

Balatonlelle Város Önkormányzata
11/2013.(VII.30.) önkormányzati rendelete

BALATONLELLE VÁROS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

Balatonlelle Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (*a továbbiakban: Étv.*) 6/A. § (3) bekezdésében és a 62.§ (6) bekezdés 6.) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. Törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az Étv. 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

Hatály és értelmező rendelkezések

1. §

- (1) E rendelet hatálya Balatonlelle város (*továbbiakban: a város*) teljes közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A város közigazgatási területén területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épüleategyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni, (*a továbbiakban együtt: építési tevékenységet folytatni*) és ezekre hatósági engedélyt adni, az Országos Településrendezési és Építési Követelmények (*továbbiakban OTÉK*), valamint az egyéb vonatkozó jogszabályok és jelen rendelet előírásainak, valamint a mellékletét képező Szabályozási Terv (*továbbiakban: SZT*) együttes alkalmazásával lehet.

Fogalom meghatározások

2. §.

E rendelet alkalmazásában:

1. *Antenna*: Olyan berendezés, amely elektromágneses jelek vételére és (vagy) sugárzására szolgál.
2. *Antennatartó szerkezet*: Olyan építmény, melynek födémére, vagy homlokzatára, vagy egyéb tartószerkezetére antennát helyeznek el, vagy olyan sajátos önálló műtárgy, amely funkcionálisan az antennák elhelyezésére szolgál.
3. *Barkácműhely*: Nem üzemi méretű, a saját szükséglet fedezését, a szabadidő eltöltését szolgáló, nem termelő, illetve nem szolgáltató jellegű tevékenység céljára alkalmas kiegészítő funkciójú épület.
4. *Építmény magasság*: az építmény valamennyi, a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő építmény kontúrvonalára állított függőleges felületre vetített homlokzati vetületi-felület összegének (F) valamennyi, e vetületi-felület vízszintesen

mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték; melynek kiszámítását a 13. melléklete tartalmazza.

5. *Fő rendeltetés szerinti épület:* A terület-felhasználási egységben megengedett rendeltetés(ek)nek megfelelő épület.
6. *Fő rendeltetést kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú önálló épület:* Az építési övezet elsődleges rendeltetését kiegészítő, vagy azt kiszolgáló épület. Kiegészítő illetve kiszolgáló épületnek minősül: járműtároló, csónaktároló, kazánház, a háztartással kapcsolatos nyári konyha, mosókonyha, szárító egyéb tároló építmények (tűzelőanyag, szerszám, továbbá szín, fészer magtár góré, csűr, pajta és más tároló), állattartás céljára szolgáló építmények, barkácsműhely, a kisipari,- kézműipari műhely, árusító pavilon).
7. *Kézműipari épület:* Olyan gazdasági célú épület, melyben a fő termelő tevékenység gépesített munkavégzés nélkül történik, elsősorban a hagyományos kézművesség termékeinek előállításával. Az épületben hagyományos kézműipari, gépesítés nélküli termelő tevékenység, kismértékű gépesítéssel folyó, környezetet nem zavaró, jellemzően kézműipari tevékenység folytatható.
8. *Kisipari épület:* Olyan gazdasági célú épület amelyben a fő tevékenység gépesített munkavégzéssel történik, elsősorban ipari-kereskedelmi termékeknek nem saját célra történő előállítására.
9. *Kialakult állapot:* Ahol a HÉSZ kialakult állapotra utal, ott az adott utca szakaszon,- saroktól sarokig terjedő rész,- legalább 70%-os beépítettsége esetén, és az adott telkek legfeljebb 24 méter telekszélességig az alábbiak értendők:
 - oldalkertre vonatkozóan: az ingatlan-nyilvántartásban szereplő telekhatár és a főépület-, vagy legalább szerkezet-kész főépület közötti távolság,
 - elő- és hátsókertre vonatkozóan: az ingatlan-nyilvántartásban szereplő telekhatár és a főépület-, vagy legalább szerkezet-kész főépület közötti távolság, ha ez egyértelműen nem állapítható meg, akkor a szomszédos telkek esetében kialakult méret;
 - épületmagasságra vonatkozóan a kialakult állapot ott és úgy értelmezhető, ahol, és ahogy erre a HÉSZ rendelkezést tartalmaz.
 - Közutak esetében az ingatlan-nyilvántartásban szereplő, a közút hosszanti tengelyével párhuzamos, egymással szemben fekvő telekhatárai közötti távolság.
10. *Nem zavaró hatású gazdasági építmény:* Azon gazdasági-szolgáltatási tevékenységek végzésére szolgáló építmények összessége, mely a környezetében megengedett zaj, - rezgés, - levegőtisztaság-védelmi, - bűz, - közegészségügyi és egyéb korlátozó előírásokat nem lépi túl.
11. *Sportépítmény:* A sportolás építményei, az emberek mozgását szolgáló építmények – függetlenül attól, hogy versenyszerűen vagy a szabadidő eltöltése érdekében művelik, melyek területigényes szabad teret igényelnek, önálló telken kerülnek elhelyezésre, továbbá jelentős zöldterülettel kerülnek kialakításra.
12. *Szálláshely:* Kizárólag, vagy túlnyomórészt átmeneti otthon (szállás) céljára szolgáló szobahelyiségeket, valamint közös vagy egyéni használatú mellék- és egyéb helyiségeket tartalmazó épület.

Szabályozási elemek

3. §

- (1) A SZT kötelező, tájékoztató és irányadó szabályozási elemeket tartalmaz. A kötelező érvényű szabályozási elemek módosítása csak jelen rendelet (*továbbiakban: HÉSZ*) – vonatkozó rendelkezéseinek és az általános érvényű előírások szerinti – módosításával lehetséges.
- (2) A SZT kötelező szabályozási elemei:
- a.) szabályozási vonal, -szélesség;
 - b.) övezet, építési övezet határa, jele;
 - c.) építési vonal;
 - d.) építési hely és határa (előkert, hátsóker);
 - e.) szabályozási elemekre vonatkozó méretek (méterben);
 - f.) közút, vegyes forgalmi út;
 - g.) gyalogút, gyalogos zóna;
 - h.) kerékpárút;
 - i.) megszüntető jel;
 - j.) megtartandó, kialakítandó zöldfelület;
 - k.) helyi egyedi védelem alatt álló épület, építmény, terület;
 - l.) helyi védelem alatt álló fa.
- (3) A szabályozási tervlapon szereplő tájékoztató elemek között, az alábbi elemek más jogszabályokban, előírásokban, magasabb rendű tervekben kerültek meghatározásra, illetve lehatárolásra, megváltoztatására csak a lehatárolásukat meghatározó jogszabályok megváltoztatása esetén van lehetőség:
- a) meglévő külterületi határ, meglévő és tervezett belterületi határ;
 - b) műemlék, műemlék telke;
 - c) műemléki környezet határa;
 - d) régészeti lelőhelyek, régészeti érdekű területek;
 - e) védőterületek, védőtávolságok, védősávok határa, Natura 2000 természet-megőrzési terület határa;
 - f) ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület határa;
 - g) a környezetvédelmi, táj és természetvédelmi, műemléki és helyi védelmi szabályok és kikötések
 - h) vízműutak védőtávolsága,
 - i) közlekedési és közműlétesítmények védőterülete, illetve védősávja.
- (4) A szabályozási terv irányadó szabályozási elemei:
- a.) a telekhatár;
 - b.) a telekhatár javasolt megszüntetése, változtatásuk az OTÉK és a HÉSZ előírásainak figyelembevételével történhet.

Az építés, létesítés általános feltételei

4. §

- (1) A beépítési mód meghatározását, az épület magasságát, a beépítettség mértékét, a telek legkisebb kialakítható területét, valamint az újonnan telekosztásra kerülő területeken a telek méreteit a SZT és a HÉSZ különböző területek vonatkozó részletes előírásai tartalmazzák

- (2) A HÉSZ hatálya alá tartozó területen új beépítés csak akkor létesíthető, ha:
- a tervezett szabályozási vonalaknak megfelelő telekalakítás átvezetése az ingatlan-nyilvántartásban megtörtént;
 - a SZT-n jelölt belterületi határ módosítása legalább az új beépítéssel érintett telek esetében megtörtént;
 - a szükséges közművesítés az épület használatbavételéig biztosítható;
 - a gépjárművel történő megközelítés biztosított.
- (3) Terepszint alatt építmény:
- csak az építési helyen belül helyezhető el;
 - beépítésre szánt területeken alapterülete legfeljebb a telek 10 %-a lehet;
 - beépítetlen építési telek esetén önállóan nem létesíthető.
- (4) Beépítésre nem szánt területen a 10 méternél magasabb építményt a környezethez (domborzati és növényzeti adottságokhoz) illeszkedően, kell elhelyezni. Az illeszkedést a külön jogszabályban előírt látványtervvel kell igazolni. Az építményt úgy kell elhelyezni, hogy azt minden oldalról a saját telke vegye körül. Az építmény és a telekhatár között a szabadon hagyandó sáv szélessége legalább az építmény magasságának fele kell legyen.
- (5) A HÉSZ-ben és a SZT-ben előírt épület magasság nem vonatkozik a technológia jellegű építményekre és műtárgyakra, valamint a sajátos építmény fajtákra. Ezeket a technológiai, és sajátos igények, valamint a vonatkozó előírások figyelembe vételével kell engedélyezni. A megengedhető legnagyobb épület magasságuk legfeljebb 25 méter lehet.
- (6) A 250 m²-nél nagyobb beépített alapterületű építmény elhelyezéséhez külön jogszabályban előírt látványtervet kell készíteni.
- (7) Kerítés létesítésére vonatkozó szabályok:
- A vasút és a Balaton közötti területen, továbbá az üdülőövezetben legalább 50 %-ban áttört felületű és legfeljebb 1,8 m magasságú utcafronti kerítés építhető. A település többi részén épülő kerítés esetében a tömör szakasz hossza az 5,0 m-t nem haladhatja meg és az azt követő áttört rész legalább a tömör kerítés szakasz hosszával megegyező kell legyen.
 - Saroktelek esetében - az átláthatóság biztosítása érdekében - a sarokponttól kezdődően mindkét irányban áttört szakasszal kell a kerítés építését elindítani.
 - Szögesdrót kerítés a kisvárosias (Lk), a településközpont vegyes terület (Vt), az intézményterület (Vi), és az üdülőterületen (Üü, Üh) nem létesíthető, meglévő kerítés ilyen módon nem magasítható.
 - Kertes mezőgazdasági területen kerítés csak élő sövényből alakítható ki.
 - Egyéb mezőgazdasági területen a kerítés 90 %-ban áttört kialakítással építhető.
- (8) Az épületekhez, az OTÉK-ban meghatározott számú parkolót kell, saját telken belül biztosítani. Közterületen csak a vegyes- és a különleges területek esetén valósítható meg szükséges parkoló, az OTÉK és az önkormányzat erre vonatkozó rendeletében szabályozottak szerint.
- (9) Belterületen:
- az országos és a helyi természetvédelmi területeken,
 - az ökológiai hálózattal érintett területeken, valamint
 - a lakóházak és üdülők 50 m-es körzetén belül terepszintre épített antennatartó szerkezet nem létesíthető. Az épületen elhelyezett antenna, antennatartó szerkezet, az antennával együtt mért bármely irányú teljes mérete 6,0 m-t-, az antenna

tartószerkezet tengelyében a tetősíktól mért magassága a 6,0 m-t nem haladhatja meg

- (10) Ahol a SZT építési határvonalat nem jelöl, ott az utak mentén a meglévő építési vonalhoz igazodóan, vagy minimum 5,0 m-es előkert elhagyásával lehet az épületeket elhelyezni, az OTÉK oldal-és hátsókertre vonatkozó előírásai figyelembevételével.
- (11) A közterületről látható homlokzatokon közmű műtárgyak csak takart módon (falba süllyeszte) helyezhetők el.
- (12) A Balaton part és az M7-es út között, valamint az M7-es úttól déli irányban 1500 m-en belül csarnok jellegű kereskedelmi és raktározási rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (13) A város területén szélerőmű, szélerőmű-park, illetve 6,0 m-nél magasabb szélkerék nem létesíthető.
- (14) A településen új külszíni művelési bánya nem alakítható ki, a meglévő külszíni művelési bányatelek nem bővíthető, annak rekultivációja tervezett.
- (15) A 20 személygépkocsi befogadóképességűnél nagyobb gépkocsi parkolók felületéről az összegyűjtött csapadékvizeket csak olajfogón átvezetve lehet a csapadékvíz csatornába bekötni. A parkolóba összefolyó csapadékvíz zöldfelületre nem vezethető.

II.FEJEZET

A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA, AZ ÉPÍTETT ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

Általános építési előírások

5. §

- (1) Az övezeti előírásokban szereplő legkisebb teleknél kisebb méretű, meglévő telek is beépíthető, ha az összes egyéb előírás betartható és a szomszédos telek beépíthetőségét nem korlátozza
- (2) Balatonlelle város közigazgatási területén lakókocsi, utánfutó és egyéb közlekedési eszköz építményként nem telepíthető és szállás-, lakó- vagy tároló funkció ellátására még ideiglenesen sem helyezhető el.
- (3) Konténerépítmény állandó jelleggel csak gazdasági területen helyezhető el. Egyéb területen konténer, felvonulási építmény csak ideiglenes jelleggel, legfeljebb az építés idejére, és maximum öt év időtartamra helyezhető el, kizárólag felvonulási építményként.
- (4) Az előkert mérete
 - a) már beépült területeken az adott utcában, az érintett ingatlan környezetében lévő főépülethez igazodóan, (kialakult állapot szerint) biztosítandó;
 - b) az a) pontban jelölt területen kívül legalább 5 m, kivéve a Balaton-partra merőlegesen futó kialakult – a 15. mellékletében felsorolt – utcákat, ahol a meglévő építési vonalhoz kell igazodni, vagy minimum 3,0 m-es előkertet kell elhagyni.

