különleges beépítésre nem szánt strand terület

- 43.§ (1) A strand különleges terület kizárólag a meglévő strand fenntartásával, működtetésével összefüggő épületek és építmények elhelyezésére szolgál. Az övezetben kizárólag a működtetéshez szükséges üzemi, adminisztrációs, vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató, sport, szabadidős és szociális jellegű épületek és építmények helyezhetők el.
- (2) A strand különleges területen kialakított övezetek részletes beépítési adatait, határértékeit az 1. melléklet tartalmazza.

#### 44. (Kk-sp) Beépítésre nem szánt sport terület

- 44.§ (1) A sport különleges terület kizárólag a sporttevékenység fenntartásával, működtetésével összefüggő épületek és építmények, sportpályák elhelyezésére szolgál. A területen kizárólag a működtetéshez

szükséges üzemi, adminisztrációs, vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató, sport, szabadidős és szociális jellegű épületek és építmények helyezhetők el.

- (2) A sport különleges területen kialakított övezetek részletes beépítési adatait, határértékeit az 1. melléklet tartalmazza.

45. (Kk-r) különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület övezete

45.§ (1) Az övezet területén a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér), kereskedelmi, vendéglátó épület, valamint a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el a Burnót patak 6m-es védősávján kívül.

- (2) Az övezet beépítési adatait, határértékeit az 1. melléklet tartalmazza:

## IV. Fejezet Építmények elhelyezése

### 46. Általános előírások

- 46.§ (1) Valamennyi építési övezetben, illetőleg övezetben az Má-0, V-g-0, V-g-1 és V-t övezetek kivételével elhelyezhetők:
- a) a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretei között,
  - b) a köztárgyak, köztéri alkotások (szobrok, kegyeleti és emlékjelek, emléktáblák, ivókutak, szökőkutak, csobogók)
  - c) a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények,
  - d) a honvédelmet és a belbiztonságot szolgáló műtárgyak,
  - e) utcabútorok, hulladékgyűjtő edények.
- (2) Terepszint alatti beépítés csak ott engedélyezhető, ahol épület építése is megengedett.
- (3) Beépítésre szánt területeken a beépítés feltétele a teljes közművetíttség a gáz energia közmű kivételével. Beépítésre nem szánt, de emberi tartózkodásra huzamosabb ideig használható építmény építésének feltétele a részleges közművetíttség megléte.
- (4) Jelen rendeletről szabályozási tervi mellékletein lahatárolt és jelen rendelet függelékében felsorolt területeken nyilvántartott régészeti lelőhelyek védelme érdekében mindenfajta földmunkával járó építési tevékenység csak az örökségvédelmi hatóság hozzájárulása birtokában, az abban foglalt kikötések és előírások betartásával folytatható. Az érintett területeken bárminemű térszín alatti beavatkozást, földmunkával járó tevékenységet megelőzően el kell végezni a földmunkával veszélyeztetett régészeti lelőhelyrésznek a hatóság által meghatározott módszerrel történő régészeti feltárását.

### 47. Beültetési kötelezettséggel terhelt terület előírásai

- 47.§ (1) Beültetési kötelezettséggel terhelt területen legalább három szintű növényzet telepítése kötelező (5 db fás szárú növény / 100 m<sup>2</sup>).
- (2) A beültetési kötelezettséggel terhelt területen és védőfásítások területén kizárólag a rendelet 3. függelékében szereplő tájhonos növényzet telepíthető.

### 48. Az elő-, oldal- és hátsókert előírásai

- 48.§ Az elő, oldal és hátsókert legkisebb mélységét általános esetekben a HÉSZ és a külön jogszabályok tartalmazzák. Az előkert mérete a kialakult utcaviszonyok esetében a két-két szomszédos épület homlokzatsíkja alapján meghatározható átlagos beépítési vonal szerint alakítandó ki.

### 49. Védőterületek

- 49.§ (1) A védőterület lehet:
- a) védő övezet (biztonsági építési övezet, védőövezet),
  - b) nyomvonal jellegű építmény esetén védősáv (biztonsági sáv).
- (2) A védőterület kiterjedését a szabályozási terven jelöltek határozzák meg.

