Mindszentkálla Község Önkormányzata Képviselő-testületének

9/2025. (VII. 11.) önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályzatról

[1] Az önkormányzati rendelet célja a település egészére vonatkozóan a helyi építési szabályok meghatározása.

[2] Mindszentkálla Község Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész, Építési és Közlekedési Minisztérium Településtervezési és Területrendezési Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Útügyi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény és Talajvédelmi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Önkormányzat, Balaton Fejlesztési Tanács, valamint Mindszentkálla község Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 9/2017. (VII. 28.) önkormányzati rendeletében meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet
Általános előírások

1. §

(1) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, továbbá építési tevékenységet folytatni valamennyi magasabb rendű jogszabályban előírtak figyelembe vételével, valamint e rendelet és a hozzá tartozó szabályozási terv együttes alkalmazásával, azok előírásainak megfelelően szabad.

(2) A rendelet mellékletei a következők:
a) 1. melléklet: szabályozási terv

b) 2. melléklet: az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak paramétereit tartalmazó táblázat
c) 3. melléklet: az egyes építési övezetekben, övezetekben elhelyezhető vagy tiltott rendeltetéseket tartalmazó táblázat
d) 4. melléklet: Utak mintakeresztszelvényei
e) 5. melléklet: Közutak hierarchiáját ábrázoló térkép
f) 6. melléklet: Közutak útkategória szerinti besorolása
g) 7. melléklet: Elővásárlási joggal érintett ingatlanok
h) 8. melléklet: Régészeti lelőhelyek jegyzéke
i) 9. melléklet: Országos műemléki védelem alatt álló ingatlanok és műemléki környezeteinek jegyzéke
j) 10. melléklet: A település biológiai aktivitásérték egyenlege

2. §

E rendelet alkalmazásában
a) **új épület:** olyan épület, amely e rendelet hatályba lépésekor még nem minősül épületnek, még nem szerepel az ingatlan-nyilvántartásban, illetve a rendelet hatályba lépésekor már álló épület, amely jelentős mértékben, az alapterületének legalább 50 %-át érintően átalakításra kerül.
b) **csarnok**: a helyi építészeti hagyományoktól eltérő tömegformálású, anyaghasználatú és építészeti kialakítású, a településképi követelményeknek nem megfelelően kialakított, több mint 30 napig fennálló, 600 m2-nél nagyobb bruttó alapterületű, legalább 4,5 m átlagos belmagasságú, jellemzően összefüggő légterű épület.

II. Fejezet
Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

3. §

Az övezetek és építési övezetek területén minden építményt a környezettel, a településképpel összhangban kell létesíteni és fenntartani. Az övezet területének a meglévő állapothoz illeszkedő szabályozása esetén az övezetek rendeltetésének megfelelően, a helyszíni adottságokat figyelembe véve úgy kell eljárni, hogy a létesítmény ne zavarja a szomszédos telkek és építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használhatóságát, illeszkedjen a környezet és a környező beépítés természeti és építészeti adottságaihoz. Az építészeti adottságokhoz és környezethez történő illeszkedés során figyelembe kell venni a környezetben kialakult épülettömeg nagyságát, arányait és az épület terepre illesztését. Az övezet területének jelentős megújulása, vagy a beépítés intenzitásának változása esetén járuljon hozzá a táj- és településkép esztétikus, a kor építészeti szellemének megfelelő és minőségi alakításához.

Építés általános szabályai

4. §

(1) Új épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni az övezetre és építési övezetre meghatározott beépíthetőségi feltételeknek megfelelő telekméret esetén, építési övezet területén a szabályozási terv és építési szabályzat által meghatározott feltételek szerint kialakított építési telken lehet.

(2) A telek beépíthető, ha az övezet szabályozásában meghatározott beépíthető legkisebb telekterület rendelkezésre áll a tervezett főépítmény számára úgy, hogy az épület elhelyezése az övezet területére vonatkozó illeszkedés és építési vonal szabályának megfelel.

(3) Az övezetek és építési övezetek területén főépítményt elhelyezni a) építési vonallal szabályozott telkek esetében úgy lehet, hogy az építmény utcafrontra néző homlokzati falának legalább 80%-a térfalat meghatározóan e vonalat érintve helyezkedjen el, b) előkert méretével szabályozott közterület felől e rendelet szerinti előkert biztosításával lehet.

