

**Magyarpolány Község Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**7/2015. (VII. 24.) önkormányzati rendelete**  
**Magyarpolány község Helyi Építési Szabályzatáról**

Magyarpolány Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdésében és a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. mellékletében felsorolt államigazgatási szervek és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a Fejér Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Állami Főépítési Irodájával, a KDT. Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőséggel, a KDT. Vízügyi Igazgatósággal, a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósággal, a Nemzeti Környezetügyi Intézet Közép-dunántúli Kirendeltségével, az Országos Vízügyi Főigazgatósággal, a Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatósággal, a Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szervével, a Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatalával, a Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatalával, a Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelőségével, a Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központtal, a Veszprémi Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatallal, a Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatalával, a Veszprém Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatóságával, a Veszprém Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatóságával, a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatalával, a Veszprém Megyei Rendőr-főkapitánysággal, a Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Bányakapitányságával, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalával, az Országos Atomenergia Hivatal Nukleáris Biztonsági Igazgatóságával, az Országos Tisztifőorvosi Hivatallal, a Veszprém Megyei Önkormányzattal, Ajka, Bakonyjákó, Bakonypölöske, Devecser, Farkasgyepű, Ganna, Kislőd, Noszlop települések önkormányzatával, a Magyarpolányi Labdarúgó Sportegyesülettel, a "Diófa" Faluszépítő Egyesülettel, a Német Nemzetiségi Egyesülettel, a Magyarpolányi Passió Kulturális és Hagyományörző Egyesülettel véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**I. Fejezet**  
**Általános rendelkezések**  
**1. A szabályzat hatálya és alkalmazása**  
**1. §**

- (1) E rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) hatálya Magyarpolány teljes közigazgatási területére terjed ki.
- (2) Az (1) bekezdésben lehatárolt területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni és ezekre hatósági engedélyt adni csak a Szabályozási Tervekben (SZT-1M M=1:2000; SZT-2 M=1:10000; SZT-3M M=1:4000) és ezen szabályozási előírások rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően szabad. A szabályozási tervekben és jelen szabályzatban nem szabályozott kérdésekben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) és az általános érvényű egyéb rendelkezések előírásait együttesen kell alkalmazni.

- (3) Jelen szabályzat csak a mellékletét képező Szabályozási Tervekkel (SZT-1M; SZT-2; SZT-3M) együtt alkalmazandó.
- (4) Az SZT-1M jelű módosított belterületi szabályozási terv e rendelet 1. mellékletét képezi.
- (5) Az SZT-2 jelű külterületi szabályozási terv e rendelet 2. mellékletét képezi.
- (6) Az SZT-3M jelű módosított zártkerti szabályozási terv e rendelet 3. mellékletét képezi.
- (7) A Helyi védelemre javasolt épületek felsorolása e rendelet 4. mellékletét képezi.

## **2. A szabályozás elemei**

### **2. §**

- (1) A Szabályozási Terveken kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani
  - a) a szabályozási vonalat és a (minimális) szabályozási szélességet,
  - b) az építési övezet és övezet határát,
  - c) az építési övezeti és övezeti besorolást, ezek paramétereit,
  - d) az építési vonalat,
  - e) építési helyet – építési sávot,
  - f) a nem a sajátos jogintézmények követelményeit és területét (beépítési kötelezettséget, helyrehozatali kötelezettséget, bontási kötelezettséget és a beültetési kötelezettséget),
  - g) a látvány/utcakép védelem területét,
  - h) a felszíni vízminőség-védelmi terület határát,
  - i) a megszüntető jelet,
  - j) a kötelező fásítást és
  - k) a beépíthető területet.
- (2) A kötelező erejű elemeket megváltoztatni csak a HÉSZ, a Szabályozási Terv együttes módosításával vagy felülvizsgálatával, illetve ha a magasabb rendű jogszabályok szerint a településszerkezeti terv módosítása szükséges, akkor annak módosításával lehet.
- (3) Az (1) bekezdésben nem említett elemek javaslat jellegű irányadó szabályozási elemek a továbbtervezés – telekalakítás, elvi engedélyezés – során pontosítandók.

## **3. Telekalakítás és építés engedélyezése**

### **3. §**

- (1) Építési engedély csak rendezett telekre adható ki. Rendezettnek tekinthető egy telek, ha a Szabályozási Tervben előírt kötelező telekalakítási eljárást (közterület céljára való területlejegyzés, telekösszevonás, övezeti, építési övezeti határoknak megfelelő telekalakítás stb.) maradéktalanul elvégezték, és azt végre is hajtották (kerítésáthelyezés, épületbontás, stb.) és a telek a működő közúthálózatról közvetlenül, vagy ahhoz csatlakozó magánúton keresztül megközelíthető.
- (2) Új lakóterületi építési telek kialakításakor a telek minimum szélessége 20,0 m, kivéve, ha a Szabályozási Terven eltérő érték van kótázva.
- (3) Meglévő építési telek esetén, amelyek területe nem éri el az övezetben meghatározott minimumot, csak akkor engedélyezhető a beépítés, ha az adott övezetben meghatározott további paraméterek biztosíthatóak.
- (4) A legkisebb telekterületet elérő nagyságú telkek esetében megadott minimális szélesség 10%-kal csökkenthető.
- (5) A beépítésre szánt területeken a közművek és építményeik számára az építési övezetben előírt legkisebb telekméretnél kisebb telek is kialakítható.
- (6) Az újonnan kialakított tömb vagy teleksor esetén csak a közművek telekre való bevezetése után adható ki építési engedély.

- (7) Beépítésre nem szánt területen, ha az övezetben épület elhelyezése az övezetre vonatkozó általános és részletes előírások alapján nem tiltott és szigorúbban nem szabályozott, új telek kialakításakor a telek későbbi beépítésének feltételei a minimum 16,0 m-es telekszélesség, és az 1500 m<sup>2</sup>-es legkisebb telekterület.
- (8) Magyarpolány távlati lakóterület, üdülő, gazdasági illetve sportterület fejlesztésére kijelölt részén (jelenleg külterület) a terület végleges hasznosításáig, az ingatlanok használata - átmenetileg - a jelenlegi mezőgazdasági rendeltetésüknek megfelelően történhet, ám építmény ezeken a területeken még ideiglenes jelleggel sem helyezhető el.
- (9) Az engedély nélkül épített épületek, vagy amelyek visszavonásig érvényes fennmaradási engedéllyel rendelkeznek, csak akkor kaphatnak végleges fennmaradási engedélyt, továbbá - állagmegóvási munkát kivéve - csak akkor végezhető rajtuk építési tevékenység, ha jelen Szabályzatnak megfelelnek.

**II. Fejezet**  
**Területfelhasználás - építési övezetek előírásai**  
**4. Beépítésre szánt területek**  
**4. §**

- (1) Magyarpolány területén a beépítésre szánt területek a használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő terület-felhasználási egységekbe sorolódnak:

	<b>A</b>	<b>B</b>
<b>1.</b>	<b>Területfelhasználási egység megnevezése</b>	<b>Jelölése</b>
2.	Lakóterületek	
3.	Falusias lakóterület	(Lf)
4.	Kertvárosias lakóterület	(Lke)
5.	Vegyes területek	
6.	Településközpont vegyes terület	(Vt)
7.	Gazdasági területek	
8.	Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	(Gksz)
9.	Beépítésre szánt különleges területek	
10.	Különleges sport terület	(K-Sp)
11.	Különleges temető terület	(K-T)

**III. Fejezet**  
**Lakóterületek**  
**5. Falusias lakóterületek övezeteinek előírásai**  
**5. §**

- (1) Az övezet telkei csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.
- (2) A falusias lakóterületen az OTÉK 14. § (1) és (2) bekezdése szerinti épületek helyezhetők el.
- (3) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét – a beépítési mód függvényében – a következő táblázat szerint kell meghatározni:

	A						B
1.	Az építési telek						Az épület
2.	övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	max. szintterületi mutató***	minimális zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb építmény-magasság (m)
3.	Lf-1	O	25	1000	0,3	50	4,5
4.	Lf-2	O	20	1500	0,3	60	4,5
5.	Lf-3	O	30	600	0,25	40	3,5
6.	Lf-4	O	25	1000	0,3	50	4,0
7.	Lf-5	O	15	1500	0,25	60	3,2** / 4,2

A falusias lakóterületek építési övezeti előírásait tartalmazó táblázatban alkalmazott jelölések:

*O* oldalhatáron álló beépítés

\*\* műemléki védettségű főépület esetén

\*\*\* A szintterületi mutató az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosa.