### 50. Épületek építészeti kialakítása

- 50.§ (1) Torony jellegű hírközlési létesítmény a település közigazgatási területén csak társított funkcióként létesíthető.
- (2) Az épületek vonatkozásában meghatározott maximális épületmagasságot lejtős terep esetén is legfeljebb 1,0 m-rel haladhatja meg az egy önálló homlokzatfelületre az épületmagasság számítási szabályai szerint meghatározott átlagos magasság.
- (3) Az Mk-3 és Mk-4 jelű övezetben 8000 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken meglévő épületek felújíthatóak, korszerűsíthetőek és az egyéb jogszabályokban meghatározott feltételek szerint bővíthetőek.

## 51. Víziközművek

- 51.§ (1) Nyomvonal jellegű közművezetéseket és közműlétesítményeket a közlekedési és közműterületen, közterületen, vagy a közművet üzemeltető szerv területén kell elhelyezni.
- (2) Az ivóvíz minőségű víz beszerzésére, kezelésére, tárolására, továbbítására és szétosztására szolgáló létesítmények védőterületein csak a rendeltetésszerű üzemeltetés érdekében végzett építési tevékenység folytatható.
  - (3) A külső tűzi víz vételezés céljára 200 m-enként földfeletti tűzcsapot kell telepíteni. Tűzcsapot egymástól 5 méternél közelebb, a védendő építménytől 100 méternél távolabb nem lehet elhelyezni.
  - (4) A szennyvízcsatorna-hálózat bővítésének kiépítését és üzembe helyezését csak a megfelelő kapacitású csatlakozó szennyvíztisztító telep üzembe helyezését követően lehet engedélyezni.
  - (5) A meglévő szikkasztókat folyamatosan meg kell szüntetni a szennyvíz csatorna hálózat kiépítésével párhuzamosan.
  - (6) 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.
  - (7) A beépítésre nem szánt területen, amennyiben nincs lehetőség a közcsatornára történő csatlakozásra, új épület építésére csak a külön jogszabályokban előírt feltételek biztosítása esetén lehet.
  - (8) Ha a közüzemi szennyvízcsatorna hálózathoz 200 méteren belül csatlakozni nem lehet, akkor napi 5,0 m<sup>3</sup> alatti szennyvízmennyiség esetén az zárt szennyvíztárolóban gyűjthető. Ha a keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5,0 m<sup>3</sup>-t, akkor az helyben kisberendezéssel tisztítható, ha ennek műszaki feltételei biztosítottak és van megfelelő befogadó.
  - (9) A szennyvíz csatorna hálózatba csapadékvíz nem vezethető.
  - (10) A település csapadékvizeit nyílt árokhálózatban, csapadékvíz csatornahálózatban, szükség szerint egyedi kialakítással az útburkolaton kell elvezetni, kivéve a (13) bekezdésben foglaltakban szabályozott esetet. A vízvezető árkokat kialakításuk, illetve karbantartásuk során védő gyeptakaróval kell ellátni, vagy burkolni kell.
  - (11) A felszíni vizek elvezetését a nyílt árokhálózat továbbépítésével kell megoldani. A vízvezető árkok lefedése csak az Önkormányzat hozzájárulásával lehetséges, átfolyási keresztmetszet nem csökkenthető.
  - (12) A 20 db és annál több gépkocsit befogadó parkolóról lejövő csapadékvizet hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül elő kell tisztítani.
  - (13) A vízbázisok területén csak burkolt árok vagy zárt csapadékvíz elvezető rendszer építhető.

## 52. Járművek elhelyezése

- 52.§ (1) A település közigazgatási területén telekingatlannal rendelkezők járműveiket saját telekingatlanon belül kötelesek elhelyezni.
- (2) Jármű-elhelyezési létesítmények számát, kapacitását és méretét a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései szerint kell meghatározni és megvalósítani.
  - (3) A település teljes igazgatási területen szálláshely szolgáltatásként érvényes forgalmi engedély nélküli lakókocsit vagy egyéb járművet emberi tartózkodás céljára elhelyezni nem szabad.

## 53. Természet- és tájvédelem

- 53.§ Beépítésre nem szánt területen lévő út menti rézsűkön terepalakítás csak a telek feltárása, a csapadékvíz elvezetése céljából végezhető.

