

**BALATONSZÁRSZÓ NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**  
**KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**  
**10/2005. (IV.28.) SZ. RENDELETE**  
**BALATONSZÁRSZÓ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYOZÁSÁRÓL**

(Egységes szerkezetben a 4/2019.(III.13.), 3/2019.(III.13.), 11/2018.(XI.12.), 16/2013.(XII.12.), 20/2012.(IX.14.), 14/2012.(V.31.), 9/2012.(III.27.),15/2010. (XI.08.), 35/2009.(XI.14.), 1/2009.(I.29.) és a 6/2007.(VII.26.) önkormányzati rendeletekkel)

Balatonszárszó Nagyközség Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. törvényben, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban Étv) foglalt felhatalmazás alapján, az építés helyi rendjének biztosítása, a település terület-felhasználásának és infrastruktúra-hálózatának kialakítása, a környezet természeti, táji és épített értékeinek fejlesztése és védelme érdekében, az országos szabályozásnak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel, az épített környezethez fűződő helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket magába foglalóan - az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló többször módosított 253/1997. (XII.20.) számú Kormányrendeletre (a továbbiakban: OTÉK) illetve a Balatoni Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési szabályzat megállapításáról szóló többször módosított 2000. évi CXII. számú törvényre (továbbiakban: BTSZ) és a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről szóló 283/2002. (XII. 21.) Kormányrendeletre, valamint Balatonszárszó vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról szóló 27/2004. (XI.24.) Tárcanélküli Miniszteri rendeletre is figyelemmel - az alábbi rendeletet alkotja.

**I. FEJEZET.**  
**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK.**

**1. §**

**A rendelet hatálya és értelmezése**

- (1)
- (2) E rendelet hatálya, Balatonszárszó Nagyközség közigazgatási területére terjed ki.
- (3) A település területének szabályozása az OTÉK vonatkozó előírásai és fogalom meghatározásai, illetve az OTÉK 2.sz. mellékletében található jelkulcs alapján nyugszik és eszerint értelmezendő.
- (4) A település területén telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest megépíteni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, illetve használatba venni, rendeltetését megváltoztatni, továbbá sajátos építményfajtákat elhelyezni, illetve ilyen célokra hatósági engedélyt (beleértve fennmaradási engedélyt is) adni, - az általános érvényű hatályos jogszabályok betartása mellett – csak jelen rendelet és szabályozási terv rendelkezéseinek betartásával lehetséges.
- (5) A területen építési engedély csak akkor adható ki, ha a telek kialakítás megtörtént, valamint az ingatlanok megközelítését biztosító út, illetve az ellátást biztosító közművek kiépítésére, szennyvíz fogadására vonatkozó közműszolgáltatói illetve szakhatósági nyilatkozatok, valamint a kiépítést biztosító beruházói nyilatkozatok rendelkezésre állnak, vagy a főhálózatok kiépítése megtörtént és a csatlakozás vezetékeinek kiépítése biztosított. Használatbavételi engedély csak a fentiek megléte után adható ki.
- (6)
- (7)
- (8)
- (9) A település beépítésre szánt területén, az országos és helyi természetvédelmi területeken, valamint az ökológiai hálózattal érintett területeken adótorony és torony jellegű nem épületnek minősülő építmény - kizárólag kilátó rendeltetésű építmény és víztorony kivételével - nem létesíthető.

(10) Beépítésre nem szánt területeken a 10 m-nél magasabb építmények építési engedély iránti kérelméhez tájékoztatási vizsgálatot kell készíteni és látványtervet mellékelni.

A település beépítésre nem szánt területén a szabályrendeletben és a szabályozási tervben előírt építmény magasságok nem vonatkoznak a technológiai jellegű építményekre és műtárgyakra és a sajátos építmény fajtákra. Ezeket a rendeltetésük és indokoltságuk alapján a vonatkozó előírások figyelembe vételével az építési hatóság esetenként állapítja meg.

(11) A település lakó, vegyes és különleges területein – ahol örökségvédelmi szempontból szigorúbb szabályozás nem történik – csak az adott ingatlanon működő intézmény, vállalkozás reklámozását szolgáló reklámhordozó berendezés helyezhető el, ingatlanonként legfeljebb 2 m<sup>2</sup> reklám-felülettel. Település teljes területén fényreklám nem létesíthető.

(12)<sup>1</sup>

(13) A beépítésre nem szánt területen 3000 m<sup>2</sup>-nél kisebb telket kialakítani nem szabad.

(14) A település beépítésre nem szánt területén, amennyiben nincs lehetőség közcsatornára történő csatlakozásra, új épület építésére építési hatósági engedélyt adni csak a környezetvédelmi és vízügyi hatóság által elfogadott szennyvíztároló, illetve egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítmény megléte esetén lehet.

(15) A település beépítésre nem szánt területén, ahol új épület építését a BTSZ védelmi övezetei nem teszik lehetővé, a kialakult meglévő állapot, mint adottság megtartható. Ha az egyéb feltételek adottak, akkor az épület felújítható, de nem bővíthető.

(16) A település közigazgatási területén csarnok jellegű kereskedelmi és raktározási rendeltetésű épület nem építhető. A település területén 2500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb össz-szint területű sport rendeltetésű csarnok, illetve csarnok jellegű építmény egy tömegben történő megépítése csak beépítésre szánt területen engedélyezhető látványtervvel igazoltan.

(17) A település beépítésre nem szánt részén terepszint alatti építmény alapterülete a telek 10%-át nem haladhatja meg.

---

<sup>1</sup> Hatályon kívül helyezte a 11/2018. (XI.12.) önkormányzati rendelet 5. §-a - Hatályos: 2018.12.13.

- (18) Vízpart-rehabilitációs szabályozási követelmények:
- Balaton vízmedrében strandolási létesítmények csak ott létesíthetők, ahol a Szabályozási Terv strandolásra alkalmas partszakaszt jelöl.
  - Víz-partrehabilitációs területen belül vegyes övezetben nem helyezhetők el a parkolóház, az üzemanyagtöltő és a gazdasági építmények, kivéve a vízgazdálkodással, a hal és nádfeldolgozással összefüggő létesítmények.
  - Közlekedési és közmű területek az OTÉK 26.§-a szerint alakíthatók ki, de azokon épületek nem helyezhetők el.
  - Zöldterületeken a gépjárműforgalom számára tervezett közutak, a sporthorgászat, vízi sportolás, valamint a szabadstrandokat kiszolgáló egészségügyi, vendéglátási, szolgáltató épületek, továbbá kerékpárutak a szabályozási tervben kijelölt helyeken létesíthetők.
- (19) A település közigazgatási területén az oldal- és hátsókerítés létesítésének szabálya:
- Oldalkerítést az ingatlan tulajdonosa az utca felől nézve a telek jobb oldalán köteles létesíteni.
- Hátsókerítést, a saját oldalkerti kerítéséhez csatlakozóan fél telekhosszon köteles létesíteni.

## **2. §**

### **Közigazgatási és belterületi határ megállapítása**

- (1) A település közigazgatási és belterületi határát csak a településszerkezeti és a szabályozási terven jelölt módon lehet megváltoztatni.
- (2) Külterületi földrészlet belterületbe csatolása csak akkor lehetséges, ha a beépítésre szánt területhasználat egyéb feltételei biztosítottak, és a területileg illetékes ingatlanügyi hatóság a művelésből történő kivonásához hozzájárult.
- (3)

## **3. §**

### **Szabályozási elemek**

- (1) A rendelet kötelező és irányadó szabályozási elemeket tartalmaz, melyek a rendelet mellékletét képező szabályozási terv szerint alkalmazandók.

- (2) A kötelező erejű elemek módosítása csak a szabályozási terv módosításával lehetséges.
- (3) A helyi védelemre és a sajátos jogintézményekre vonatkozó előírások önkormányzati rendelettel a szabályozási terv módosítása nélkül változtathatók.
- (4) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén 14 m-nél keskenyebb telekszélességnél az építmények közötti legkisebb távolsági méretek legfeljebb 4 m-ig történő csökkentése akkor lehetséges, ha az épületek külső térelhatároló szerkezetét, tetőhéjazatát és párkányzatát az I.-III. tűzállósági fokozathoz tartozó tűzállósági határértékű és A1, vagy A2 osztályú anyagokból készítik, valamint a szemben álló homlokzatok egyikén sincs 0,36 m<sup>2</sup>-nél nagyobb felületű nyílászáró kialakítva. nem kell tűztávolságot tartani olyan két épület között, amelyek közül a magasabb átfedő homlokzat nyílás nélküli tűzfalként került kialakításra.
- (5) Az oldalhatáros beépítési módnál, az oldalhatáron álló beépítésnek megfelelő építési helyen belül az épület szabadon állóan is elhelyezhető.
- (6) Meglévő épület korszerűsítése, felújítása esetén, amennyiben annak építménymagassága meghaladja az övezeti előírásban megengedett mértéket, a tetőtér-beépítés a meglévő építménymagasság növelése nélkül engedélyezhető.
- (7) A megadott minimális telekméretek csak az újonnan kialakított telkekre vonatkoznak. Itt a telek területét és szélességét biztosítani kell. Az előírt telekméretnél kisebb szélességű meglévő telek a telekszélesség megtartásával az egyéb előírások betartásával megosztható. A minimális méretűnél kisebb meglévő telkek is beépíthetők az egyéb előírások betartásával.
- (8) Ahol a Szabályozási Terv építési vonalat nem határoz meg, ott az előkert minimális mérete az érintett utcafronton kialakult állapotnak megfelelő, ennek hiányában 5m. Az épületnek az építési helyen belüli elhelyezése a környezeti adottságoknak, terepviszonyoknak megfelelően az építési hatóság a település főépítészével egyeztetve állapítja meg.
- (9)
- (10)
- (11) A magaspart feletti területen, közvetlenül a magaspart melletti telkeken építendő épületeknél:
  - a nedves üzemű, földdel érintkező helyiségekben, vízzáró padozat létesítendő.