- (4) Az övezet telkein a fő rendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épületben helyezhető el.
- (5) A fő rendeltetés szerinti új épület a telek utcai határára építendő.
- (6) A fő rendeltetés szerinti épület szélessége legfeljebb 7,5 m lehet.
- (7) Az övezet telkein az épületeket simított vakolt falfelülettel, fehérre festve kell kialakítani.
- (8) Az Lf-1, Lf-2, Lf-3, Lf-4 övezetben a tetőfedés terrakotta színű cserépfedés lehet. Az Lf-5 övezetben csak piros árnyalatú hódfarkú, vagy hornyolt kerámia cserép lehet.
- (9) Tetőtér beépítés esetén az utcai homlokzattól számított 8 m-en belül, illetve az utcafronti lakóegységek tetőfelületein semminemű tetőtéri ablak nem jelenhet meg, azon túl is csak a tetősíokban fekvő ablak helyezhető el.
- (10) A falusias lakóterület övezeteinek telkein melléképítmény és a főrendeltetés szerinti épületen kívüli egyéb épület (a továbbiakban: egyéb épület) a következők szerint helyezhető el:
  - a) az Lf-1, Lf-3 és Lf-4 övezet telkein:
    - aa) a telek oldalhatárára, a főrendeltetés szerinti épület vonalának folytatásában vagy
    - ab) a szemben lévő telekhatártól 1,0 m távolságra, a főrendeltetés szerinti épülettel szemben – azzal azonos építészeti kialakítással-, amennyiben a telek szélessége legalább 20,0 m.
  - b) az Lf-2 övezet telkein:
    - ba) a telek oldalhatárára, a főrendeltetés szerinti épület vonalának folytatásában vagy
    - bb) a szemben lévő telekhatártól 1,0 m távolságra, a főrendeltetés szerinti épülettel szemben – azzal azonos építészeti kialakítással-, amennyiben a telek szélessége legalább 20,0 m, illetve
    - bc) a Kálváriától északra lévő Lf-2 övezetben az egykori csűrsor helyén.
  - c) az Lf-5 övezet telkein:
    - ca) a telek oldalhatárára, a főrendeltetés szerinti épület vonalának folytatásában vagy
    - cb) az egykori csűrsor helyén.
- (11) A falusias lakóterület övezetének telkein szélkerék és antennaoszlop nem helyezhető el.
- (12) A főrendeltetés szerinti épülettel szemben, a melléképítmények közül nem építhető közműpótló műtárgy, kerti víz- és fürdőmedence, háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló valamint siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló. Nem építhető továbbá állattartás céljára szolgáló épület, helyiség és melléképítmény.

- (13) Az egykori csúrsor helyén önálló lakás, illetve szálláshely-szolgáltató funkció elhelyezhető, melyben legfeljebb 4 vendégszobaszámú kereskedelmi szálláshely lehet. Az egykori csúrsor helyén nem építhető közműpótló műtárgy, hulladékartály-tároló, trágyatároló, komposztáló, valamint siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.
- (14) A melléképítmény és az egyéb épület a főrendeltetés szerinti épülettel egy vonalban, illetve a főrendeltetés szerinti épülettel szemben építve szélessége legfeljebb 5,0 m, építménymagassága legfeljebb 3,0 m lehet.
- (15) A melléképítmény és az egyéb épület az egykori csúrsor helyén építve szélessége legfeljebb 7,0 m, építménymagassága legfeljebb 4,2 m lehet.
- (16) Az Lf-5 övezet telkein tetőt igénylő melléképítmény és egyéb épület csak oromfalas, 42-45°-os hajlásszögű – a főrendeltetés szerinti épület tetőhajlásszögéhez illeszkedő – nyeregtetővel épülhet.
- (17) A falusias lakóterület övezeteiben meglévő kőkerítéseket, fakapukat csak újjáépítésük esetén lehet elbontani. A rekonstrukció legfeljebb két hónapja alatt ideiglenes kerítés létesíthető.
- (18) Az Lf-5 övezetben csak tömör, falazott, a szomszéd telkek kerítéseivel legfeljebb  $\pm 10$  cm-rel illeszkedő kerítés építhető. A kerítéseket simított vakolás után meszelve kell kialakítani.
- (19) A Kálváriától északra az Lf-2 övezet területén és az Lf-5 övezetben a beépíthető terület az egykori csúrsorok vonalával zárul függetlenül a telek egyéb szabályok által meghatározott beépíthetőségétől. E vonalhoz csatlakozóan keresztirányban a telek teljes szélességében az épület elhelyezés megengedett, a vonalon túl épület nem helyezhető el. Az épület simított, vakolt falfelülettel, fehérre festve kell kialakítani, 42-45°-os hajlásszögű nyeregtetővel, a főrendeltetés szerinti épület tetőfedésével színárnyalatban megegyező cserépfedéssel.
- (20) A falusias lakóterület övezeteiben az épületek alatt pinceszint létesíthető, amely nem számít bele a szintterületi mutatóba.
- (21) Az Lf-1, Lf-2 és Lf-3 övezet telkein egy, legfeljebb 80 m<sup>2</sup>-es külön szint alatti építmény is elhelyezhető a terepadottságoknak megfelelő telepítéssel.

## 6. Kertvárosias lakóterületek

### 6. §

- (1) Az új és meglévő övezet telkei csak teljes közművesítettség megléte esetén építhetők be.
- (2) A kertvárosias lakóterületen az OTÉK 13. § (1) és (2) bekezdése szerinti épületek helyezhetőek el, de legfeljebb kétlakásos lehet a lakóépület.
- (3) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét – a beépítési mód függvényében – az alábbi táblázat szerint kell meghatározni:

		A					B
1.	Az építési telek						Az épület
2.	övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettség (%)	legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	max. szintterületi mutató***	minimális zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb építménymagasság (m)
3.	Lke-1	O	30	500	0,4	30	4,5
4.	Lke-2	O	25	900	0,3	40	4,5
5.	Lke-3	O	25	1100	0,3	40	4,5

A kertvárosias lakóterületek építési övezeti előírásait tartalmazó táblázatban alkalmazott jelölések:

O oldalhatáron álló beépítés

\*\*\* A szintterületi mutató az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosa.