## 54. Zaj- és rezgésvédelem

- 54.§ (1) A közlekedési zajhatások elleni védekezés érdekében a szabályozási tervben meghatározott előkert méreteket be kell tartani és az előkertek növénytelepítéséről gondoskodni kell. Az új kialakítású lakóterületeken a beépítési feltételeket (épület elhelyezés, műszaki kialakítás) úgy kell meghatározni, hogy a közlekedésből határértéket meghaladó zajterhelés ne alakulhasson ki. Új út nyomvonalának meghatározását a zajterhelési határértékek betartásával kell végezni. Meglévő út funkcióváltásának, új út létesítésének feltétele a zajvédelmi követelmények teljesülése.
- (2) Az ingatlanokon esetenként jelentkező megengedett határértéket meghaladó zajkeltést a saját telekingatlanon kell csillapítani.
- (3) Zajt keltő és zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, eltérő funkciójú területeket kijelölni, hogy a vonatkozó zajterhelési határértékek betarthatósága biztosított legyen.

#### 55. Hulladékgazdálkodás, köztisztaság

- 55.§ Ábrahámhegy területén sem ideiglenes, sem végleges hulladékgyűjtő, vagy tároló (lerakó) telep nem létesíthető.

#### 56. Levegőtisztaság-védelem

- 56.§ (1) Ábrahámhegy területén a levegőtisztaság-védelmi előírások betartandók..
- (2) A területen a vonatkozó légszennyezettségi határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló külön jogszabályokban szereplő előírásokat be kell tartani.

#### 57. Tűzvédelem

- 57.§ A településen utak, térburkolatok, vízvezeték hálózat, tüzi víz vételi hely és bármely más létesítmény kialakítása, átalakítása, bontása, rendeltetés változtatása során a külön jogszabályok előírásait kötelezően be kell tartani.

### V. Fejezet Záró rendelkezések

- 58.§ (1) Ez a rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
- (2) Hatályát veszti Ábrahámhegy Község Önkormányzata Képviselő-testületének Ábrahámhegy Község közigazgatási területének Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 18/2005 (XII.15.) önkormányzati rendelete.

Vella Ferenc Zsolt sk.  
polgármester

Wolf Viktória sk.  
jegyző

Jelen rendelet kihirdetésre került 2018. december 20. napján.

Wolf Viktória sk.  
jegyző

1. melléklet a 21/2018.(XII.20.) önkormányzati rendelethez

**1. Az építési övezetek részletes beépítési adatai, határértékei**

A	B	C			D		E	F	G
1.	Övezet jelölése	A kialakítható telek minimális			A megengedett legnagyobb		Beépítés módja	Kötelező zöld-felület (%)	Megjegyzések
		területe (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)	mélysége (m)	építmény magasság (m)	beépíthetőség (%)			
2.	Lke-01	600	16 m	35 m	4,50	30	SZ	50	(K)
3.	Lke-02	550	16 m	35 m	4,50	30	O	50	(K)
4.	Lke-03	700	18 m	35 m	4,50	15	SZ	50	
5.	Lke-04	600	16 m	30 m	4,50	15	SZ	50	(K)
6.	Lke-05	550	16 m	30 m	4,50	15	O	50	(K)
7.	Lf-01	900	16 m	50 m	4,50	30	SZ	40	K
8.	Lf-02	800	14 m	30 m	4,50	30	O	40	K
9.	Vt-01	600	14 m	30 m	4,80	30	SZ	10	K
10.	Vt-02	600	14 m	30 m	6,0	40	SZ	10	K
11.	Vt-03	600	-	-	6,0	55	SZ*	10	-
12.	Gksz-1	3000	25 m	40 m	6,0	30	SZ	25	-
13.	Gip-1	3000	25 m	40 m	7,50	30	SZ	25	(K)
14.	Üü-01	2000	40 m	40 m	4,50	30	SZ	40	Ifj. táb.
15.	Üü-02	3000	50 m	50 m	4,80	30	SZ	40	Szöny.
16.	Üh-01	550	14 m	25 m	4,50	15	SZ	60	(K)
17.	Üh-02	360	14 m	25 m	4,50	15	Ikr	60	(K)
18.	Üh-03	360	14 m	25 m	4,50	15	O	60	(K)
19.	Kst	2000	30 m	30 m	4,50	10	SZ	65	Tábor

A beépítésre szánt területeken a kialakítható telekterület maximális értéke a lakó és hétvégi házas üdülőterületi építési övezetekben a meghatározott mindenkor minimális telekterület háromszorosa, egyéb építési övezetekben korlátozás nélküli lehet.

