

Egységesítve:2020.08.28

**Balatonlelle Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
11/2013.(VII.30.) önkormányzati rendelete**

**BALATONLELLE VÁROS  
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL**

(13/2014.(VII.31.), 1/2017.(I.27.), 14/2018.(VI.1.), 5/2019.(III.1.), 2/2020.(I.31.),  
3/2020.(I.31.), 14/2020.(V.28.) önk. rendeletekkel egységes szerkezetben)

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, épüleegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni, (a továbbiakban együtt: *építési tevékenységet folytatni*) a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat Megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény,(továbbiakban *Btv.*), az Országos Településrendezési és Építési Követelmények (továbbiakban *OTÉK*), valamint az egyéb vonatkozó jogszabályok és jelen rendelet (továbbiakban *HÉSZ*) 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. <sup>1</sup>
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 (tüzelőanyag, szerszám, továbbá szín, fészter magtár góré, csűr, pajta és más tároló), állattartás céljára szolgáló építmények, barkácműhely, 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 telek 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 hátsókerthre 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,

---

<sup>1</sup> Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.27.) önk. rendelet, hatályos 2017. II.27.-től

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 közműveléstechnikai 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 területekre vonatkozó részletes előírásai, - az 5.§ (1) bekezdéssel összhangban,- tartalmazzák. Közművek telkeit, a közterületeket a SZT jelöli.
- (2) A HÉSZ hatálya alá tartozó területen új beépítés csak akkor létesíthető, ha:
- a) a tervezett szabályozási vonalaknak megfelelő telekalakítás átvezetése az ingatlan-nyilvántartásban megtörtént;
  - b) a SZT-n jelölt belterületi határ módosítása legalább az új beépítéssel érintett telek esetében megtörtént;
  - c) a szükséges közművesítés az épület használatbavételéig biztosítható;
  - d) a gépjárművel történő megközelítés biztosított.
- (3) Terepszint alatt építmény:
- a) csak az építési helyen belül helyezhető el;
  - b) <sup>1</sup> beépítésre nem szánt területen bruttó alapterülete a telek területének 10 %-át nem haladhatja meg;
  - c) beépítetlen építési telek esetén önállóan nem létesíthető.
- (4) <sup>2</sup>
- (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) <sup>3</sup>
- (7) <sup>4</sup>
- (8) <sup>5</sup> Az épületekhez, az OTÉK-ban meghatározott számú parkolót kell, saját telken belül biztosítani. A szükséges parkolók közterületen „a lakás- és egyéb építményekhez kapcsolódó parkolóhelyek kialakításának átvállalásáról” szóló önkormányzati rendelete előírásai alapján alakíthatók ki.
- (9) Belterületen:
- a) az országos és a helyi természetvédelmi területeken,

<sup>1</sup> Módosította az 1/2017. (I.27.) önk. rendelet, hatályos 2017. II.27.-től

<sup>2</sup> Hatályon kívül helyezte a 14/2018. (VI.1.) önk. rendelet, hatályos 2018.VI.1.-től

<sup>3</sup> Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.27.) önk. rendelet, hatályos 2017. II.27.-től

<sup>4</sup> Hatályon kívül helyezte a 14/2018. (VI.1.) önk. rendelet, hatályos 2018.VI.1.-től

<sup>5</sup> Módosította az 1/2017. (I.27.) önk. rendelet, hatályos 2017. II.27.-től

- b) az ökológiai hálózattal érintett területeken, valamint
  - c) 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) <sup>1</sup>Ahol a SZT építési határvonalat nem jelöl, vagy a HÉSZ eltérő rendelkezést nem tartalmaz, ott az utak mentén a meglévő építési vonalhoz igazodóan lehet az épületeket elhelyezni.
- (11) A közterületről látható homlokzatokon közmű műtárgyak csak takart módon (falba süllyesztve) helyezhetők el.
- (12) <sup>2</sup>A Balaton part és az M7-es gyorsforgalmi út között, valamint az M7 gyorsforgalmi úthoz déli irányból csatlakozó közutak csomópontjától számított 1500 méteres szakaszáról kiszolgált új beépítésre szánt területeken csarnok jellegű kereskedelmi és raktározási rendeltetésű épület nem építhető.
- (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 befogadóképességünél nagyobb gépkocsi parkolók felületéről az összegyűjtött csapadékvizeket csak olajfogón átvezetve lehet a csapadékvíz csatornába bekötni. A parkolókba 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) <sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Módosította az 1/2017. (I.27.) önk. rendelet, hatályos 2017. II.27.-től