- emeletenként süllyedésre méretezett vb. koszorú építése szükséges.
  - a vízi-közművek bekötései épületre merőlegesen alakítandók ki, és biztosítani kell a relatív elmozdulás lehetőségét.
- (12) A már beépült telkek megosztása nem engedélyezhető ha az osztás eredményeként a keletkező telkek beépítettsége az adott övezetben érvényes szabályozási előírások által megengedett mértéket meghaladja, illetve a keletkező telekméreteket nem érik el az övezetben előírt minimumot.
- (13) Építési helyen kívül a telek természetes terepfelülete kizárólag a rendeltetésszerű építmény -, illetve telekhasználat műszaki követelményeinek biztosítása céljából változtatható meg úgy, hogy az ne korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, és beépíthetőségét. Amennyiben a tereprendezéssel kapcsolatban szükséges, úgy megfelelő terepbiztosítási építmény (pld.: támfal, rézsú ...) létesítendő.
- (14) Az építési hely a terepszint alatti építmények elhelyezésére is vonatkozik.
- (15) E rendelet alkalmazásában:  
 Szintterület mutató: a telken lévő építmények szintterülete és a telekterület hányadosa. A szintterületi mutató számításánál a melléképítmények közül csak a kerti építmények szintterületét kell figyelembe venni.
- (16) Kialakult állapotnak tekintendő (építménymagasság, beépítési százalék és a telek beépítési módjának szempontjából) a 1999.december 31-e előtt kiadott érvényes engedély alapján épült vagy 1999. december 31-én az ingatlan nyilvántartásban szerepelt beépítés. Ilyen esetekben:  
 a.) amennyiben a meglévő épület részben vagy egészben az építési helyen kívül áll, úgy az épület felújítható és az övezetre előírt építési helyen belül bővíthető – az egyéb övezeti paraméterek betartása mellett.  
 b.) amennyiben a meglévő épület építménymagassága meghaladja az övezetre előírt maximális építménymagasságot, úgy  
     ba.) a meglévő épület felújítható, de a vízszintes irányú bővítés esetén a bővítmény építménymagasságának meg kell felelnie az övezetre előírt értékeknek.  
     bb.) meglévő magastető műszaki okokból történő cseréje – amennyiben az eredeti kialakítással mindenben megegyező, (kivéve a héjazat anyaga) – felújításnak tekinthető  
     bc.) meglévő lapostetőre magastető csak úgy építhető, ha az a kialakult építménymagasságot tovább nem növeli.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> OTÉK előírásaitól eltérő szabályozáshoz való hozzájárulással a 16/2013.(XII.12.) sz. Önk. Rendelet 1. §-ával módosítva. Hatályos: 2013.12.12.

**II. FEJEZET**  
**TERÜLETFELHASZNÁLÁS**  
**4. §**  
**Területfelhasználás elemei**

(1) A tervezési terület az alábbi területfelhasználási elemeket tartalmazza:

a.) Beépítésre szánt területek, elsődleges építési használatuk általános jellege szerint:

1. Lakóterületek:
  - 1.1. **Lk** Kisvárosias lakóterület
  - 1.2. **Lke** Kertvárosias lakóterület
2. Vegyes területek
  - 2.1. **Vt** településközpont vegyes terület (helyi, települési szintű igazgatási, vendéglátási, szolgáltató, kereskedelmi, egészségügyi, oktatási és lakóépületek elhelyezésére szolgáló terület). A településközpont vegyes területen országos szerepkörű intézmények is elhelyezhetők.
  - 2.2. **Vk** központi vegyes terület (elsősorban nem helyi szerepkörű intézmények elhelyezésére szolgáló terület).
3. Gazdasági területek
  - 3.1. **Gksz** Kereskedelmi, szolgáltató terület
4. Ipari területek
  - 4.2. **Gipe** Egyéb ipari, szolgáltató, kereskedelmi terület
5. Üdülőterületek
  - 5.2. **Üü** Üdülőházas üdülőterület
  - 5.3. **Üh** Hétvégiházas üdülőterület
6. Különleges területek
  - 6.2. **K** (strand, kikötő, idegenforgalmi fejlesztési terület, sportterület, *régészeti park*<sup>1</sup>, temető, kegyeleti park.)

b.) Beépítésre nem szánt terület, ezen belül

1. **Kö** Közlekedési és közmű területek
2. **Z** Zöldterületek
3. **E** Erdőterületek
4. **M** Mezőgazdasági terület
5. **V** Vízgazdálkodási területek

- (2) A beépítésre szánt övezetek területén a tömbre vonatkozóan a beépítés módját, a megengedett beépítés mértékét, a megengedett legnagyobb építmény magasságot és a megengedett legkisebb kialakítható telek területet a szabályozási tervben az övezeti jel melletti szabályozási jel tünteti fel.

Beépítés módja	Beépítési %
Max. építmény magasság	Min. teleknagyság

- (3) A területfelhasználási egységeket és övezeteket valamint azok határvonalait és a szabályozási vonalakat a szabályozási terv tartalmazza.
- A szabályozási vonal közhasználatú területeket választ el a saját rendeltetésű területfelhasználási egységektől.
  - A tömbön belüli eltérő területfelhasználási egységeket, illetve azonos területfelhasználási egységen belül az eltérő övezeteket a Szabályozási Tervben feltüntetett területfelhasználási, illetve övezeti határvonalak jelölik.

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

### 5. § Lakóterületek (L)

- (1) A lakóterület elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Balatonszárszó belterületén kisvárosias (**Lk**) és kertvárosias (**Lke**) lakóterületet tartalmaz a szabályozási terv.
- (3) Lakóterületen belül az alapellátást szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó és sportlétesítmények is elhelyezhetők az övezeti előírásnak megfelelő módon.
- (4) Lakóterületen belül üdülőépületek elhelyezhetők a lakóövezeti előírások betartásával.
- (5) Lakóterületen az építési helyen belül a tűzvédelmi távolságok betartásával több különálló épület is elhelyezhető, Kertvárosi (**Lke**) övezetben épületenként max. 4 lakóegységet tartalmazva.



## 6. §

### Kisvárosias lakóterület (Lk)

- (1) A területre vonatkozó szabályozási előírásokat – beépítési mód, maximális építmény magasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a szabályozási terv is tartalmazza, a minimális telekszélességgel együtt ezek az alábbiak:

Övezet jele	Beépítési mód	Építmény-magasság Max. m	Beépítettség Max. %	Legkisebb telekméret M2	Telek-szélesség Min. m.
Lk <sub>1</sub>	SZ	8,5	30	1000	20
Lk <sub>2</sub>	SZ	8,0	30	800	20

- (2) Meglévő lapostetős épület legfeljebb magastető ráépítéssel, legfeljebb 1,2 m építménymagasság növeléssel, tetőtér beépítéssel növelhető.
- (3) A telken belüli zöldfelület minimum 40%.
- (4) A területen belül elhelyezhető épületekre az OTÉK 12.§. (2) bekezdés 1.2.4.pontjában és (3) bekezdés 1,2,5. pontjában szereplő létesítmények helyezhetők el.
- lakóépület,
  - helyi lakossági ellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - egyházi,
  - oktatási,
  - egészségügyi, szociális épület,
  - sportépítmény,
  - nem zavaró hatású kézműipari építmény,
  - szálláshely szolgáltató épület,
  - igazgatási épület,
  - nem zavaró egyéb gazdasági építmény.
- (5) A területen részleges közmű és közüzemi szennyvízelvezetést kell biztosítani.
- (6) A létesítmények parkoló szükségleteit az OTÉK 42.§.-a szerinti kialakításban teljes egészében a telken belül kell biztosítani, kivéve a kiszolgált létesítményeket, ahol a helyi parkolási rendelet szerint kell eljárni.

- (7) Melléképtítmények az OTÉK 1. Számú melléklet 67. pontja alapján építhetők a g., h. és i. pontokban felsoroltak kivételével. Folyadék és gáztároló csak felszín alatt helyezhető el.
- (8) A területen haszonállat tartás nem engedélyezhető, illetve a település önkormányzata által elfogadott állattartási rendelet szerint kell eljárni. A területen állattartó és állattartással kapcsolatos épület nem építhető.

## 7. § Kertvárosias lakóterület (Lke)

- (1) A területre vonatkozó szabályozási előírásokat – beépítési mód, maximális építmény magasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a szabályozási terv is tartalmazza, illetve a minimális telekszélesség az alábbiak szerint alakítandó ki.

Övezet jele	Beépítési mód	Építmény-magasság Max. m	Beépítettség Max. %	Legkisebb telekméret M2	Telek-szélesség Min. m.
Lke <sub>1</sub>	SZ	5,0	30	720	18
Lke <sub>2</sub>	SZ	5,0	30	720	18
Lke <sub>3</sub>	O(SZ)	5,0	30	720	14
Lke <sub>4</sub>	O(HZ)	6,5	30	720	14
Lke <sub>5</sub>	O	5,0	30	720	14
Lke <sub>6</sub>	SZ	5,0	30	540	18
Lke <sub>7</sub>	O	5,0	30	720	14
Lke <sub>8</sub>	SZ	6,5	30	1080	20
Lke <sub>9</sub>	O	5,0	30	540	14
Lke <sub>10</sub>	IKR	5,0	30	360	10

- (2) A telken belüli zöldfelület minimum 50%.
- (3) A területen belül elhelyezhető épületekre az OTÉK 13.§. (2) és (3) bekezdéseiben szereplő létesítmények helyezhetők el, a (3) bekezdés 1. és 4. pontja kivételével.
- legfeljebb 4 lakásos lakóépület,
  - helyi, a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület építmény (műhely),
  - a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
  - sportépítmény,

- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény.
- (4) A területen részleges közmű és közüzemi szennyvízelvezetést kell biztosítani.
- (5) A létesítmények parkoló szükségleteit az OTÉK 42.§.-a szerinti kialakításban teljes egészében a telken belül kell biztosítani, kivéve a kiszolgáló létesítményeket, ahol a helyi parkolási rendelet szerint kell eljárni.
- (6) Melléképítmények az OTÉK 1. Számú melléklet 67. pontja alapján építhetők a g., h. és i. pontokban felsoroltak kivételével. Folyadék és gáztároló csak felszín alatt helyezhető el. Komposztáló 2m<sup>3</sup>-ig elhelyezhető.
- (7) A területen haszonállat tartás nem engedélyezhető, illetve a település önkormányzata által elfogadott állattartási rendelet szerint kell eljárni. A területen állattartó és állattartással kapcsolatos épület nem építhető.

## **8. § Vegyes területek (V)**

- (1) A vegyes terület elsősorban a település igazgatási, kulturális, oktatási, egészségügyi, kereskedelmi, vendéglátási és szolgáltató intézményeinek elhelyezését biztosítja.
- (2) Balatonszárszó területén kialakított vegyes területek (**Vt**) településközponti, illetve (**Vk**) központi vegyes területi besorolásúak.

## 9. §

### Településközponti vegyes területek (Vt)

- (1) A területre vonatkozó szabályozási előírásokat – beépítési mód, maximális építmény magasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a szabályozási terv is tartalmazza, a minimális telekszélességgel együtt ezek az alábbiak:

Övezet jele	Beépítési mód	Építmény-magasság Max. m	Beépítettség Max. %	Legkisebb telekméret M2	Telek-szélesség Min. m.
Vt	O(Z)	6,5	50	360	14
Vt <sub>0</sub> <sup>1</sup>	O(Z)	6,5	50	720(K)	14
Vt <sub>1</sub>	SZ	7,5	50	360	18
Vt <sub>1</sub> <sup>*1</sup>	Z	7,5	50	K	K
Vt <sub>2</sub>	O(Z)	4,0	50	-	-
Vt <sub>3</sub>	SZ	K	K	K	K
Vt <sub>4</sub>	O(HZ)	6,5	40	K	K
Vt <sub>5</sub>	SZ	8,0	40	K	K
Vt <sub>6</sub>	SZ	12,0	40	K	K
Vt <sub>7</sub> <sup>1</sup>	SZ	7,5	50	720(K)	18

- (2) A Vt övezeti jelű területen az OTÉK 16. §. szerinti létesítmények helyezhetők el a (2) bekezdés 7. pontja illetve a (3) bekezdés 2. pontjában foglaltak kivételével.
- lakóépület, kivéve ezen rendelet 15. § (2) bek-ben meghatározott üdülőterületeken.
  - igazgatási épület,
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
  - szálláshely szolgáltató épület,
  - egyéb közösségi szórakoztató épület a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
  - egyházi,
  - oktatási,
  - egészségügyi, szociális épület,
  - sportépítmény,
  - nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény.