- (5) Az előkert minimális méretén belül, ha az övezeti előírások másként nem szabályozzák - az OTÉK szerinti benyúló épületrészekon kívül - csak
- közmű-becsatlakozási műtárgy
 - föld alatt elhelyezett zárt esővíztároló (ciszterna)
 - kerti tó
 - kirakatszekrény 2 m² felülettel, legfeljebb 2 m magassággal
 - zászlótartó oszlop
 - hulladékártató legfeljebb 2 m² alapterülettel, 2 m magassággal
 - szolgáltató és gazdasági, valamint a beépítésre szánt különleges övezetben szükség esetén portaépület, legfeljebb 20 m² alapterülettel
 - lakóterületen saját tevékenységet reklámozó reklámtábla, legfeljebb 2 m² felülettel és 2 m magassággal
 - gazdasági és szolgáltató területen reklámtábla a 10.§-ban szabályozott módon helyezhető el oly módon, hogy a szomszédos ingatlan használatát nem korlátozhatja.
- (6) Az oldalkert minimális mérete nem lehet kevesebb:
- oldalhatáros és ikres beépítés esetén az építési telekre előírt legnagyobb épület magasságnál;
 - szabadon álló beépítés esetén az építési telekre előírt legnagyobb beépítési magasság felénél.
- (7) Az oldalkert minimális méretén belül, -ha az övezeti előírások másként nem szabályozzák, - az OTÉK szerinti benyúló épületrészekon kívül – csak
- közmű-becsatlakozási műtárgy
 - kerti építmények közül a pihenés, játék, szórakozás, kikapcsolódás célját szolgáló műtárgyak helyezhetők el oly módon, hogy a szomszédos ingatlan használatát nem korlátozhatja.
- (8) A hátsókert minimális mérete – ha az övezeti előírások másként nem szabályozzák – a tényleges épület magasság, de legalább 6 m.
- (9) A hátsókert minimális méretén belül – az OTÉK szerinti benyúló épületrészekon kívül –csak:
- kerti tó;
 - föld alatt elhelyezett zárt esővíztároló (ciszterna)
 - komposztáló, a csatlakozó terepszinttől 1, 50 m maximális magassággal, a telekhatártól legalább 1, 50 m távolságra
 - zöldségverem, legfeljebb 5 m² alapterülettel, a csatlakozó terepszinttől 1, 50 m maximális magassággal
 - kerti építmények közül a pihenés, játék, szórakozás, kikapcsolódás használatát szolgáló műtárgyak
 - legfeljebb 50 m² alapterületű, 2, 50 m legnagyobb gerincmagasságú fóliasátor, vagy üvegház helyezhető el, a szomszédos telekhatártól legalább 1, 50 m távolságban, amennyiben a szomszédos ingatlan használatát nem korlátozza.
- (10) Új főépületek utcai homlokzatának vonala legalább 50 %-ban az építési vonalra kell, hogy kerüljön. Kivétel ez alól, ha az utcai telekhatárra nem merőlegesen csatlakozó oldalhatárokkal kialakított a telek, ez esetben elegendő az építési vonallal történő érintkezés is.
- (11) Oldalhatáron álló beépítési mód saroktelkein:
- az épület szabadon állóan is elhelyezhető az egyéb előírások betartásával, de szabadon álló beépítés a szomszédos építési telek építési jogait nem korlátozhatja.

- b) amennyiben a kialakult építési rend és a telekszélesség indokolja, a saroktelek utcai telekhatára egyben beépítési oldallá válhat, ez esetben előkert nem kell tartani.
- (12) Az építési helyen belül több épület is elhelyezhető, azonban legalább egy főépületnek az utca felőli építési vonalon kell állnia a (10) bekezdésben foglaltak szerint.
- (13) Beépített telken melléképületet a főépülethez hozzáépítve, vagy attól különállóan a főépület mögött, annak takarásában szabad elhelyezni, az adott építési övezetre vonatkozó elő,- oldal,- és hátsókerti előírások betartása mellett. Kivétel ez alól a személygépkocsi elhelyezését szolgáló tárolóépület, mely az építési helyen belül szabadon elhelyezhető.
- (14) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén 20 m telekszélességig az épület a telekhatártól legfeljebb 1 m-re helyezhető el, 20 m szélesség felett szabadon álló beépítés is alkalmazható, ha a szomszédos telek oldalhatáros beépíthetőségét a szabadon álló lakóépület oldalkertjének mérete nem korlátozza.
- (15) Zárt sorú beépítési mód esetén:
- a) ha a szomszédos telkek nem beépítettek, az épület az előkert, építési vonal és egyéb előírások figyelembe vételével helyezhető el.
 - b) ha a szomszédos épületek zárt sorúan, tűzfalal épültek, az új épületet is így kell elhelyezni.
- (16) Ha a meglévő épület a HÉSZ építési övezeti előírásainak nem felel meg, (a telek túlépített, az adott telken épület nem létesíthető, az épület az építési helyen kívül áll, vagy az épület magasabb, mint az előírások által megengedett magasság) szintterületet és épületmagasságot nem eredményező, tartószerkezetet érintő korszerűsítési, felújítási munka végezhető, de új építés, bővítés csak a vonatkozó előírásoknak megfelelően történhet.
- (17) Településképi véleményezési eljárást, illetve településképi bejelentési eljárást az önkormányzati rendeletben meghatározott esetekben kell lefolytatni.

Építészeti előírások

6. §

- (1) Oldalhatáros beépítés esetén az épületek fő tetőgerinc vonala jellemzően az oldalhatárral párhuzamos legyen.
- (2) Zárt sorú, hézagosan zárt sorú beépítés esetén az épület fő tetőgerincvonalja jellemzően az utcával párhuzamos legyen. Az utcai épület traktusmélységén túl a beépítés az oldalhatáron álló beépítés szabályai szerint történhet.
- (3) Az építési övezetknél, az épültre meghatározott épületmagasság egyházi és kegyeleti épületek tornyánál figyelmen kívül hagyható.
- (4) Zárt sorúan beépült telkeken az épületek tömeg- és homlokzatképzését az utcaszakaszra jellemző arányrendszerrel, anyaghasználattal és színezéssel kell megoldani.

- (5) Zárt sorúan építendő épület építése vagy átalakítása esetén az utcai homlokzatot úgy kell kialakítani, hogy a csatlakozó épület párkánymagassága illeszkedjék a szomszédos zárt sorú épületek párkánymagasságához.
- (6) Lakóterületen, vegyes területen és a belterülethez szervesen kapcsolódó különleges területen új épület kialakítása az alábbiak szerint történhet:
- a) a főépület esetében a homlokzati felületek anyaga jellemzően: téglá, kő, fa, üveg, vakolat lehet,
 - b) a főépületet magastetővel kell kialakítani, tetőfedésként az alábbi építőanyagok alkalmazhatók: hagyományos égetett agyagcserép, betoncserép, kiselemes fémlemezfedés, cserepes lemez, kiselemes palafedés, bitumenes, valamint korcolt lemezfedés.
 - c) melléképületek és melléképítmények, homlokzati anyagaként sem alkalmazható: pala, pvc és műanyag, bitumenes lemez és bitumenes hullámlemez.
 - d) melléképületek és melléképítmények magastetőss kialakítása esetén sem alkalmazható: hullámpala, műanyag hullámlemez, ipari fémlemezfedés.

Zöldfelületek kialakítása

7. §

- (1) A gyorsan öregedő, törékeny, allergiakeltő pollenű fák közterületi fasor telepítésére nem alkalmazhatók.
- (2) Légvezetékek alatt csak olyan kisnövésű fák ültethetők, amelyek rendszeres csonkolás nélkül sem érik el a légvezetéküket.
- (3) Új közutak, utcák kialakításánál
- a) 12 m szabályozási szélesség esetén legalább egyoldali fasor,
 - b) 18 m szabályozási szélességtől legalább kétoldali fasor telepítéséről kell gondoskodni.
- (4) Nem létesíthető közmű- és energia-, táv- és hírközlési vezeték a meglévő fasorok nyomvonalában.
- (5) Telken belül fák és cserjék a telek határától a következő távolságok betartásával ültethetők:
- a.) Belterületen, a kertterületen és további beépítésre szánt területnek minősített területeken:
 - aa) szőlő, valamint 3 m-nél magasabbra nem növegyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetén 0,50 m,
 - ab) 3 m-nél magasabbra nem növegyümölcs és egyéb fa esetén 1,0 m,
 - ac) 3 méternél magasabbra növegyümölcs- és egyéb fa, valamint gyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetén 2,0 m,
 - b) külterületen, és beépítésre nem szánt területen:
 - ba) gyümölcsfa iskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte, ribizke és málnabokor esetén 0,80 m,
 - bb) minden egyéb gyümölcsbokor (mogoró) stb.) esetében 2,0 m,
 - bc) birs, naspolya, birsalanyra oltott körtefa esetén 2,5 m,
 - bd) törpealanyra oltott almafa, továbbá meggy-, szilva- és mandulafa esetén 3,5 m,
 - be) vadalanyra oltott alma- és körtefa, továbbá kajszi fa esetén 4,0 m,
 - bf) cseresznye fa esetén 5,0 m
 - bg) dió- és gesztenyefa, továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetén 8,0 m,

tás kivételével – csak az eredetivel megegyező formák, osztások anyaghasználat és színek alkalmazhatók.

- (10) A helyi értékvédelmi területen a meglévő és új épületek közterületről látható homlokzatán technológiai létesítmény (ablakklíma berendezés- szellőztető, hűtő- és fűtőberendezés kültéri egysége és szerelvényei) nem helyezhetők el, az csak az adott épület alárendeltebb homlokfalára telepíthető.
- (11) A területen a műemlék épületek megtartása, karbantartása a meglévő állapot megőrzése elsődleges feladat.
- (12) A műemléki környezetbe sorolt területeken csak olyan változtatás lehetséges, amely a műemléki terület felé néző és onnan látható homlokzatokon a kialakult állapothoz igazodó, vagy annál kedvezőbb változást eredményez.
- (13) Távközlési és hírközlési önálló adótorony a területen nem helyezhető el. Az elektromos légvezetékek átépítése esetén az új vezetékeket földkábelrel lehet kiépíteni.

Helyi építészeti értékek védelme

9. §

- (1) A helyi védelem alatt álló értékekre vonatkozó szabályokat külön önkormányzati rendelet határozza meg. Az e körbe tartozó épületeket és egyéb objektumokat a HÉSZ 3. függeléke tartalmazza.
- (2) A védett épületeken bármilyen külső változtatást érintő építési tevékenység, bővítés, átépítés (homlokzatvakolás, színezés, nyílászáró csere, tetőfelújítás, tetőtér beépítés stb.) csak értékvizsgálat alapján végezhető.
- (3) A védett épületek korszerűsítése, átalakítása, bővítése során a védelem érdekében elő kell segíteni az épületek mai igényeknek megfelelő használatát, a jellegzetes eredeti épülettömeg, tetőforma, homlokzati nyílásrend, osztások, anyaghasználatának megtartását. A tagozatok, színek lehetőség szerint megtartandók, illetve pótlandók.
- (4) Homlokzati nyílászárók cseréje során az eredetivel azonos anyagú, osztású, profilozású, felületképzésű nyílászárók alkalmazandók. Külső redőnyszekrény nem helyezhető el.
- (5) Helyi védett épületeken hirdetés, reklám nem helyezhető el, csak az épületen belül működő cég. vagy egyéni vállalkozás felirata (cégére) helyezhető el, legfeljebb 0, 50 m² méretben.
- (6) A helyi védelem alatt álló építményeknél a védett épület (H1), védett épület részlet (H2) megóvására kell törekedni, tetőtér beépítés, ráépítés csak a hagyományos értékek védelme mellett, az önkormányzat által jóváhagyott külön rendelet alapján, a településképi véleményezési eljárás keretében, lehetséges.
- (7) A helyi értékvédelmi (- hé -) területeken az engedélyezési eljárás során a még fellelhető építészeti értékeket figyelembe kell venni.
- (8) A helyi védett építmények védettsége csak a teljes műszaki avultság és az eredeti állapot helyreállításának ellehetetlenülésének beálltával szüntethető meg. A műszaki

avultságot és az eredeti állapot helyreállításának elkerülhetetlenségét felmérési terv és foto dokumentációval bizonyítani kell.

- (9) A helyi védett építmény teljes lebontására csak a védelem megszüntetése után kerülhet sor.

Reklám, hirdetőtábla elhelyezésére vonatkozó rendelkezések

10. §

- (1) A közterületeken történő reklámelhelyezés feltételeit e tárgyban kiadott önkormányzati rendelet szabályozza. A nem önkormányzati területekre vonatkozóan a (2)-(5) bekezdés előírásait kell alkalmazni.
- (2) Önálló reklám- és hirdetőtábla lakóterületen csak saját tevékenységre vonatkozóan és legfeljebb 2 m²-, vegyes és gazdasági területen összevontan legfeljebb 12 m² felülettel helyezhető el.
- (3) Reklámvilágítás, fényreklám csak olyan módon helyezhető el, hogy a fényhatás az építmények és helyiségek rendeltetésszerű használatát ne akadályozza, környezete rendeltetésszerű használatát ne zavarja, a közlekedés biztonságát ne veszélyeztesse.
- (4) Műemléki környezetben fényreklám nem helyezhető el.
- (5) Új épület elhelyezésénél, meglévő épület átalakításánál, funkcióváltásnál, homlokzati felújításnál az intézmények cégéreinek, hirdetőtábláinak méretét és elhelyezését a homlokzattal együtt kell megtervezni és kialakítani.