\*: A jelen rendelet elfogadásáig jogszerűen épült épületek esetén a nem szabadonálló módon elhelyezett építményeken is végezhető építési tevékenység, az egyéb építési előírások betartásával.



SZ – szabadon álló  
O – oldalhatáron álló  
Ikr – ikres  
K – kialakult

## 2. Az egyéb övezetek részletes beépítési adatai, határértékei

A	B	C			D		E	F	G
1.	Övezet jelölése	A kialakítható telek minimális			A megengedett legnagyobb		Beépítés módja	Kötelező zöld-felület (%)	Megjegyzések
		területe (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)	mélysége (m)	építmény magasság (m)	beépíthetőség (%)			
2.	Kk-b	600			7,5/K 13,0	2	SZ	25	
3.	Kk-2b	3000			7,5	2	SZ	40	
4.	Kkt-1	3000	25	40	4,0	2	SZ	40	
5.	Kkt-2	3000	25	40	4,0	2	SZ	40	
6.	Kki	3000	50	40	4,0	10	SZ	40	
7.	Kst-1	3000	50	40	4,1	8	SZ	65	Községi
8.	Ksp-1	3000	50	40	4,0	10	SZ	30	
9.	Kk-r	2500	-	-	4,0	2	SZ	70	

SZ – szabadon álló  
 O – oldalhatáron álló  
 Ikr – ikres  
 K – kialakult

1. függelék a 21/2018.(XII.20.) önkormányzati rendelethez

**1. Egyedi műemléki védettségű építmények, területek:**

- a) A település közigazgatási területén belül külterületen egyedi műemléki védettséget élvez a Szent Iván völgyi egykori vizimalom, ma lakóház (hrsz. 0123/3).
- b) A település közigazgatási területén belül belterületen egyedi műemléki védettséget élvez a hrsz. 1433 alatti harangláb. (Kisörs)
- c) A település közigazgatási területén belül belterületen egyedi műemléki védettséget élvez a Fecske u. 5. alatti présház-pince. (89 hrsz.)
- d) A település közigazgatási területén belül külterületen egyedi műemléki védettséget élvez a hrsz. 0105 alatti Szent Iván kápolna. A védett épülethez rendelt műemléki környezetet a 2548, 0106/24, 0104, 0102, 2518 hrsz-ú ingatlanok alkotják.