(4) Az övezetek és építési övezetek területén főépítményt elhelyezni az építési vonallal és előkert méretével nem szabályozott területek esetében illeszkedve a környezet beépítéséhez, a szomszédos telkeken álló épületek elhelyezkedését, az előkert mértékét figyelembe véve, vagy kialakult környezet hiányában a szabályozási tervben egyéb módon nem szabályozott helyeken az OTÉK-ban meghatározottak szerint lehet.

(5) Szomszédos telken lévő épületek között a megengedett legkisebb távolság az OTÉK-ban meghatározott telepítési távolság, a tűztávolság és a beépítési módnak megfelelő oldalkert mérete közül a legnagyobb. Az oldalkert legkisebb szélessége, amennyiben az övezeti előírás eltérően nem rendelkezik, nem lehet kisebb

a) szabadon álló beépítési mód esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság felénél,

b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén a megengedett legnagyobb épületmagasságnál.

(6) A hátsókert legkisebb mélysége nem lehet kisebb

a) sem 6 m-nél,

b) sem az épület hátsókertre néző homlokzatmagasság mértékénél.

(7) Azon meglévő beépítések esetében, ahol az épület részben vagy egészben a telekre meghatározott építési helyen kívül található, felújítás, helyreállítás és korszerűsítés elvégezhető. Ezen épületeknél bővítés csak az építési hely területén lehetséges.

(8) Építési övezetben a hátsókert területén épület telekhatároktól számított 1,5 méteren belül a telekhatár irányába csak tűzfallal alakítható ki. A szomszédos telekre néző homlokzatmagassága legfeljebb 3,5 m lehet.

Telekalakítás általános szabályai

5. §

(1) A már beépült telkek a (2) és (3) bekezdésekben rögzítettek kivételével nem megoszthatók, ha az osztás eredményeként a keletkező telkek mérete, területe és szélessége, beépítettsége és a zöldfelület minimális mértéke a szabályozási előírások által megengedett mértékeknek nem felel meg.

(2) Az övezetek és építési övezetek területén a kialakítható telekméretnél kisebb meglévő telkek összevonhatók, telekhatár rendezés kedvezőbb telekalakulat létrehozása esetén végrehajtható, illetve szabályozási vonallal érintett terület leválasztható abban az esetben is, ha az így létrejövő telek méretei nem érik el a kialakítható legkisebb méretet.

(3) A falusias lakóövezetek területén meglévő, két szemközti oldalán úttal határolt, a kialakítható legkisebb telekszélesség méreténél keskenyebb telek keresztirányban megosztható, ha a megosztott telkeken a beépíthető legkisebb telekterület biztosított.

(4) Közművek műtárgyainak telkei bármely övezetben – az övezeti előírásoktól függetlenül – kialakíthatók.

(5) Építési telket érintő szabályozási vonal esetén az út számára leválasztott területet közforgalom elől el nem zárt magánútként kell kialakítani, és az ingatlan nyilvántartásba bejegyeztetni.

(6) Az övezetek és építési övezetek területén a kialakítható telkek megengedett legkisebb szélességét
a) a szabályozási tervben meghatározott építési vonal esetén e vonalon és attól a telek belseje felé mért 20 m-es sávban,
b) építési vonal hiánya esetén az előkerti és hátsókerti építési határvonalak közötti területen, a telek belseje felé mért 20 m-es sávban
kell biztosítani.

(7) A beépítésre nem szánt területeken 3000 m2-nél kisebb telek – közlekedési, közműelhelyezési és hírközlési terület, zöldterület, erdőterület, illetve a közlekedési, közműelhelyezési és hírközlési területek kialakítása után visszamaradó mezőgazdasági és erdőterület övezetben lévő telek kivételével – nem alakítható ki.

Magánút kialakításának szabályai

6. §

Telektömbök belső feltárására, annak kiszolgálására magánút alakítható ki az alábbi feltételek biztosítása mellett.
a) A magánút telkének minimális szélessége
aa) legfeljebb 2 db telek megközelítése esetén legalább 6 méter,
ab) legfeljebb 4 db telek megközelítése esetén legalább 8 méter,
ac) legfeljebb 7 db telek megközelítése esetén legalább 10 méter,
ad) 7-nél több telek esetén legalább 12 méter legyen.
b) Magánúttal legfeljebb 10 db telek tárható fel.
c) A magánút maximális hossza 100 méter.
d) Többszörösen tört vonalvezetésű magánutak nem alakíthatóak ki.