Kulturális örökségvédelem

11. §

- (1) A nyilvántartott régészeti lelőhelyeket - az illetékes örökségvédelmi hivatal adatszolgáltatása alapján a SZT jelöli, a HÉSZ 2. függeléke tartalmazza
- (2) A település műemlékeit, a műemléki környezet határát, a műemlék telkét a SZT jelöli, felsorolásukat a HÉSZ 1. függeléke tartalmazza.
- (3) Régészeti leletek illetve objektumok előkerülése esetén a munkálatokat haladéktalanul fel kell függeszteni, és az illetékes örökségvédelmi hatóságot soron kívül értesíteni kell. A kulturális örökség védelméről szóló törvény előírásait be kell tartani

Táj és természeti értékvédelem

12. §

- (1) Távközlési magasépítmény, adótorony, önálló antenna építmény, önálló reklámépítmény
- a) országos természetvédelmi területeken
 - b) az ökológiai hálózat övezeteiben,
 - c) közösségi jelentőségű természetmegőrzési területeken (Natura 2000 területek),
 - d) tájképvédelmi övezetben, erdőterületeken, nem létesíthető.

- (2) Az igazgatási területen a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy az:
- a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
 - megelőzze a környezetszennyezést,
 - kizárja a környezetkárosítást.
- (3) A tájkép-védelem érdekében a külterületi utak menti fasorok, mezsgyék, vízfolyások, csatornák menti galérianövényzet védelméről gondoskodni kell.
- (4) A szőlőhegyi tájkarakter védelme érdekében a kertes-, a szőlőkataszteri területtel érintett mezőgazdasági területek egységes építészeti karakterét, történeti szerkezetét meg kell őrizni.
- (5) Külterületi fásítás, erdősítés esetén törekedni kell őshonos fafajok telepítésére, és honos erdőállományok kialakítására.
- (6) Országos jelentőségű védett természeti területen, magterületen és ökológiai folyosó területén új külszíni művelésű bányatelek nem alakítható ki, a meglévő nem bővíthető.
- (7) A város közigazgatási területén bányatelek csak az ország más területén fel nem lelhető ásványi nyersanyag kitermeléséhez állapítható meg,
- (8) A vízfolyások melletti 10-10 m-es sávban megtelepedett fásszárú növényzet védelmét a vízfolyások karbantartási munkáihoz szükséges feltételek biztosítása mellett kell megoldani.
- (9) Vízfolyások medrétől 50 m távolságon belül trágyatároló, 100 m távolságon belül mezőgazdasági területen állattartó telep nem létesíthető
- (10) A közmű és elektronikus hírközlés nyomvonalas hálózatát és járulékos műtárgyait, illetve a meglévő hálózatok korszerűsítését a táj és természeti értékek védelme és az esztétikai követelmények érvényesítése céljából:
- Magterületen;
 - országos jelentőségű védett természeti területen;
 - térségi jelentőségű tájképvédelmi területen;
- a műszaki lehetőségek, és a természetvédelmi szempontok mérlegelésével, lehetőség szerint terepszint alatt kell megvalósítani.
- (12) A szennyvízcsatornával még ellátatlan beépítésre nem szánt területen keletkező szennyvizek zárt gyűjtőben, illetve a vízügyi hatóság által engedélyezett egyedi szennyvízkezelő berendezésben kell elhelyezni. A zárt gyűjtőt, illetve az egyedi szennyvízkezelőt a csatornahálózat kiépítésével meg kell szüntetni.

Környezetvédelem

13. §

- (1) A város igazgatási területén kizárólag olyan építmények építhetők, üzemeltethetők, illetve olyan tevékenységek folytathatók, amelyek légszennyezőanyag-kibocsátása a környezetvédelmi hatóság – jogszabály alapján - megállapított kibocsátási határértékét nem haladja meg.

- (2) A város teljes közigazgatási területe felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület, ahol korlátozott vegyszer- és műtrágyahasználat, környezetkímélő, extenzív mezőgazdasági termelés folytatható. A területen hulladéklerakó, hulladéktároló és kezelő telep, komposztüzem, valamint hulladékátrakó állomás- és vegyszertároló nem létesíthető
- (3) A levegő védelme szempontjából védelmi övezetet igénylő építmények (légszennyező források) csak úgy alakíthatók ki, hogy a szomszédos ingatlan beépítési lehetőségét, terület-felhasználását ne korlátozza.
- (4) A zaj és rezgés elleni védelem érdekében bármely zajt kibocsátó, vagy rezgést okozó létesítmény csak akkor működtethető, vagy építhető, illetve ilyen tevékenység csak akkor folytatható, ha az általa okozott zaj vagy rezgés mértéke a környezetében a jogszabály által előírt zajterhelési határértéket nem haladja meg.
- (5) A HÉSZ alkalmazásában zajtól védendő terület-felhasználás:
- lakó,- településközpont vegyes, intézményterület;
 - különleges területek (kivéve a homokbánya területet KB);
 - üdülőterületek;
 - zöldterületek;
 - gazdasági területnek (kereskedelmi, szolgáltató) azon része, ahol zajtól védendő rendeltetésű épület található.
- (6) Az üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelés határértéke nem haladhatja meg a zaj- és rezgésvédelemről szóló jogszabályban előírt határértékeket.
- (7) A település közigazgatási területén állattartás a vonatkozó állategészségügyi, higiéniai jogszabályok alapján és a HÉSZ együttes betartásával lehetséges.
- (8) A közigazgatási területen keletkező, 20 kg-ot állati tetemeket átmeneti, állati tetemgyűjtő konténerbe kell elhelyezni, ahonnan a szakhatóságok által elfogadott megsemmisítő helyre kell elszállítani. ok
- (9) A belterületen a megépült és üzembe helyezett szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötés kötelező.
- (10) Beépítésre nem szánt területen a vezetékes ivóvízhálózatra rákötött teleknek a megépült szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötése a szennyvízhálózat átadását követő egy éven belül kötelező.
- (11) A mezőgazdaság-, és erdőterületen, valamint a külterületi beépítésre nem szánt különleges területeken, - amennyiben nincs lehetőség a szennyvízcsatorna-hálózatra történő csatlakozásra, - új épületet építeni csak vízzáró szennyvíztároló, illetve a vízügyi hatóság által engedélyezett egyedi szennyvízkezelő berendezés megléte esetén lehet.
- (12) Szippantott szennyvizek kezelés nélküli elhelyezése nem engedélyezhető.
- (13) Technológiai eredetű szennyvíz, illetve az üzemek területén összegyűjtött csapadékvíz csatornába csak akkor vezethető, ha előtisztítása a vonatkozó jogszabályokban és hatósági előírásokban meghatározott mértékben az üzem területén megtörténik.

- (14) A SZT-ben vízgazdálkodási területként szabályozott vízfolyások, tavak, tározók medrének felső rézsű élétől számított 15-15 m védőtávolságon belül mezőgazdasági területen új épület nem létesíthető, meglévő épület e területet érintően nem bővíthető.
- (15) Talajmozgatással járó tevékenység során, továbbá beépítendő területeken a termőréteg védelmét, elkülönített tárolását és újrahasznosítását biztosítani kell.
- (16) A gazdálkodó szervezeteknek gondoskodniuk kell a tevékenységükből keletkező veszélyes és nem veszélyes termelési hulladékok hasznosításáról, ártalmatlanításáról.
- (17) Az üzemi technológia során keletkező veszélyes hulladék átmeneti tárolása a vonatkozó jogszabályok szerint a talaj, talajvíz szennyezése nélkül történhet.
- (18) A keletkező kommunális szilárd hulladék szervezett, intézményes elszállítását biztosítani kell. Kommunális szilárd hulladék zárt gyűjtőedényben tárolható.
- (19) Veszélyes hulladék állandó tárolására szolgáló telephely, hígrágyás állattartó telep a város közigazgatási területén nem létesíthető.

III. FEJEZET

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKSEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

Tilalmak és korlátozások

14. §

- (1) Az építési tilalom terheli a 14. mellékletben felsorolt ingatlanokat, az ott megjelölt cél érdekében.
- (2) Az építési tilalmat az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

Telekalakítás

15. §

- (1) Az építési övezetben, illetve övezetekben közműtelek, illetve a SZT-ben meghatározott közterület szabályozás végrehajtása érdekében, telek az övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.
- (2) Az építési övezetekben nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.
- (3) Amennyiben az övezeti előírások másképpen nem szabályozzák, új építési telek szélessége
 - a) oldalhatáros és ikres beépítés esetén: min. 14 m, (saroktelek esetén 18 m)
 - b) szabadonálló beépítés esetén: min. 16 m
 - c) zárt sorú, hézagosan zárt sorú beépítés esetén: min. 12 m (sarokteleknél 16 m)
- (4) Kertvárosias lakóterületen telekegyesítéssel létrehozható új telek szélessége legfeljebb az egyes építési övezetekre előírt, kialakítható telekméret kétszerese lehet, kivéve, ha a telekalakítás közintézmény, vagy hitéleti épület létesítése céljából szükséges.
- (5) Beépítésre nem szánt területen 3 000 m²-nél kisebb terület

- a) a közlekedési létesítmények,
- b) közmű és hírközlési létesítmények,
- c) véderdő,
- d) zöldterület

létesítéséhez szükséges telek, és az a)-b) pont szerinti létesítmények kialakítása következtében visszamaradó mezőgazdasági- és erdőterület kivételével,- nem alakítható ki.

Közterület alakítására vonatkozó előírások

16. §

- (1) A SZT által javasolt helyi közút létesítése, bővítése vagy szabályozása érdekében az Étv. előírásainak megfelelően,- az eljárás lefolytatására illetékes hatóság,- a telek közút céljára szükséges részét az önkormányzat javára igénybe veheti és lejegyezheti.
- (2) Amennyiben a lejegyzéssel érintett, visszamaradó ingatlan a rendeltetésének megfelelő használatra alkalmatlanná válik, úgy a tulajdonos kérelmére az egész telket igénybe kell venni.
- (3) Ha nem önkormányzati kezdeményezésre újonnan beépítésre szánt területen, vagy beépített területen új beépíthető ingatlanok kialakítása érdekében útépítés, közművesítés válik szükségessé, akkor a szükséges közterület térítésmentes átadása a tulajdonos, az út-, valamint a közműépítés költségének megfizetése az érdekeltek kötelezettsége.
- (4) Az ingatlan helyi közút céljára igénybe vett részért járó kártalanítás összegénél figyelembe kell venni a helyi közút megépítéséből, illetve az ezzel összefüggő közművesítésből eredő ingatlanérték-növekedés összegét, az Étv. előírásainak megfelelően.
- (5) Közterületen pavilon csak ideiglenes jelleggel a városképbe illően, a közlekedésbiztonsági előírások figyelembevételével, valamint a közterület kezelhetőségének, tisztántarthatóságának, és a pavilonban dolgozók számára megfelelő illemhely használati lehetőség biztosításával létesíthető, a közterület tulajdonosának külön engedélyével.

Útépítési és közművesítési hozzájárulás

17. §

- (1) Újonnan kialakításra kerülő telektömbök beépítése során a tervezett közműveket úgy kell kiépíteni, hogy azok az egyes ingatlanok használatbavételéig megvalósuljanak és azokra az ingatlanok rácsatlakozhassanak. Az utak szilárd burkolattal történő ellátását legkésőbb a területen felépült építmények 75 %-nak a használatbavételéig kell megvalósítani.
- (2) A helyi közutat illetőleg közművet, amennyiben a település önkormányzata létesítette, úgy annak költségét részben vagy egészében az érintett ingatlanok tulajdonosaira háríthatja az Étv. vonatkozó előírása szerint.

IV. FEJEZET A KÖZMŰVEKRE ÉS A KÖZMŰVESÍTÉSRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

18. §

- (1) A meglévő és tervezett közcélú vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energia ellátás (villamos energia ellátás, távhőellátás, földgáz ellátás), valamint az elektronikus hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági-, védőtávolsága számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani.
- (2) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, továbbá egyéb okból funkciót veszített, feleslegessé vált közművet el kell bontani, az indokoltan földben maradó vezeték tömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.
- (3) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében, az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani. A beépítésre szánt területeken a közművezeték helyét úgy kell kijelölni, hogy a zöldterületi előírásokban meghatározottak szerint, utcai fasorok telepítését ne akadályozzák.
- (4) A közigazgatási területen lévő, illetve azt érintő közművezeték hálózatok, azok műtárgyai és létesítményei biztonsági övezetein belül a rájuk vonatkozó tilalmakat és korlátozásokat be kell tartani.

Vízellátás

19. §

- (1) Házi vízbekötés csak a szennyvízcsatorna hálózatra történő rákötést követően lehetséges.
- (2) Beépítésre szánt területen, új építményre használatbavételi engedély csak a szennyvízcsatorna hálózatra történő rákötést követően adható.
- (3) Kiepített szennyvízcsatorna hálózattal rendelkező területen az ivóvízbekötés feltétele a szennyvízcsatorna hálózatra történő rákötés.

Csapadékvíz elvezetés

20. §

- (1) Csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető.
- (2) A településkép-védelmi területen törekedni kell a zártrendszerű elvezetés kiépítésére.

Energia, hírközlés

21. §

- (1) Belterületen új közép-, kisfeszültségű, közvilágítási villamos energia ellátási, valamint hírközlő hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (2) Belterület már beépített területén, valamint a külterület beépítésre szánt területén, ahol a villamos energia ellátás hálózata föld feletti vezetésű, új elosztási, közvilágítási vezeték és elektronikus hírközlési hálózatot a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell felszerelni. Közös oszlopsorra való telepítés bármely akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (3) Beépítésre nem szánt területen egy oldali közös oszlopsoron kell a villamos energia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpatestek is elhelyezhetők. A közös oszlopsoron történő elhelyezésről csak érintésvédelmi okból lehet eltérni.
- (4) A (2) és (3) bekezdésben említett előírások a meglévő hálózat rekonstrukciójára is vonatkozik.
- (5) Beépítésre szánt területen új villamos energia ingatlan-bekötést – ezzel együtt a hírközlési bekötést is – csak földalatti kiépítéssel szabad kivitelezni még akkor is, ha közhálózat oszlopsoron halad.
- (6) Középnymomású gázellátású területen telkenként egyedi nyomásszabályzókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás szabályzókat az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára helyezhetők.
- (7) Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.
- (8) Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.
- (9) Az egyes közművezetékek védőtávolságát az ágazati szabványok, és a vonatkozó jogszabályok tartalmazzák, melyet a hatósági eljárások során figyelembe kell venni.

V. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

22. §

A város beépítésre szánt területe a következő terület-felhasználási egységekbe sorolt:

| | Általános használat szerinti megnevezés | Sajátos használat szerinti megnevezés | jele |
|---|---|---------------------------------------|------|
| 1 | Lakóterületek | Kisvárosias | Lk |
| | | Kertvárosias | Lke |
| 2 | Üdülőterületek | Üdülőházas | Üü |
| | | Hétvégi házas | Üh |

| | | | |
|---|--------------------|-----------------------------------|------|
| 3 | Vegyes területek | Településközpont terület | Vt |
| | | Intézményterület | Vi |
| 4 | Gazdasági terület | Kereskedelmi, szolgáltató terület | Gksz |
| 5 | Különleges terület | Sportterület | KSp |
| | | Kempingterület | KKp |
| | | Kikötő terület | KK |
| | | Strandterület | KSt |
| | | Turisztikai fejlesztési terület | KTu |
| | | Gazdasági terület | KG |

LAKÓTERÜLETEK

Kisvárosias lakóterület

23. §

- (1) A kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló 5,0, illetve 7,5 méter épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épület elhelyezésére szolgál.
- (2) A kisvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület a következő rendeltetéseket tartalmazhatja:
- lakó;
 - kereskedelmi, szolgáltató;
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - kulturális, közösségi szórakoztató;
 - szállás;
 - igazgatási, iroda;
 - sport rendeltetést;
- (3) Az Lk építési övezet beépítési előírásai a következők: ¹

| Övezet jele | Beépítési mód | megengedett legnagyobb épületmagasság (m) | megengedett legnagyobb beépítettsége (%) | Legkisebb telekterülete (m ²) |
|-------------|---------------|---|--|---|
| Lk1 | Z | 7,5 | 60 | 150 |
| Lk2 | Z | 7,5 | 50 | 700 |
| Lk3 | Z | 5,0 | 50 | 180 |

- (4) Az övezeten belül biztosítandó legkisebb zöldfelület mértéke a telekterület 20 %-a.
- (5) Új épület csak részleges közművesítettséggel építhető, amennyiben a szennyvízelhelyezés és tisztítás közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történő ellátása is biztosítható.
- (6) Az építési övezetben a melléképítmények közül kizárólag:
- közmű-becsatlakozási műtárgy;
 - hulladéktartály-tároló;

¹ Rövidítések magyarázata: Beépítési mód: **Z:** zárt sorú, csoportos beépítés

- c) épülettől különálló – építménynek minősülő – kirakatszekrény;
- d) kerti építmény;
- e) 6 m-nél nem magasabb építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop;
- f) mosókonyha, nyári-konyha, nem zavaró hatású kisipari és barkácsműhely;
- g) fóliasátor, kerti növényház (üvegház) legfeljebb 50 m² alapterülettel;
- h) komposztáló;
- i) csapadékvíz gyűjtő ciszterna;
- j) zöldségverem;
- k) gépjármű, és háztartással kapcsolatos egyéb tároló tárolóépület, helyezhető el.

Kertvárosias lakóterület

24. §

- (1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 5,0 m-es épületmagasságot meg nem haladó, első sorban lakó rendeltetésű, legfeljebb négylakásos épületek helyezhetők el.
- (2) A kertvárosias lakóterület építési övezetben elhelyezhető épület a következő rendeltetéseket tartalmazhatja:
- a) lakó;
 - b) kiskereskedelmi, szolgáltató;
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - d) kulturális;
 - e) 8 vendégszobát meg nem haladó szállásjellegű;
 - f) sport.
- (3) Az Lke építési övezet beépítési előírásai a következők:²

| Övezet jele | Beépítési mód | megengedett legnagyobb épületmagasság (m) | megengedett legnagyobb beépítettsége (%) | Legkisebb telek területe (m ²) | legkisebb telek szélesség (m) | legkisebb Telekmélység (m) |
|-------------|---------------|---|--|--|-------------------------------|----------------------------|
| Lke1 | O | 5,0 | 30 | 550 | - | - |
| Lke2 | O | 5,0 | 30 | 750 | 18 | 40 |
| Lke3 | O | 5,0 | 30 | 900 | - | - |
| Lke4 | O | 5,0 | 30 | 550 | 14 | - |
| Lke5 | O | 5,0 | 30 | 700 | - | - |
| Lke6 | O | 5,5 | 30 | 700 | - | - |
| Lke7 | IKR | 5,0 | 30 | 500 | - | - |
| Lke8 | IKR | 5,0 | 30 | 300 | - | - |
| Lke9 | O | 5,0 | 30 | 900 | 16 | 55 |
| Lke10 | O | 5,0 | 30 | 700 | 16 | 40 |
| Lke11 | O | 5,0 | 30 | 650 | - | - |

- (4) Az övezeten belül biztosítandó legkisebb zöldfelület mértéke a telek területének 50%.

² Rövidítések magyarázata: Beépítési mód: **O**: oldalhatáros, **IKR**: ikres

- (5) Új épület csak részleges közművesítettséggel építhető, amennyiben a szennyvízelvezetés és tisztítás közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történő ellátása is biztosítható.
- (6) A kertvárosias lakóterületen az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
- közmű-becsatlakozási műtárgy
 - hulladéktartály-tároló,
 - épülettől különálló – építménynek minősülő – kirakatszekrény,
 - kerti építmény,
 - ól, állatkifutó,
 - 6 m-nél nem magasabb építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
 - mosókonyha, nyári-konyha, nem zavaró hatású kisipari és hobbiműhely,
 - fóliasátor, kerti növényház (üvegház) legfeljebb 50 m² alapterülettel,
 - komposztáló
 - csapadékvíz gyűjtő ciszterna,
 - zöldségverem,
 - gépjármű, és háztartással kapcsolatos egyébtároló tárolóépület, helyezhető el.

ÜDÜLŐTERÜLETEK

25. §

Üdülőházas üdülőterület

- (1) Az üdülőházas terület elsősorban kettőnél több üdülő egységet magába foglaló, üdülőépület elhelyezésre szolgál.
- (2) Az üdülőházas építési övezetben elhelyezhető épület a következő rendeltetéseket tartalmazhatja:
- kemping;
 - üdülőtábor;
 - szállásjellegű.
- (3) A kialakult területeken a minimum 12 m széles telek építhető be.
- (4) Az Üü építési övezet beépítési előírásai a következők: ³

| Övezet jele | Beépítési mód | megengedett legnagyobb épület-magasság (m) | megengedett legnagyobb beépítettsége (%) | Legkisebb telek területe (m ²) |
|-------------|---------------|--|--|--|
| Üü1 | SZ | 7,5 | 15 | 5000 |
| Üü2 | SZ | 7,5 | 20 | 2000 |
| Üü3 | SZ | 7,5 | 20 | 1000 |
| Üü4 | SZ | 11,0 | 20 | 2000 |
| Üü5 | SZ | 5,5 | 20 | 550 |

³ Rövidítések magyarázata: Beépítési mód: **SZ**: szabadonálló

| | | | | |
|-----|----|------|----|------|
| Üü6 | SZ | 5,5 | 20 | 2000 |
| Üü7 | SZ | 14 | 15 | 5000 |
| Üü8 | SZ | 10,5 | 20 | 2000 |

- (5) Az övezeten belül biztosítandó legkisebb zöldfelület mértéke a telek területének 40 %-a.
- (6) Az Üü1-4 és Üü8 építési övezetben, a beépített telken az épületmagasság az épület bontása esetén az elbontott épület magassága, de legfeljebb 12,5 m lehet. Ez az előírás a területre előírt épület magasságot meghaladó építmény, illetve építmény részlet beépített alapterületének mértékéig alkalmazható.
- (7) Az üdülőházas üdülőterületen az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
- közmű-becsatlakozási műtárgy
 - hulladéktartály-tároló,
 - kerti építmény,
 - a funkcióhoz kapcsolódó tároló (kerti kisgép, kerti bútor, kerékpár stb.)
 - 6 m-nél nem magasabb építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
 - a főépülettel egytömögű gépjármű, és egyéb vízi jármű (csónak, szörf, stb.) tároló.
- (8) Új épület,- melléképületek és alárendelt, kiegészítő funkciójú épületeken kívül,- csak részleges közművesítettséggel építhető, amennyiben a szennyvízelhelyezés és tisztítás közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történő ellátása is biztosítható.
- (9) Az Üü 8-as övezetben lévő telek közötti megközelítése négy egységet meghaladó beépítés esetén kizárólag a Honvéd utca felől történhet.

Hétfélig házas üdülőterület

26. §

- (1) A hétfélig házas területen elsősorban a 6,0 m beépítési magasságot meg nem haladó, legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek helyezésére szolgál.
- (2) A hétfélig házas építési övezetekben elhelyezhető épület – az (1) bekezdésen túl a terület rendeltetését szolgálva- a következő rendeltetéseket tartalmazhatja:
- kereskedelmi, szolgáltató
 - hitéleti,
 - szállásjellegű,
 - sport
- (3) Az Üh építési övezet beépítési előírásai a következők:⁴

| Övezet jele | Beépítési mód | megengedett legnagyobb épületmagasság (m) | megengedett legnagyobb beépítettsége (%) | Legkisebb telekterület (m ²) |
|-------------|---------------|---|--|--|
|-------------|---------------|---|--|--|

⁴ Rövidítések magyarázata: Beépítési mód: **O**: oldalhatáros, **IKR**: ikres, **SZ**: szabadonálló

| | | | | |
|-----|-----|-----|----|-----|
| Üh1 | SZ | 4,5 | 20 | 550 |
| Üh2 | O | 5,5 | 20 | 550 |
| Üh3 | IKR | 4,5 | 20 | 300 |
| Üh4 | SZ | 6,0 | 20 | 550 |

- (4) Az övezeten belül biztosítandó legkisebb zöldfelület mértéke a telek területének 60 %-a.
- (5) Üdülőházas üdülőterületen a melléképítmények közül kizárólag:
- közmű-becsatlakozási műtárgy
 - hulladéktartály-tároló,
 - kerti építmény,
 - a funkcióhoz kapcsolódó tároló (kerti kisgépek, kerti bútor, kerékpár stb.)
 - 6 m-nél nem magasabb építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
 - a főépülettel egytömegű elhelyezéssel gépjármű, és egyéb vízi jármű (csónak, szörf, stb.) tároló.
- (6) Új épület,- melléképületek és alárendelt, kiegészítő funkciójú épületeken kívül,- csak részleges közművesítettséggel építhető, amennyiben a szennyvízelhelyezés és tisztítás közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történő ellátása is biztosítható.

VEGYES TERÜLETEK

27 §.

Településközpont terület

- (1) A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) A településközpont területen elhelyezhető épületek - a lakóépületeken kívül az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatja:
- kereskedelmi, szolgáltató;
 - szállásjellegű;
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - kulturális, közösségi szórakoztató;
 - igazgatási, iroda;
 - sport.
- (3) A Vt építési övezet beépítési előírásai a következők:⁵

| Övezet jele | Beépítési mód | megengedett legnagyobb épületmagasság (m) | megengedett legnagyobb beépítettsége (%) | Legkisebb telekterület (m ²) | legkisebb telek szélesség (m) | legkisebb telekmélység (m) |
|-------------|---------------|---|--|--|-------------------------------|----------------------------|
| Vt1 | Z | 5,5 | 50 | 600 | - | - |
| Vt2 | SZ | 7,5 | 50 | 1200 | - | - |
| Vt3 | SZ | 7,5 | 50 | Nem oszt. | - | - |
| Vt4 | SZ | 11,0 | 60 | 1600 | - | - |

⁵ Rövidítések magyarázata: Beépítési mód: **O**: oldalhatáros, **Z**: zártos, **SZ**: szabadonálló

| | | | | | | |
|-------|----|------|----|---------------|----|----|
| Vt5 | Z | 7,5 | 80 | 400 | - | - |
| Vt6 | SZ | 7,5 | 50 | 400 | - | - |
| Vt7 | SZ | 7,5 | 25 | Nem oszt. | - | - |
| Vt8 | SZ | 7,5 | 35 | 2.000 | - | - |
| Vt9 | SZ | 5,5 | 50 | 550 | - | - |
| Vt10 | Z | 7,5 | 80 | 300 | - | - |
| Vt11 | Z | 5,5 | 50 | Nem oszt. | - | - |
| Vt12 | Z | 11,0 | 70 | 1600 | - | - |
| Vt13 | SZ | 11,0 | 60 | 1600 | 25 | 60 |
| Vt14 | O | 7,5 | 60 | 400 | - | - |
| Vt15 | O | 5,5 | 60 | 400 | - | - |
| Vt 16 | SZ | 7,5 | 50 | 2000 | - | - |
| Vt 17 | SZ | 12,5 | 40 | 2000 | - | - |
| Vt 18 | SZ | 8,0 | 40 | 1000 | - | - |
| Vt 19 | Z | 6,0 | 80 | Nem oszt-ható | - | - |
| Vt 20 | Z | 12,5 | 50 | 1500 | - | - |
| Vt21 | Z | 7,5 | 50 | Nem oszt-ható | - | - |

- (4) Az övezeten belül biztosítandó legkisebb zöldfelület mértéke a telek területének 10 %-a, a vízpart-rehabilitációs területeken 30 %.
- (5) Új épület csak részleges közművesítettséggel építhető, amennyiben a szennyvízelhelyezés és tisztítás közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történő ellátása is biztosítható.
- (6) Településközpont területen a melléképítmények közül kizárólag
- közmű-becsatlakozási műtárgy;
 - hulladéktartály-tároló,
 - kerti építmény;
 - 6 m-nél nem magasabb építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop;
 - gépjármű, és az épület rendeltetésszerű használatával kapcsolatos egyéb tárolóépület, helyezhető el.