2. függelék a 21/2018.(XII.20.) önkormányzati rendelethez

**1. Régészeti lelőhelyek:**

1. **R-8/1** jelű 6995 azonosítójú lelőhely esetében érintett a hrsz. 653/5, 653/8, 653/7, 653/6, 653/15, 653/16, 653/17, 751, 653/18, 749/2, 749/1, 653/4, 755, 759/1, 735, 754, 740/9, 736/1, 753/2, 653/19, 653/28, 653/21, 653/31, 1969, 081, 080/16, 080/15, 080/43, 080/42, 080/41, 740/8, 740/2, 759/2, 767, 758, 769, 653/26, 770, 771, 653/27, 756, 757, 653/10, 653/29, 653/30, 653/11, 653/13, 653/12, 653/14, 753/1, 752, 740/11, 740/10, 740/1, 082/43, 082/25, 082/11, 082/42, 082/32, 082/33, 082/14, 082/12, 080/27, 080/26, 080/13 alatti ingatlanok lehatárolt része
2. **R-8/2** jelű 6996 azonosítójú lelőhely esetében érintett a hrsz. 684, 683, 691/2, 691/4, 710/1, 723, 713/2, 716, 715, 714, 717, 725/1, 719, 718, 677, 680/5, 682, 709, 698, 687, 704, 686, 685, 678/1, 700, 702, 705, 688, 690, 707/3, 707/1, 712, 706, 720, 721, 703, 707/2, 708, 701, 697, 692, 696, 710/2, 711/2, 695 alatti ingatlanok lehatárolt része
3. **R-8/3** jelű 6997 azonosítójú lelőhely esetében érintett a hrsz. 133/1, 133/4, 132, 130, 131/1, 134/5, 128, 142, 141/1, 139, 134/1, 134/3, 129, 133/8, 133/5, 133/9, 134/4, 140, 141/4, 137/1, 144, 137/2, 133/7, 138, 141/5 alatti ingatlanok lehatárolt része
4. **R-8/4** jelű 6998 azonosítójú lelőhely esetében érintett a hrsz. 487, 488, 489/2, 491/3, 492/1, 483/3, 468, 467, 466, 489/1, 465, 491/2, 491/1, 492/2, 493, 483/2, 483/4, 482, 455/1, 455/2, 494, 495, 496, 484/1, 497, 499, 498, 484/2, 486, 481/1, 481/2, 485/1, 485/2 alatti ingatlanok lehatárolt része
5. **R-8/5** jelű 6999 azonosítójú lelőhely esetében érintett a hrsz. 35, 43, 37, 15/2, 13/3, 22/2, 44, 40, 41, 38, 42, 12/3, 15/1, 15/4, 22/1, 14, 13/4, 45/1, 46/4, 45/3, 10, 11, 36/2, 36/1, 12/2, 12/1, 097, 096/10, 096/9, 096/6 alatti ingatlanok lehatárolt része
6. **R-8/6** jelű 7000 azonosítójú lelőhely esetében érintett a hrsz. 99, 93/1, 98, 100/2, 101, 100/5, 100/1, 97, 93/2, 92/7, 92/8, 85/5, 83/2, 84/2, 92/4, 92/2, 85/7, 84/1, 92/5, 85/1, 85/6, 92/6, 94, 91, 90, 96, 95 alatti ingatlanok lehatárolt része
7. **R-8/7** jelű 7475 azonosítójú lelőhely esetében érintett a hrsz. 0127/1, 0128/1, 0129/44, 0129/41, 0125/82, 0129/40, 0129/42, 1451, 1453/1, 1452, 1453/2, 1404, 1402, 1401, 1403, 0128/2, 0127/2 2 alatti ingatlanok lehatárolt része
8. **R-8/9** jelű 7001 azonosítójú lelőhely esetében érintett a hrsz. 2146, 2147, 2148, 2130, 2193, 2155, 2172, 2156, 2145, 2144, 2143, 2126/1, 2189, 2190, 2129, 2142, 2128/2, 2184, 2175, 2186, 2182 alatti ingatlanok lehatárolt része
9. **R-8/10** jelű 7002 azonosítójú lelőhely esetében érintett a hrsz. 79, 63, 48/2, 50, 68, 69/3, 62, 61, 60, 56, 130, 131/2, 127, 126, 110, 113/2, 69/1, 69/4, 69/2, 67, 52, 58, 51, 49, 53, 125, 124, 123, 119, 112/1, 112/3, 111, 109, 64, 65, 66, 59, 112/4, 122, 120, 121, 113/1 alatti ingatlanok lehatárolt része.

3. függelék a 21/2018.(XII.20.) önkormányzati rendelethez

## 1. Fásításra, növénytelepítésre javasolt őshonos növények jegyzéke:

### 1.1. Fűfélék:

- a) francia perje (*Arrhenatherum elatius*)
- b) karcsú fényperje (*Koeleria cristata*)
- c) prémes gyöngyperje (*Melica ciliata*)
- d) sziklai csenkesz (*Festuca pseudodalmatica*)
- e) kései perje (*Cleistogenes serotina*)
- f) vékony csenkesz (*Festuca valesiaca*)
- g) százszorszép (*Bellis perennis*)
- h) vajszínű ördög szem (*Scabiosa ocroleuca*),
- i) kakukkfű (*Thymus sp*)
- j) veronika fajok (*Veronica sp*)
- k) hasznos földitömjén (*Pimpinella saxifraga*)
- l) fehér here (*Trifolium repens*)
- m) török hóvirág (*Galanthus elvesii*)
- n) széles levelű salamonpecsét (*Polygonatum latifolium*)
- o) illatos ibolya (*Viola odorata*)
- p) gyöngyvirág (*Convallaria majalis*)