- (4) Az övezet telkein a főrendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épületben helyezhető el.
- (5) Az övezet telkein a főrendeltetés szerinti épület az utcában kialakult építési vonalhoz illeszkedően vagy a Szabályozási Terven meghatározott építési vonalra építhető.
- (6) Az övezet telkein trágyatároló, komposztáló, valamint siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, szélkerék és antennaoszlop nem helyezhető el. A közműbecsatlakozási műtárgy, hulladéktartály-tároló és kirakatszekrény kivételével a megengedett melléképítmények csak a főépület takarásában helyezhetők el.
- (7) Gépjárműtároló telken belül
  - a) új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben, vagy
  - b) nyitott színként a főépülettel szemben, a szomszéd telek oldalhatárától mért 1,0 m-re, 5,0 m-es előkert biztosításával, vagy
  - c) önálló, zárt épületben, kizárólag a főépülettel azonos építészeti kialakítással, anyaghasználattal és a főépület takarásában helyezhető el.
- (8) Az övezetben elhelyezhető főrendeltetés szerinti épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként, egy épülettömegben a (7) bekezdésben foglaltak szerint elhelyezhető
  - a) háztartással kapcsolatos tárolóépület,
  - b) barkácműhely, műterem és
  - c) a környezetet nem zavaró kézműipari műhely és kiskereskedelmi tevékenység céljára szolgáló épület.
- (9) A Hegyalja utca-Dózsa György utca vonalától északra, az Lke-2 övezet területén egy, legfeljebb 80 m<sup>2</sup>-es pince önálló szint alatti építményként építhető, a terepadottságokkal összhangban.
- (10) Az Lke-3 övezetben (Déli Lakóterület) a főrendeltetés szerinti épület csak fehér színű homlokzatképzéssel épülhet. Az építési helyet az OTÉK szerint kell meghatározni, az előkert minimális előírt 5 m-es mérete egyben kötelező építési vonal is.
- (11) Az Lke-3 övezetben a főrendeltetés szerinti épület csak 42-45° közötti hajlásszögű nyeregtetővel épülhet, amelytől azonban az utcai telekhatártól mért 10,0 m-en túl el lehet térni.
- (12) Az Lke-3 övezetben az egyéb épületek és melléképítmények elhelyezése csak a főépület takarásában történhet.
- (13) Az Lke-3 övezetben az utcai telekhatáron csak tömör, falazott, vakolt kerítés alakítható ki fakapukkal. A telek beépítési oldalán a hátsó telekhatárt legfeljebb 10,0 m-re közelítheti meg a tömör kerítés. A kerítés magassága legfeljebb 1,6 m.
- (14) Az Lke-3 övezetben a Szabályozási Terven csillaggal jelölt telkek összevontan is beépíthetők oldalhatáron álló beépítéssel, az építési hely az összevont telkek északi oldalhatárán biztosítható. Telket összevonni és erre építési engedélyt kiadni csak délről észak felé haladva lehet.
- (15) Az Lke-2 építési övezetekben azon ingatlanok esetében, melyek hátsókertje külterülettel határos és "nem beépíthető terület" jelölés nem szerepel rajta, az építési hely hátsókert felőli 35 m-es tartományában melléképület csak oly módon helyezhető el, hogy az a hátsókerti építési határvonalon egy beforduló (telek oldalhatárára merőleges gerincű) épülettömeg takarásában legyen a külterület felőli nézetben. Az építési hely érintett, hátsókert felőli 35 m-es tartományában oldalhatáron álló melléképület csak a hátsókerti, oldalhatárra merőleges gerincű épület elkészülte után, vagy avval egy ütemben létesíthető.

**IV. Fejezet**  
**Vegyes területek**  
**7. Településközpont vegyes terület**  
**7. §**

- (1) A településközpont vegyes területen az OTÉK 16. § szerinti épületek helyezhetőek el, kivéve a parkolóházat és az üzemanyagtöltőt.
- (2) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét – a beépítési mód függvényében – az alábbi táblázat szerint kell meghatározni:

		<b>A</b>					<b>B</b>
<b>1.</b>	<b>Az építési telek</b>						<b>Az épület</b>
2.	övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb beépítettség (%)	legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	max. szintterületi mutató***	minimális zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb építménymagasság (m)
3.	Vt-1	SZ	30	3000	0,45	30	4,5**
4.	Vt-2(*)	SZ	35	600	0,5	30	4,5 / 7,5****
5.	Vt-3	SZ	35	500	0,4	30	3,5
6.	Vt-4	SZ	35	800	0,45	30	4,5

*A településközpont vegyes területek építési övezeti előírásait tartalmazó táblázatban alkalmazott jelölések:*

*SZ szabadonálló beépítés*

*\*\* kivéve a templom*

*\*\*\* A szintterületi mutató az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosa.*

*\*\*\*\* csak iskolaépület együttese esetén.*

- (3) A Vt-1 övezetben csak olyan közösségi célú épület, illetve építmény emelhető és olyan módon, amely az övezet eredeti funkcióját nem zavarja és a műemléki épületegyüttes látványához tömegében és anyaghasználatában illeszkedik.
- (4) A Vt-2 övezetben épület csak fehér színű homlokzattal és terrakotta színű cserépfedésű magastetővel emelhető.
- (5) A Vt-2\* övezetben az épület kialakításának alkalmazkodnia kell a műemléki épületegyüttes látványához, anyaghasználatához. Az épületek csak simított, vakolt, fehérre illetve színterv alapján festett homlokzattal, az utcai telekhatárra merőleges, 42-45°-os nyeregtetővel készülhetnek. A tetőfedés csak piros árnyalatú cserép lehet. A homlokzat tagozatai kialakításának a műemléki környezetre jellemző arányokat kell követni.
- (6) Amennyiben a Vt-3 övezetben található ingatlan része a műemléki környezetnek, de nem áll műemléki védelem alatt – az épületnek alkalmazkodnia kell a műemléki épületegyüttes látványához, anyaghasználatához. Az épületek ez esetben csak fehér színű homlokzattal, az utcai telekhatárra merőleges, 42-45°-os nyeregtetővel készülhetnek. A tetőfedés csak piros árnyalatú lehet. A homlokzat tagozatainak kialakításának a műemléki épületekre jellemző arányokat kell követni.
- (7) Műemléki védelem alatt álló épület, illetve ingatlan esetében a Vt-3 övezetben az Lf-5 övezetre vonatkozó előírásokat kell követni bármilyen épület emelése esetén.
- (8) Amennyiben a telek nem része a műemléki környezetnek, az építhető épületek és melléképítmények habitusának tekintetében a Vt-3 övezetben az Lke-3 övezetre érvényes előírásokat kell követni.

- (9) A Vt-3 övezetben elhelyezhetők a rendezvények-kiállítások lebonyolításához szükséges épületek/építmények, továbbá a főépülethez anyaghasználatában és építészeti kialakításában illeszkedő módon önálló műhely, bemutató-, kiállítóterem és műterem.
- (10) A Vt-2 és Vt-3 övezetben egy telken elhelyezett kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely, szolgáltató épület bruttó szintterülete az övezeti előírások betartása esetén sem haladhatja meg az 500 m<sup>2</sup>-t.
- (11) A településközpont vegyes területek telkeire kertépítészeti tervet kell készíteni. A kertépítészeti terv az építési engedélyezési terv részét képezi. Használatbavételi, illetve üzembehelyezési engedély csak akkor adható ki, ha a terv szerinti növényanyag elültetésre került a HÉSZ 29. §-ában foglaltak szerint.
- (12) Az engedélyezés és az épületek színezésének vizsgálata során kiemelten kell kezelni a műemléki és helyi védelmi területekhez-épületekhez való illeszkedést.
- (13) A Vt-4 övezet területe kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és szálláshely szolgáltató épület építése esetén összevontan is beépíthető. Ez esetben a tömegalakításnak-tagolásnak illeszkednie kell a szemben lévő lakóépületek ritmusához.