A védőterületek és védőtávolságok szabályai

7. §

(1) A település közigazgatási területén található országos mellékutak külterületi szakaszai mellett 50 m-es védőtávolság jelölt a szabályozási terven. A védőtávolságokra a közúti közlekedésről szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

(2) A vízgazdálkodási - mederkezelési, karbantartási - szakfeladatok elvégzéséhez a vizek és közcélú vízi-létesítmények mentén a parti sávot kell biztosítani, melynek területére a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló magasabb szintű jogszabály rendelkezéseit kell alkalmazni. A parti sáv szélessége az állami tulajdonú vízfolyások, tavak, tározók és holtágak mentén a partvonaltól számított 6 méterig, a nem állami tulajdonba tartozó vizek és közcélú vízilétesítmények partvonalától számított 3 méterig terjed.

(3) A gázvezetékek nyomvonalára, valamint a nyomásszabályzó állomásokra vonatkozóan a szabályozási terv védősávokat - biztonsági övezetet - állapít meg, melyek területére a Gáz Műszaki Biztonsági Szabályzatban megfogalmazott korlátozások vonatkoznak.

(4) A vízvezetékek és szennyvízvezetékekre vonatkozóan a szabályozási terv védősávokat, biztonsági övezetet állapít meg, melyek területére a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről szóló magasabb szintű jogszabályban megfogalmazott korlátozások vonatkoznak.

(5) A Theodora-Kereki kút (TH-4) és a Theodora-Kékkúti kutak (TH-1, TH-2, TH-3) elnevezésű ásványvízkutak vízbázis védőövezeteire vonatkozó korlátozásokat a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről szóló kormányrendelet tartalmazza.

(6) A vízgazdálkodási területként szabályozott Szentbékkállai-árok, Szentbékkállai-árok mellékág, Mindszentkállai-árok, Köveskáli-árok partvonalától számított 50 méteren belül tilos új építmények elhelyezése.

Ivóvízellátás

8. §

Új épület építése, meglévő épület átalakítása, bővítése, rendeltetésének megváltoztatása esetén - ha annak rendeltetéséhez ivóvízfelhasználás szükséges – az üzemben lévő és csatlakozási lehetőséggel rendelkező kommunális ivóvízhálózat rendelkezésre állása esetén a hálózatra való rákötés kötelező, annak hiányában egyedi megoldás alakítható ki.

Szennyvíz elhelyezés

9. §

(1) Új épület építése, meglévő épület átalakítása, bővítése, rendeltetésének megváltoztatása esetén, ha annak rendeltetése során szennyvízkibocsátás történik, akkor

a) beépítésre szánt területen a megépült és üzembe helyezett szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötés kötelező,

b) beépítésre nem szánt területen a vezetékes ivóvízhálózatra rákötött telkeknek a megépült szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötés a szennyvízcsatorna-hálózat átadását követő egy éven belül kötelező.

(2) Tisztítatlan szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.

(3) Külterületen szennyvízcsatorna-hálózattal nem rendelkező telkek esetében ha a szükséges közhálózati csatlakozást 200 m-en belül nem lehet elérni, és a napi keletkező szennyvíz mennyisége

a) nem haladja meg az 5 m3-t, akkor szigorúan vízzáró gyűjtőmedencébe lehet gyűjteni a szennyvizet,

b) meghaladja az 5 m3-t, akkor egyedi házi kisberendezés üzemeltethető.

Elektromosenergia-ellátás

10. §

(1) Beépítésre szánt területen történő új fejlesztések esetén a közcélú 0,4 kV-os és 22 kV-os elektromos ellátó hálózat a környezeti adottságok mérlegelésével, lehetőség szerint földkábeles hálózattal kerülhet kiépítésre.

(2) Új fejlesztés esetén beépítésre szánt területen új transzformátor állomás létesítése oszlopra helyezett szerkezettel nem létesíthető, azt kompakt transzformátor-állomásként kell megvalósítani.

(3) Beépítésre szánt területen új villamosenergia hálózati csatlakozást földkábeles formában kell kiépíteni akkor is, ha a közhálózat föld feletti elhelyezésű.