- k. Az övezetben központi (térségi, megyei, országos) szerepkörű intézmények is elhelyezhetők.
- (3) Legkisebb zöldfelület a telek 10%-a, oktatási, művelődési, kulturális létesítményeknél a szakminisztérium hatályos rendelkezése szerint.
- (4) A területen részleges közmű és közüzemi szennyvízelvezetést kell biztosítani.
- (5) A létesítmények parkoló szükségletét az OTÉK 42.§-a szerinti kialakításban a vonatkozó önkormányzati rendelet alapján kell megoldani. *Kivélt lásd a 12. § (3) bekezdésben !*
- (6) Melléképítmények az OTÉK 1. Számú melléklet 67. pontja alapján építhetők a f., g., h. és i. pontokban felsoroltak kivételével. Folyadék és gáztároló csak felszín alatt *helyezhető el.*
- (7) A **Vt<sub>3</sub>** övezetben további beépítés nem engedélyezhető. *A József Attila emlékmúzeum (hrsz.:1136) melléképülete egy alkalommal 1,5m széles nyitott tornáccal bővíthető. A telken álló épületek földszinti hasznos alapterülete továbbra sem növelhető.*

## 10. §

### Központi vegyes területek (Vk)

- (1) A területre vonatkozó szabályozási előírásokat – beépítési mód, maximális építmény magasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a szabályozási terv is tartalmazza, a minimális telekszélességgel együtt ezek az alábbiak:

Övezet jele	Beépítési mód	Építmény-magasság Max. m	Beépítettség Max. %	Legkisebb telekméret M2	Telek-szélesség Min. m.
Vk	SZ	10	40	K	30

- (2) A telken belüli zöldfelület a be nem épített terület minimum 50%-a.

- (3) A területen belül az OTÉK 17.§-a szerinti létesítmények helyezhetők el, a (2) bekezdés 6. és 9. pontjában, illetve (3) bekezdés 1. pontjában felsoroltak kivételével.
- a. Igazgatási épület,
  - b. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
  - c. szálláshely szolgáltató épület,
  - d. egyházi,
  - e. oktatási,
  - f. egészségügyi, szociális épület,
  - g. sportépítmény,
  - h. nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény, gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, kivételesen az OTÉK 17.§ (2) bek. 8. pontjában nem szereplő lakóépület az OTÉK 31.§(2) bekezdés szerinti feltételek betartásával.
- (4) A területen részleges közmű és közüzemi szennyvízelvezetést kell biztosítani.
- (5) A létesítmények parkoló szükségleteit az OTÉK 42.§-a szerinti kialakításban a vonatkozó önkormányzati rendelet alapján kell megoldani.
- (6) Melléképítmények az OTÉK 1. Számú melléklet 67. pontja alapján építhetők a f., g., h. és i. pontokban felsoroltak kivételével. Folyadék és gáztároló csak felszín alatt helyezhető el.

## **11. §**

### **Gazdasági területek (G)**

- (1) A gazdasági területek első sorban gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Gazdasági terület Balatonszárszó területén ipari és kereskedelmi-, szolgáltató terület (**Gksz**).

**12. §**  
**Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)**

- (1) A kereskedelmi-, szolgáltató területen elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek és építmények helyezhetők el, és csak ilyen jellegű tevékenység folytatható.

A területre vonatkozó szabályozási előírásokat – beépítési mód, maximális építmény magasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a szabályozási terv is tartalmazza, a minimális telekszélességgel együtt ezek az alábbiak:

Övezet jele	Beépítési mód	Építmény-magasság Max. m	Beépítettség Max. %	Legkisebb telekméret M2	Telek-szélesség Min. m.
Gksz <sub>1</sub>	SZ	7,5	50	1080	30
Gksz <sub>2</sub>	SZ(Z)	4,5	50	K	K
Gksz <sub>2</sub> * <sub>1</sub>	SZ(Z)	4,5	50	K	K
Gksz <sub>3</sub>	O	5,0	50	360	30
Gksz <sub>3</sub> * <sub>1</sub>	O	5,0	50	360	30
Gksz <sub>4</sub>	SZ	7,5	50	900	30
Gksz <sub>4</sub> * <sub>1</sub>	SZ	7,5	50	900	30

- (2) A területen az OTÉK 19. §.-ban felsorolt létesítmények helyezhetők el.
- a. mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
  - b. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, kivéve ezen rendelet 15. § (2) bekezdésében meghatározott üdülőterületeken.
  - c. igazgatási és egyéb irodaépület,
  - d. parkolóház,
  - e. üzemanyagtöltő,
  - f. sportlétesítmény,
  - g. illetve a 31.§ (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, egyéb közösségi szórakoztató épület.
- (3) A létesítményekben szükséges parkolóhelyeket az OTÉK 42.§-a szerinti kialakításban teljes egészében a telken belül kell elhelyezni *a csillaggal megjelölt övezetek kivételével*.

A **Gksz<sub>2</sub>\***, **Gksz<sub>3</sub>\***, **Gksz<sub>4</sub>\*** és **Vt<sub>1</sub>\***, valamint **Üü<sub>4</sub>\*** jelű övezetek esetében az előírt mennyiségű személygépjárművek 50%-a az OTÉK 42. § (10) bek. ill. (11) bek. szerint a telken kívül is elhelyezhető a helyi önkormányzati rendelet szabályai szerint.

- (4) A területen részleges közmű és közüzemi szennyvízelvezetést kell biztosítani.
- (5) A telken belül kialakított minimális zöldfelület 20 %.

### 13. § Ipari területek (Gip)

- (1) Az ipari terület gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el. Az ipari terület Balatonszárszón tekintettel az üdülőtelepülés jellegre, csak a környezetet nem zavaró hatású, un. egyéb ipari terület (**Gipe**) lehet.

### 14. § Egyéb ipari terület (Gipe)

- (1) A területre vonatkozó szabályozási előírásokat – beépítési mód, maximális építmény magasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a szabályozási terv is tartalmazza, a minimális telekszélességgel együtt ezek az alábbiak:

Övezet jele	Beépítési mód	Építmény-magasság Max. m	Beépítettség Max. %	Legkisebb telekméret M2	Telek-szélesség Min. m.
<b>Gipe<sub>1</sub></b>	SZ	7,5	35	1440	30
<b>Gipe<sub>2</sub></b>	O	5,0	50	K	30

- (2) A területen az OTÉK 20. §. (4) és (5) bek. 1. pontja szerinti épületek helyezhetők el. Jelentős mértékű zavaró hatású ipari létesítmény a területen nem helyezhető el. (Környezeti hatásvizsgálattal alátámasztottan nem zavaró hatású termelő, tároló, feldolgozóipari, energiaszolgáltatási és a településgazdálkodási célú épületeken belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások)

Gipe területen lévő telephelyeken a megtermelt (előállított) áru kis mennyiségben történő értékesítéséhez kereskedelmi tevékenység céljára szolgáló épületek is elhelyezhetők, amennyiben ezek összalapterülete nem éri el a telek fő rendeltetés szerinti funkciójú épületeinek felét.



- (3) A létesítményekben szükséges parkolóhelyeket az OTÉK 42.§-a szerinti kialakításban teljes egészében a telken belül kell elhelyezni
- (4) A területen részleges közmű és közüzemi szennyvízelvezetést biztosítani.
- (5) A telken belül kialakított minimális zöldfelület 25 %.
- (6) Védőterületet (kötelező fásítást) kell kialakítani a Szabályozási. Tervben jelölt helyen, az OTÉK 38.§-a szerint.

## **15. § Üdülőterületek (Ü)**

- (1) Üdülőterület elsősorban üdülőépületek, kempingek elhelyezésére szolgál.
- (2) A meglévő üdülőterületeken lakóépületek is elhelyezhetők az üdülőövezeti előírásoknak megfelelően, kivéve a vasúttól északra eső üdülőterületen, a Völgy-Viola utca Ny-i oldalán lévő ingatlanok Ny-i telekhatárától K-re eső üdülőterületen, az Esztergom, a Hunyadi és a Kölcsey F. utcában, ahol csak üdülőépület építhető és az üdülőépület lakóépületté történő használati változtatása, rendeltetésének megváltoztatása sem engedélyezhető.
- (3) Üdülőterületen állattartó és állattartással kapcsolatos épület nem építhető.
- (4) Üdülőterületen belül az alapellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és sportlétesítmények is elhelyezhetők, az üdülőterületi övezeti előírások betartásával.
- (5) Az üdülőterületen az építési helyen belül a tűzvédelmi távolságok betartásával több különálló épület is elhelyezhető, hétvégiházassal (Üh) épületenként legfeljebb 2 üdülőegységet tartalmazva.
- (6) *Kerítés üdülőterületen az OTÉK 44.§ (13) szerint létesíthető. Ettől eltérően tömör kerítés is építhető főútvonal, vasútvonal melletti ingatlanokon megfelelő zajvédelmi számításokkal alátámasztva.*

**16. §**  
**Üdülőházas üdülőterületek (Üü)**

- (1) A területre vonatkozó szabályozási előírásokat – beépítési mód, maximális építmény magasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a szabályozási terv is tartalmazza, a minimális telekszélességgel együtt ezek az alábbiak:

<b>Övezet jele</b>	<b>Beépítési mód</b>	<b>Építmény-magasság Max. m</b>	<b>Beépítettség Max. %</b>	<b>Legkisebb telekméret M2</b>	<b>Telek-szélesség Min. m.</b>
<b>Üü<sub>1</sub></b>	SZ	7,5	25	1080	25
<b>Üü<sub>2</sub></b>	SZ	10,5	30	K	K
<b>Üü<sub>3</sub></b>	SZ	8,5	25	1800	25
<b>Üü<sub>4</sub><sup>1</sup></b>	Z	7,5	30	K	K
<b>Üü<sub>4</sub><sup>*1</sup></b>	SZ	7,5	30	K	K

- (2) Az övezet területén az OTÉK 22. §-ában szereplő létesítmények helyezhetők el. (olyan üdülőépületek üdülőtáborok és kempingek, melyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési tartózkodásra alkalmasak és amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgálnak) A területen az üdülési funkciók alapellátását biztosító kereskedelmi, vendéglátási és szolgáltatási és sportlétesítmények is elhelyezhetők.
- (3) Az övezet meglévő tömbjeinek telkein az üdülőkre vonatkozó beépítési előírások alapján lakóépület is építhető, kivéve ezen rendelet 15. § (2) bek-ben meghatározott üdülő területeken.
- (4) A telken belüli zöldfelület minimum 40%.
- (5) A létesítményekben szükséges parkolóhelyeket az OTÉK 42.§-a szerinti kialakításban teljes egészében a telken kell biztosítani, az alapellátó kiszolgáló létesítményeknél, a helyi parkolási rendelet alkalmazható. Az üdülőházas területen csak a terület igényei szerinti parkolók és garázsok helyezhetők el. *Kivélt lásd a 12. § (3) bek-be !*
- (6) Az üdülőterületen állattartó épület nem építhető.
- (7) A területen részleges közmű és közüzemi szennyvízelvezetést kell biztosítani.