<sup>2</sup> Módosította az 1/2017. (I.27.) önk. rendelet, hatályos 2017. II.27.-től

<sup>3</sup> Hatályon kívül helyezte a 14/2018. (VI.1.) önk. rendelet, hatályos 2018.VI.1.-től

- (3) <sup>1</sup>
- (4) Az előkert mérete
- már beépült területeken az adott utcában, az érintett ingatlan környezetében lévő főépülethez igazodóan, (kialakult állapot szerint) biztosítandó;
  - 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.
  - <sup>2</sup>Az Irmapuszta felé vezető közút belterületi szakasza mentén előkertet nem kell biztosítani.
- (5) Az előkert minimális méretén belül, ha az övezeti előírások másként nem szabályozzák - az OTÉK szerint megengedett benyúló épületrészekon kívül - csak
- közmű-becsatlakozási műtárgy
  - föld alatt elhelyezett zárt esővíztároló (ciszterna)
  - kerti tó
  - <sup>3</sup>
  - <sup>4</sup>
  - hulladéktároló legfeljebb 2 m<sup>2</sup> alapterülettel, 2 m magassággal
  - szolgáltató és gazdasági, valamint a beépítésre szánt különleges övezetben szükség esetén portaépület, legfeljebb 20 m<sup>2</sup>alapterülettel
  - <sup>5</sup>
  - <sup>6</sup>
- (6) Az oldalkert minimális mérete nem lehet kevesebb:
- <sup>7</sup>oldalhatáros beépítés esetén az építési telekre előírt legnagyobb épület magasságnál;
  - szabadon álló és ikres beépítés esetén az építési telekre előírt legnagyobb beépítési épületmagasság 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) <sup>8</sup> A hátsókert minimális mérete a tényleges az épületmagasság, de legalább 6 m.
- (9) <sup>9</sup>
- (10) <sup>10</sup>

<sup>1</sup> Hatályon kívül helyezte a 14/2018. (VI.1.) önk. rendelet, hatályos 2018.VI.1.-től

<sup>2</sup> Beiktatta az 1/2017. (I.27.) önk. rendelet, hatályos 2017. II.27.-től

<sup>3</sup> Hatályon kívül helyezte a 14/2018. (VI.1.) önk. rendelet, hatályos 2018.VI.1.-től

<sup>4</sup> Hatályon kívül helyezte a 14/2018. (VI.1.) önk. rendelet, hatályos 2018.VI.1.-től

<sup>5</sup> Hatályon kívül helyezte a 14/2018. (VI.1.) önk. rendelet, hatályos 2018.VI.1.-től

<sup>6</sup> Hatályon kívül helyezte a 14/2018. (VI.1.) önk. rendelet, hatályos 2018.VI.1.-től

<sup>7</sup> Módosította az 1/2017. (I.27.) önk. rendelet, hatályos 2017. II.27.-től

<sup>8</sup> Módosította az 1/2017. (I.27.) önk. rendelet, hatályos 2017. II.27.-től

<sup>9</sup> Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.27.) önk. rendelet, hatályos 2017. II.27.-től

<sup>10</sup> Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.27.) önk. rendelet, hatályos 2017. II.27.-től

- (11) Oldalhatáron álló beépítési mód saroktelkein:
- a) 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 előkertet nem kell tartani.
- (12) <sup>1</sup>
- (13) <sup>2</sup>
- (14) <sup>3</sup>
- (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) <sup>4</sup>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) szinterület- és épületmagasság növelést nem eredményező, tartószerkezetet érintő korszerűsítési, felújítási munka végezhető, de új építés, bővítés csak a vonatkozó előírásoknak megfelelően történhet.
- (17) <sup>5</sup>

## Építészeti előírások

### 6. §

- (1) <sup>6</sup>
- (2) <sup>7</sup>
- (3) Az építési övezetknél, az épületre meghatározott épületmagasság egyházi és kegyeleti épületek tornyánál figyelmen kívül hagyható.