## V. Fejezet

### Gazdasági területek

#### 8. Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület

##### 8. §

- (1) Az övezet telkei csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.
- (2) Az övezetben nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek, ezen belül az OTÉK 19. § szerinti épületek helyezhetők el, kivéve a parkolóházat és az üzemanagtöltőt.
- (3) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét – a beépítési mód függvényében – a következő táblázat szerint kell meghatározni:

	A						B
1.	Az építési telek						Az épület
2.	övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettség (%)	legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	max. szintterületi mutató***	minimális zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb építménymagasság (m)
3.	Gksz-1	SZ	35	1500	0,6	20	6
4.	Gksz-2	SZ	35	1500	0,6	40	6

A gazdasági kereskedelmi-szolgáltató területek építési övezeti előírásait tartalmazó táblázatban alkalmazott jelölések:

SZ szabadonálló beépítés

\*\*\* A szintterületi mutató az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosa.

- (4) A Gksz övezetek telkein 1000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb beépített alapterületű épület nem emelhető.
- (5) A Gksz-1 övezetben a minimális zöldfelületi mértéken belül a telekhatárok mentén facserjesor telepítése kötelező.
- (6) A területen a teljes telekméret minden 200 m<sup>2</sup>-e után 1 db, minimum 16/18 törzskörméretű fa ültetendő. A növényanyag elültetése használatbavételi engedély kiadásának feltétele.



**VI. Fejezet**  
**Beépítésre szánt különleges területek**  
**9. §**

A beépítésre szánt különleges területek a használatuk és a rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége és a környezettel szembeni védelmi igényük vagy zöldfelületi jellegük miatt

- a) sportolási célú terület (K-Sp) vagy
- b) temető területe (K-T)

lehet.

**9. Sportterület (K-Sp)**  
**10. §**

- (1) Az övezet telke csak teljes közművesítettség esetén építhető be.
- (2) A terület elsősorban sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.
- (3) A sportlétesítmények területén
  - a) sportlétesítmények,
  - b) sportépítmények kiszolgáló létesítményei és
  - c) a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó létesítmények helyezhetők el.
- (4) Új sportépület létesítése esetén a funkciónak a megfelelő számú parkolóhely kialakítását biztosítani kell.
- (5) Új sportépület, építmény létesítése esetén az engedélyeztetésre benyújtott dokumentációnak kertépítészeti tervet is tartalmaznia kell a HÉSZ 29. §-ában foglaltak szerint.
- (6) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét – a

		<b>A</b>					<b>B</b>
<b>1.</b>	<b>Az építési telek</b>						<b>Az épület</b>
2.	övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	max. szintterület i mutató***	minimális zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb építménymagasság (m)
3.	K-Sp	SZ	10	10000	0,2	50	4,5

beépítési mód függvényében – a következő táblázat szerint kell meghatározni:

*A különleges sport területek építési övezeti előírásait tartalmazó táblázatban alkalmazott jelölések:*

*SZ szabadonálló beépítés*

*\*\*\* A szintterületi mutató az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosa*

**10. Temető területe (K-T)**  
**11. §**

- (1) A terület temetkezés céljára szolgál, de kegyeleti park is kialakítható rajta.
- (2) A területen a temetkezés kegyeleti épületei, és az azt kiszolgáló és kiegészítő épületek összevontan a SZT-1M tervlapon jelölt építési helyen belül helyezhetőek el.
- (3) A területen elhelyezhető építmények közül a kegyeleti épületek (kápolna, ravatalozó, harangláb) legnagyobb építménymagassága számítását a torony figyelmen kívül hagyásával lehet meghatározni.
- (4) Az építési övezet beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét – a beépítési mód függvényében – a következő táblázat szerint kell meghatározni:

	A						B
1.	Az építési telek						Az épület
2.	övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	max. szintterületi mutató***	minimális zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb építménymagasság (m)
3.	K-T	SZ	10	K*	0,1	40	4,5

A különleges sport területek építési övezeti előírásait tartalmazó táblázatban alkalmazott jelölések:

SZ szabadonálló beépítés

\*\*\* A szintterületi mutató az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosa

\* kialakult

- (5) A temetőhöz szükséges fásított parkolót az SZT-1M-en jelölt helyen kell kialakítani.
- (6) A temető bővítési területének védőtávolsága 30,0 méter, amelyet a területen belül kell biztosítani. A temető 100 m-es körzetében vendéglátó, sportolási és szórakoztató létesítmény nem építhető.
- (7) A temető utcai kerítéseként csak áttört, faszerkezetű pallókerítés építhető.
- (8) Urnás temetés elsődlegesen urnásírba javasolt, urnafal csak kertészeti-építészeti tervek szerint alakítható ki.
- (9) A területen a felszínből kiálló közmű-műtárgy nem helyezhető el, kivéve a kutak és világítótestek oszlopait.
- (10) Az övezetben kripta építhető. A kripta legfeljebb 2,5 m építménymagasságú, kőből falazott, zsindegyel fedett, legfeljebb 4 m<sup>2</sup> nettó alapterületű lehet.

## VII. Fejezet

### Üdülőterület

#### 11. Üdülőházas üdülőterület (ÜÜ)

##### 12. §

- (1) Az SZT-1M-en ÜÜ-vel jelölt Üdülőházas Üdülőterület turisztikai célú – rekreációs-sport-rendezvénypark kialakítására és ezekhez kapcsolódó kiszolgáló épület elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezet beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét – a beépítési mód függvényében – a következő táblázat szerint kell meghatározni:

	A						B
1.	Az építési telek						Az épület
2.	övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	max. szintterületi mutató***	minimális zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb építménymagasság (m)
3.	ÜÜ	SZ	10	20000	0,2	80	4,5

Az üdülőházas üdülő területek építési övezeti előírásait tartalmazó táblázatban alkalmazott jelölések:

SZ szabadonálló beépítés

\*\*\* A szintterületi mutató az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosa

- (3) Az övezet területén épület csak teljes közművesítettség mellett helyezhető el.
- (4) A terület ligetes-parkszerű beültetését, szobrok, burkolatok, kerti építmények elhelyezését kertészeti tervek alapján kell kialakítani.

- (5) A területen csak a térségben honos növények telepíthetők a HÉSZ 29. §-ában foglaltak szerint.
- (6) Az elhelyezhető szintterület telepszerű kiépítéssel nem történhet. A szintterület legfeljebb 4 db épület együtteseként kialakított épületben helyezhető el.

**VIII. Fejezet**  
**Beépítésre nem szánt terület**  
**13. §**

Magyarpolány területén a beépítésre nem szánt területek a használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe sorolódnak:

	<b>A</b>	<b>B</b>
<b>1.</b>	<b>Területfelhasználási egység megnevezése</b>	<b>Jelölése</b>
2.	Zöldterület	
3.	Közpark	Z-KP
4.	Közkert	Z-KK
5.	Erdőterület	
6.	Védelmi erdőterület	E <sub>V</sub>
7.	Gazdasági erdőterület	E <sub>G</sub>
8.	Turisztikai erdőterület	E <sub>T</sub>
9.	Mezőgazdasági terület	
10.	Általános mezőgazdasági terület	Má
11.	Kertes mezőgazdasági terület	Mke, MLke
12.	Vízgazdálkodási terület	V
13.	Közlekedési területek	Kö
14.	Különleges beépítésre nem szánt területek	
15.	Kálvária különleges területe	K-K

**12. Zöldterület**  
**14. §**

- (1) Zöldterület a Szabályozási Terveken Z jellel jelölt és közpark vagy közkert céljára kijelölt terület.
- (2) A zöldterület területén a közmű és távközlési létesítmények csak föld alatt vezethetők. Meglévő légkábelek esetén, azok felújításakor is csak földkábel létesíthető. A területen továbbá felszínből kiálló közmű műtárgy nem helyezhető el, kivéve a kutat és a közvilágítás berendezését.
- (3) Bódé, pavilon, sátor csak rendezvények idején azok időtartamára állítható fel.
- (4) A közkert (Z-KK) övezetbe tartoznak a település Szabályozási Tervén Z-KK-val jelölt területei.
- (5) A Z-KK területen az aktív zöldfelület mértéke 50%-nál nem lehet kevesebb. A növénytelepítés során a 29. §-ban foglaltakat figyelembe kell venni.
- (6) A Z-KK területen közhasználat elől elzárt terület nem alakítható ki.
- (7) A Z-KK-1 övezet területén épület/építmény nem létesíthető.
- (8) A közpark övezetbe tartoznak a település Szabályozási Tervén Z-KP-val jelölt területei.
- (9) A Z-KP területen az aktív zöldfelület mértéke 75%-nál nem lehet kevesebb. A növénytelepítés során a HÉSZ 29. §-ában foglaltakat figyelembe kell venni.
- (10) A Z-KP-1 övezet területén semminemű épület/építmény nem építhető.