Intézményi terület

28. §

- (1) Az intézményi terület több önálló rendeletelési egységet magába foglaló, elsősorban igazgatási, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az intézményi területen elhelyezhető épületek - a lakóépületeken kívül az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatja:
- kereskedelmi, szolgáltató,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - igazgatási, iroda;
 - sport.

(3) A Vi építési övezet beépítési előírásai a következők:⁶

| Övezet jele | Beépítési mód | megengedett legnagyobb épületmagasság (m) | megengedett legnagyobb beépítettsége (%) | Legkisebb telek területe (m ²) | legkisebb telek szélesség (m) | legkisebb Telekmélység (m) |
|-------------|---------------|---|--|--|-------------------------------|----------------------------|
| Vi1 | SZ | 7,5 | 55 | 1000 | - | - |
| Vi2 | SZ | 5,5 | 55 | 800 | 32 | 25 |
| Vi3 | Z | 5,0 | 80 | Nem osztható | - | - |
| Vi4 | SZ | 7,5 | 55 | 400 | - | - |
| Vi5 | SZ | 7,5 | 25 | 1000 | - | - |
| Vi6 | SZ | 10,5 | 40 | 5000 | - | - |
| Vi7 | SZ | 5,0 | 50 | 500 | - | - |
| Vi8 | SZ | 7,5 | 35 | Nem osztható | - | - |
| Vi9 | SZ | 10,5 | 55 | 1600 | - | - |

- (4) Az övezeten belül biztosítandó legkisebb zöldfelület mértéke a telek be nem épített területének 50 %.
- (5) Új épület csak részleges közművesítettséggel építhető, amennyiben a szennyvízelhelyezés és tisztítás közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történő ellátása is biztosítható.
- (6) Az intézményterületen a melléképítmények közül kizárólag
- közmű-becsatlakozási műtárgy
 - hulladéktartály-tároló,,
 - kerti építmény,
 - 6 m-nél nem magasabb építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
 - gépjármű, és az épület rendeltetésszerű használatával kapcsolatos egyéb tárolóépület, helyezhető el.

GAZDASÁGI TERÜLET
Kereskedelmi, szolgáltató terület
29. §

- (1) A kereskedelmi szolgáltató terület elsődlegesen a környezetre jelentős zavaró környezeti hatást nem gyakorló, gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületek helyezhetők el.
- (2) Az építési övezetekben csak olyan rendeltetésű épület létesíthető, amelyben folytatott tevékenység:
- nem tartozik a külön jogszabály szerint meghatározott környezeti hatásvizsgálati és egységes környezethasználati engedély, illetve környezetvizsgálat köteles tevékenységek közé
 - védőövezet, védőtávolság igénye saját telkén belül biztosítható

⁶ Rövidítések magyarázata: Beépítési mód: **Z**: zártosú, **SZ**: szabadonálló

- c) a szomszédos telek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza.
- (3) A kereskedelmi szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó, és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.
- (4) A Gksz építési övezet beépítési előírásai a következők:⁷

| Övezet jele | Beépítési mód | megengedett legnagyobb épületmagasság (m) | megengedett legnagyobb beépítettsége (%) | Legkisebb telek területe (m ²) | legkisebb telek szélesség (m) | legkisebb telekmélység (m) |
|-------------|---------------|---|--|--|-------------------------------|----------------------------|
| Gksz1 | SZ | 7,5 | 60 | 1000 | 30 | 50 |
| Gksz2 | O | 5,5 | 60 | 650 | - | - |
| Gksz3 | SZ | 7,5 | 60 | 1500 | 25 | 40 |
| Gksz4 | SZ | 10,5 | 60 | 3000 | - | - |
| Gksz5 | SZ | 7,5 | 40 | 1200 | 20 | 40 |
| Gksz6 | SZ | 7,5 | 30 | 3000 | - | - |
| Gksz7 | SZ | 7,5 | 30 | Nem osztható | - | - |
| Gksz8 | SZ | 7,5 | 30 | 2000 | - | - |

- (5) Az övezeten belül biztosítandó legkisebb zöldfelület mértéke Gksz1-Gksz5 övezetekben a telekterület 20 %, a Gksz6 - Gksz8 építési övezetekben 50%-a.
- (6) Az övezetben a teljes telekméret minden 200 m²-e után 1 db, előnevelt lombos fa ültetendő. A fákat a használatbavételi engedély kérelmezéséig el kell ültetni; használatbavételi engedély csak az ültetés után adható ki.
- (7) Ahol a gazdasági terület telke lakóterülettel közvetlenül határos, a lakóterület telek határától mért 15 m-en belül üzemi épület, tehergépjárművek tárolója, parkolója nem helyezhető el, a teherszállítást bonyolító kapubehajtó nem alakítható ki.
- (8) Az építési övezetben elhelyezésre kerülő technológiai építmény (kémény, siló, stb.) magassága meghaladhatja az övezetben meghatározott épületmagasságot, ha az alkalmazott üzemi technológia szempontjából az szükséges, figyelemmel a HÉSZ 4.§ (5) bekezdésében foglaltakra..
- (9) Új épület csak részleges közművesítettséggel építhető, amennyiben a szennyvízelhelyezés és tisztítás közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történő ellátása is biztosítható.

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

30. §

- (1) A különleges területek közé a város területén beépítésre szánt területként a sportterületek, (KSp), a kempingek (KKp), a kikötő (KK), a strand (KSt), a turisztikai fejlesztési terület (KTu), és a különleges gazdasági terület (KG) soroltak, a beépítési előírásokat a

⁷ Rövidítések magyarázata: Beépítési mód: **O**: oldalhatáros, **SZ**: szabadonálló

szabályozási terv illetve a HÉSZ tartalmazza. A különleges területeket teljes közműveléssel ellátott telken lehet megvalósítani.

- (2) **A sportterület „KSp”** - a sportolással kapcsolatos építmény, kereskedelmi és vendéglátó, szolgáltató építmény, sportszálló, a közintézményhez közvetlenül kapcsolódó, vagy azzal együtt épülő szolgálati lakás elhelyezésére szolgál. A telek legnagyobb beépítettsége 20 %, a beépítési módja szabadon-álló, az épület magassága legfeljebb 6,0 m. lehet. Meglévő épületeknél a kialakult épületmagasság megtartható, bővítése azonban csak 6 méterig engedélyezhető. Az övezeten belül biztosítandó zöldfelület mértéke a telek területének 60 %.
- (3) **A kemping „KKp”** szállásférőhely, sportlétesítmény, kereskedelmi és vendéglátó, szolgáltató épületek, a közintézményekhez közvetlenül kapcsolódó, vagy azzal együtt épülő szolgálati lakás elhelyezésére szolgál. A telek legnagyobb beépítettsége 25 %, a beépítési módja szabadon-álló, az épület magassága legfeljebb 6,0 m. lehet. Meglévő épületeknél a kialakult épületmagasság megtartható, bővítése azonban csak 6 méterig engedélyezhető. Az övezeten belül biztosítandó zöldfelület mértéke a telek területének 70 %.
- (4) **A kikötő „KK”** a hajózással és vitorlázással kapcsolatos építmény, valamint vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató épület, szállásférőhely elhelyezésére szolgál. A telek legnagyobb beépítettsége 10 %, a beépítési módja szabadon-álló, az épület magassága legfeljebb 6,0 m. lehet. Meglévő épületeknél a kialakult épületmagasság megtartható, bővítése azonban csak 6 méterig engedélyezhető. Az övezeten belül biztosítandó zöldfelület mértéke a telek területének 40 %.
- (5) **A strand „KSt”** a területén a strandolás, sportolás létesítménye és a strandot kiszolgáló kereskedelmi, vendéglátó építmény elhelyezésére szolgál. A telek legnagyobb beépítettsége 10 %, a beépítési módja szabadon-álló, az épület magassága legfeljebb 6,0 m. lehet. Meglévő épületeknél a kialakult épületmagasság megtartható, bővítése azonban csak 6 méterig engedélyezhető. Az övezeten belül biztosítandó zöldfelület mértéke legalább a telek területének 65 %..
- (6) A parti sávban kijelölt szabadstrandok „KSt 1” területén a strandolás, sportolás létesítményei és a strandolást kiszolgáló kereskedelmi és vendéglátó építmények helyezhetőek el, kizárólag a SZT-en kijelölt építési helyen belül. A telek legnagyobb beépítettsége 5 %, a beépítés módja szabadonálló, az épület magassága legfeljebb 6,0 m lehet. Meglévő épületeknél a kialakult épületmagasság megtartható, bővítése azonban csak 6 méterig engedélyezhető. Az övezeten belül biztosítandó zöldfelület mértéke legalább a telek területének 75 %.
- (7) **A turisztikai fejlesztési terület „KTu”** területén csak az 5 ha-nál nagyobb terület építhető be, legfeljebb 10 %-os beépítettséggel. Az épület beépítési módja szabadonálló, épület magassága legfeljebb 6,0 m lehet. Az övezeten belül biztosítandó zöldfelület mértéke a telek területének 50%-a.

A területen alábbi rendeltetésű épületek építhetők:

- a) a legeltetést biztosító állatállomány szállásául, a lovas turizmus bázisául szolgáló hagyományos istállóépület;
- b) egyéb turisztikai és sportépítmény;
- c) kereskedelmi szállásférő-helyek;
- d) vendéglátó, szolgáltató-;
- e) igazgatási-;
- f) kereskedelmi építmény;
- g) a tulajdonos, használó és a személyzet részére lakások;
- h) esőbeálló 4,5 m-es épületmagassággal;

i) tűzrakóhely.

- (8) **A különleges gazdasági terület** „KG” területén csak az 5000 m²-nél nagyobb terület építhető be és alakítható ki, szállítmányozási, raktározási, kereskedelmi és környezetet nem zavaró üzemi épületek helyezhetők el. A telek legnagyobb beépítettsége 40 %, a beépítési módja szabadon-álló, az épület magassága legfeljebb 7,5 m lehet.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

31. §

A város területén a beépítésre nem szánt területek az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő terület-felhasználási egységekbe sorolhatók:

| | |
|---|--|
| 1. Közlekedési és közműterületek: a) közutak b) vasútterület c) közmű és hírközlési létesítmény területe | KÖu, KÖk, KÖ |
| 2. Zöldterületek: a) közparkok területe b) közkertek területe | Zkp, Zkk |
| 3. Erdőterületek: a) védelmi erdő területe b) gazdasági erdő területe c) kiváló termőhelyi adottságú erdő területe | Ev, Eg, Eg-k |
| 4. Mezőgazdasági területek: a) általános mezőgazdasági terület b) kertés mezőgazdasági terület c) szőlő termőhelyi kataszteri terület -általános mezőgazdasági területen -kertés mezőgazdasági területen d) be nem építhető általános mezőgazdasági terület | Má, Mk Má-C1 Mk-C1 Má0 |
| 5. Vízgazdálkodási területek: | V |
| 6. Különleges, beépítésre nem szánt területek a) temetők területe b) kegyeleti park terület c) homokbánya terület | KT, KTK, KB |

KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰ TERÜLET

32.§

- (1) Közlekedési területek az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a közterületi gépjármű várakozóhelyek, (parkolók), a járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, víz-elvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közforgalmú vasútvonal területe.
- (2) A közlekedési területeket, létesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a vonatkozó szabvány előírások alapján a SZT tünteti fel.

- (3) A közutak (KÖu) elhelyezésére szükséges területeket a kialakult állapot figyelembe vétele mellett a SZT tartalmazza.
- (4) Közlekedési célra területet kialakítani, felhasználni csak a vonatkozó ágazati szabványoknak, az OTÉK előírásainak és a HÉSZ-nek megfelelően szabad.
- (5) A közforgalom előtt el nem zárt magánutak kialakítását telekalakítási és útépitési terv készítése során kell meghatározni, a vonatkozó jogszabály szerint a közútnak megfelelő paraméterekkel.
- (6) A közlekedési, területen belül:
 - a) bármely építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység, illetve reklámcélú berendezések telepítése csak a vonatkozó jogszabály előírása szerint történhet,
 - b) az (1) bekezdésben leírt létesítmények, valamint utcabútorok, a közművek létesítményei és berendezései helyezhetők el.
- (7) A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges a közút mellett, a vonatkozó jogszabály szerinti területsávban, a jogszabályban meghatározott tevékenységekhez.
- (8) A parkolást/rakodást az OTÉK előírásainak megfelelően kell megoldani. A saját telken kívüli parkolóhely kialakításának feltételeit önkormányzat helyi parkolási rendeletben határozza meg.
- (9) Az újonnan nyitott utcákban a közműveket a felszín alatt kell vezetni. Utcai fásítás telepítése kötelező.

ZÖLDTERÜLETEK

33. §

- (1) A város igazgatási területén a zöldterületek a SZT-ben, közpark (Zkp) és közkertek (Zkk) funkcióval jelöltek.
- (2) A közparkok és a közkertek a város növényzettel fedett közterületei, amelyeknek közútról, köztérről közvetlenül – kerekesszékekkel és gyermekkocsival is – megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.
- (3) **A közkert** területén épület nem létesíthető. Az övezetben elhelyezhetők a szabadidő eltöltését szolgáló, épületnek nem minősülő, pihenési, sportolási, játszótéri létesítmények, sétautak, kerékpárút, utcabútorok és egyéb köztárgyak.
- (4) **A közpark** területén a (3) bekezdés szerinti építményeken kívül a közpark funkciójához illeszkedő, a szabadidő eltöltését, a játékot, a sportolást és a kultúrát szolgáló épületek, továbbá vendéglátó épületek helyezhetők el, a telekterület legfeljebb 3 %-ig. A zöldterületen épület csak akkor létesíthető, bővíthető, ha a keletkező szennyvíz a közcsatornára ráköthető.
- (5) A zöldfelület nagysága közpark esetén a telek területének 70 %-a, a közkertekben a telekterület 60 %-a.
- (6) A területek kialakítása, teljes felújítása, átalakítása csak szaktervező (táj- és kertépítész) által készített kertépítészeti terv alapján történhet.