<sup>1</sup> Hatályon kívül helyezte a 14/2018. (VI.1.) önk. rendelet, hatályos 2018. VI.1.-től

<sup>2</sup> Hatályon kívül helyezte a 14/2018. (VI.1.) önk. rendelet, hatályos 2018. VI.1.-től

<sup>3</sup> Hatályon kívül helyezte a 14/2018. (VI.1.) önk. rendelet, hatályos 2018. VI.1.-től

<sup>4</sup> Módosította az 1/2017. (I.27.) önk. rendelet, hatályos 2017. II.27.-től

<sup>5</sup> Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.27.) önk. rendelet, hatályos 2017. II.27.-től

<sup>6</sup> Hatályon kívül helyezte a 14/2018. (VI.1.) önk. rendelet, hatályos 2018. VI.1.-től

<sup>7</sup> Hatályon kívül helyezte a 14/2018. (VI.1.) önk. rendelet, hatályos 2018. VI.1.-től

- (4) 1  
 (5) 2  
 (6) 3

## **Zöldfelületek kialakítása**

### **7. §**

- (1) A gyorsan öregedő, törékeny, allergiakeltő pollenű fák közterületi fasor telepítésére nem alkalmazhatók.
- (2) Légvezetékek alatt csak olyan kisméretű fák ültethetők, amelyek rendszeres csonkolás nélkül sem érik el a légvezetékét.
- (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 növekvő gyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetén 0,50 m,
    - ab) 3 m-nél magasabbra nem növekvő gyümölcs és egyéb fa esetén 1,0 m,
    - ac) 3 méternél magasabbra növekvő gyümölcs- 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 esetében 8,0 m,
  - c) külterületen és beépítésre nem szánt területen, amennyiben a szomszédos földterület szőlő, gyümölcsös vagy kertterület, szőlőt és gyümölcsfát a b) pontban foglalt ültetési távolságok megtartásával, egyéb bokrot vagy fát az alábbi ültetési távolságok megtartásával lehet ültetni:
    - ca) 1 m-nél magasabbra nem növekvő bokor (élő sövény) esetén 0,80 m

<sup>1</sup> Hatályon kívül helyezte a 14/2018. (VI.1.) önk. rendelet, hatályos 2018.VI.1.-től

<sup>2</sup> Hatályon kívül helyezte a 14/2018. (VI.1.) önk. rendelet, hatályos 2018.VI.1.-től

<sup>3</sup> Hatályon kívül helyezte a 14/2018. (VI.1.) önk. rendelet, hatályos 2018.VI.1.-től



- cb)2 m-nél magasabbra nem növény bokor (élő sövény) esetében 1,2 m
- cc)2 m-nél magasabbra növény bokor (élő sövény) esetében 2,0 m
- cd)fa esetében 8,0 m

- (6) Közút és vasút területén – szőlőtől, gyümölcsöstől, kertterülettől és beépítésre szánt területtől – minden gyümölcs- és egyéb fát, valamint bokrot, legalább 1,5 m, 3 m-nél magasabbra növény gyümölcsfát legalább 2,5 m távolságra szabad ültetni.

**Helyi értékvédelmi terület**  
**TK-val jelölt településkép-védelmi területre vonatkozó speciális előírások**

**8. §<sup>1</sup>**

**Helyi építészeti értékek védelme**

**9. §<sup>2</sup>**

**Reklám, hirdetőtábla elhelyezésére vonatkozó rendelkezések**

**10. §<sup>3</sup>**

**Kulturális örökségvédelem**

**11. §<sup>4</sup>**

**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) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
  - b) megelőzze a környezetszennyezést,
  - c) kizárja a környezetkárosítást.