Járművek elhelyezése

11. §

Az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához az építmény telkén minden lakás önálló rendeltetési egység után 1 db személygépkocsi számára kell elhelyezést biztosítani.

Környezet- és tájvédelem

12. §

(1) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetével érintett telkeken új épület vagy építmény elhelyezése tájba illesztve, a meglévő beépítéshez igazodva történhet. Csarnok nem helyezhető el.

(2) Ökológiai hálózat pufferterületének övezetével érintett telkeken csarnok nem helyezhető el.

(3) A telken belül zöldfelületként megtartandó területrészként jelölt területeken a zöldfelületet természetes állapotában meg kell tartani.

Építészeti értékek országos védelme

13. §

(1) A település területén ismert, 8. melléklet szerinti régészeti lelőhelyeket a közhiteles országos örökségvédelmi nyilvántartás adatai alapján, a szabályozási terv jelöli.

(2) A 9. melléklet szerinti országos műemléki védettséggel rendelkező épületeket és a műemléki környezetüket a szabályozási terv jelöli.

(3) A nyilvántartott régészeti lelőhelyeket érintő, földmunkával járó tevékenység, a műemléket, s a műemléki környezetet érintő építés és fenntartás során a régészeti örökség és a műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról szóló magasabb szintű jogszabályban meghatározottak szerint kell eljárni.

Természetvédelem

14. §

(1) A Natura 2000 európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területeken a használatmódosítás és építés csak a természetvédelmi hatósággal egyeztetve a Natura 2000 területekre vonatkozó előírások szerint történhet.

(2) Az országos ökológiai hálózat mag-, folyosó- és pufferterületén területet felhasználni a magasabb szintű jogszabállyal összhangban úgy szabad, hogy a területhasználat az életközösségek természetes

folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, illetve a természeti értékeket ne veszélyeztesse. Ha egy telek az országos ökológiai hálózat mag-, folyosó- vagy pufferterülete által csak részben érintett, akkor a természetvédelmi érintettségre vonatkozó magasabb rendű jogszabály előírásait csak az érintett telekrészen kell alkalmazni. A nem érintett telekrészen az e rendelet szerinti részletes építési övezeti és övezeti szabályok alkalmazandók és teljes egészében érvényesíthetők.

(3) A felszíni vizek mederrendezésénél a természetes vízparti vegetáció, valamint a természetes élőhelyek védelmét a kivitelezés és a végleges területfelhasználás során egyaránt biztosítani kell.

Települési vízgazdálkodás, csapadékvíz-gazdálkodás

15. §

(1) Bármely építési övezetben az ingatlan tulajdonosa köteles a területére hullott csapadékvizet a környezetének károsítása nélkül elvezetni vagy elszikkasztását illetve elhelyezését biztosítani.

(2) A csapadékvíz-elvezető rendszerbe csak olyan csapadékvizek vezethetők, melyek vízminősége kielégíti a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló rendelet 1. vízminőségi területei kategória szerinti előírásokat.

(3) Telekről csapadékvizet a közterületi befogadóba csak az utcai járdaszint alatt szabad kivezetni.

(4) Az ingatlan tulajdonosa vagy a vízelvezető rendszer kezelője köteles a területén lévő vízelvezető rendszer megfelelő karbantartására.

(5) Falusias lakóterületen és településközpont vegyes területen új főépítmény építése esetén az adott ingatlan minden egyes 50 m2 burkolt és beépített felületére számítva legalább 0.5 m3 nagyságú csapadékvíz-tárolót/szikkasztót kell elhelyezni, mely biztosítja a csapadékvíz visszatartását.

Elővásárlási jog

16. §

Mindszentkálla község Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg a 7. számú mellékletben meghatározott, a településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanok esetében.

III. Fejezet
Építési övezetek előírásai

Falusias lakóterület

17. §

(1) Az Lf-1, Lf-2, Lf-3 és Lf-4 jelű falusias lakóterület építési övezet lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál. Telkenként legfeljebb két főépítmény helyezhető el, egy főépítmény maximális bruttó alapterülete 300 m2 lehet.