- (8) A beépítettség meglévő épületek felújítása, átalakítása esetén, amennyiben a meglévő épület alapterülete meghaladja az övezet szerinti előírásokat, maximum 30%-ig tartható, a meglévő melléképületek elbontásával és tömbösítésével.
- (9) Melléképtípmények az OTÉK 1. Számú melléklet 67. pontja alapján építhetők a g., h. és i. pontokban felsoroltak kivételével. Folyadék és gáztároló csak felszín alatt helyezhető el.

## 17. § Hétvégi házas üdülőterületek (Üh)

- (1)<sup>3</sup> A területre vonatkozó szabályozási előírásokat – beépítési mód, maximális építmény magasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a szabályozási terv is tartalmazza, a minimális telekszélességgel együtt ezek az alábbiak:

Övezet jele	Beépítési mód	Építmény-magasság Max. m	Beépítettség Max. %	Legkisebb telekméret M2	Telek-szélesség Min. m.
Üh <sub>0</sub>	SZ	4,5	20	720	18
Üh <sub>1</sub>	SZ	4,5	20	540	18
Üh <sub>2</sub>	SZ	5,0	15	540	18
Üh <sub>3</sub>	SZ	5,0	15	720	18
Üh <sub>4</sub>	SZ	5,0	20	720	18
Üh <sub>5</sub>	SZ	6,0	15	900	18

- (2)<sup>4</sup> Az övezet területén az OTÉK Hétvégi házas területre vonatkozó előírásaiban szereplő létesítmények helyezhetők el, továbbá kivételes jelleggel a területet rendeltetészerűen ellátó alapfokú kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató, valamint sportlétesítmények építhetők az övezeti előírásoknak megfelelően, az OTÉK 31.§ (2) és (3) bekezdésében foglaltak figyelembevételével. A területen egyéb közösségi, szórakoztató és kulturális épület nem helyezhető el.
- (3) Az övezet meglévő tömbjeinek telkein az üdülőkre vonatkozó beépítési előírások alapján lakóépület is építhető, kivéve ezen rendelet 15. § (2) bek-ben meghatározott üdülő területeken.
- (4) A telken belüli zöldfelület minimum 60%.

<sup>3</sup> Módosította a 4/2019. (III.13.) önkormányzati rendelet 1.§ (1) bekezdése – Hatályos: 2019.03.14.

<sup>4</sup> Módosította a 4/2019. (III.13.) önkormányzati rendelet 1.§ (2) bekezdése – Hatályos: 2019.03.14.

- (5) A létesítményekben szükséges parkolóhelyeket teljes egészében a telken belül kell kialakítani, kivéve az alapellátó kiszolgáló létesítményeket, ahol a helyi parkolási rendelet szerint kell eljárni.
- (6) A területen állattartó és állattartással kapcsolatos épület nem építhető.
- (7) A területen részleges közmű és közüzemi szennyvízelvezetést kell biztosítani.
- (8) A beépítettség meglévő épületek felújítása, átalakítása esetén, amennyiben a meglévő épület alapterülete meghaladja az övezeti előírásokat, illetve 540 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó meglévő telkek esetén max. 20%-ra növelhető.
- (9) Melléképítmények az OTÉK 1. Számú melléklet 67. pontja alapján építhetők a g., h. és i. pontokban felsoroltak kivételével. Folyadék és gáztároló csak felszín alatt helyezhető el. Komposztáló 2m<sup>3</sup>-ig elhelyezhető.
- (10)<sup>5</sup> **Üho** övezeti besorolású csúszásveszélyes területen található hétvégiházás üdülőterületen:
- a) A kialakítható telek területe nem lehet kisebb 720 m<sup>2</sup>-nél, a telkek összes beépíthetősége max. 20%.
- b) A területen belül az elő-, oldal- és hátsókeretek méretei a szabályozási terv szerint alakítandók ki.
- c) A területet feltáró út déli oldalán lévő telkek hátsó beépítési határvonala az úttól számított 23 méter, kivéve nyugatról az első öt telek, ahol a hátsó beépítési határvonal egybeesik a beültetési kötelezettségű terület észak-nyugati határával.
- d) A szabályozási terven jelölt beültetési kötelezettségű területet háromszintes növényállománnyal, őshonos<sup>6</sup> fajokkal kell fásítani. Az építési övezet területén fákat csak a létesítendő épületek helyének kontúrvonalán belül lehet kivágni, melyek pótlását 5-6 cm törzsmérőjű őshonos fajokkal telken belül kell biztosítani. A beültetési kötelezettség végrehajtása, valamint a fák visszapótlása a használatba vételi eljárás, vagy a hatósági bizonyítvány eljárásnak megindításáig kell megtörténnie.
- e) Új épületek építése, tereprendezés, felszíni vízelvezető rendszer kiépítése stb. csak geotechnikai- mérnökgeológiai, és vízföldtani szempontú

<sup>5</sup> Módosította a 4/2019. (III.13.) önkormányzati rendelet 1.§ (3) bekezdése – Hatályos: 2019.03.14.

<sup>6</sup> Őshonos fajok jegyzéke: 61/2017. (XII. 21.) FM rendelet 2. sz. melléklet

megalapozottsággal rendelkező tervek alapján kezdeményezhető, illetve végezhető.

- (11) A 861. hrsz-ú Üh övezeti besorolású terület minőségi idegenforgalmat célzó üdülési hasznosítású terület, maximum 10 üdülőegységgel. Az ingatlanon a szintterületi mutató nem haladhatja meg a 0,45 értéket a HÉSZ egyéb előírásainak betartása mellett.<sup>7</sup>

## 18. §

### Különleges területek (K)

- (1) A különleges területek a rajtuk elhelyezett építmények sajátos használati módja miatt az OTÉK lakó-, vegyes-, gazdasági- és üdülőterületekre vonatkozó előírásai szerinti területektől eltérő területek.<sup>8</sup>
- (2) Különleges területek Balatonszárszó igazgatási területén lehetnek
- (Ksp) sportterület,
  - (Ki) idegenforgalmi fejlesztési terület,
  - (Ks) strand terület,
  - (Kk) kikötő terület,
  - (Kt) temető terület,
  - (Kkep) kegyeleti park területe,
  - (Krp) régészeti park területe,
  - (Kp) Különleges kereskedelmi terület – piacterület.<sup>9</sup>

## 19. §

### Különleges területek, strand (Ks), kikötő (Kk), idegenforgalmi fejlesztési terület (Ki), sportterület (Ksp), régészeti park területe (Krp)

- (1) Ezek közé a különleges területek közé a település területén a sportterületek (Ksp), idegenforgalmi fejlesztési terület (Ki), kikötők (Kk), strandok (Ks), régészeti park (Krp) soroltak.

A területre vonatkozó szabályozási előírásokat – beépítési mód, maximális építmény magasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a szabályozási terv is tartalmazza, a minimális telekszélességgel együtt ezek az alábbiak:

<sup>7</sup> OTÉK előírásaitól eltérő szabályozáshoz való hozzájárulással a 16/2013.(XII.12.) sz. Önk. Rendelet 2.§-ával módosítva. Hatályos: 2013.12.12.

<sup>8</sup> Módosította a 11/2018. (XI.12.) önkormányzati rendelet 1.§ (1) bekezdése – Hatályos: 2018.12.13.

<sup>9</sup> Módosította a 11/2018. (XI.12.) önkormányzati rendelet 1.§ (2) bekezdése - Hatályos: 2018.12.13.

Övezet jele	Beépítési mód	Építmény-magasság Max. m	Beépítettség Max. %	Legkisebb telekméret M2	Telek-szélesség Min. m.
<b>Kk</b>	SZ	7,5	10	-	-
<b>Ks</b>	SZ	4,5	8 <sup>1</sup>	K	-
<b>Ksp</b>	SZ	9,0	10	K	-
<b>Ki</b>	SZ	7,5	10	K	-
<b>Krp</b>	SZ	4,5	20	40000	-

- (2) A területen szabadidő eltöltés létesítményei, sportépítmények és pályák, tófelület és azzal kapcsolatos vízi építmények, gondnoki lakás, vendéglátó épületek, játszóterek, pihenőparkok, oktatási, egészségügyi, szolgáltató, közösségi szórakoztató építmények helyezhetők el.
- (3) A beépítettségbe csak az épületeket kell beszámítani sportpályák és úszómedencék nélkül.
- (4) A telken belüli zöldfelület minimum 60%, amelybe a füvesített sportpályák is figyelembe vehetők.
- (5)
- (6) A létesítmények parkoló szükségleteit az OTÉK 42.§.-a alapján a területen belül, illetve a környező közlekedési területek mentén **(Kö)** kell biztosítani.
- (7) A területen részleges közmű és közüzemi szennyvízelvezetést kell biztosítani.
- (8) A kikötő területén a hajózással, illetve a vitorlázással kapcsolatos építmény, valamint vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató építmények helyezhetők el.
- (9) A strandok **(Ks)** területén a strandolás, sportolás létesítményei és a strandot kiszolgáló kereskedelmi, vendéglátó építmények és szolgálati lakások helyezhetők el.
- (10) Az idegenforgalmi fejlesztési területen (volt kempingek területén) **(Ki)** kereskedelmi szállásférőhelyek, sportlétesítmények, kereskedelmi és vendéglátó, szolgáltató építmények, valamint a tulajdonos és alkalmazottak részére lakások helyezhetők el.
- (11) A régészeti park **(Krp)** területén csak a régészeti feltárásokat bemutató építmények, valamint kereskedelmi szálláshely, közönség kiszolgáló kereskedelmi, vendéglátási és szociális létesítmények építhetők. Lakás kizárólag az üzemeltető

személyzet számára létesíthető. Az építménymagassági korlátozás nem vonatkozik a különleges építményekre (pl. kilátóhely, templomtorony).

## 20. §

### Különleges területek, temető (Kt), kegyeleti park (Kkep) területei

- (1) Ezek közé a különleges területek közé a település területén a temetők (**Kt**), a kegyeleti parkok (**Kkep**) soroltak.