<sup>1</sup> Hatályon kívül helyezte a 14/2018. (VI.1.) önk. rendelet, hatályos 2018.VI.1.-től

<sup>2</sup> Hatályon kívül helyezte a 14/2018. (VI.1.) önk. rendelet, hatályos 2018.VI.1.-től

<sup>3</sup> Hatályon kívül helyezte a 14/2018. (VI.1.) önk. rendelet, hatályos 2018.VI.1.-től

<sup>4</sup> Hatályon kívül helyezte a 14/2018. (VI.1.) önk. rendelet, hatályos 2018.VI.1.-től

- (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 fás szárú 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:
  - a) Magterületen;
  - b) országos jelentőségű védett természeti területen;
  - c) 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 mezőgaz-

dasági 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:
  - a) lakó,- településközpont vegyes, intézményterület;
  - b) különleges területek (kivéve a homokbánya területet KB);
  - c) üdülőterületek;
  - d) zöldterületek;
  - e) 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 meghaladó állati tetemeket átmeneti, állati tetemgyűjtő konténerbe kell elhelyezni, ahonnan a szakhatóságok által elfogadott megsemmisítő helyre kell elszállítani.
- (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 részsű 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, hígtrágyás 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) <sup>1</sup>A településkép védelmi és a helyi védelmi területeken 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)

<sup>1</sup> Módosította az 1/2017. (I.27.) önk. rendelet, hatályos 2017. II.27.-től

- (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 m<sup>2</sup>-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 lejegyeztetheti.
- (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 útépités, 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.

### **Útépitési 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, vízelvezetés (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) <sup>1</sup>
- (2) <sup>2</sup>
- (3) Kiépített 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.

<sup>1</sup> Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.27.) önk. rendelet, hatályos 2017. II.27.-től

<sup>2</sup> Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.27.) önk. rendelet, hatályos 2017. II.27.-től

## **Energia, hírközlés**

### **21. §**

- (1) Belterületen új közép-, kiefeszültségű, 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 vezetéket 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) Középnomású gázellátású területen telkenként egyedi nyomásszabályzókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás szabályzók 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) <sup>1</sup> A kisvárosias lakóterület építési övezeteiben az OTÉK kisvárosias lakóterületen megengedett rendeltetésű épületek helyezhetők el.
- (3) Az Lk építési övezet beépítési előírásai a következők: <sup>2</sup>

Övezet jele	Beépítési mód	megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	megengedett legnagyobb beépítettség (%)	kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )
Lk1	Z	7,5	60	150
Lk2	Z	7,5	50	700
Lk3	Z	5,0	50	180

Rövidítések magyarázata: Beépítési mód: **Z**: zárt sorú

- (4) Az övezeten belül biztosítandó legkisebb zöldfelület mértéke a telekterület 20 %-a.

<sup>1</sup> Módosította az 1/2017. (I.27.) önk. rendelet, hatályos 2017. II.27.-től

<sup>2</sup> Módosította az 1/2017. (I.27.) önk. rendelet, hatályos 2017. II.27.-től



(5) Új épület csak részleges közművesítettséggel építhető, amennyiben a szennyvízelhelyezés és tisztítás közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történő ellátása is biztosítható.

(6) <sup>1</sup>

(7) <sup>2</sup>Az építési övezetben az alábbi fő rendeltetést kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú önálló épület építhető:

- a) gépjármű, és háztartással kapcsolatos egyébtároló tárolóépület
- b) nem zavaró hatású kisipari és barkácműhely
- c) mosókonyha, nyári-konyha helyezhető el.

## Kertvárosias lakóterület

### 24. §

(1) <sup>3</sup>A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 5,0 m-es illetve 5,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű, legfeljebb négylakásos épületek helyezhetők el.