- (7) A parkolóhelyek, közmű létesítmények kialakítása során a meglévő és tervezett zöldfelületi elemek károsodását el kell kerülni. Amennyiben ez lehetetlen, úgy azok pótlásáról gondoskodni kell.

ERDŐTERÜLET

34. §

A város igazgatási területén védelmi erdő (Ev), gazdasági erdő (Eg) és kiváló termőhelyi adottságú erdő (Eg-k) kerültek szabályozásra.

Védelmi erdőterületek

35.§

- (1) A védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev) övezeteiben épületet elhelyezni nem lehet.
- (2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló törvény (*továbbiakban: Btsz*). A védelmi erdők területét több, a Btsz.-ben részletesen szabályozott védelmi övezetek érintik. Ennek alapján az alábbi övezetekbe sorolhatók, az övezeteket a SZT is tartalmazza:

| Övezet jele | Érintettsége a Btv. alapján |
|-------------|--|
| Ev/1 | |
| Ev/2 | Ökológiai magterület (Ö-1) Felszíni vízminőség-védelmi terület (F-1) |
| Ev/3 | Ökológiai magterület (Ö-1) Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület (T-1) |
| Ev/4 | Ökológiai folyosó (Ö-2) Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület (T-1) |
| Ev/5 | Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület (T-1) |
| Ev/6 | Földtani veszélyforrás területe (P-1) |
| Ev/7 | Vízerózióknak kitett terület (P-2) |
| Ev/8 | Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület (T-1) Vízerózióknak kitett terület (P-2) Földtani veszélyforrás területe (P-1) |
| Ev/9 | Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület (T-1) Földtani veszélyforrás területe (P-1) |

- (3) A Btv. védelmi övezeteinek előírásait a védelmi erdők területén érvényesíteni kell.

Gazdasági erdőterületek

36.§

- (1) A gazdasági rendeltetésű erdőterület (Eg) övezetében az erdőgazdálkodással, vadgazdálkodással összefüggő építmény létesíthető. Az övezet területén épületek a következő feltételekkel létesíthetők:
- a) a beépíthető telek területe a 10 ha-t meghaladja,
 - b) a beépítettség mértéke a telekterület legfeljebb 0,3 %-a,
 - c) az épületek épületmagassága legfeljebb 4,50 m,
 - d) az épület a telekhatártól való távolsága legalább 20 m.

- (2) A gazdasági erdőterületeket, az alábbi Btv. védelmi övezetek érintik, mely alapján a gazdasági erdőterületek az alábbi övezetekbe sorolhatók:

| Övezet jele | Érintettsége a Btv. alapján |
|--------------------|--|
| Eg/1 | |
| Eg/2 | Ökológiai magterület (Ö-1) |
| Eg/3 | Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület (T-1) |
| Eg/4 | Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület (T-1) Vízerosziónak kitett terület (P-2) |
| Eg/5 | Földtani veszélyforrás területe (P-1) |
| Eg/6 | Ökológiai folyosó területe (Ö-2) Földtani veszélyforrás területe (P-1) |
| Eg/7 | Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület (T-1) Földtani veszélyforrás területe (P-1) |

- (3) A Btv. védelmi övezeteinek előírásait a gazdasági erdők övezeteiben érvényesíteni kell.
- (4) A gazdasági erdőterületen – amennyiben nincs lehetőség a szennyvízcsatorna hálózatra történő csatlakozásra – új épület csak akkor létesíthető, ha a keletkező szennyvíz tisztítása és elhelyezése a vízügyi hatóság által engedélyezett egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik.
- (5) A területen csak magastetős, 35-50° tetőhajlással kialakított nyeregtetős épület létesíthető. A tetőfedés természetes anyagú és természetes színű, égetett cseréppel, vagy azzal harmonizáló formájú és színű betoncseréppel, továbbá faszindellyel és náddal történhet.
- (6) Kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási illetve erdőgazdasági célból szabad.
- (7) A meglévő erdőterületek művelési ága nem változtatható meg, az erdőterület nem csökkenthető.

Kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek

37.§

- (1) A kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek (Eg-k) egyben gazdasági erdőterületek, melynek beépítési, kezelési feltételei a 36.§-ban szabályozott gazdasági erdőterületével megegyeznek.
- (2) A kiváló termőhelyi adottságú erdőterületeket az alábbi Btv. védelmi övezetek érintik:

| Övezet jele | Érintettsége a Btv. alapján |
|--------------------|--|
| Eg/1-k | |
| Eg/2-k | Ökológiai magterület (Ö-1) |
| Eg/3-k | Ökológiai folyosó (Ö-2) |
| Eg/4-k | Ökológiai folyosó (Ö-2) Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület (T-1) |
| Eg/5-k | Ökológiai folyosó (Ö-2) Földtani veszélyforrás területe (P-1) |

| | |
|---------|---|
| Eg/6-k | Ökológiai folyosó (Ö-2) Felszíni vízminőség-védelmi terület (F-1) |
| Eg/7-k | Földtani veszélyforrás területe (P-1) |
| Eg/8-k | Ökológiai magterület (Ö-1) Felszíni vízminőség-védelmi terület (F-1) Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület (T-1) |
| Eg/9-k | Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület (T-1) Földtani veszélyforrás területe (P-1) |
| Eg/10-k | Vízerózióknak kitett terület (P-2) |
| Eg/11-k | Ökológiai folyosó (Ö-2) Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület (T-1) Földtani veszélyforrás területe (P-1) Vízerózióknak kitett terület (P-2) |

- (3) A Btv. védelmi övezeteinek előírásait a kiváló termőhelyi adottságú erdők övezeteiben érvényesíteni kell.

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

38. §

- (1) A mezőgazdasági területek az azonos tájkarakter, a hagyományos mezőgazdasági használat, a sajátos építési használat, továbbá a táji és természeti értékek védelme, az ökológiai hálózat egységének megőrzése érdekében a következő terület-felhasználási egységekre tagolódnak:
- általános mezőgazdasági terület (Má)
 - általános mezőgazdasági, szőlő termőhelyi kataszteri terület (Má-C1)
 - kertes mezőgazdasági terület (Mk)
 - kertes, szőlő termőhelyi kataszteri terület (Mk-C1)
 - be nem építhető általános mezőgazdasági terület (Má0)
- (2) A 10 m-nél magasabb, vagy a 250 m²-nél nagyobb beépített alapterületű építmények építéséhez, továbbá tájképvédelmi területre eső mezőgazdasági területen épületek elhelyezéséhez külön jogszabályban meghatározott látványtervet kell készíteni.
- (3) Mezőgazdasági területen terület rendeltetésszerű használatát szolgáló, a lakófunkciót is kielégítő épület csak akkor létesíthető, ha:
- az állandó ott tartózkodást a gazdálkodási körülmények indokoltá teszik,
 - a lakás, vagy lakóépület rendeltetésszerű használatához szükséges ivóvizet, villamos energia ellátást, a keletkező hulladék és szennyvíz elszállítását vagy ártalommentes elhelyezését,
 - a gépjárművel történő állandó megközelítést a tulajdonos, vagy használó biztosítani tudja.
- (4) Mezőgazdasági területen – amennyiben nincs lehetőség a szennyvízcsatorna hálózatra történő csatlakozásra – új épület csak akkor létesíthető, ha a keletkező szennyvíz tisztítása és elhelyezése a vízügyi hatóság által engedélyezett egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik.

Általános mezőgazdasági terület

39. §

- (1) Az általános mezőgazdasági terület az „Má” jelű övezetet foglalja magába.

- (2) Általános mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás, állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozás és tárolás építményei, továbbá az OTÉK-ban és a Btv.-ben meghatározott lakás létesíthető.
- (3) Az általános mezőgazdasági területek egyes övezeteit az alábbi Btv. védelmi övezetek érintik:

| Övezet jele | Érintettsége a Btv. alapján |
|-------------|--|
| Má/1 | |
| Má/2 | Ökológiai magterület (Ö-1) |
| Má/3 | Ökológiai magterület (Ö-1) Felszíni vízminőség-védelmi terület (F-1) |
| Má/4 | Ökológiai folyosó (Ö-2) Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület (T-1) |
| Má/5 | Ökológiai folyosó (Ö-2) Földtani veszélyforrás területe (P-1) |
| Má/6 | Ökológiai folyosó (Ö-2) Felszíni vízminőség-védelmi terület (F-1) |
| Má/7 | Ökológiai pufferterület (Ö-3) Felszíni vízminőség-védelmi terület (F-1) |
| Má/8 | Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület (T-1) |
| Má/9 | Földtani veszélyforrás területe (P-1) Vízerosziónak kitett terület (P-2) |
| Má/10 | Vízerosziónak kitett terület (P-2) |
| Má/11 | Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület (T-1) Földtani veszélyforrás területe (P-1) |
| Má/12 | Földtani veszélyforrás területe (P-1) |
| Má/13 | Ökológiai folyosó (Ö-2) Földtani veszélyforrás területe (P-1) Vízerosziónak kitett terület (P-2) |

- (4) A Btv. védelmi övezeteinek előírásait az általános mezőgazdasági terület övezeteiben érvényesíteni kell.
- (5) A szántóföldi művelési ágban lévő, legalább 20 ha-nál nagyobb területen, annak rendeltetésszerű használatát szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető. A beépített alapterület a telek 0,3 %-át és az 1.000 m²-t nem haladhatja meg. Az épület magassága a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló, lakófunkciót is kielégítő épület esetén legfeljebb 5, 5 m, gazdasági épületeknél legfeljebb 7,50 m lehet.
- (6) Gyep művelési ágú, 5,0 ha-nál nagyobb telken, hagyományos, almos állattartó és lakófunkciót kielégítő épület építhető. A beépített alapterület a telek 1,0 %-át és az 1.000 m²-t nem haladhatja meg. Az épület magassága a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló, lakófunkciót is kielégítő épület esetén legfeljebb 5, 5 m, gazdasági épületnél legfeljebb 6,0 m lehet.
- (7) Szőlő művelési ágban lévő területen a 2 ha alatti telekméret esetén – a Btv.-ben meghatározott eset kivételével – épület nem létesíthető. A 2 ha-nál nagyobb telken a termelést és a borturizmust szolgáló és lakófunkciót is kielégítő épület építhető. A beépített alapterület a telek 2 %-át, illetve a 800 m²-t nem haladhatja meg. Az épület magassá-

ga a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló, lakófunkciót is kielégítő épület esetén legfeljebb 5, 50 m gazdasági épületeknél legfeljebb 6,0 m lehet.

- (8) Gyümölcsös művelési ágban lévő területen 3 ha alatti területen épület nem létesíthető. A 3 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, lakófunkciót is kielégítő épület építhető. Legfeljebb a telek 1 %-a építhető be, az egyes épületek alapterülete az 1.000 m²-t nem haladhatja meg.
- (9) Épületet létesíteni csak a legalább 80 %-ban művelt telken lehet, ahol a beépítés feltételeként az a művelési ág fogadható el, amely a telek művelt területének 60 %-ban meghatározó. Vegyes művelésű telken, ahol az egyik művelési ág sem éri el a 60 %-ot a legszigorúbb beépítési szabályokkal rendelkező művelési ágra vonatkozó előírásokat kell érvényesíteni.
- (10) Állattartó telepet, a család szükségletét meghaladó állattartást szolgáló épületet – a lovasturizmus céljait szolgáló épület kivételével – tómedertől legkevesebb 1000 méter, egyéb felszíni vizektől legkevesebb 200 méter távolságra lehet elhelyezni.
- (11) Birtokközpont legalább 2 ha összterületű telken alakítható ki, amennyiben a birtokközponthoz legalább 50 ha összterületű, szintén a város területén lévő birtok tartozik.
- (12) A birtokközpont beépítésre szánt területébe beszámított (beépítésre nem került) telkekre telekalakítási és építési tilalmat kell az építésügyi hatóság megkeresésére az ingatlan nyilvántartásba feljegyezni.
- (13) Ökológiai magterülete, ökológiai folyosó területén és térségi jelentőségű tájképvédelmi területen birtokközpont nem alakítható ki.
- (14) Épületek a telek határától minimum 10 m-re létesíthetők.
- (15) Az általános mezőgazdasági terület tájképvédelmi területén az (1)-(11) bekezdés előírásai mellett a következő külön előírásokat is alkalmazni kell:
- csak 30-50° hajlásszögű magastetős épületek létesíthetők
 - a tetőhéjazat természetes anyagú, természetes színű cserép, vagy azzal színben és formában harmonizáló egyéb cserép, nád lehet,
 - az övezet területén antennatartó szerkezet, csarnokjellegű épület nem létesíthető.
 - az épületek építésügyi hatósági engedélyéhez a tájba illesztést igazoló látványtervet kell készíteni.

Kertes mezőgazdasági területek.