A területre vonatkozó szabályozási előírásokat – beépítési mód, maximális építmény magasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a szabályozási terv is tartalmazza, illetve a minimális telekszélesség az alábbiak szerint alakítandó ki.

Övezet jele	Beépítési mód	Építmény-magasság Max. m	Beépítettség Max. %	Legkisebb telekméret M2	Telek-szélesség Min. m.
<b>Kt</b>	SZ	7,5	10	10 000	-
<b>Kkep</b>	SZ	7,5	10	K	-

- (2) A lezárt területeket kegyeleti parkká kell nyilvánítani, és e szerint kell kezelni. A kegyeleti park területét a szabályozási terv lehatárolja.
- (3) A temető (**Kt**) és a kegyeleti park (**Kkep**) területein belül csak a temető üzemeltetésével kapcsolatos létesítmények, és egyházi létesítmények helyezhetők el.
- (4) Új temető területén belül 30m széles kötelező fásítás létesítendő a szabályozási terv szerint. E területen épület nem építhető, sírhely nem létesíthető, legfeljebb urnaépítmény.
- (5) A víz, szennyvíz és villanyközműveket biztosítani kell.
- (6) A létesítmények parkoló szükségleteit az OTÉK 42.§-a alapján, a területen belül és a környező közlekedési területen kell biztosítani.
- (7) A működő temető területe minimum 2,0 méter magas tömör és növényvel befuttatott kerítéssel határolandó.
- (8)

„20/A. §<sup>10</sup>

**Különleges kereskedelmi terület – Piacterület (Kp)**

(1) **(Kp)** övezetbe a piac területe tartozik.

A területre vonatkozó szabályozási előírásokat – beépítési mód, maximális építmény magasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a szabályozási terv is tartalmazza, a minimális telekszélességgel együtt ezek az alábbiak:

<b>Övezet jele</b>	<b>Beépítési mód</b>	<b>Építmény-magasság Max. m</b>	<b>Beépítettség Max. %</b>	<b>Legkisebb telekméret m<sup>2</sup></b>	<b>Telek-szélesség Min. m.</b>
<b>Kp</b>	SZ	4,5	30	1000	25

(2) A piacterületen kereskedelmi célú építmények és melléképítményeik helyezhetők el.

(3) Az övezetben több épület is elhelyezhető egymással építészeti összhangban.

(4) A telken belüli zöldfelület minimum 40%, melyet elsősorban az építési övezet közterület felőli, illetve más építési övezettel szomszédos határán kell kialakítani.

(5) A létesítmények parkoló szükségleteit az OTÉK Járművek elhelyezésére vonatkozó rendelkezése alapján a területen belül, illetve a környező közlekedési területek mentén **(KÖu)** kell biztosítani.

(6) A területen részleges közmű és közüzemi szennyvízelvezetést kell biztosítani.

**BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

**21. §**

**Közlekedési és közmű területek és létesítmények (KÖ)**

(1) A közlekedési, közmű és hírközlési létesítményeket és azok területeit a szabályozási terv tünteti fel.

(2) A közutak és közművek elhelyezésére szükséges területeket a kialakult állapot figyelembe vétele mellett a szabályozási terv és az OTÉK 26.§-ban előírtak alapján kell biztosítani.

<sup>10</sup> Hatályba léptette a 11/2018. (XI.12.) önkormányzati rendelet 2.§-a - Hatályos: 2018.12.13.



- (3) A közutak és közművek védőtávolságait a szabályozási szélességen belül a vonatkozó szabványok előírásai alapján, illetve a Szabályozási Terv szerint kell biztosítani.
- (4) A közlekedési és közmű területeken a közlekedési és közmű létesítményeken kívül az OTÉK 26.§. (3) bekezdésében felsorolt építmények helyezhetők el, max. 6,0 m építménymagasságig max. 5 %-os beépíthetőséggel, szabadonálló beépítési móddal.
- közlekedési építmények,
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
  - igazgatási épület,
  - gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.
- (5) Az újonnan nyitott utcákban és utak mentén közvilágítás kiépítése földkábelrel történhet és utcai fásítás telepítése kötelező.
- (6) 20 személygépkocsi befogadóképességűnél nagyobb gépkocsi parkolók felületéről összegyűjtött szennyvizet csak olajfogón átvezetve lehet a csapadékvíz csatornába bekötni, vízügyi hatósági engedély alapján.
- (7) A 951/1 hrsz-ú út folytatásában új szintbeli vasúti átjáró létesítendő, közúti és gyalogos közlekedés részére.
- (8) A beépítésre szánt területen a telkek beépítésének feltétele, az alapközművek: víz, szennyvízcsatorna, elektromos energiaellátás, valamint nyílt árkos, vagy zárt csatornás csapadékvíz elvezetés kiépítése.
- (9) A területen a szennyvizet elvezetni csak zárt csatornahálózatban lehetséges.
- (10) Az újonnan nyitott utcákban elektromos vezeték, valamint hír és távközlési hálózat csak földkábelrel létesíthető, utcai fásítás kötelező.
- (11) A magaspart feletti üdülőterület felszíni vízvezetése úgy történhet, hogy a telkeken (épületen) keletkező csapadékvíz a területet feltáró lakóút alatti zárt csapadékcsatornába vezetendő. A telkekről a magaspart felé csapadék elfolyás nem történhet.

- (12) A magaspárt feletti területen. a magaspárt élétől 15-m-es távolságon belül semmiféle közművezeték nem építhető.
- (13)
- (14)
- (15)
- (16) Az építési engedélyezés során a HÉSZ 1.§. (7) szerint kell intézkedni.
- (17)
- (18)
- (19)
- (20) A vízvezetési (vízhálózati és szennyvízhálózati bővítések, szennyvízhálózati előtisztítók, csapadékvíz tisztítók) tervekre az illetékes vízügyi hatóságtól a vonatkozó jogszabályban<sup>11</sup> foglaltak figyelembevételével vízjogi engedélyt kell kérni
- (21) Külterületi dűlőutak fásításánál elkerülendő a kétoldali fasor telepítése.

---

<sup>11</sup> 18/1996 (VI.13.) KHVM rendelet a vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges kérelemről és mellékleteiről

## 21/A. §<sup>12</sup>

### Közlekedési terület – kötöttpályás vasúterület (KÖk)

- (1) **KÖk** övezet az országos közforgalmú vasutak, vasúti létesítmények, és egyéb kapcsolódó közlekedési pályák részére kijelölt terület.
- (2) **KÖk** jelű övezetben a vasúti, illetve az ahhoz kapcsolódó építmények, berendezések, valamint az utazóközönséget kiszolgáló létesítmények (vendéglátás, kereskedelem, váróterem stb.) építményei helyezhetők el.
- (3) Országos közforgalmú vasútvonal mentén a szélső vágánytól számított 50 m-es védőtávolságot kell figyelembe venni. Ezen belül csak az illetékes vasúti hatóság hozzájárulásával lehet építményt elhelyezni.

## 22. §

### Zöldterületek (Z)

- (1) Zöldterület (közpark, közkert) a szabályozási terven „Z” jellel szabályozott, növényzettel fedett közterület
- (2) Zöldterületen a pihenést, szabadidő eltöltést és testedzést szolgáló építmény, valamint a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.
- (3)
- (4) A meglévő közparkok legnagyobb beépítettsége 2%-ot nem haladhatja meg. Újonnan létesített zöldterületen 4%-os beépítettség lehetséges idegenforgalmi, illetve sportoláshoz, szabadidőhöz kapcsolódó valamint egészségügyi létesítményekkel. A központi strandtól K-re lévő 711 hrsz-ú Tóparti park - közpark (Z) - területén az OTÉK 27. § (4) bek. szerint elhelyezhető épületek építési helyét a vízpart és az ahhoz tartozó terület védelme érdekében a terület DK-i sarkára korlátoztuk.
- (5) Zöldterületen fák kivágása, a növényzet károsítása csak közérdekből és abban az esetben engedélyezhető, ha azt a fák egészségi állapota, balesetveszély elhárítása vagy közegészségügyi szempontok szükségessé teszik, és pótlásukról gondoskodnak.
- (6)

---

<sup>12</sup> Hatályba léptette a 3/2019. (III.13.) önkormányzati rendelet 1.§-a - Hatályos: 2019. 03.14.

- (7) Helyi természetvédelmi területen a legnagyobb beépítettség a 2%-ot nem haladhatja meg. Csak nyitott, faszerkezetű esőbeálló, turisztikai pihenők, madár-megfigyelőhelyek létesíthetők.

### **23. § Erdőterület (E)**

- (1) A közigazgatási területen található erdőterületek elsődleges rendeltetésük és az elhelyezhető építmények szerint:
- védelmi (védett és védő) **Ev**
  - gazdasági **Eg**
  - egészségügyi, szociális, turisztikai **Ee** tagolódik.
- (2) A védelmi rendeltetésű erdőterületeken a táji, természeti értékek megőrzése, a természetes, illetve természet közeli ökoszisztémák megóvása biztosítandó és kizárólag természet közeli erdőművelés folytatható. A védett erdőben csak a természetvédelmi kezelési tervben meghatározott területeken természetvédelmi bemutatási, kezelési, illetve erdészeti célból szabad építményt elhelyezni;
- Az OTÉK 32. §-ban felsorolt építmények kizárólag akkor helyezhetők el, ha azok az erdő védelmi rendeltetését nem zavarják és a természetvédelmi hatóság az építéshez hozzájárul.
  - Erdőterületeket érintő művelési ág változtatási, telekalakítási és építési engedélyezési eljárásokban az illetékes erdészeti hatóság és a védett területeken (Almahegy) – az illetékes nemzeti park igazgatóságát is be kell vonni.
- (3) A gazdasági rendeltetésű erdőterületen (**Eg**) az erdő rendeltetésének megfelelő erdő- és vadgazdálkodási célú épületek helyezhetők el az alábbi feltételek megléte esetén:
- a beépíthető telek legkisebb mérete 10 ha,
  - a beépítés mértéke 0,3%,
  - az épületek építménymagassága legfeljebb 4,5 m.
- (4) Az egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterületen (**Ee**) – a természeti értékek védelmének biztosításával – az erdő rendeltetésének megfelelő, a pihenést, testedzést, rekreációt, vendéglátást szolgáló, valamint kilátó funkciójú épületek helyezhetők el az alábbi feltételekkel:
- a beépíthető telek legkisebb mértéke 10 ha,
  - a beépítés mértéke legfeljebb 0,3%,
  - az épületek építménymagassága legfeljebb 4,5 m.