(2) <sup>4</sup>A kertvárosias lakóterület építési övezetben az OTÉK kertvárosias lakóterületen megengedett rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(3) Az Lke építési övezet beépítési előírásai a következők:<sup>5</sup>

Övezet jele	Beépítési mód	megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	megengedett legnagyobb beépítettség (%)	kialakítható legkisebb telek területe (m <sup>2</sup> )	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	32
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	-	-

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

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

<sup>1</sup> Hatályon kívül helyezte a 1/2017. (I.27.) önk. rendelet, hatályos 2017. II.27.-től

<sup>2</sup> Módosította az 1/2017. (I.27.) önk. rendelet, hatályos 2017. II.27.-től

<sup>3</sup> Módosította az 1/2017. (I.27.) önk. rendelet, hatályos 2017. II.27.-től

<sup>4</sup> Módosította az 1/2017. (I.27.) önk. rendelet, hatályos 2017. II.27.-től

<sup>5</sup> Módosította az 1/2017. (I.27.) önk. rendelet, hatályos 2017. II.27.-től

- (5) Új épület csak részleges közművesítettséggel építhető, amennyiben a szennyvízelhelyezés és tisztítás közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történő ellátása is biztosítható.
- (6) <sup>1</sup>
- (7) <sup>2</sup>Az építési övezetben az alábbi fő rendeltetést kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú önálló épület építhető:
- d) gépjármű, és háztartással kapcsolatos egyébtároló tárolóépület
  - e) nem zavaró hatású kisipari és barkácsműhely
  - f) mosókonyha, nyári-konyha helyezhető el.

## ÜDÜLŐTERÜLETEK 25. §

### Üdülőházas üdülőterület

- (1) <sup>3</sup>
- (2) <sup>4</sup>Az üdülőházas üdülőterület építési övezetben az OTÉK üdülőházas üdülőterületen megengedett rendeltetésű épületek helyezhetők el
- (3) A kialakult területeken a minimum 12 m széles telek építhető be.
- (4) Az Üü építési övezet beépítési előírásai a következők: <sup>5</sup>

Övezet jele	Beépítési mód	megengedett legnagyobb épület-magasság (m)	megengedett legnagyobb beépítettség (%)	kialakítható legkisebb telek területe (m <sup>2</sup> )
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
Üü6	SZ	5,5	20	2000
Üü7	SZ	12,5	<b>20</b>	5000
Üü8	SZ	10,5	20	2000
Üü9	SZ	7,5	20	800

Rövidítések magyarázata: Beépítési mód: SZ: szabadonálló

- (5) Az övezeten belül biztosítandó legkisebb zöldfelület mértéke a telek területének 40 %-a.

<sup>1</sup> Módosította az 1/2017. (I.27.) önk. rendelet, hatályos 2017. II.27.-től

<sup>2</sup> Beiktatta az 1/2017. (I.27.) önk. rendelet, hatályos 2017. II.27.-től

<sup>3</sup> Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.27.) önk. rendelet, hatályos 2017. II.27.-től

<sup>4</sup> Módosította az 1/2017. (I.27.) önk. rendelet, hatályos 2017. II.27.-től

<sup>5</sup> Módosította az 5/2019. (III.1.) önk. rendelet, hatályos 2019. III.15.-től

- (6) <sup>1</sup>Az övezeti előírásokban megengedett épületmagasságot meghaladó épületek megtartathatók, felújíthatók, korszerűsíthetők, bővíthetők az épületmagasság növelése nélkül, de bontásuk esetén csak az övezeti előírásokban megengedett épületmagasságig építhetők vissza.
- (7) <sup>2</sup>
- (8) <sup>3</sup>Új épület legalább részleges közművesítettséggel építhető, amennyiben a szennyvízelvezetés és tisztítás közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történő ellátása is biztosítható.
- (9) Az Üü 8-as övezetben lévő telek közúti megközelítése négy egységet meghaladó beépítés esetén kizárólag a Honvéd utca felől történhet.
- (10) <sup>4</sup>Az építési övezetben az alábbi fő rendeltetést kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú önálló épületek közül kizárólag gépjármű-, csónak-, a háztartással-, és az ingatlan gondozásával kapcsolatos egyéb tárolóépület helyezhető el.
- (11) <sup>5</sup>Az Üü2 jelű építési övezetben jelölt Üü2-L1 és Üü2-L2 építési alövezetekben, lakóépület, vagy lakó rendeltetés is létesíthető beépítési előírásai a következők:

<b>alövezet jele</b>	<b>Beépítési mód</b>	<b>megengedett legnagyobb épületmagasság (m)</b>	<b>megengedett legnagyobb beépítettség (%)</b>	<b>kialakítható legkisebb telek területe (m<sup>2</sup>)</b>
Üü2-L1	SZ	7,5	20	2000
Üü2-L2	SZ	6,5	20	2000

### 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) <sup>6</sup>A hétfélig házas építési övezetekben elhelyezhető épület – az (1) bekezdésen túl,- a következő rendeltetéseket tartalmazhatja:
- kereskedelmi, szolgáltató
  - hitéleti,
  - szállásjellegű,
  - sport

<sup>1</sup> Módosította az 5/2019. (III.1.) önk. rendelet, hatályos 2019. III.15.-től

<sup>2</sup> Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.27.) önk. rendelet, hatályos 2017. II.27.-től

<sup>3</sup> Módosította az 1/2017. (I.27.) önk. rendelet, hatályos 2017. II.27.-től

<sup>4</sup> Beiktatta az 1/2017. (I.27.) önk. rendelet, hatályos 2017. II.27.-től

<sup>5</sup> Beiktatta az 5/2019. (III.1.) önk. rendelet, hatályos 2019. III.15.-től Az Állami főépítész OTÉK előírainál megengedőbb szabályozáshoz történő hozzájárulásának száma: SOD/08/00057-2/2019

<sup>6</sup> Módosította az 1/2017. (I.27.) önk. rendelet, hatályos 2017. II.27.-től

A hétfélig házas üdülőterületen közösségi szórakoztató épület nem helyezhető el.

(3) Az Üh építési övezet beépítési előírásai a következők:

Övezet jele	Beépítési mód	megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	megengedett legnagyobb beépítettség (%)	kialakítható legkisebb telek területe (m <sup>2</sup> )
Üh1	SZ	4,5	20	550
Üh2	O	5,5	20	550
Üh3	IKR	4,5	20	300
Üh4	SZ	6,0	20	550

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

(4) Az övezeten belül biztosítandó legkisebb zöldfelület mértéke a telek területének 60 %-a.

(5) <sup>1</sup>

(6) <sup>2</sup>Új épület legalább részleges közművesítettséggel építhető, amennyiben a szennyvízelvezetés és tisztítás közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történő ellátása is biztosítható.

(7) Az építési övezetben az alábbi fő rendeltetést kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú önálló épületek közül kizárólag a gépjármű-, a csónak-, a háztartással-, és az ingatlan gondozásával kapcsolatos egyéb tárolóépület helyezhető el.

(8) <sup>3</sup>Az Üh3 jelű építési övezetben jelölt Üh3-L jelű építési alövezetben az Üh3 jelű építési övezetben meghatározott beépítési paraméterek megtartása és rendeltetések mellett lakóépület, vagy lakó rendeltetés is létesíthető, a legalább 1000 m<sup>2</sup>-es és ezt meghaladó telekméretű ingatlan szabadonállóan is beépíthető.”

## 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.

<sup>1</sup> Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.27.) önk. rendelet, hatályos 2017. II.27.-től

<sup>2</sup> Módosította az 1/2017. (I.27.) önk. rendelet, hatályos 2017. II.27.-től

<sup>3</sup> Beiktatta az 5/2019. (III.1.) önk. rendelet, hatályos 2019. III.15.-től Az Állami főépítész OTÉK előírásainál megengedőbb szabályozáshoz történő hozzájárulásának száma: SOD/08/00057-2/2019

(2) <sup>1</sup> A településközpont vegyes terület építési övezeteiben az OTÉK szerint megengedett rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(3) A Vt építési övezet beépítési előírásai a következők: <sup>2</sup>

Övezet jele	Beépítési mód	megengedett legnagyobb épület-magasság (m)	megengedett legnagyobb beépítettség (%)	kialakítható legkisebb telek területe (m <sup>2</sup> )	legkisebb telek szélesség (m)	megengedett 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	-	-
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	80	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	750	-	-
Vt 20	Z	12,5	50	1500	-	-
Vt21	Z	7,5	50	Nem oszt-ható	-	-
Vt 22	SZ	11	20	2000		
Vt 23	SZ	12,5	40	1500		
Vt 24	SZ	14	15	5000		
Vt 25	SZ	7,5	20	900		

Rövidítések magyarázata: Beépítési mód: **O**: oldalhatáros, **Z**: zárt sorú, **SZ**: szabadonálló

(4) Az övezeten belül biztosítandó legkisebb zöldfelület mértéke a telek területének 10 %-a, a vízpart-rehabilitációs területeken 30 %, Vt 22 övezetben 40%.