40. §

- (1) A kertes mezőgazdasági terület „Mk” jelű övezetet foglalja magába.
- (2) A kertes mezőgazdasági terület egyes övezeteit, az alábbi Btv. védelmi övezetek érintik:

| Övezet jele | Érintettsége a Btv. alapján |
|-------------|--|
| Mk/1 | Ökológiai folyosó (Ö-2) Földtani veszélyforrás területe (P-1) Vízérőzióknak kitett terület (P-2) |

| | |
|------|---|
| Mk/2 | Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület (T-1) |
| Mk/3 | Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület (T-1) Földtani veszélyforrás területe (P-1) |
| Mk/4 | Ökológiai folyosó (Ö-2) Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület (T-1) |
| Mk/5 | Ökológiai folyosó (Ö-2) Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület (T-1) Földtani veszélyforrás területe (P-1) |

- (3) A Btv. védelmi övezeteinek előírásait a kertés mezőgazdasági terület övezeteiben érvényesíteni kell.
- (4) A kertés mezőgazdasági területen a szerszámok és a termények tárolását, a borturizmust szolgáló gazdasági épület, préház, és terepszint alatti építmény (pince) létesíthető.
- (5) Épület csak művel telken létesíthető. Műveltnek az a földrészlet tekinthető, amelynek legalább 80 %-án intenzív kertészeti kultúra – szőlő, gyümölcsös, gondozott veteményes, kertészeti telep található.
- (6) A beépíthető telek területe legalább 1500 m².
- (7) Gazdasági épület - a műveléssel összefüggő - legfeljebb 3 %-os beépítettséggel, 35-45° nyeregtetős hajlásszöggel, és 4,0 m-es épületmagassággal, természetes anyagú, természetes színű cserép, vagy azzal színben és formában harmonizáló egyéb cserép, nád fedéssel építhető oly módon, hogy az épület legmagasabb pontja sem haladhatja meg a 6,0 m-t.
- (8) Szakrális építmény (kápolna, kereszt, kőkép stb.) a telek méretétől függetlenül elhelyezhető. Az épület toronymagassága 15 m lehet.

Szőlő termőhelyi kataszteri területek

41. §

A szőlő termőhelyi kataszteri terület általános mezőgazdasági területen (Má-C1) és kertés mezőgazdasági területen (Mk-C1) lehet, melyet a SZT jelöl.

Az általános mezőgazdasági területen lévő szőlőkataszteri terület

42. §

- (1) A terület övezeteiben a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást és a borturizmust szolgáló, a lakófunkciót is magába foglaló épület létesíthető.
- (2) Az általános mezőgazdasági területen lévő szőlőkataszteri terület az egyes övezeteit az alábbi Btv. védelmi övezetek érintik:

| Övezet jele | Érintettsége a Btv. alapján |
|--------------------|---|
| Má/1-C1 | |
| Má/2-C1 | Ökológiai folyosó (Ö-2) |
| Má/3-C1 | Ökológiai folyosó (Ö-2) Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület (T-1) |
| Má/4-C1 | Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület (T-1) |
| Má/5-C1 | Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület (T-1) Földtani veszélyforrás területe (P-1) Vízeroszióknak kitett terület (P-2) |
| Má/6-C1 | Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület (T-1) Földtani veszélyforrás területe (P-1) |
| Má/7-C1 | Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület (T-1) Vízeroszióknak kitett terület (P-2) |
| Má/8-C1 | Földtani veszélyforrás területe (P-1) |
| Má/9-C1 | Földtani veszélyforrás területe (P-1) Vízeroszióknak kitett terület (P-2) |

- (3) A Btv. védelmi övezeteinek előírásait az általános mezőgazdasági területen lévő szőlőkataszteri terület övezeteiben érvényesíteni kell.
- (4) Az (1) bekezdés szerinti épületek – a birtokközpont kivételével – csak akkor létesíthetők, ha:
- a telek területe legalább 2 ha,
 - telek területének 80 %-a szőlőműveléssel hasznosított.
- (5) A telek beépített alapterülete legfeljebb a telek 2 %-a és legfeljebb 800 m² lehet.
- (6) Ha a tulajdonos egy borvidéken lévő szőlőműveléssel hasznosított telkeinek összterülete 5 ha-nál nagyobb, akkor a szőlő műveléssel, feldolgozással, a borászattal, illetve ehhez kapcsolódó nem szállodai célú borturizmussal összefüggő építési tevékenysége engedélyezhető csak az egyik, a nemzeti park területének és kezelt övezetén kívül eső, legalább 1 ha-t elérő telkén, birtokközpontként.
- (7) A birtokközpont beépítettsége a beszámított telkek összterületének legfeljebb 1%-a, a birtokközpont telkének legfeljebb 25%-a lehet.
- (8) Az épületmagasság legfeljebb 7,5 m lehet. Az épületeket a telekhatároktól számított legalább 10 m távolságra lehet elhelyezni.

A kertes mezőgazdasági területen lévő szőlőkataszteri területet

43. §

- (1) A kertes mezőgazdasági területen lévő szőlőkataszteri terület egyes övezeteit az alábbi Btv. védelmi övezetek érintik:

| Övezet jele | Érintettsége a Btv. alapján |
|--------------------|---|
| Mk/1-C1 | Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület (T-1) |
| Mk/2-C1 | Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület (T-1) Vízerosziónak kitett terület (P-2) |
| Mk/3-C1 | Ökológiai folyosó (Ö-2) Földtani veszélyforrás területe (P-1) Vízerosziónak kitett terület (P-2) |
| Mk/4-C1 | Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület (T-1) Földtani veszélyforrás területe (P-1) Vízerosziónak kitett terület (P-2) |
| Mk/5-C1 | Ökológiai folyosó (Ö-2) Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület (T-1) Földtani veszélyforrás területe (P-1) Vízerosziónak kitett terület (P-2) |

- (2) A Btv. védelmi övezeteinek előírásait a kertés mezőgazdasági területen lévő szőlőkataszteri terület övezeteiben érvényesíteni kell.
- (3) A területen csak a 80%-ban szőlőműveléssel hasznosított telken kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy a borturizmust szolgáló épület (présház, borház, borpince) helyezhető el.
- (4) A területen lévő szőlőkataszteri területen állattartó építmény, birtokközpont nem létesíthető.
- (5) A beépíthető terület nagysága legalább 1500 m² kell legyen, az épületmagasság legfeljebb 4,0 méter, az épület legmagasabb pontja legfeljebb 6 m lehet. A telek beépítettsége a 3%-ot nem haladhatja meg. Szakrális épület 1500 m²-nél kisebb telken is elhelyezhető.
- (6) Az épületek 9 m átlagos telekszélességig a telekhatáron, e felett a kialakult állapothoz igazodóan a telekhatáron, vagy szabadon állóan is elhelyezhetők.

Be nem építhető mezőgazdasági területek

44. §

- (1) A be nem építhető mezőgazdasági területek a természetvédelem és vízvédelem érdekeit szolgálják. A SZT-en Má0-val jelölt.
- (2) A művelési ág erdősítés és gyepesítés céljára megváltoztatható.
- (3) A területen csak köztárgyak, közutak, közterek, nyomvonal jellegű vezetékek, közmű és közműpótló berendezések, vízgazdálkodás létesítményei, geodéziai jelek, vadász-lesek és a természetvédelem kutató, bemutató építményei helyezhetők el.
- (4) A be nem építhető mezőgazdasági terület, az egyes övezeteit, az alábbi Btv. védelmi övezetek érintik:

| Övezet jele | Érintettsége a Btv. alapján |
|--------------------|---|
| Má0/1 | Ökológiai magterület (Ö-1) Felszíni vízminőség-védelmi terület (F-1) |
| Má0/2 | Ökológiai folyosó (Ö-2) |
| Má0/3 | Ökológiai folyosó (Ö-2) Felszíni vízminőség-védelmi terület (F-1) |

- (5) A Btv. védelmi övezeteinek előírásait a be nem építhető mezőgazdasági terület övezeteiben érvényesíteni kell.

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

45.§.

- (1) A vízgazdálkodási területek a SZT-en „V”-vel jelöltek.
- (16) A Balaton, patakok, csatornák, vízvezető árkok területén a vízgazdálkodással összefüggő építmények létesíthetők.
- (17) A Balaton tómedrében a Btv, tómeder övezetére érvényes előírásait kell betartani.
- (18) A vízfolyások partszélei mentén mindkét oldalon a karbantartás részére 6-6 m-es sávot szabadon kell hagyni.
- (19) A vízfolyások területén fenntartási, fejlesztési munkák abban az esetben engedélyezhetők, amennyiben a terület természet-közeli állapotát nem sértik, annak a visszaállítását elősegítik.

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

46. §

- (1) A különleges területek közé a város területén beépítésre nem szánt területként a temetők (KT), kegyeleti parkok (KTK) és a homokbánya (KB) területe soroltak.
- (2) A temető (KT) és a kegyeleti park (KTK) területein csak a temető üzemeltetésével kapcsolatos létesítmények, és egyházi építmények helyezhetők el. A lezárt területeket kegyeleti parkká kell nyilvánítani és e szerint kell kezelni.
- (3) Az övezet beépítési előírásai a következők:

| Övezet jele | Beépítési mód | Legnagyobb épületmagasság (m) | legnagyobb beépítettség (%) | Legkisebb telekterület (m²) | Minimális zöldfelületi arány (%) |
|--------------------|----------------------|--------------------------------------|------------------------------------|---|---|
| KT, KTK | SZ | 5,00 | 5 | 3 000 | 30 |

- (4) A (KB) homokbánya területén a bányászati és építési tevékenység a területileg illetékes Bányakapitányság hozzájárulásával végezhető, és a bányászat befejezése után

a terület rekultiválásáról gondoskodni kell. A területen a természet- közeli állapot visszaállítását, módozatait és szabályait az ásványi vagyontekintetében illetékes hatóság előírásai szerint kell teljesíteni. A terület nem osztható és nem növelhető.

a rendelet szabályozási terv mellékletei
47.§.

1. számú melléklet: Belterületi Szabályozási Terv 1. tervlap M = 1: 2 000
2. számú melléklet: Belterületi Szabályozási Terv 2. tervlap M = 1: 2 000
3. számú melléklet: Belterületi Szabályozási Terv 3. tervlap M = 1: 2 000
- ⁸4. számú melléklet: Belterületi Szabályozási Terv 4. tervlap M = 1: 2 000
- ⁹5. számú melléklet: Belterületi Szabályozási Terv 5. tervlap M = 1: 2 000
6. számú melléklet: Belterületi Szabályozási Terv 6. tervlap M = 1: 2 000
7. számú melléklet: Belterületi Szabályozási Terv 7. tervlap M = 1: 2 000
8. számú melléklet: Belterületi Szabályozási Terv 8. tervlap M = 1: 2 000
9. számú melléklet: Belterületi Szabályozási Terv 9. tervlap M = 1: 2 000
10. számú melléklet: Belterületi Szabályozási Terv 10. tervlap M = 1: 2 000
11. számú melléklet: Belterületi Szabályozási jelmagyarázata
12. számú melléklet: Külterületi Szabályozási Terv (SZK) M = 1 : 10.000
13. számú melléklet: Kertterület Szabályozási Terv (SZKe) M = 1 : 4 000

VI. FEJEZET
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

48.§

- (1) E rendelet a kihirdetés napjától számított 30. napon lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.
- (3) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszíti a Balatonlelle Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2005.(IV.29.) önkormányzati rendelet és az ezt módosító 23/2005.(XII.23.) 1/2007.(I.26.), 14/2008.(X.31.) 11/2009.(V.29.), 19/2009.(VIII.28.), 23/2009.(VIII.28.), 11/2010.(V.28.) 11/2012.(III.30.) önkormányzati rendelet, valamint a Kishegy és környéke szabályozásáról szóló 11/2003 (VIII.29.) önkormányzati rendelet.
- (4) E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

Dr. Kovács Tamás s.k.
aljegyző

Kenéz István s.k.
polgármester

Záradék:

Megtárgyalta a Képviselő-testület 2014. július 30-i ülésén.

Kihirdetve: 2014. július 31.

Dr. Kovács Tamás s.k.
aljegyző

⁸ Módosította a 13/2014.(VII.31.) önk. rendelet 2.§-ában hivatkozott 2.számú melléklet. Hatályos: 2014.08.15.

⁹ Módosította a 13/2014.(VII.31.) önk. rendelet 2.§-ában hivatkozott 3.számú melléklet. Hatályos: 2014.08.15.

1- 13. számú melléklet a 11/2013 (VII.30.) önkormányzati rendelethez a Polgármesteri Hivatal Műszaki irodáján megtekinthető valamint a http://balatonlelle.info.hu/index.php?option=com_docman&view=docman&Itemid=1204 oldalon letölthető.

14. sz. melléklet a 11/2013 (VII.30.) önkormányzati rendelethez

Építési tilalmak

| cím | hrsz | igénybevétel célja | igénylő | tervlap száma |
|-----------------|--------------------------------|--------------------|----------------|---------------|
| Arany János u.5 | 3976/1, 3975/2 | utcanyitás | Önkormányzat | 5 |
| Vágóhíd utca | 3743/3 | utcanyitás | Önkormányzat | 6 |
| Fácános utca | 4453/2-5, 4450 | gázvezeték | gázszolgáltató | 8 |
| Fácános utca | 4452 | utcanyitás | Önkormányzat | 8 |
| Május 1. utca | 101, 103,105, 4426, 4425, 4427 | M 7-es út | Magyar Állam | 8,9 |

15. melléklet a 11/2013 (VII.30.)önkormányzati rendelethez¹⁰

„Előkerti eltérés lehetőségével érintett utcák

| Tervlap száma | Utca neve |
|-------------------------------------|---|
| 1. Vasút és a vízpart körött | Virág |
| | Mályva |
| | Mályva és Margaréta közötti 3127 hrsz-ú utca |
| | Margaréta köz |
| | Tátika |
| | Tó |
| | Boglárka |
| 1-2. Vasút és a Rákóczi utca között | Nyár |
| 4. Vasút és a vízpart között | Lepke |
| | Lehel |
| | Szt. István és Dr Kiss Károly u. közötti 3209 hrsz |
| | Dr Kiss Károly u. és folytatása |
| | 3168/4 hrsz-ú utca |
| | Napsugár u.3192/5hrs-ú utca nyugati oldalán, a Napsugár u. és 3192/2 hrsz-ú közötti szakaszon előkert nincs |
| | Móló sétány nyugati oldala a Napospart utcától északra |
| | Vitorlás utca keleti oldala |
| | Akácvirág |
| | Hullám utca keleti oldala |
| 7. | Árvácska utca nyugati oldala |
| | Csendes köz |
| | Százszorszép |
| | Muskátli utca nyugati oldala |
| | Csöpi köz |
| | Diófa köz |
| | Nádas utca nyugati oldala |
| | Becsali |
| Nyárfás köz | |

¹⁰ Módosította a 13/2014.(VII.31.) önk. rendelet 1.§-ában hivatkozott 1. számú melléklet. Hatályos: 2014.08.15.