(2) Az Lf-1, Lf-2, Lf-3 és Lf-4 jelű falusias lakóterület építési övezet telkein – az (1) bekezdésben foglaltakon túl - a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el a következő kiegészítésekkel

a) szállás jellegű rendeltetés telkenként maximum 16 férőhely számmal, a jelen rendelet hatályba lépésekor a szálláshely szolgáltatási tevékenységet folytatókról vezetett nyilvántartásba vett 16 férőhelyszámot meghaladó férőhelyszámú szálláshelyek esetében a jelen rendelet hatályba lépésekor nyilvántartásba vett férőhelyszámmal,
b) állatól, állatkifutó és trágyatároló a lakóépülettől és a szállás jellegű rendeltetésű épületektől legalább 15 méterre,
c) a lakóterület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú rendeltetés legfeljebb 50 m2 alapterülettel,
d) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés legfeljebb 50 m2 alapterülettel.

(3) Az Lf-1, Lf-2, Lf-3 és Lf-4 jelű falusias lakóterület építési övezet telkein a telekalakítási és beépítési szabályokat a 2. melléklet táblázata tartalmazza.

(4) Az Lf-1 jelű falusias lakóterület építési övezetben az előkert legkisebb mélységét, ahol az építési vonallal nem szabályozott, a kialakult állapot szerint kell meghatározni. Az előkert minimális mérete egyben építési vonal is.

(5) Az Lf-2 jelű falusias lakóterület építési övezetben az előkert legkisebb mélysége 7 méter. Az előkert minimális mérete egyben építési vonal is.

(6) Az Lf-3 jelű falusias lakóterület építési övezetben az előkert legkisebb mélysége 5 méter.

(7) Az Lf-4 jelű falusias lakóterület építési övezetben az előkert legkisebb mélysége 10 méter.

Településközpont vegyes terület

18. §

(1) A Vt jelű településközpont vegyes terület építési övezet a település működését biztosító, a lakórendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A Vt jelű településközpont vegyes terület építési övezet telkein – az (1) bekezdésben foglaltakon túl - a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

(3) A Vt jelű településközpont vegyes terület építési övezet telkein a telekalakítási és beépítési szabályokat a 2. melléklet táblázata tartalmazza.

Különleges sport terület

19. §

(1) A Ksp jelű különleges sport terület építési övezet sportépítmény, valamint a hozzá kapcsolódó szociális, tároló és vendéglátó épület elhelyezésére szolgál.

(2) A Ksp jelű különleges sport terület építési övezet telkein – az (1) bekezdésben foglaltakon túl - a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

(3) A Ksp jelű különleges sport terület építési övezet telkein a telekalakítási és beépítési szabályokat a 2. melléklet táblázata tartalmazza.

(4) A Ksp jelű különleges sport terület építési övezetben csarnok nem helyezhető el.

IV. Fejezet
Övezetek előírásai

Közúti közlekedési terület

20. §

(1) A Köu jelű közúti közlekedési terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű-várakozóhely (parkoló), a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

(2) A Köu jelű közúti közlekedési terület telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet tartalmazza.

(3) A Köu jelű közúti közlekedési területen a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

(4) A Köu jelű közúti közlekedési területen az utak és közművek építményeit az utak közlekedési szerepkörétől és a rendelkezésre álló területtől függően a 4. melléklet szerinti mintakeresztszelvények figyelembevételével kell kialakítani.

(5) Az utak kategória szerinti besorolását, a hálózat közlekedési hierarchiáját, a szabályozási szélességeket az 5. és 6. melléklet tartalmazza.

Zöldterület – közkert

21. §

(1) A Zkk jelű közkert zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület, amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja.

(2) A Zkk jelű közkert zöldterület telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet tartalmazza.

(3) A Zkk jelű közkert zöldterületen a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

Védelmi célú erdőterület

22. §

(1) Az Ev jelű védelmi célú erdőterület a védelmi rendeltetésű erdő céljára szolgáló terület.

(2) Az Ev jelű védelmi célú erdőterület telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet tartalmazza.

(3) Az Ev jelű védelmi célú erdőterületen

a) a kialakult tájhasználat csak a természetközeli állapothoz való közelítés érdekében változtatható meg;

b) új építmény csak természetvédelmi kezelés és bemutatás céljából helyezhető el;
c) építmény legmagasabb pontja kizárólag kilátó rendeltetésű építmény esetén haladhatja meg a 10 métert.