- (11) A Z-KP-2 övezetben a terület legfeljebb 2%-ának megfelelő alapterületen a temetőhöz kapcsolódóan vagy a területet igénybevevőket kiszolgáló és fenntartási létesítmények helyezhetők el.

### **13. Erdőterület**

#### **15. §**

- (1) Az erdőterületek Magyarpolány közigazgatási területén elsődleges rendeltetésük szerint
- a) védelmi célú erdőterületek ( $E_V$ ),
  - b) gazdasági célú erdőterületek ( $E_G$ ) vagy
  - c) turisztikai (közjóléti) célú erdőterületek ( $E_T$ ) lehetnek.
- (2) Az erdők Szabályozási Terv szerinti elsődleges rendeltetésének megváltoztatása az önkormányzat által véleményezett üzemtervek alapján történhet. Az erdőterületeken csak olyan erdőgazdálkodási és egyéb tevékenységek folytathatók, amelyek az erdőt rendeltetésük betöltésében nem zavarják.
- (3) Védelmi célú erdőterületen semminemű építmény és épület nem helyezhető el.
- (4) A további erdőterületeken az erdő rendeltetésének megfelelő létesítmények minimum 10 ha nagyságú egybefüggő terület esetén helyezhetők el. A beépítés mértéke gazdasági erdőben 0,5%, turisztikai rendeltetésű erdőterületen legfeljebb 3%.
- (5) Erdőterületen épületek földszintes kialakításban a tetőtér beépítésével alakíthatók ki. Az épület építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet. A homlokzatmagasság a lejtő felőli oldalon sem haladhatja meg az 5,5 m-t.
- (6) Védelmi és turisztikai célú erdőterület növényállományát kivágni csak akkor lehet, ha az egészségi állapota miatt rendeltetése betöltésére már nem alkalmas.
- (7) Az  $E_T$ -2 turisztikai erdőterületen a terület legfeljebb 30%-ának megfelelő mértékű ligetes fásítással a séta- és lovagloutak, erdei pihenőhelyek és létesítmények alakítandók ki.

### **14. Mezőgazdasági terület**

#### **16. §**

- (1) A mezőgazdasági területek
- a) általános mezőgazdasági terület ( $Má$ ),
  - b) kertgazdasági mezőgazdasági terület ( $Mke$ ) vagy
  - c) lakóépület létesítésére is alkalmas kertgazdasági mezőgazdasági terület ( $MLke$ ) területfelhasználási egységekre tagolódnak.
- (2) Mezőgazdasági terület övezetében meglévő 1300 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken épület nem helyezhető el.
- (3) A közcsonnával még ellátatlan külterületen keletkező szennyvizek csak zárt gyűjtőben helyezhetők el, vagy házi szennyvíztisztító kisberendezéssel tisztíthatóak. A zárt gyűjtőt a csatornahálózat kiépítése illetve a rákötések után fel kell számolni.

### **15. Általános mezőgazdasági terület**

#### **17. §**

- (1) A gyepek és nádas területeket érintő művelési ág változási, telekalakítási és építési engedélyezési eljárásokba a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóságát is, mint véleményezőket be kell vonni.
- (2) Az  $Má$ -N-nel jelölt mezőgazdasági területeken semminemű épület nem létesíthető.
- (3) A gyepek sport célú használatát Magyarpolány Község Önkormányzat Képviselő-testülete engedélyezheti.
- (4) Az általános mezőgazdasági területen csak a birtokközponthoz létesíthető bármiféle kerítés. Az épített kerítés csak áttört és legfeljebb 1,60 m magas lehet.

- (5) Az Má-1 jelű mezőgazdasági övezet telkein épület legalább 60 000 m<sup>2</sup> területű birtoktest megléte esetén emelhető. A 60 000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb birtoktesten beépítési terv alapján a terület legfeljebb 2%-a jelölhető ki építési helyként.
- (6) A birtoktest esetében a 2%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken (birtokközpont) is kihasználható, ha a telek a beépítésre vonatkozó további előírásoknak megfelel.
- (7) A (6) bekezdés szerinti birtokközpont telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg.
- (8) Azokra a telkekre, amelyek területe a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor egészben vagy részben beszámításra kerültek, építési tilalmat kell bejegyeztetni.
- (9) Építési hely csak a meglévő utak, dűlőutak közvetlen közelében alakítható ki.
- (10) Az Má-1 jelű mezőgazdasági övezetben a fentiek szerint meghatározott építési helyen állattartó létesítmények (lovasturizmust is beleértve), nem állattartó mezőgazdasági üzemi létesítmények (tároló, szárító, feldolgozó), és mezőgazdasági termeléssel összefüggő lakó- és szállásépületek helyezhetők el.
- (11) A (10) bekezdés szerinti építmények és épületek építménymagassága legfeljebb 5,0 m lehet. Amennyiben a termelés-gazdálkodás technológiája, egyedi berendezései ennél nagyobb építménymagasságú létesítményt igényelnek, akkor az eltérés kivételesen engedélyezhető, de ebben az esetben az építményt az adott tájrészlet adottságaiba (rálátás, növényzet, morfológia) illesztve kell elhelyezni.
- (12) Mezőgazdasági rendeltetésű területeken együttesen kell figyelembe venni és a művelés, gazdálkodás során alkalmazni a természetvédelmi, tájvédelmi és környezetvédelmi előírásokat.

## **16. Kertes mezőgazdasági területek-általános előírásai**

### **18. §**

- (1) Kertes mezőgazdasági terület – a Szabályozási Terven (SZT-3M) lehatárolt, Mke, MLke-vel jelölt szőlőhegyek területe (Kisújhegy, Hosszúhegy, Kertaljai szőlők, Öreg újhegy, Öreghegy).
- (2) Magyarpolány kertes mezőgazdasági övezeteinek területe látványvédelemben részesülő terület, ahol a 28. § előírásait érvényesíteni kell.
- (3) Magyarpolány közigazgatási területén az Mke övezetbe sorolt telken – ahol minimum 70%-ban szőlő vagy gyümölcsstermesztés folyik, - a részletes előírásoknak megfelelő alapterületű és építménymagasságú gazdasági épület illetve egyéb, a termeléshez kapcsolódó építmény építhető.
- (4) Kertes mezőgazdasági területen – az Öreghegy (Mke-2 övezet) kivételével– a 10 méternél keskenyebb telken – nagyságra való tekintet nélkül – épület nem helyezhető el.
- (5) Az Mke-2 övezetben – az Öreghegyen – a 14 méternél keskenyebb telkek nem építhetők be.
- (6) Meglévő 1300 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken gazdasági épület nem helyezhető el.
- (7) A 720-1300 m<sup>2</sup> közötti minimum 10 m széles telekre csak földdel borított pince építhető.
- (8) Új gazdasági épületek az SZT-3M tervlapon jelölt építési sávokon belül helyezhetők el. Ahol a Szabályozási Terven nincs építési sáv jelölve, és a telek az övezetre érvényes építési előírások alapján beépíthető, ott az épületelhelyezés módjáról a látványvédelem szempontjai alapján kell az építési helyen belül dönteni.
- (9) A gazdasági épületen túl – ahol az adott övezetre vonatkozó részletes előírások ezt nem zárják ki – önálló építményként csak pince és közműépítmény építhető.
- (10) Felvonulási épület kizárólag az építkezés időtartamára létesíthető, és legkésőbb a gazdasági épület használatbavételének időpontjáig – maximum 3 évig – tartható fenn. Ezt az előírást a meglévő bódékra is érvényesíteni kell.
- (11) A szőlőhegyi területeken elhelyezhetők továbbá