- (5) Az beépíthető erdőterületeken csak a helyi építési hagyományokkal összhangban lévő, tájba illő, hagyományos szerkezetű és anyaghasználatú épületek alakíthatók ki.
- (6) Az egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű – elhanyagolt! – erdőterület folyamatos karbantartására, őshonos fafajokkal történő felújítására – az erdészeti szervezetek, a tulajdonosok, az Önkormányzat és a természetvédelmi hatóság által – felújítási tervet, cselekvési programot kell készíteni. Az üzemtervet a területileg illetékes erdészeti hatóság hagyja jóvá, az illetékes szakhatóságok előzetes szakhatósági hozzájárulásával.
- (7) Az erdőgazdálkodó erdőgazdálkodási tevékenységet csak a gazdálkodási területére vonatkozó üzemterv alapján folytathat<sup>13</sup>. Az üzemtervet a területileg illetékes erdészeti hatóság hagyja jóvá, az illetékes szakhatóságok előzetes szakhatósági hozzájárulásával.
- (8) A magaspart területén lévő **Ev** területfelhasználású területre, a tulajdonos (kezelő) megrendelésére, erózióvédelmi terv készítendő, melynek során az ott meglévő növényállományból a partfal állékonyságát veszélyeztető fák kivágandók (gyökérzet eltávolítása nélkül). Új növényzet telepítésére fakiültetési terv készítendő, a partéltre telepítendő gyorsan nöövő és erős gyökérzetű növényzettel.
- (9)

## 24. §

### Mezőgazdasági területek (M)

- (1) A mezőgazdasági területet a tájkarakter, a termelési adottságok, a termőtalaj és a termőföld megőrzése, valamint a mezőgazdasági és településrendezési szempontok következtében a szabályozási terv az alábbi területfelhasználási egységekre osztja:
- a., általános mezőgazdasági terület **Má**
  - b., kertes mezőgazdasági terület **Mk**

---

<sup>13</sup> 1996. évi LVI. tv az erdőről és az erdő védelméről 26.§.(1)

## 25. § Általános mezőgazdasági terület

- (1) Az általános mezőgazdasági területbe az – **Má<sub>1</sub>**, **Má<sub>2</sub>**, **Má<sub>3-N</sub>**, jelű - **árutermelő gazdálkodásra alkalmas** mezőgazdasági terület tartozik, amelyek közül a **Má<sub>1</sub>**, jelű területen jelű területen elsősorban a szőlőtermesztés folytatható, továbbá a nevezett tevékenységekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás, szolgáltatás építményei létesíthetők. E területek az I. osztályú szőlőkataszterbe vont területeken vannak. A **Má<sub>2</sub>** jelű területen elsősorban a növénytermesztés és részben állattenyésztés folytatható.
- (2) Az **Má<sub>1</sub>** jelű szőlőkataszter I. osztályú területeken kizárólag szőlőművelés esetén lehet építeni. Az épület-elhelyezés feltételei az alábbiak:  
– az övezetben beépíthető telek legkisebb mérete 2 ha,  
– a legalább 80%-ban szőlőműveléssel hasznosított min. 2 ha nagyságú telekre legfeljebb 1%-os beépítettséggel max. 500 m<sup>2</sup> alapterületű, a szőlőtermelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást és a borturizmust szolgáló épület építhető. A földfelszín alatt létesítendő pinceszint nem számít bele a beépítettségbe.
- (3) A beépíthető telkek minimális szélessége 50 méter.
- (4) Az általános mezőgazdasági terület **Má<sub>2</sub>** jelű övezetében az építmény-elhelyezés feltételei az alábbiak:
- a., az övezetben a beépíthető telek legkisebb mérete
- 4..1. szőlő művelési ág esetén 2 ha,
  - 4..2. gyümölcs művelési ág esetén 3 ha,
  - 4..3. gyeperővelési ág esetén 5 ha,
  - 4..4. szántó művelési ág esetén 20 ha.
  - 4..5. (állattartó épület a Balaton partjától csak 1000 méternél távolabb eső területen építhető !)
- b., az előző a., pontban szabályozott nagyságú telekre
- 4..1. szőlőművelés esetén 1%-os beépítettséggel legfeljebb 500 m<sup>2</sup> alapterületű,
  - 4..2. gyümölcs művelési ág esetén 0,5%-os beépítettséggel legfeljebb 1000 m<sup>2</sup> alapterületű,
  - 4..3. gyeperővelési ág esetén 0,5%-os beépítettséggel legfeljebb 400 m<sup>2</sup> alapterületű,
  - 4..4. szántó művelési ág esetén 0,1%-os beépítettséggel legfeljebb 500 m<sup>2</sup> alapterületű,
- az (1) bekezdésben felsorolt rendeltetésű és lakófunkciót is kielégítő helyezhető el.

Az általános mezőgazdasági területen a tájképi és népi építészeti hagyományokat figyelembevevő, a táj jellegét erősítő épületek építhetők. Az építménymagasság a 4,0 métert, a homlokzatmagasság az 5,0 métert nem haladhatja meg. Az épületek a telekhatártól legalább 10 méter távolságra helyezhetők el.

- (5) Az **Má2** jelű övezetben az állattartás csak a Balaton partjától 1000 méternél távolabbi területeken engedélyezhető.
- (6) Az **Má3-N** jelű általános mezőgazdasági területen épület nem helyezhető el és elsősorban természetközeli gyepterület földhasználat javasolt.

## 26. §

### Kertes mezőgazdasági terület

- (1) Balatonszárszón a kertes mezőgazdasági terület kisebb részben a saját ellátást szolgáló kertészkedés, döntően az aktív szabadidő-eltöltést biztosító kertészeti jellegű tevékenységek színtere, amelyet a szabályozási terven **Mk1** és **Mk2** jelű területként ábrázoltunk.

A kertes mezőgazdasági területen a kertészeti termelést, feldolgozást és tárolást szolgáló építmények helyezhetők el. szántó művelési ág esetén 20 ha.

- (2) Az **Mk1** jelű kertes mezőgazdasági területen, amely szőlőkataszter szerinti I. osztályú terület, az építmény-elhelyezés feltételei az alábbiak:
- a beépíthető telek legkisebb mérete 2000 m<sup>2</sup> illetve a korábbi rendelkezés alapján 1500 m<sup>2</sup> lehet,
  - a beépíthető telek legkisebb szélessége 10 m,
  - csak legalább 80%-ban szőlőműveléssel hasznosított telekre szabad a szőlőművelést, feldolgozást és borturizmust szolgáló épületet építeni,
  - az épületek a telek legfeljebb 3%-os beépítettségével alakíthatók ki, a terepszint alatti beépítés legfeljebb 8%,
  - az övezetben 90 m<sup>2</sup>-nél nagyobb épületek nem építhetők.
- (3) Az **Mk2** jelű kertes mezőgazdasági területen az építmény-elhelyezés feltételei az alábbiak:
- a beépíthető telek legkisebb mérete 2000 m<sup>2</sup>,
  - a beépíthető telek legkisebb szélessége 20 m,
  - legalább 80%-ban szőlő-, gyümölcs-, vagy kertműveléssel hasznosított, kertészetileg gondozott telken szabad építeni,

- szántó, parlag, gyepek művelésű telken épület nem építhető,
- az épületek a telek legfeljebb 3%-os beépítettségével alakíthatók ki, a terepszint alatti beépítés legfeljebb 8%.
- az övezetben egy tömegben 120 m<sup>2</sup>-nél nagyobb épületek nem építhetők.

- (4) A kertés mezőgazdasági területen a táj építészeti hagyományait figyelembevevő, a táj jellegét erősítő épületek létesíthetők. Az építménymagasság a 4,0 métert nem haladhatja meg.
- (5) Az erózió által veszélyeztetett telkeken talajvédelmi és agrotechnikai eljárások alkalmazásával kell az erózió mértékét csökkenteni.

## **27. §**

### **Vízgazdálkodási terület**

- (1) A vízgazdálkodási terület a Halastó és közvetlen környezete, a mélyfekvésű, náddal, vízínövényekkel borított területek, illetve a Balaton vízpart közelében lévő közműterületek.
- (2) A vízgazdálkodási területen a vízgazdálkodással, horgászattal összefüggő építmények helyezhetők el az illetékes vízügyi hatóság<sup>14</sup> mint mederkezelő, valamint az illetékes nemzeti park igazgatóság<sup>15</sup> mint természetvédelmi kezelő hozzájárulásával. Épület nem építhető.
- (3) Vízfolyások rendezéséhez a meder bármilyen beavatkozásához vízjogi engedély szükséges.
- (4) A vízfolyások, vízvezető árkok rendszeres karbantartásáról gondoskodni kell.
- (5) A vízfolyások területén fenntartási, fejlesztési munkák abban az esetben engedélyezhetők, amennyiben a terület természet-közeli állapotának visszaállítását elősegítik

---

<sup>14</sup> Közép-dunántúli Környezetvédelmi és Vízügyi Igazgatóság

<sup>15</sup> Balatoni Nemzeti Park Igazgatóság



### III. FEJEZET

#### KIEMELTEN KEZELT FELADATOK

##### 27/B. §

#### A Balaton Törvény védelmi övezetei

- (1) A hatályos Balaton Törvény térségi védelmi övezeteit a szabályozási terv tartalmazza. A láncvonallal jelölt övezetekben a területet érintő egyéb szabályozási előírásokon túl az alábbiak betartása kötelező:
- (2) Magterület (Ö-1) övezetében
- Új építmény nem helyezhető el, kivéve
    - a.) természetvédelmi kezelés és bemutatás céljából
    - b.) szakrális építmény (kápolna, kereszt, kőkép) azt is a tájba illesztve, a helyi építési hagyományok figyelembevételével.
  - Kialakult tájhasználat csak a természet közeli állapothoz való közelítés érdekében változtatható meg.
  - Közlekedési építményeket a terepi adottságokhoz alkalmazkodva, tájba illesztve kell elhelyezni.
  - Erdőtelepítés, erdőfelújítás, külterületi fásítás kizárólag őshonos fajokkal végezhető.
  - Energetikai célú növénytelepítés nem engedélyezhető.
- (3) Pufferterület (Ö-3) övezetében
- művelési ág váltásához, művelés alól kivonáshoz és a művelés alól kivett terület újrahaznosításához a természetvédelmi hatóság hozzájárulása szükséges;
  - energetikai célú növénytelepítés nem engedélyezhető;
  - közlekedési építmények, új villamosenergia-ellátási, táv- és hírközlő vezetékek, egyéb közművezetékek, építmények tájba illesztve a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel létesíthetők;
  - csarnok jellegű épület, reklámcélú hirdető építmény elhelyezése nem engedélyezhető;
  - csak extenzív jellegű, vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók, a kialakult tájhasználatot csak a természeti értékek sérelme nélkül szabad megváltoztatni.
- (4) Térségi jelentőségű tájképvédelmi (T-1) övezetében
- a művelési ág váltása, illetve a más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása,

illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében az illetékes természetvédelmi hatóság hozzájárulásával engedélyezhető;

- új épület vagy építmény elhelyezése tájba illesztve, a történeti tájszerkezet, a tájképi adottságok megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok figyelembevételével történhet;
- a közmű és elektronikus hírközlési nyomvonalas hálózatok és járulékos műtárgyaik kiépítésénél, illetve a meglévő hálózatok korszerűsítésénél a tájkép védelme és az esztétikai követelmények érvényesítése céljából a műszaki lehetőségek és a védett értékek védelmi szempontjainak mérlegelésével terepszint alatti elhelyezést kell biztosítani;
- csarnok jellegű épület és reklámcélú hirdető építmény elhelyezése nem engedélyezhető.