(4) Az Ev jelű védelmi célú erdőterületen a (3) bekezdésben foglaltakon túl a 3. melléklet szerinti melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

Egyéb erdőterület

23. §

(1) Az Ee jelű egyéb erdőterület a gazdasági rendeltetésű erdő céljára szolgáló terület.

(2) Az Ee jelű egyéb erdőterület telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet tartalmazza.

(3) Az Ee jelű egyéb erdőterületen
a) a kialakult tájhasználat csak a természetközeli állapothoz való közelítés érdekében változtatható meg;
b) új építmény csak természetvédelmi kezelés és bemutatás céljából, valamint legfeljebb 30 m2 bruttó alapterületű szakrális építményként helyezhető el;
c) építmény legmagasabb pontja kizárólag kilátó rendeltetésű építmény esetén haladhatja meg a 10 métert.

(4) Az Ee jelű egyéb erdőterületen a (3) bekezdésben foglaltakon túl a 3. melléklet szerinti melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

Általános mezőgazdasági terület

24. §

(1) Az Má jelű általános mezőgazdasági területek a mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás igényeit egységesen szolgáló területek.

(2) Az Má jelű általános mezőgazdasági terület telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet tartalmazza.

(3) Az Má jelű általános mezőgazdasági övezetben
a) a 3. melléklet szerinti egyéb építmények kivételével építményt elhelyezni nem lehet,
b) birtokközpont nem alakítható ki,
c) lakóház, mobil lakóház, egyéb mobilház, lakókocsi, lakókonténer, kerti tó, dísztó, medence, nyílt tűzivíztározó, tájgazdálkodási célú víztározó nem helyezhető el; tűzivíztározó csak zártan, földbe süllyesztve, földdel fedetten helyezhető el,
d) a már jogszerűen beépült telken épület a terület rendeltetésszerű használatának megfelelő funkcióval megtartható, tájba illően és a helyi építési hagyományoknak megfelelően felújítható.

Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület

25. §

(1) Az Mt-1, Mt-2, Mt-3, Mt-4 és Mt-5 jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági terület alapvetően természetközeli használatot folytató telkekből áll, amely jellemzően nádas, gyep (rét, legelő), I. és II.

osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez vagy ökológiai hálózat magterületéhez tartozó kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott területekből áll.

(2) Az Mt-1 jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetben építményt elhelyezni nem lehet.

(3) Az Mt-2, Mt-3, Mt-4 és az Mt-5 jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetekben lakóház, mobil lakóház, egyéb mobilház, lakókocsi, lakókonténer, kerti tó, dísztó, medence, nyílt tűzivíztározó, tájgazdálkodási célú víztározó, állattartó épület nem helyezhető el; tűzivíztározó csak zártan, földbe süllyesztve, földdel fedetten helyezhető el.

(4) Az Mt-1, Mt-2, Mt-3, Mt-4 és Mt-5 jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági terület telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet tartalmazza.

(5) Az Mt-1, Mt-2, Mt-3, Mt-4 és Mt-5 jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági területen – az (1)-(3) bekezdésben foglaltakon túl - a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el. Az Mt-2 és az Mt-5 jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági területen kereskedelmi és vendéglátó rendeltetés a borturizmushoz kapcsolódóan alakítható ki.

(6) Az Mt-2, Mt-3, Mt-4 és az Mt-5 jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetekben
a) legfeljebb 60 m2 bruttó alapterületű, a műveléssel összefüggő egyetlen gazdasági épület és legfeljebb egyetlen különálló, földdel borított pince építhető;
b) elhelyezhető épület tájba illesztését igazolni kell;
c) legfeljebb 30 m2 bruttó alapterületű szakrális építmény telekmérettől függetlenül elhelyezhető;
d) birtokközpont nem alakítható ki,
e) szántó művelési ágú terület nem építhető be.

(7) Az Mt-2 jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetben épület legalább 80%-ban szőlő művelési ágban nyilvántartott és ennek megfelelően művelt telken, kizárólag szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy borturizmust szolgáló rendeltetéssel építhető és bővíthető. Csarnok nem helyezhető el.

(8) Az Mt-3 jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetben épület a mezőgazdaságilag műveltnek minősülő telken építhető és bővíthető. Csarnok nem helyezhető el.

(9) Az Mt-5 jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetben épület legalább 80%-ban szőlő művelési ágban nyilvántartott és ennek megfelelően művelt telken, kizárólag szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy borturizmust szolgáló rendeltetéssel építhető és bővíthető.