- a) közlekedési létesítmények, vízelvezető rendszer létesítményei és
- b) meliorációs és közműlétesítmények.

- (12) Az övezet területén kerítés csak egységes kialakítással az övezet külső határán létesíthető. Az övezeti határon futó, áttört, vadvédelmi kerítést kiépíthetik, mely része kell legyen a kertes mezőgazdasági területet határoló összefüggő kerítésnek. A külső kerítés összefüggő megépítéséig ideiglenes, övezeten belüli vadvédelmi kerítés is létesíthető, melynek nem lehet beton, kő, tégl, stb. szilárd alapja-lábazata. A kerítés áttört, csak újrahasznosítható anyagokból készülhet (drótfonat, lécs, háló), mely a külső kerítés elkészültekor elbontandó.
- (13) Az övezet területén meglévő erdősávok-fasorok megtartandók, kiegészítésük során a 28. § (3)-(4) bekezdésekben foglaltakat kell figyelembe venni.
- (14) Az MLke-2 jelű övezet területén szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m<sup>2</sup> telekterület felett lakóépület is elhelyezhető úgy, hogy a lakó funkció a megengedett 3%-os beépítettség felét nem haladhatja meg. A lakó funkciót is tartalmazó épület létesítése során annak kialakítására vonatkozóan a 20. § (2) bekezdés a), b), d) és a (3) bekezdés a), b) pontok alatt leírtak alkalmazandóak.

## **17. A Kisújhegy és az Öreghegy (Mke-1) területeire érvényes részletes szabályozási előírások**

### **19. §**

- (1) Az övezetben a termeléshez-gazdálkodáshoz kapcsolódó funkciójú épület és építmény a beépíthetőségre vonatkozó általános övezeti előírások és követelmények teljesülése illetve betartása esetén építhető.
- (2) Gazdasági épületek és építmények az építési sávban épület/építmény a közterület vonalától minimum 5 méterre és az északi szomszéd telekhatárától minimum 3 méterre helyezhető el.
- (3) Gazdasági épületek és építmények az épületek hossz tengelyükkel az útra merőlegesen helyezhető el.
- (4) Az építési feltételeknek megfelelő telken egy, legfeljebb a telekméret 3%-ának megfelelő, de minimum 30 m<sup>2</sup> alapterületű, ideiglenes tartózkodásra alkalmas épület létesíthető.
- (5) Pince terepszint alatti építményrésze a terepadottságoktól függően az építési sávon túlnyúlhat.
- (6) Gazdasági épületek és építmények egyszintesként, vagy pince és fölötté lévő tetőtéri szint elhelyezésével alakíthatók ki. Az építménymagasság 4,0 m-t nem haladhatja meg. A homlokzatmagasság a lejtő felőli oldalon 5,0 m-nél nagyobb nem lehet.
- (7) Árnyékszék, pince és egyéb építmények az épülettel egységet képezve, azzal egy tömegben építendőek. A telken pince önálló építményként is épülhet, gazdasági épület elhelyezésekor azonban a két építmény egységére kell törekedni.
- (8) Az övezetben kizárólag nyeregtetős épületek építhetőek, 38-45°-os tető hajlásszöggel. Az oromfal kisméretű megnyitása engedélyezhető;
- (9) A kirívóan magas, tájba nem illő épületek előtt (1972/1, 1986, 1976, 1977, 2044 hrsz.) takaró fásítást kell ültetni.

## **18. Az Öreghegyi szőlőhegy (Mke-2) területére érvényes részletes szabályozási előírások**

### **20. §**

- (1) Az övezetben csak szőlő, vagy gyümölcs művelési ágban nyilvántartott és hasznosított telken a termeléshez-gazdálkodáshoz kapcsolódó funkciójú épület és építmény a beépíthetőségre vonatkozó általános övezeti előírások és követelmények teljesülése illetve betartása esetén építhető.

- (2) Gazdasági épületek és építmények az építési sávban az épület/építmény a közterület vonalától minimum 2 méter, a szomszéd telekhatártól minimum 3 méter távolságban helyezhető el. Az épületek hossz tengelyükkel az útra merőlegesen helyezhetők el.
- (3) Az építési feltételeknek megfelelő telken egy, legfeljebb a telekméret 3%-ának megfelelő, de minimum 30 m<sup>2</sup> alapterületű, ideiglenes tartózkodásra alkalmas épület építhető.
- (4) A pince terepszint alatti építményrésze a terepadottságoktól függően az építési sávon túlnyúlhat.
- (5) Gazdasági épületek építménymagassága a 4,5 m-t nem haladhatja meg. A homlokzatmagasság a lejtő felőli oldalon 5,5 m-nél nagyobb nem lehet. Az épület tetőidoma csak 38-45°-os tetőhajlásszögű, cseréppel fedett nyeregtető lehet.
- (6) A szőlőhegyi területeken a mezőgazdasági művelést a természeti táj és környezet megőrzésével összhangban kell folytatni.
- (7) A 2108, 2109, 2110, 2111. hrsz-ú ingatlanok tájképet zavaró épületei körül a telken belül takarófásítást kell ültetni.

### **19. Hosszúhegyi és Kertaljai szőlők területeire (Mke-3, Mke-4) vonatkozó részletes szabályozási előírások**

#### **21. §**

- (1) Új osztások esetén csak 16 m széles és 1800 m<sup>2</sup>-t elérő telkek alakíthatók ki és építhetők be.
- (2) Az Mke-3 övezetben csak a termeléshez-gazdálkodáshoz kapcsolódó funkciójú épület és építmény építhető a 20. § (2) bekezdés a), b), c), d) pontjai és a 20. § (3) bekezdés a), b), c) pontjai szerint.
- (3) Az Mke-4 övezet területén csak felszín alatti építmény, földdel borított pince építhető.
- (4) A Hosszúhegyi dülő felső, erdővel határos részén az építményeket a telek alsó részére az út mellé kell elhelyezni.

### **20. Vízgazdálkodási terület**

#### **22. §**

- (1) Az övezet területén építmények építése kizárólag vízgazdálkodási, környezet- és természetvédelmi, kivételes esetben közműfejlesztési illetve közlekedési célból lehetséges.
- (2) A felszíni vizeket szegélyező felszíni vízminőség-védelmi területeken semminemű építmény nem helyezhető el a szükséges, vízgazdálkodáshoz kapcsolódó építmények kivételével.
- (3) A patakok külterületi szakaszát szegélyező 20 m-en belül csak gyeperős és nádas művelési ágú területek jelölhetők ki. A fás galéria növényzet megtartandó illetve csak a vízgazdálkodási feladatokat nem akadályozó módon, a mederszegélytől 6-6 méter távolságra telepíthetők.