(5) Történeti települési terület (T-2) övezetében

a.) Építési engedélyezési tervhez települési főépítészeti véleményt kell csatolni.

b.) Építmények illeszkedését

- 1.) 8 m-es megengedett építménymagasságig utcaképbe illesztett utcai homlokzattal,
- 2.) 8 m-es megengedett építménymagasság felett a szomszédos épületek tömegét is bemutató látványterrel is igazolni kell.

c.) Az építési engedélyezés során kizárólag az anyaghasználatában, megjelenésében és színezésében a helyi hagyományokhoz illeszkedő épület építésére adható ki engedély.

1. Látszó szerkezet: hagyományos, természetes építőanyagok (bazaltkő, bazalttufa vagy almádi vöröskő ill. szerkezetében és színében hasonló terméskő, téglá, vályog, fa)
2. Tető: lehetőség szerint magastető kialakítása: 40-fokos tetőtől magasabb hajlásszöggel. Lapos tetőknél zöldtető alkalmazható.
3. Tetőhéjalás új építés, vagy héjazatcsere esetén: cserépfedés, korcolt fémlemez fedés, nád, fazsindely, természetes vagy műpala fedés lehet.
4. Homlokzat: vakolt festett homlokzatképzés, téglá vagy terméskő burkolat, faburkolat vagy ezek kombinációja.

d.) Az övezet területén nem alkalmazhatóak az alábbi építőanyagok: hullámpala, műanyag vagy fém hullámlemez, alu. trapézlemez és táblás fémlemez, cserepes lemez, bitumenes zsindely.

e.) Az övezetben valamennyi építési telek utcai kerítését legalább áttört szerkezetűként, hézagosan kell kialakítani, úgy hogy a tömör felületek és a

mezők aránya nem haladhatja meg a 50-50 %-ot, a kerítés magassága a terepcsatlakozástól számítva legfeljebb 1,80 m lehet.

- f.) Az övezetben az épületek egyik homlokzatmagassága (lásd fogalommagyarázat) sem haladhatja meg a tervezett építménymagasságot +/- 1,50 m-t.
  - g.) A műemléki jelentőségű területen beton látható felületként nem jelenhet meg, beton alkalmazása kizárólag az épület jó állapotát biztosító szerkezeti megoldásoknál engedélyezhető.
  - h.) Szelektív hulladékgyűjtő sziget, árusító automata a védett területek (MJT, MK, He) közterületein nem helyezhető el.
  - i.) A nagy kiterjedésű építmények elhelyezésére vonatkozó építési-műszaki tervekhez látványtervet kell készíteni.
- (6) Földtani veszélyforrás területének (P-1) övezetében
- új épületek építésekor, vagy a meglévő épületek, építmények alapterületi változást eredményező átalakításának vagy bővítésének építési engedélyezési tervéhez geotechnikai- mérnökgeológiai szakvéleményt kell készíteni.
  - Területen az építés helyét és mértékét – az övezeti előírások betartása mellett – a geotechnikai-mérnökgeológiai szakvélemény határozza meg.
- (7) Vízerosiónak kitett terület (P-2) övezete
- földhasznosítás tudatos megválasztásával, meliorációs talajvédelmi beavatkozások megvalósításával, talajvédő agrotechnikai eljárások alkalmazásával kell az erózió mértékét csökkenteni.
- (8) Felszíni vízminőség-védelmi terület (F-1) övezetében
- épületek építése, bővítése - a régészeti lelőhelyek leletmentését és bemutatását lehetővé tevő építmények, a horgászturizmust szolgáló esőbeálló jellegű építmények és az illetékes természetvédelmi és vízügyi hatóság egyetértésével elhelyezett, legkevesebb 5 ha egybefüggő gyepterületen, a legeltetést biztosító állatállomány szállásául szolgáló, hagyományos istállóépületek kivételével - nem engedélyezhető;
  - a vízfolyások menti 20-20 méteres sávban megtelepedett fásszárú növényzet védelmét a vízfolyások karbantartási munkáihoz szükséges feltételek biztosítása mellett kell megoldani.
- (9) Felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület (Sz-1) övezete
- területen csak korlátozott vegyszer- és műtrágya használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható

## Környezetvédelem

### 28. §

#### A levegő védelme

- (1) Új légszennyező létesítmény, technológia kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a vonatkozó jogszabály<sup>16</sup> előírásainak megfelelően a kibocsátási határértéket teljesíteni tudja.
- (2) Az említett rendelet szerinti védelmi övezetet igénylő, illetve diffúz légszennyezést, kellemetlen szagot okozó tevékenység Balatonszárszó területén nem engedélyezhető.

### 29. §

#### A felszíni és felszín alatti vizek védelme, hulladékelhelyezés

- (1) Balatonszárszó a felszín alatti vizek minőségét érintő tevékenységek szerint fokozottan érzékeny besorolású terület, ezért a közigazgatási területen kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, amelyek során a vonatkozó jogszabályban előírt határértékek teljesíthetők.
- (2) Új szennyvízkibocsátással üzemelő létesítmények kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha a szennyvíz közcsatornába való bevezetése biztosítható.
- (3) A csatornahálózatba be nem kapcsolható mezőgazdasági területeken szennyvizet kibocsátó létesítmény csak zárt, szivárgásmentes szennyvíztárolóval együtt üzemeltethető.
- (4) Káros és veszélyes anyagok a közcsatornába nem vezethetők.
- (5) Az összegyűjtött csapadékvizek élővízbe, illetve befogadóba abban az esetben vezethetők, ha a vonatkozó jogszabály<sup>17</sup> előírásait teljesítik.
- (6) A felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. A Balaton, a halastó és az időszakos patakmedrek környezetében a talaj, illetve a talajvizek állapotát veszélyeztető tevékenységek nem folytathatók. Állattartás a Balaton 1000 m-es, a halastó 200 m-es körzetén belül nem folytatható.

<sup>16</sup> 21/2001. (II.14) Korm. rendelet a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról

<sup>17</sup> 220/2004. (VII.21) Korm. rendelet a felszíni vizek minősége védelmének szabályozásairól

- (7) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a vízpart-rehabilitációs tervben jelölt természet közeli nádas, ligetes, fás társulások, illetve a mély-fekvésű berek-területeken a természet közeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.
- (8) Feltöltés esetén csak szennyeződésmentes töltőanyag használható.
- (9) Nem burkolt felületen a talajt, vagy a talajvizet szennyező anyagok nem tárolhatók.
- (10) A területen keletkező kommunális szilárd hulladékok csak zárt térben, illetve zárt gyűjtőedényben átmeneti jelleggel tárolhatók.
- (11) A (10) bekezdés szerinti hulladék rendszeres elszállításáról a hatóságilag kijelölt szeméttelpre az üzemeltető köteles gondoskodni.
- (12) A vízfolyások, vízvezető árkok rendszeres tisztításáról az üzemeltető köteles gondoskodni.
- (13) Balatonszárszó település a vonatkozó jogszabályok<sup>18</sup> szerint nitrátérzékeny terület, ezért az állattartás során be kell tartani a rendeletben definiált helyes *mezőgazdasági gyakorlat* szabályait.
- (14) Balatonszárszó közigazgatási területén létesítendő termálvíz kutatás során a balatonszemesi már feltárt termáلكút védelmét biztosítani kell.

### **30. §**

#### **A termőföld védelme**

- (1) Mezőgazdasági rendeltetésű terület szennyvízzel történő öntözése csak a környezetvédelmi, természetvédelmi és talajvédelmi hatóság engedélyével lehetséges.
- (2)
- (3) A talajleomosódást az erózióknak kitett területeken a földhasznosítás talajt megtartó megválasztásával, talajvédő agrotechnikai eljárások alkalmazásával és egyes helyeken meliorációs talajvédelmi beavatkozásokkal kell megakadályozni.

---

<sup>18</sup> 27/2006. (II. 7.) Korm. rendelet a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről

- (4) Föld mozgásával járó tevékenység során (terület-előkészítés, alapozás, tereprende­zés stb.) biztosítani kell:
- a) a termőréteg védelmét – letermelését, elkülönített védelmét és újra hasznosítást;
  - b) a földmozgatás, majd a tereprende­zés vagy a termőtalaj végleges elhelyezése során a kiporzás elleni védelmet (nedvesítéssel, takarással, megkötéssel).
- (5) <sup>19</sup> Az ásványi nyersanyag kitermelésével járó építési, tereprende­zési, vízrende­zési tevékenységek engedélyezési eljárásaiban az illetékes bányakapitányság szakhatósági állásfoglalása szükséges, amennyiben a kitermelt anyag elszállításra és értékesítésre kerül.
- (6) A kivitelezési munkákhoz szükséges nyersanyagokat (homok, kavics, agyag) csak érvényes hatósági engedéllyel rendelkező kitermelőhelyről lehet beszerezni.

### **31. §**

#### **Zaj elleni védelme**

- (1) A zaj elleni védelem az országos előírásoknak megfelelően biztosítandó. A zajt keltő és a zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a védendő területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartásra kerüljenek.
- (2)

### **32. §**

#### **A természeti értékek védelme**

A helyi jelentőségű természeti értékek védelme tekintetében a Balatonszárszó nagyközség Önkormányzatának képviselőtestületének 6/2002.(V.23.) sz. rendelete alapján kell eljárni. (A védelemmel érintett ingatlanok a HÉSZ 1. sz. mellékletében kerültek felsorolásra.)

### 33. §

#### Műemlékek és régészeti területek védelme

- (1) A településen található műemlékek védelme, megóvása, fenntartása érdekében történő tevékenységek, illetve a műemlékek használata során, továbbá régészeti leletek védelme és bemutatása során a vonatkozó jogszabály<sup>20</sup> szerint kell eljárni.
- (2) Műemléki védelem alatt álló objektumok (**M** jelzés) esetében, illetve a műemléki környezetben (**Mk** jelzés) lévő ingatlanok esetében a vonatkozó jogszabályok<sup>21</sup> szerint kell eljárni. *(A védelemmel érintett ingatlanok a HÉSZ 1. sz. mellékletében kerültek felsorolásra.)*
- (3) Régészeti lelőhelyekre vonatkozóan az (1) bekezdésben hivatkozott jogszabály és a kapcsolódó rendeletek<sup>22</sup> előírásai betartandók.
- (4) A Szabályozási Terven jelölt nyilvántartott régészeti lelőhelyek területén (**■R■** jelzés) minden az eddigi használattól eltérő hasznosításhoz, építkezéshez, földmunkához és fakitermeléshez a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatósági engedélye szükséges.
- (5) Régészeti érdekű területet földmunkával járó építési tevékenység esetén ki kell kérni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal véleményét.
- (6) Régészeti leletek, illetve objektumok előkerülése esetén a munkákat fel kell függeszteni, és értékesíteni kell a Somogy Megyei Múzeumok Igazgatóságát és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt.