### 1.2. Alacsony növésű szegélyvirágok:

- a) porcsinrózsa (*Portulaca grandiflora*)
- b) petúnia (*Petunia hybrida*)
- c) árvácska (*Viola wittrockiana*)
- d) körömvirág (*Calendula officinalis*)
- e) jácintok (*Hyacinthus sp*)
- f) lila sáfrány (*Crocus vernus*)
- g) fehér nárcisz (*Narcissus poeticus*)
- h) arany sáfrány (*Crocus aureus*)
- i) csupros nárcisz (*Narcissus pseudonarcissus*)
- j) kék nőszirm (*Iris germanica*)
- k) tazetta nárcisz (*Narcissus tazetta*)
- l) pompás nárcisz (*Narcissus incomparabilis*)
- m) törökszegfű (*Dianthus barbatus*)
- n) törpe bársonyvirág (*Tagetes patula*)
- o) kerti szegfű (*Dianthus caryophyllus*)
- p) búzavirág (*Centaurea cyanus*)
- q) habszegfű fajok (*Silene sp.*)
- r) szikla-bőrlevél (*Bergenia crassifolia*)

### 1.3. Magasabb kerti virágok:

- a) nefelejcs (*Myosotis silvestris*)
- b) tornyos harangvirág (*Campanula pyramidalis*)
- c) ezüstös pipitér (*Anthemis biebersteiniaia*)
- d) kerti margaréta (*Chrysanthemum maximum*)
- e) estike (*Hesperis matronalis*)
- f) mezei margaréta (*C. leucanthemum*)
- g) erdei szellőrózsa (*Anemone sylvestris*)
- h) kerti szarkaláb (*Consolida ajacis*)
- i) fehér liliom (*Lilium candidum*)
- j) japán árnyliliom (*Hosta lancifolia*)
- k) tűzliliom (*Lilium bulbiferum*)

- l) pálmaliliom (*Yucca filamentosa*)
- m) tulipánfélék (*Tulipa sp.*)
- n) bugás lángvirág (*Phlox paniculata*)
- o) oroszlánszáj (*Antirrhinum majus*)
- p) kerti fátyolvirág (*Gypsophila elegans*)
- q) báránnyarok (*Amaranthus hypochondriacus*)
- r) nagy meténg (*Vinca major*)

**1.4. Kerti díszként is használható fűszer- és gyógynövények:**

- a) izsóp (*Hyssopus officinalis*)
- b) levendula (*Lavandula angustifolia*)
- c) rozmaring (*Rosmarinus officinalis*)
- d) kerti ruta (*Ruta graveolens*)
- e) orvosi zsálya (*Salvia officinalis*)
- f) kakukkfű fajok (*Thymus serpyllum, T. sp.*)
- g) bazsalikom (*Ocimum basilicum*)
- h) szurokfű (*Origanum vulgare*)

**1.5. Kerítést kísérő díszcserjék:**

- a) kerti madárbirs (*Cotoneaster horizontalis*)
- b) tűztövis (*Pyracantha coccinea*)
- c) egybibés galagonya (*Craetegus monogyna*)
- d) nyári orgona (*Buddleia davidii*)
- e) mályva (*Hibiscus siriacus*)

**1.6. Felkúszó és lecsüngő növényzet (támfalra, kerítéshez, kőfal elé):**

- a) trombita folyondár (*Campsis radicans*)
- b) sarkantyúka (*Tropaeolum majus*)
- c) tatár lonc (*Lonicera tatarica*)
- d) magyar lonc (*Lonicera tellmaniana*)
- e) borostyán (*Hedera helix*)
- f) kék hajnalka (*Ipomoea tricolor*)
- g) ligeti szőlő (*Vitis silvestris*)
- h) bíboros hajnalka (*Ipomoea purpurea*)
- i) lila akác (*Wisteria sinensis*)

**1.7. Kőfalakat, támfalakat élénkítő növényzet (a kúszónövényekkel együtt alkalmazva):**

- a) sziklai ternye (*Alyssum saxatile*)
- b) fehér varjúháj (*Sedum album*)
- c) rózsás kövirózsa (*Sempervivum marmoratum*)
- d) borsos varjúháj (*Sedum acre*)