### **21. Közlekedési területek és létesítményeik**

#### **23. §**

- (1) A közlekedési terület a közutak, kerékpárutak, a Szabályozási Terven jelölt parkolók, a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszerük és környezetvédelmi létesítményeik, fasorok, zöldfelületek, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) A közlekedési területen belül a műtárgyakat, a közműveket, a közterületi építményeket és a növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést, az utak beláthatóságát ne

- zavarják. A közlekedési területen belül bármilyen létesítmény elhelyezése csak az illetékes közlekedési hatóság hozzájárulásával lehetséges.
- (3) A közlekedési területen a felszínből 1,2 m-nél magasabban kiálló közmű műtárgy nem helyezhető el.
  - (4) A település területén a közúthálózat számára a szabályozási szélesség
    - a) a 84101. sz. (Ajka-Bakonygyepes – Magyarpolány) bekötőút tekintetében az SZT-1M-en jelölt szakaszon – a Gksz-1 övezet területe mentén – 30,0 m-re növelendő,
    - b) a meglévő helyi gyűjtőutak tekintetében – amennyiben az SZT-n nincs más jelölve – megtartandó,
    - c) az új helyi gyűjtőutak tekintetében minimum 16,0 m,
    - d) a meglévő kiszolgáló utak tekintetében – amennyiben az SZT-n nincs más jelölve – megtartandó és
    - e) az új kiszolgáló utak (Déli Lakóterületen, Homok utcai fejlesztési területen) tekintetében minimum 12,0 m.
  - (5) A közterekre kerülő épített elemek (buszváró, információs tábla, stb.) és a térbútorok (padok, táblák, szemetesek) csak környezetbe illő kialakításúak lehetnek.
  - (6) A belterületen legfeljebb 4,0 m széles gépkocsibehajtó létesíthető.
  - (7) A gyalogos közlekedés számára az utak szabályozási szélességén belül megfelelő gyalogjárdák elhelyezését kell biztosítani.
  - (8) A Bakonygyepesre vezető 84101. sz. bekötő út nyugati oldalán az SZT-1M szerint 20 méter széles védelmi célú erdősáv helyét biztosítani kell, a meglévő fasor pótlendő és mögötte egy másik fasor telepítendő.
  - (9) Az utak mentén – külterületen legalább 8 m tőtávolsággal – a szükséges szélességi méretek megléte esetén – fasorok ültetendők. A közlekedési területeken a meglévő növényállományt csak indokolt esetben – egészségügyi okokból – szabad ritkítani, fasorokat ki kell pótolni (a meglévő növényállományhoz illeszkedő fajokkal).
  - (10) A település közigazgatási határát az utak mentén vadkörtefák ültetésével kell jelölni.
  - (11) Útsorfaaként minimum 20/25 törzskörméretű fák ültethetők.
  - (12) Gépjárműtárolásra lakó, és szálláshely-szolgáltató épületeknél közterület nem vehető igénybe, saját telken belül kell a gépjármű elhelyezését biztosítani az OTÉK szerint.
  - (13) A jelenlegi parkoló-hiány enyhítésére a szabályozási tervlapon jelölt helyeken lehet közterületi parkolóhelyeket létesíteni.

## **22. Közművek és létesítményeik**

### **24. §**

- (1) Magyarpolány közigazgatási területén az elektromos és hírközlési közművek soron következő rekonstrukciója-átépítése esetén a vezetékeket földkábeles kialakítással kell átépíteni. Új légvezeték nem létesíthető.
- (2) A Petőfi utca Főtéri sarkán álló transzformátorállomás számára a 421/13. hrsz-ú telek területéből kell közműtelket kialakítani. Az állomást földre telepített, betonszekrényes kivitelben és a környezethez illeszkedő módon kell kialakítani a műemléki környezetre vonatkozó további előírások figyelembe vételével.
- (3) A település területén található további transzformátorállomásokat a soron következő rekonstrukció illetve átépítés esetén földre telepített, betonszekrényes kivitelben kell kialakítani.



## **23. Különleges beépítésre nem szánt területek**

### **25. §**

- (1) A különleges beépítésre nem szánt területek
  - a) Kálvária területe (K-K)területfelhasználási egységekre tagolódnak.
- (2) A különleges beépítésre nem szánt területeken épület csak teljes közművesítettség mellett létesíthető.

## **24. Kálvária területe (K-K)**

### **26. §**

- (1) A Kálvária területén a műemléki védelem alatt álló kápolnán és a stációkon túl új épület-építmény nem helyezhető el.
- (2) A terület meglévő burkolatai megtartandók, illetve jellegüknek megfelelően fejleszthetők.

## **IX. Fejezet**

### **Környezetalakítás előírásai**

## **25. Különleges rendelkezések a településkép alakítására, az épített és természeti környezet védelmére**

### **27. §**

- (1) A látványvédelem alatt álló utcaszakaszokon és területeken, valamint a helyi védettség alatt álló épületek-építmények esetében és a műemléki környezet területén az új épületek-építmények létesítésének feltétele az engedélyezési dokumentációhoz csatolt – a tervezett épület és építmény környezetéhez való illeszkedést bemutató – látványterv készítése, melynek méretaránya M=1:200. A látványtervnek az építési telek melletti minimum két-két telek szélességére kell elkészülnie. Amennyiben az új épület/építmény országos illetve helyi műemléki védettségű épület műemléki környezetének is része, a védett épülethez való illeszkedést-összefüggést is be kell mutatni a látványterven.
- (2) Az SZT-2-n és SZT-3-n kijelölt hagyományos gazdálkodási területek azok a területek, amelyeket az érzékeny természeti területek rendszeréhez javasolt kapcsolni. Az eljárás lefolytatásáig a területen környezetkímélő, tájhoz illeszkedő gazdálkodást kell folytatni.
- (3) Az országos egyedi műemléki védelem alatt álló épületekkel kapcsolatos nem építési engedélyköteles tevékenységek esetén az illetékes szakhatóságot be kell vonni, szakmai nyilatkozatát, állásfoglalását a tervezett tevékenységgel kapcsolatban be kell szerezni.
- (4) A műemléki környezet területén az országos műemléki védelem alatt nem álló épületekkel kapcsolatos tevékenységek esetén a környezet védett építészeti egységének, hangulatának megőrzésére kell törekedni.

## **26. Reklámok, hirdetőtáblák elhelyezése**

### **28. §**

- (1) Magyarpolány teljes igazgatási területén a 0,8 m<sup>2</sup> méretet meghaladó cégér(ek), reklám-és hirdetőtáblá(k) kihelyezése csak a jelen rendeletben rögzített előírások és közterületen Magyarpolány Község Önkormányzat Képviselő-testülete hozzájárulása alapján lehetséges. Kivételt képeznek ez alól a kulturális rendezvényt, műsort hirdető plakátok, az arra állandósított és engedélyezett hirdető berendezésen (múzeum, kultúrház stb.), a választási kampánnyal kapcsolatos hirdetmények, az arra vonatkozó külön rendelkezés szerint.
- (2) A hozzájárulás iránti kérelemhez csatolni kell
  - a) a környezetet is bemutató helyszíni fotót,

- b) a tervezett közterületi reklám illetve hirdetőtábla, cégér elhelyezését bemutató látványtervet,
  - c) a közterületi hirdetőtábla, cégér vagy reklám műszaki paramétereit tartalmazó leírást és
  - d) a hivatalos helyszínrajzot.
- (3) Új épület elhelyezésénél, meglévő épület átalakításánál, funkcióváltásnál, homlokzati felújításnál az intézmények cégéreinek, hirdetőtábláinak méretét és elhelyezését a homlokzattal együtt kell megtervezni. Utólagosan cégér vagy hirdetőtábla a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve helyezhető csak el.