### 34. §

#### Helyi építészeti értékek védelme

- (1) *A helyi jelentőségű építészeti értékek védelme tekintetében a Balatonszárszó nagyközség Önkormányzatának képviselőtestületének 6/2002.(V.23.) sz. rendelete alapján kell eljárni.<sup>1</sup>*
- (2) A rendelet kiterjed az értékvizsgálatban felsorolt **H1**, **H2**, építészeti alkotásokra és képzőművészeti alkotásokra, valamint a helyi területi védelem alá eső értékek, **Ht**

<sup>20</sup> kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény

<sup>21</sup> 343/2006 (XII.23.) Korm. rendelet az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről, 10/2006. (V. 9.) NKÖM rendelet a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal eljárásaira vonatkozó szabályokról

<sup>22</sup> 18/2001. (X. 18.) NKÖM rendelet a régészeti lelőhelyek feltárásának, illetve a régészeti lelőhely, lelet megtalálójára anyagi elismerésének részletes szabályairól

kategória, a Szabályozási Terven — **ht** — jelzéssel jelölt helyi területi védelem alá eső terület. *(A védelemmel érintett ingatlanok a HÉSZ 1. sz. mellékletében kerültek felsorolásra.)*

#### **IV. FEJEZET**

### **EGYÉB SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK KÖVETELMÉNYEI**

#### **35. §**

#### **Építési tilalmak illetve korlátozások**

- (1) A Szabályozási Terven jelölt beépítetlenül megőrzendő parti területsávban épület nem építhető, kivéve a szabályozási terven feltüntetett helyeken, a zöldterületeken elhelyezhető építmények.
- (2) A magaspart felső élétől számított 15 m-en belül semmiféle épület vagy építmény nem építhető, földben közmű nem létesíthető. A magaspart peremvonalával érintkező telkeken az építési engedélyezési tervdokumentációhoz mérnökgeológiai, vízföldtani, geotechnikai tárgyú szakvélemény készítenendő, melyben meghatározzák az építési vonal-, a peremvonal előtti és mögötti védősáv helyét és a terület beépítésének egyedi feltételeit.
- (3)
- (4) Közművezetékek védőtávolságán belül az idevonatkozó szakági szakmai előírások betartásával kell eljárni.
- (5) Az építési tilalmakat a Szabályozási Terv tartalmazza. Hatályát veszíti minden olyan korábbi tilalmi rendelkezés, melyet jelen Szabályozási Terv nem irányoz elő.

(6)

#### **36. §**

(1)

(2)

(3)



(4)

### **37. §**

#### **Útépítési és közművesítési hozzájárulás**

- (1) A közműveket legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani.
- (2) A helyi közutat illetőleg közművet, amennyiben a település önkormányzata létesítette, úgy annak költségét részben vagy egészben az érintett ingatlanok tulajdonosaira háríthatja. A hozzájárulás mértékét és arányát az önkormányzati rendelet szabályozza.

### **38. §**

#### **Településrendezési követelmények**

- (1) A tervszerű telekgazdálkodás érdekében az önkormányzat meghatározott időn belüli beépítési kötelezettséget írhat elő. Amennyiben a tulajdonos a beépítési kötelezettségnek nem tesz eleget, úgy az önkormányzat az ingatlant kisajátíthatja.
- (2) Az önkormányzat a településkép javítása érdekében az azt rontó állapotú építményekre meghatározott időn belüli helyrehozatali kötelezettséget rendelhet el.
- (3) Az önkormányzat a településkép javítása érdekében elrendelheti a magán és közterületeken elhelyezett 1,0 m<sup>2</sup>-t meghaladó reklámtáblák lebontását, és létesítését engedélyhez köti.
- (4) A közművek kiépítését követő egy éven belül a telek tulajdonosa a közműre való rákötésre kötelezhető.

### **39. §**

#### **Elővásárlási joggal terhelt ingatlanok**

- (1) A Balatonszárszó vízpart-rehabilitációs szabályozással érintett területeken a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv szerint telekalakítási és építési korlátozással, valamint állami és önkormányzati elővásárlási joggal terhelt ingatlanokra a korlátozásokat az ingatlan nyilvántartásba fel kell vezetni.

Az érintett ingatlanok:

850/29 hrsz-ú.

714/2 hrsz-ú beépítetlen területek.

**39/A. §**  
**Egyéb rendelkezések**

- (1) Közterületen sátor és lakókocsi elhelyezése, szálláshely létesítése, nyaralás, pihenés, munkavégzés céljából tilos!
- (2) Lakó- vagy üdülőépület elhelyezésére szolgáló:
  - beépítetlen telken legfeljebb 5 db sátrat, illetve 3 db lakókocsit (összesen max. 50 m<sup>2</sup>-ig)
  - beépített telken legfeljebb 3 db sátrat, illetve 1 db lakókocsit (összesen max 30 m<sup>2</sup>-ig) lehet nyaralás, pihenés céljára felállítani akkor, ha az ingatlanon a vízvételi lehetőség és a szociális helyiségek (tisztálkodás, illemhely) biztosítottak.
- (3) Az (1) és (2) bekezdések rendelkezései a működési engedéllyel rendelkező kempingekre nem vonatkoznak.
- (4) Az ingatlan-nyilvántartásban felvett ingatlanok számozási kötelezettség alá esnek. Az ingatlanok tulajdonosai (haszonélvezői) kötelesek az ingatlanaikat az utcáról jól látható helyen házszámtáblával ellátni.
- (5) Nem létesíthető, nem állítható fel még ideiglenes jelleggel sem az ingatlanokon: fémlemez, műanyaglemez, műpala, nádszövet, vagy más igénytelen homlokzatú és héjalású építmény vagy épületszerkezet, továbbá szállító vagy tároló konténer, üzemképtelen jármű karosszéria, forgalomból kivont, műszaki vizsgálattal nem rendelkező lakókocsi.
- (6) Az (5) bekezdés rendelkezései nem vonatkoznak a jogerős építési engedély birtokában, az építkezés időtartamára felállított, illetve elhelyezett felvonulási létesítményekre.
- (7) Büfé-kocsi, vagy egyéb vendéglátó és kereskedelmi tevékenység céljára átalakított lakókocsi sem közterületen, sem bármilyen más ingatlanon nem állítható fel, kivéve önkormányzati engedéllyel alkalmi rendezvényeken.

## V. FEJEZET

### 40. §

#### Záró rendelkezések

- (1) 23
- (2) 24
- (3) E rendelet a kihirdetés napjától számított 60. napon lép érvénybe. Rendelkezéseit a Hivatalnál a kihirdetés előtt megkezdődött és folyamatban lévő építési hatósági ügyekben nem kell alkalmazni.
- (4) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Balatonszárszó nagyközség önkormányzati képviselőtestületének alábbi rendelkezései:
- Az Általános Tervet jóváhagyó 12/1997. (IX.18.) sz. képviselőtestületi rendelet.
  - 13/2000.VI.8. sz. építési szabályrendelet a Sportszálló és környéke rendezési tervéhez.
  - 15/2000.VIII.2. sz. építési szabályrendelet Balatonszárszó keleti üdülőterület rendezési tervéhez.

**Balatonszárszó, 2005. április 28.**

.....  
**Dr. Mészáros László sk.**

Jegyző

.....  
**Bereck Gyula sk.**


Polgármester

Kihirdetve 2005. május 3-án

Dr. Mészáros László sk.

jegyző

A 3/2019.(III.13.) és a 4/2019.(III.13.) önkormányzati rendeletekkel egységes szerkezetben kihirdetve:  
2019. március 13. napján.

  
Gerstnerné Dr. Kiss Ildikó  
címetes főjegyző

<sup>23</sup> Hatályon kívül helyezte a 14/2012.(V.31.) Ör.(5) bekezdése. Hatályos: 2012.május 31.

<sup>24</sup> Hatályon kívül helyezte a 14/2012.(V.31.) Ör.(5) bekezdése. Hatályos: 2012.május 31.

**Védelemre javasolt értékek listája Balatonszárszón**

**Műemléki védettség, M és Mk kategória:**

1. Református templom	Fő utca 55.	Hrsz.: 1191
-----------------------	-------------	-------------

**Épített örökség helyi védelem H1 kategória:**

1. Katolikus templom	Hősök tere 9.	Hrsz.: 1460
2. Véndiófa vendégfogadó	Kossuth L. u. 2.	Hrsz.: 1770
3. József A. emlékmúzeum	József A. u. 7.	Hrsz.: 1136
4. Villaépület	József A. 10.	Hrsz.: 1126
5. Villaépület	Petőfi S. u. 28.	Hrsz.: 1345/1
6. Villaépület	Petőfi S. u. 17.	Hrsz.: 1082
7. Villaépület	Mikszáth u. 25.	Hrsz.: 677
8. Népi lakóház	Szóládi u. 16.	Hrsz.: 1473/1
9. Népi lakóház	Szóládi u. 8 .	Hrsz.: 1466
10. Csárdaépület	Csárda u. 39/a	Hrsz.: 1075/4
11. <sup>1</sup>		

**Épített örökség helyi védelem H2 kategória:**

1. Lakóépület része	Fő u. 24. .	Hrsz.: 52
2. Lakóépület része	Fő u. 38. .	Hrsz.: 66/1
3. Villaépület része	Petőfi u. 7. .	Hrsz.: 1074/5
4. Villaépület része	Tompa u. 1. .	Hrsz.: 1261
6. Villaépület része	Petőfi u. 12. .	Hrsz.: 1269
7. Tóparti étterem	Tóparti park .	Hrsz.: 710/2
8. <sup>25</sup>		

**Képzőművészeti alkotások helyi védelem H1 kategória:**

1. Kőkereszt korpusszal	Hősök tere	
2. I. vh. emlékmű	Hősök tere	
3. II. vh. emlékmű	Hősök tere	Hrsz.: 1192
4. 1943-as írótalálkozó emlékműve	Hősök tere	Hrsz.: 1192
5. József Attila emlékmű	Tóparti park	Hrsz.: 711
6. Lírás lány szobra	Tóparti park	Hrsz.: 711
7. József Attila szobor	Gárdonyi G. u.	Hrsz.: 1312

**Helyi területi természetvédelem alá eső értékek, Ht kategória:**

1. Kegyeleti park	Petőfi S. u.	Hrsz.: 1118,1119
2. Erzsébet park	Erzsébet park	Hrsz.: 937/1
3. Tóparti park	Tóparti park	Hrsz.: 711
4. Gesztenyefa sor	Fő u. 55.	Hrsz.: 1191
5. Löszfal és környéke	József A. utca és a Ganz üdülő között	Hrsz.: 939, 940/10, 1000/26, 1004/1

<sup>25</sup> Hatályon kívül helyezte a 20/2012.(IX.14.) Ör.1.§-a. Hatályos: 2012.szeptember 14.