(10) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetével érintett tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetben
a) csarnok nem helyezhető el;
b) új épület vagy építmény elhelyezése tájba illesztve, a történeti tájszerkezet, a táji és tájképi értékek és az egyedi tájértékek megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok követése mellett, a beépítésre nem szánt területen a telek a meglévő beépítéshez igazodó, de legfeljebb 3%-os beépítettséggel történhet;
c) az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű helyezhető el épületre felszerelten.

Vízgazdálkodási terület

26. §

(1) A V jelű vízgazdálkodási terület a folyóvizek, állóvizek és a közcélú nyílt csatornák medre valamint az árvízvédelmi töltések és építmények területe.

(2) A V jelű vízgazdálkodási övezetben a terület rendeltetésének megfelelő vízgazdálkodási építmények helyezhetők el.

(3) A V jelű vízgazdálkodási terület telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet tartalmazza.

(4) A V jelű vízgazdálkodási területen – a (2) bekezdésben foglaltakon túl - a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

Különleges temető terület

27. §

(1) A Kb-t jelű különleges temető terület a temető meglévő területe.

(2) A Kb-t jelű különleges temető övezet területén a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények helyezhetők el.

(3) A Kb-t jelű különleges temető terület telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet tartalmazza.

(4) A Kb-t jelű különleges temető területen – a (2) bekezdésben foglaltakon túl - a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

(5) A Kb-t jelű különleges temető övezetben csarnok nem helyezhető el.

Különleges turisztikai terület

28. §

(1) A Kb-tu jelű különleges turisztikai terület szálláshely szolgáltató, vendéglátó, üdülő, szabadidős rendeltetést magában foglaló építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A Kb-tu jelű különleges turisztikai terület telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet tartalmazza.

(3) A Kb-tu jelű különleges turisztikai területen – az (1) bekezdésben foglaltakon túl - a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

(4) A Kb-tu jelű különleges turisztikai területen csarnok nem helyezhető el.

(5) A Kb-tu jelű különleges turisztikai területen az épülettömegek maximum bruttó 300 m2 alapterületűek lehetnek.

Különleges bánya terület

29. §

(1) A Kb-b jelű különleges bánya terület a Diszeli Kőbánya üzem területe.

(2) A Kb-b jelű különleges bánya terület telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet tartalmazza.

(3) A Kb-b jelű különleges bánya területen a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

30. §

Ez a rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba.

Csombó Zoltán
polgármester

Dr. Szabó Tímea
címzetes főjegyző

A kihirdetés napja: 2025. július 11.

Dr. Szabó Tímea
címzetes főjegyző

(A melléklet szövegét a(z) HeSZ_1._melleklet_Szabalyozasi_terv_06-11.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

2. melléklet a 9/2025. (VII. 11.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 2. melléklet HÉSZ.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) 3. melléklet (2).pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

4. melléklet a 9/2025. (VII. 11.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 4. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

5. melléklet a 9/2025. (VII. 11.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 5. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

Mindszentkálla - meglévő és tervezett úthálózati elemek

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Sorszám	Út jele (száma, neve, vagy hrsz-a)	Útkategória	Szabályozási szélesség (védőtávolság)	Közúti tervezési osztály (KTSZ szerint)	Úthálózati szerep (OTÉK szerint)	Tulajdonos	Szabályozási szélesség mintakeresztszelvénnyel igazolandó
2	KÖu-1	7313 jelű (Zánka-Gyulakeszi) összekötő út	K.V.	min.12.0m (50-50m)	Összekötő út	Országos mellékút	Állami	igen(1)
3	KÖu-2	73135 jelű Szentbékkálla-Mindszentkálla bekötő út	KV. B.V.	min.12m(50.50m) min 10m	Összekötő út	Országos mellékút	Állami	igen (1) igen (2)
4	KÖu-3	Tervezett Kékkút-Mindszentkálla összekötő út	K.V.	(50-50m)	Összekötő út	Országos mellékút	Állami	nem
5	KÖu-4	Belterületi kiszolgáló utak	B.VI.	min 8m (új utaknál min.12m)	Lakóút	Kiszolgáló út	Önkormányzat	igen (3)
6	KÖu-5K	Külterületi mezőgazdasági utak	K.VI.	min 5m	Mezőgazdasági út szervízút	Kiszolgáló út	Önkormányzat	igen (4)
7	KÖu-6	Térségi kerékpárút	B.VII/K.VII	minimum 3m vagy a közút felületén külön szabályozás nélkül	Kerékpárút	Kerékpárút	Önkormányzat	igen (5)