1. függelék a 11/2013. (VII.30.) önkormányzati rendelethez

Műemlékek :

| Megnevezés | Cím | HRSZ | Nyilvántartási szám |
|---|-----------------|-----------|---------------------|
| 1./ MASPED-üdülő | Honvéd u. 46 | 3131 | 10346 |
| 2./ Művelődési ház, volt Álgya-Papp, azelőtt Szalay kúria | Kossuth u. 2 | 4085/2 | 4407 |
| 3./ Ált. iskola, és napközi otthon, volt Jankovich kúria | Petőfi u 1-3 | 4159 | 4409 |
| 4./ Lakatosműhely, népi | Szövetség u. 52 | 3938/1,/2 | 4410 |
| 5./ Nepomuki Szt. János szobor | Szövetség u | 026/2 | 4411 |
| 6./ Templom rom | Rádpusztá | 9027 | 4433 |
| 7./ Lakóház, népi | Tabán u 19 | 4648 | 10126 |
| 8./ R.kat. kápolna | Kishegy | 0110/2 | 6698 |
| 9./ R.kat. templom | Kossuth L.u. 81 | 4662/1 | 11302 |

Műemléki környezet :

- 1./ MASPED - üdülő: 3128, 3129, 3132, 3133, 3134, 3135/2, 3130/4 hrsz
- 2./ Művelődési ház volt Álgya-Papp, azelőtt Szalay kúria : 3460/14, 4083, 4084, 4087/2, 4723/2, 4916/3, 4032-4036, 5071, 5070,1 5067, 5068/2, 4724, 4722/1, 4713-14, 4712/3, 4711/4, 4916/15 hrsz
- 3./ Ált. iskola, volt Jankovich kúria: 4141, 4142/2, /3, 4144, 4146, 4147, 4150, 4152-58, 4160-4171/1, 4657/5, 4171, 4174, 4772/2, 4141, 4138, 4654-56, 4208-11 hrsz
- 4./ Lakatosműhely : 3937, 4059, 4062, 4111, 4061, 3939, 4059 hrsz
- 5./ Nepomuki Szt. János szobor : 042, 038/3, 3777/14-16, 3777/4, 4155, 045/3, 045/25, 044 hrsz
- 6./ Templom rom: 9025, 9026/1, /2, 9028, 0167/2, 0182/49 hrsz
- 7./ Lakóház: 4646, 4649, 4645, 4177, 41,80-81, 4622, 4623,/1, 4624 hrsz
- 8./ Rk kápolna: 0110/6-8, 0110/25-28, 0133/7 hrsz
- 9./ Rk templom: 46632-4, 4723/1, /2, /4, 4124, 4127-4128, 4130, 4661/1-2, 659/11, /18, 4659/1, 4662/4-8 hrsz

2. függelék 11/2013. (VII.30.) önkormányzati rendelethez

Régészeti lelőhelyek :

| tervlap | KÖH szám | Lelőhely neve | hrsz | Megjegyzés, érintettség |
|---|----------------|--------------------------------|---|---|
| 1. | 30971 | Felső-Gamász 2. M7-S 17 lh. | A nyomvonalon kívüli helyrajzi számok: 058/26-39, 50-56, 135, 138, 141, 145, 149, 153, 156, 159, 162, 165, 167 | 43333 lelőhely ennek a lh-nek a része |
| 2. belterületi része: 2/A külföldi: 2/B | 30972 51240 | Kenderföldek M7-S 20 lh. | A nyomvonalon kívüli helyrajzi számok: 0160/4, 15-18, 24-25, 31-32, 51, 55, 58, 63, 66, 69-71 belterület: 4424/15, 22 út, 23, 25, 28-50, 53-54 | Összetartozik az 51240. lelőhellyel. A lh. érinti a tervezett temető és iparterület területét. |
| 3. | 30973 | Országúti-dűlő M7-S16 | A nyomvonalon kívüli jelenlegi helyrajzi számok: 093/1-8, 28-33, 51-57, 68-71, 75, 79-102, 113, 115, 122, 129, 132, 135-143, 146 | |
| 4. | 44962 | Úszó utca 74. | 2907, 2908/1-2, 2909, 2975, 2979, 2980, 2930út | A KÖH koordináta a lh-et az Erdősor utcába tette, ezt javítottuk az adattári adat szerinti Úszó u-ra. |
| 5. | 44964 | Arany J. u. 4. | 3672 | |
| 6. | 44969 | Szentháromság templom környéke | 4659/11-17, 4661/1-2, 4662/2, 4, 4662 út, 4663/3-4 4723/1-2, 4 út | |
| 7. | 44971 | Irma-puszta | 0162/12 | |

| | | | | |
|---|-------|---------------------------------------|--|--------|
| 8. belterületi része: 8/A külföldi terület: 8/B | 44976 | Mészégető | Nyomvonalon kívüli jelenlegi hrszok: 0158/10, 14-20, 23út, 35-47, 57-58, 60, 70-72, 74-76, 84-87, 94 belterület: 4424/1, 5, 6, 7, 9 utak, 4428-4443, 4444/1-2, 4445, 4446/1-2, 4447-4449 | |
| 9. | 44979 | Lellekúti-dűlő | Nyomvonalon kívül: 0151/3, 30-39, 118-156 | 33-122 |
| 10. | 44996 | Csillagpuszta | 67-es út nyomvonalán kívül: 0180/1-11, 0181 út 0186/53, 58, 61, 65, 69, 73, 77, 81, 85, 89, 121, 125, 127, 129, 131, 133, 137, 139, 141, 143 | 43-344 |
| 11. | 44997 | Lenkút, Trafó | 0186/145, 147, 149, 151, 153, 155, 157, 159, 161, 0185/1 és 3 út | 43-344 |
| 12. | 44998 | Hosszú-domb Rádi-domb 67/3. lh. | Nyomvonalon kívül: 0182/11-17, 98-99, 101-102, 104-105, 107-108, 110-111, 113-114, 116-117, 119-120, 122-123, 125-126 0184/12-18, 20-26, 32-36, 38-39, 41-42, 44-45, 47-48, 50-51, 53-54, 56-57, 59-60, 63-64, 68, 70, 72-74, 76, 78 | 43-344 |

| | | | | | |
|--|-------|--------------------------|--|---|------------------|
| 13. Belterület i rész 13/A külterületi 13/B | 44999 | Rád-Temetői- dűlő | 0182/18, 24-26, 44, 45, 49, 50-51, 54, 59-60, 61, 68=út, 71, 82-83, 85-87, 89-90, 92- 93, 95-96 128, 134, 136, 138, 0169/1 9008-9015 belterü- let | | 43-344 33-122 |
| 14. | 44980 | Csapás-dűlő | A jelenlegi AP nyomvonalon kívüli hrsz-ok: 053/10, 054/9-29. | | 33-122 |
| 15. | 44986 | Alsógamás | 0102/3 | | 33-122 |
| 16. | 44987 | Alsógamás- Gémeskút | 090, 087/9, 093/72 | | 33-122 |
| 17. | 44988 | Gémeskúti-út | 090, 062/42-45. | | 33-122 |
| 18. | 44989 | Forró-árok | 028/9, 10, 14; 060/1-27, 055/1 út, | | 33-122 |
| 19. | 44990 | Trafó-telep | 028/11-12, 032/15- 17, 055/1, 060/1- 27, 031/2 út | | 33-122 |
| 20. | 44991 | Középkori út | 038/16-17, 055/1, 042 | | 33-122 |
| 21. | 44992 | Felső-Gamás | 026/2 út, 026/4-18, 37-38, 42-43, 51, 52, 055/1. út, 058/26-35 | Összefügg a nyugatra lévő KÖH 44993 lh-el. A nagy kiterjedésű lh. teljes külterületi része maradt a 21. számon. | 33-121 |
| 22. | 44993 | Gamás- emelkedő | Belterület: 2802/31-52, 55-63, 75-83 | Összefügg 44992 lelőhellyel, a nagy kiterjedésű lh. belterületi része maradt ezen a számon. | 33-121 |
| 23. | 44994 | Volt szenny- víztelep | 014, 015, 016, 017/55-63, 018 | | 43-343 |
| 24. | 44995 | Szemesi-berek | 0186/121, 125, 127, 129, 131, 133, 135, 137, 139 | | 43-344 |

| | | | | | |
|---|-------|---|---|---|--------|
| 25. | 45000 | Rádpusztá, Romtemplom mellett 67/5. lelőhely | 9023, 9024, 9025, 9026/1-2, 9027, 9028, 9029, 9030, 9031, 9033/22-23, 0170/66 út | Kiemelten védett lelőhely Külterületi része összefügg a 44999. lelőhellyel. | 33-122 |
| 26. | 51240 | Kenderföld M7 | Lásd a 30972 KÖH lelőhelyet! | | 33-122 |
| 27. belterület i része 27/A külterületi 27/B | 51090 | Part | 026/2 közút, 028/11-13, 18-22, 29-30, 23b, 030 út, 031/2 út, 032/3-14, 033/1-27, 035/1, 037/1-12, 036/7- 10, 12-17 | Összeér a KÖH 44990 lelőhellyel. Érinti a belterületbe vonás. | 33-122 |
| 28. | 43333 | Római út | Az út hrsz-a 061/1. | A 30971 KÖH lh. része! | 33-122 |
| 29. | 42458 | Balatonmeder | - | | - |
| 30. | nincs | Rádi út mellett 67/2. lelőhely | 0184/63-64, 74, 76, 78, 185/3,5 út 0186/77, 81, 85, 89, 93, 97, 101, 105, 109, 116, 117, 141, 143, 145, 147, 149, 151, 153, 155, 157, 159, 161 | | 43-344 |
| 31. | nincs | Irmapuszta 2, lh. | 0162/1, 12 | A lh. többi része a látrányi határban van. | 33-122 |

3. függelék a 11/2013.(VII.30.) önkormányzati rendelethez

Helyi védett építmények H1 = teljes körű védelem, H2 = épület, építmény részlet

| Megnevezés | cím | hrsz | védetség |
|--------------------------|---------------------|-------------|-----------------|
| 1./ Múzeum, volt lakóház | Kossuth L.u.35 | 4704/2 | H1 |
| 2./ Lakóház, üzlet | Kossuth L.u.39 | 4703 | H2 |
| 3./ Lakóház és üzlet | Kossuth L.u.43 | 4696 | H2 |
| 4./ Lakóház | Kossuth L.u.55 | 4679/3 | H2 |
| 5./ Kőfeszület | Kossuth u.60 előtt | 4723/4 | H1 |
| 6./ Ország zászló | Kossuth u 64 előtt | 4723/4 | H1 |
| 7./ Lakóház-üdülő | Szövetség u 37 | 4066/1 | H1 |
| 8./ Lakóház, zeneiskola | Szövetség u. 27 | 4070 | H2 |
| 9. / Kőfeszület | Petőfi u isk. előtt | 4159 | H1 |
| 10./ Kőfeszület | Úszó u. 7 | 3054/2 | H1 |
| 11./ Üdülő épület | Honvéd u. | 3149/1 | H1 |
| 12./ Üdülő épület | Honvéd u. 29 | 3242 | H2 |
| 12a./ Üdülő épület | Honvéd u 25 | 3236 | H1 |
| 13./ Üdülő épület | Honvéd u. 30 | 3142 | H1 |
| 14./ Rk. kápolna | Honvéd u. | 3265 | H1 |
| 15./ Üdülő épület | Honvéd u. 60 | 3119/1 | H2 |
| 15a./ Üdülő épület | Honvéd u. 65 | 3282 | H1 |
| 16./ Üdülő épület | Honvéd u. 86 | 3103/1 | H2 |
| 17./ Üdülő épület | Honvéd u. 97 | 3090 | H1 |
| 18./ Üdülő épület | Szent István u | 3210/7 | H2 |
| 19./ Üdülő épület | Szent István u | 3187 | H2 |
| 19a./ Üdülő épület | Szent István u | 3184/5 | H2 |
| 20./ Üdülő épületek | Köztársaság u. | 5142/1 | H1 |
| 21./ Kaszinó | Napospart u | 5098/2 | H1 |
| 22./ Üdülő épület | Köztársaság u | 5136/8 | H1 |
| 23./ Üdülő épület | Köztársaság u | 5187 | H1 |
| 24./ Csárda | Rákóczi u. 54 | 5391 | H2 |
| 25./ Kőfeszület | Rákóczi u | 4916/14 | H1 |
| 26./ Posta épület | Ady Endre u. 2. | 5048 | H1 |
| 27./ Kőfeszület | Külterület | 044 | H1 |
| 28./ Kőfeszület | Külterület | 026/2 | H1 |
| 29./ Kúria | Irma puszta | 5971 | H1 |
| 31,32./ Temető | Mauzóleumok | 3646 | H1 |
| 33. Kishegy | Vendéglő | 0113/7 | H1 |
| 34./ Kishegy | Présház | 6048/2 | H1 |
| 35./ Kishegy | Présház | 6054 | H1 |

helyi értékvédelmi terület :

| | |
|---|---|
| 30./ Rád puszta majorsági területe | 9033/ 10, /12, /14, /15, /16, /17, /18, /19, /20, /21, 27-29, és 0170/46, /47, /48, /49, /61, /62, /63 hrsz |
| 31, 32./ Régi temetőn belül lehatárolt XVIII. és XIX. századi síremlékek | 3646 hrsz |

helyi természetvédelmi terület :

| | |
|--------------------------------|----------------------------------|
| Irma puszta 5972 hrsz-u telken | 2 db páfrányfenyő (Ginko biloba) |
| Kishegy , 0117/1, /4 hrsz | Védendő érték: tájkép, kilátás |