**2. A lakótelek fái**

**2.1. Javasolt gyümölcsfák és cserjék:**

- a) dió (*Juglans regia*)
- b) kajsziabarack (*Prunus armeniaca*)
- c) őszibarack (*Prunus persica*)
- d) mandula (*Prunus dulcis*)
- e) szilva (*Prunus domestica*)
- f) meggy (*Prunus cerasus*)
- g) cseresznye (*Cerasus sp.*)
- h) alma (*Malus domestica*)
- i) körte (*Pyrus communis*)
- j) eperfa (*Morus alba*)

- k) szőlő (*Vitis vinifera*)
- l) füge (*Ficus carica*)
- m) málna (*Rubus idaeus*)
- n) piros ribizli (*Ribes spicatum*)
- o) egres (*Ribes uva-crispa*)
- p) mogyoró (*Corylus avellana*)

**2.2. A lakóházat, tornácot, falmélyedéseket cserepes dísznövények:**

- a) muskátli (*Pelargonium zonale*)

**3. Közterületek, parkok növényzete:**

- a) kislevelű hárs (*Tilia cordata*)
- b) vadgesztenye vagy bokrétafa (*Aesculus hippocastanum*)
- c) molyhos tölgy (*Quercus pubescens*)
- d) kocsánytalan tölgy (*Quercus petrae*)
- e) mezei juhar (*Acer campestre*)
- f) mezei szil (*Ulmus minor*)
- g) magas kőris (*Fraxinus excelsior*)
- h) virágos v. mannakőris (*Fraxinus ornus*)
- i) madárberkenye (*Sorbus aucuparia*)
- j) rezgő nyár (*Populus tremula*)
- k) nyír (*Betula pendula*)
- l) eperfa (*Morus alba*)
- m) madárbirs (*Cotoneaster sp.*)
- n) cserszömörce (*Cotinus coggygria*)
- o) egybibés galagonya (*Crataegus monogyna*)
- p) kecskerágó (*Euonymus sp.*)
- q) veresgyűrű som (*Cornus sanguinea*)
- r) kökény (*Prunus spinosa*)
- s) közönséges fagyal (*Ligustrum vulgare*)
- t) mogyoró (*Corylus avellana*)

4. függelék a 21/2018.(XII.20.) önkormányzati rendelethez

**Ex-leg védett forrás adatai**

1. Molnár István-forrás Eovx: 536799, Eovy: 164605



5. függelék a 21/2018.(XII.20.) önkormányzati rendelethez

**Kulturtáj helyrajzi számai**

1. 086/6,
2. 091/17,
3. 0114/77,
4. 087/2,
5. 088,
6. 089,
7. 091/20,
8. 0110,
9. 0109/37,
10. 0124/3,
11. 0124/8,
12. 0124/9,
13. 0124/2
14. 0114/67,
15. 0114/38,
16. 0137,
17. 0119,
18. 0114/54,
19. 0114/76,
20. 0114/64,
21. 0113,
22. 0114/53,
23. 0114/7,
24. 0114/73,
25. 0114/74,
26. 0114/3,
27. 0114/1,
28. 0114/2,
29. 0114/4,
30. 0114/55,
31. 0114/60,
32. 0114/63,
33. 0114/62,
34. 0114/61,
35. 0114/66,
36. 0114/65,
37. 0114/59,
38. 0114/58,
39. 0114/79,
40. 0114/56,
41. 0114/80,
42. 0114/52,
43. 0114/6,
44. 0114/48,
45. 0114/49,
46. 0114/31,
47. 0114/50,
48. 0114/8,
49. 0114/75,
50. 0114/85,

51. 0114/81,
52. 0114/86,
53. 0114/21,
54. 0114/18,
55. 0114/23,
56. 0114/22,
57. 0114/17,
58. 0114/16,
59. 0114/25,
60. 0114/24,
61. 0114/40,
62. 0115,
63. 0114/26,
64. 0114/46,
65. 0114/27,
66. 0114/78,
67. 0114/15,
68. 0114/83,
69. 0114/9,
70. 0116,
71. 087/1,
72. 091/19,
73. 0114/45,
74. 0114/29,
75. 0114/14,
76. 0114/84,
77. 0114/35,
78. 0114/12,
79. 0114/44,
80. 0114/33,
81. 0114/36,
82. 0114/37,
83. 0117/1,
84. 0114/43,
85. 0114/30,
86. 2171