## **27. Zöldfelületek kialakítása**

### **29. §**

- (1) A beépítésre szánt területeken – amennyiben az adott övezetben másként nincs szabályozva – az építési telkekre 150 m<sup>2</sup>-enként legalább 1 db tájhonos lombos fa ültetendő.
- (2) Az építési engedélyezési kérelemnek tartalmaznia kell a kertépítészeti tervet a beépítésre szánt különleges terület, a gazdasági és a településközpont vegyes övezetek beépítése esetén.
- (3) A beültetési kötelezettséggel jelölt területeknél legalább egy sor fa legfeljebb 8,0 méterenkénti tőtávolsággal és egy cserjesor telepítendő.
- (4) A beültetési és az egyéb ültetési kötelezettségeket illetve a közterületen megvalósuló fásításokat tájhonos lombos fákkal kell teljesíteni az (1) bekezdésben foglaltak szerint. Az alkalmazandó fafajok a következők: magas kőris (*Fraxinus excelsior*), eperfa (szederfa) (*Morus alba*), csertölgy (*Quercus cerris*), kislevelű hárs (*Tiliacordata*), szilva, körte, alma, dió. A gyümölcsfák díszváltozatai nem ültethetők.

## **28. Közterületek, közterek kialakítása**

### **30. §**

- (1) Közterületen építmény, berendezés, köztárgy csak abban az esetben állhat, ha
  - a) közterületen kívüli építmények előírásosan megközelíthetők,
  - b) a gyalogossáv minimum 1,5 méter szélességét nem csökkenti,
  - c) a járművezetők kilátását és a közutak forgalmát nem veszélyezteti és
  - d) a felszíni vizek lefolyását, elvezetését nem akadályozza meg.
- (2) A közterületek átépítése, fenntartása során az építési előírások mellett a helyi környezetvédelmi és köztisztasági rendeleteket alkalmazni kell.
- (3) Négy gépjárműnél nagyobb befogadóképességű parkoló létesítése esetén a parkolót fásítással árnyékolni kell.
- (4) Gyümölcsfák utcai fasorként csak a kis forgalmú helyi kiszolgáló funkciójú utcákban ültethetők.
- (5) Légvezeték alatt csak olyan kisméretű fák ültethetők, amelyek rendszeres csonkolása nem szükséges.
- (6) Közhasználatú közműterületeken (árkok, vízfolyások, vízmedrek, vízgazdálkodási területek) építményeket elhelyezni nem lehet. A területen csak a működés és fenntartás műtárgyai helyezhetők el.

## **29. Táji, természeti és a helyi jelentőségű épített környezeti értékek védelme**

### **31. §**

- (1) Helyi jelentőségű természetvédelemre javasolt természeti értékek

- a) a Csigere-patak völgyének SZT-2-n HT-vel jelölt területe,
  - b) a Szabályozási Terven a patakok és források menti E<sub>V</sub>-vel jelölt fás növényzet (galéria növényzet),
  - c) belterületen a Kálvária hegy E<sub>V</sub>-vel jelölt területe és
  - d) az Önkormányzati Hivatal épülete előtti facsoport.
- (2) Helyi jelentőségű művi értékvédelemre javasoltak az SZT-1M-n jelölt és a 4. mellékletben jegyzett épületek, továbbá köztárgyak és építmények.

### **30. Környezetvédelem**

#### **32. §**

- (1) Az igazgatási területen a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy
  - a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
  - b) megelőzze a környezetszennyezést és
  - c) kizárja a környezetkárosítást.
- (2) A település szennyezés-érzékenységi szempontból érzékeny területen fekszik, ahol környezetkímélő erdő- és mezőgazdasági termelés folytatható.
- (3) A település területén talaj- és vízszennyezést okozó objektum nem helyezhető el, és tevékenység nem engedélyezhető.
- (4) A SZT-1M, SZT-2, SZT-3M szerinti védőfásításokkal gondoskodni kell a szántóföldi porszennyezés és az élővizek szennyezésének megakadályozásáról.
- (5) A területen csak olyan létesítmények helyezhetők el, és olyan tevékenység folytatható, amelyek a magasabb rendű jogszabályokban meghatározott előírásokat kielégítik.
- (6) A településen a zajt keltő és a zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre vonatkozó zajterhelési határértékek betarthatóak legyenek.
- (7) Az építési övezetekben a 20 férőhelyet elérő parkolókat csak szilárd burkolattal lehet kiépíteni. A 20 férőhelyet elérő parkolók felszíni csapadékvizének elvezetéséhez hordalék-, olaj- és iszapfogó beépítése szükséges.
- (8) Hulladékgyűjtésre csak szabványosított zárt edény, konténer használható. A létesítményekhez, épületekhez tartozó gyűjtőedények közterületen nem tárolhatók, elhelyezésüket telken vagy épületen belül kell biztosítani.
- (9) A beépített területtől – lakóépületektől – közegészségügyi szempontok figyelembevételével 1000 méter védőtávolságon belül szagos – bűzös és fertőzésveszélyes tevékenység nem folytatható, ilyen építmény nem építhető.
- (10) Szennyvíz ürítőhely, szennyvíziszap lerakóhely Magyarpolány közigazgatási területén nem létesíthető.
- (11) Veszélyes hulladék lerakó telep és veszélyes hulladékot termelő üzem Magyarpolány közigazgatási területén nem létesíthető.
- (12) Magyarpolány közigazgatási területén üzemanyagtöltő nem létesíthető.

### **31. Régészet**

#### **33. §**

- (1) A régészeti örökség védelme érdekében a területen bármilyen földmunkával járó beruházás esetén a vonatkozó előírások szerint kell eljárni. A Szabályozási Terven jelölt, nyilvántartott régészeti lelőhelyeken földmunka végzése esetén (685, 2018/1-2-3, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025/1-2-3-4, 2028, 2029, 2030, 2031/1-2, 2035/2, 2036, 2037, 2038/1-2, 2039, 2040/2, 2041, 2042, 2043, 2044, 0213, 0215, 02220, 165/4, 0165/16, 0107/5, 0134/12-13, 0267, 0107/9) az illetékes régészeti hatóság szakfelügyeletét biztosítani kell.

## **32. Sajátos jogintézmények**

### **34. §**

- (1) A település területének beépítése, környezetalakítása során a következő sajátos jogintézmények alkalmazhatók:
- a) helyrehozatali kötelezettség,
  - b) beépítési kötelezettség,
  - c) bontási kötelezettség,
  - d) beültetési kötelezettség és
  - e) elővásárlási jog.
- (2) A beültetési kötelezettséggel és telepítendő fasorokkal jelölt területeken többszintes növényzet telepíthető. A telepítendő fák legalább 20/25 törzskör méretűek legyenek.

## **X. Fejezet**

### **Záró rendelkezések**

#### **35. §**

- (1) E rendelet a kihirdetését követő 31. napon lép hatályba.
- (2) E rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.
- (3) Hatályát veszti Magyarpolány Önkormányzat Helyi Építési Szabályzatról szóló 18/2004. (VI. 9.) Önk. sz. rendelete.

**Gróber József**  
**polgármester**

**Dobosi Gergely**  
**jegyző**

#### **Záradék:**

A rendeletet a mai napon kihirdettem.

Az önkormányzat rendelete európai uniós jogszabállyal ellentétes rendelkezést nem tartalmaz.

**Magyarpolány, 2015. július 24.**

**Dobosi Gergely**  
**jegyző**