7. melléklet a 9/2025. (VII. 11.) önkormányzati rendelethez

Elővásárlási joggal érintett ingatlanok

Hrsz.: 31, 84, 87-98, 100-108, 109/1, 109/2, 110-112, 114-120, 122-126, 128-135, 163-166, 168-171, 173-177, 179, 180

8. melléklet a 8/2025. (VII. 11.) önkormányzati rendelethez

Régészeti lelőhelyek jegyzéke

1. **Kereki-domb**

Azonosító: 8550; HRSZ: 07/13, 07/8, 07/9, 07/10, 07/11, 07/12, 07/2

2. **Kereki-domb (Kereki-pusztatemplom, Kereki-Kálla)**

Azonosító: 8551; HRSZ: 07/7, 07/8

3. **Garanya-hegy**

Azonosító: 8552 HRSZ: 052/11, 052/12, 051/34, 052/7, 051/56, 051/33, 051/31, 051/45, 051/55, 051/46, 041/1

4. **Pogány-dűlő**

Azonosító: 8553 HRSZ: 041/1, 051/30, 051/29

5. **Mávás-tói-dűlő**

Azonosító: 42865; HRSZ: 023, 06/12, 024/17

6. **Szentbékkálla – Körtvélyesi-dűlő**

Azonosító: 9270; HRSZ: 04/2, 04/3, 04/4, 04/9

Országos műemléki védelem alatt álló ingatlanok és műemléki környezeteinek jegyzéke

	A	B	C	D
1	**neve**	**Templomrom**	**Kerekikáli templomrom**	**Római katolikus templom**
2	**műemlék helye**	Garanyi dűlő	Kerekipuszta	Rákóczi tér
3	**tözsszám**	5228	5229	5231
4	**hrsz**	052/14, 052/12, 052/ 11, 052/5, 052/8, 052/9, 052/10, 052/13	07/8	308
5	**M.azonosító**	10051	10050	10052
6	**státusz**	kiemelten védett műemlék	kiemelten védett műemlék	védett műemlék
7	**bírság kategória**	I.	I.	II.
8	**műemléki környezet**	052/7, 041/1, 041/3, 053, 242, 243, 244, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 267, 293, 295, 298, 299,307/1, 307/2, 307/3, 320, 321	07/7, 07/9, 07/10, 07/11, 07/12, 07/13, 07/14, 07/15, 07/16, 08,09/25	307/1, 309, 319, 320, 323, 324/3, 328

Település biológiai aktivitási érték egyenlege

	A	B	C	D	E	F
1	**Jel**	**Területfelhasználás**	**m^2**	**ha**	**bia szorzó**	**bia érték**
2	Lf	Falusias lakóterület	415303,02	41,53	2,4	99,67
3	Vt	Településközpont	7688,60	0,77	0,5	0,38
4	Ksp	Különleges sportterület	9903,01	0,99	3	2,97
5	Köu	Közúti közlekedési	331878,40	33,19	0,6	19,91
6	Zkk	Zöldterület közkert (3 ha alatt)	23867,59	2,39	6	14,32
7	Ev	Védelmi célú erdő	130700,43	130,70	9	1176,30
8	Ee	Egyéb erdőterület	303121,70	30,31	9	272,81
9	Má	Általános mezőgazdasági terület	6381559,76	638,16	3,7	2361,18
10	Mt	Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület	1712111,22	171,21	5	856,06
11	v	Vízgazdálkodási terület	113234,17	11,32	7	79,26
12	Kb-tu	Különleges turisztikai terület (beépítésre nem szánt)	24619,22	2,46	3,2	7,88
13	Kb-t	Különleges temető terület (beépítésre nem szánt)	10802,05	1,08	6,	6,48
14	Kb-b	Különleges bánya terület (beépítésre nem szánt)	196371,57	19,064	0,2	3,93
15	**összesen**					**1901,15**

A település biológiai aktivitásérték egyenlege 4901,15. A település biológiai aktivitásértéke az új településterv hatálybalépésével 0.