<sup>1</sup> Módosította az 1/2017. (I.27.) önk. rendelet, hatályos 2017. II.27.-től

<sup>2</sup> Módosította az 5/2019. (III.1.) önk. rendelet, hatályos 2019. III.15.-től

- (5) Új épület csak részleges közművesítettséggel építhető, amennyiben a szennyvízelhelyezés és tisztítás közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történő ellátása is biztosítható.
- (6)<sup>1</sup>
- (7)<sup>2</sup>A Vt19 övezetben a szabadonálló beépítés is megengedett, amennyiben ez nem korlátozza a szomszédos ingatlanok beépíthetőségét. A saját telken el nem helyezhető gépjárművek részére az övezetben közös parkolóhely is kialakítható a Vt19/P alövezetben.
- (8)<sup>3</sup>A Vt 23 övezetben csak szálloda és az ennek kiszolgálásához szükséges építmények helyezhetők el.
- (9)<sup>4</sup>Az építési övezetben az alábbi fő rendeltetést kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú önálló épületek közül kizárólag a gépjármű tároló, a csónak-, az épület üzemeltetésével. az ingatlan gondozásával kapcsolatos egyéb tárolóépület helyezhető el.
- (10)<sup>5</sup> A Vt 16\* építési alövezetben a Vt 16 építési övezet egyéb paramétereinek megtartása mellett, a megengedett legnagyobb épületmagasság 11,0 méter lehet.

## Intézményi terület

### 28. §

- (1)<sup>6</sup> Az intézmény terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2)<sup>7</sup>Az intézményi terület építési övezeteiben az OTÉK szerint megengedett rendeltetésű épületek helyezhetők el.
- (3)<sup>8</sup>A Vi építési övezet beépítési előírásai a következők:

Övezet jele	Beépítési mód	megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	megengedett legnagyobb beépítettség (%)	kialakítható legkisebb telek területe (m <sup>2</sup> )	legkisebb telek szélesség (m)	legkisebb Telekmélység (m)
Vi1	SZ	7,5	55	1000	-	-
Vi2	SZ	5,5	55	800	32	25
Vi3 <sup>9</sup>						-

<sup>1</sup> Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.27.) önk. rendelet, hatályos 2017. II.27.-től

<sup>2</sup> Beiktatta az 1/2017. (I.27.) önk. rendelet, hatályos 2017. II.27.-től

<sup>3</sup> Beiktatta az 1/2017. (I.27.) önk. rendelet, hatályos 2017. II.27.-től

<sup>4</sup> Beiktatta az 1/2017. (I.27.) önk. rendelet, hatályos 2017. II.27.-től

<sup>5</sup> Módosította az 5/2019. (III.1.) önk. rendelet, hatályos 2019. III.15.-től

<sup>6</sup> Módosította az 1/2017. (I.27.) önk. rendelet, hatályos 2017. II.27.-től

<sup>7</sup> Módosította az 1/2017. (I.27.) önk. rendelet, hatályos 2017. II.27.-től

<sup>8</sup> Módosította az 1/2017. (I.27.) önk. rendelet, hatályos 2017. II.27.-től

<sup>9</sup> Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.27.) önk. rendelet, hatályos 2017. II.27.-től

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 oszt- ható	-	-
Vi9	SZ	10,5	55	1600	-	-

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

- (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) <sup>1</sup>
- (7) Az építési övezetben az alábbi fő rendeltetést kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú önálló épületek közül kizárólag 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
  - 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:

Övezet jele	Beépítési mód	megengedett legnagyobb épület-	megengedett legnagyobb beépítettsége	kialakítható legkisebb telek terület-	legkisebb telek szélesség (m)	legkisebb telekmélység (m)
-------------	---------------	--------------------------------	--------------------------------------	---------------------------------------	-------------------------------	----------------------------

<sup>1</sup> Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.27.) önk. rendelet, hatályos 2017. II.27.-től

		magasság (m)	(%)	te (m <sup>2</sup> )		
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 oszt- ható	-	-
Gksz8	SZ	7,5	30	2000	-	-

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

- (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 m<sup>2</sup>-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 kapubeajtó 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 szabályozási terv illetve a HÉSZ tartalmazza. A különleges területeket teljes közművesítéssel 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) <sup>1</sup>
- (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 legeltetést biztosító állatállomány szállásául, a lovas turizmus bázisául szolgáló hagyományos istállóépület;
  - egyéb turisztikai és sportépítmény;
  - kereskedelmi szállásférő-helyek;
  - vendéglátó, szolgáltató-;
  - igazgatási-;
  - kereskedelmi építmény;
  - a tulajdonos, használó és a személyzet részére lakások;
  - esőbeálló 4,5 m-es épületmagassággal;
  - tűzrakóhely.
- (8) **A különleges gazdasági terület** „KG” területén csak az 5000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb terület építhető be és alakítható ki, szállítványozási, 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. §

<sup>1</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2019. (III.1.) önk. rendelet, hatályos 2019. III.15.-től

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) kertes mezőgazdasági terület c) szőlő termőhelyi kataszteri terület -általános mezőgazdasági területen -kertes 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, (parkoló), a járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési 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 vételével 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 útépítési 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) <sup>1</sup>
- (9) Az újonnan nyitott utcákban a közműveket a felszín alatt kell vezetni. Utcai fásítás telepítése kötelező.

## ZÖLDTERÜLETEK

### 33. §

- (1)<sup>2</sup> A város igazgatási területén a zöldterületek a SZT-ben, közpark (Zkp), közkertek (Zkk), közpark-szabadstrand (Zkp-st) és közkert-szabadstrand (Zkk-st) funkcióval jelöltek.
- (2)<sup>3</sup> A közparkok és a közkertek, a közpark-szabadstrand és a közkert-szabadstrandok a város növényzettel fedett közterületei, amelyeknek közútról, közterületről közvetlenül – kerekesszékkal 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) <sup>4</sup>A zöldfelület nagysága közpark esetén a telek területének 70 %-a, a közkertekben a telekterület 60 %-a. A szabályozási terven jelölt vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett terület határa és a jogi partvonal közötti zöldterületeken, a közpark-szabadstrandon és a közkert-szabadstrandokon legkisebb zöldfelület aránya 80%.

<sup>1</sup> Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.27.) önk. rendelet, hatályos 2017. II.27.-től

<sup>2</sup> Módosította az 5/2019. (III.1.) önk. rendelet, hatályos 2019. III.15.-től

<sup>3</sup> Módosította az 5/2019. (III.1.) önk. rendelet, hatályos 2019. III.15.-től

<sup>4</sup> Módosította az 5/2019. (III.1.) önk. rendelet, hatályos 2019. III.15.-től

- (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.
- (8) <sup>1</sup>A szabályozási terven jelölt vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett terület határa és a jogi partvonal közötti zöldterületeken csak a meglévő, vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató létesítményekhez kapcsolódó, már kialakított parkoló szám tartható meg. Új épület építése, a meglévő épület felújítása, funkcióváltása esetén is csak a már meglévő parkolókkal lehet számolni, mely összességében nem növelhető.
- (9) <sup>2</sup>A (8) bekezdés szerinti területen a megengedett legnagyobb beépítési magasság 4,5 méter.
- (10) <sup>3</sup>Lakóépület, illetve szállásférőhely a meglévő vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények funkcióváltásával sem alakulhat ki.
- (11) <sup>4</sup>A közpark-szabadstrand területén a közparknál megengedett épületek helyezhetők el, a közkert-szabadstrand területén építmény nem helyezhető el. A közpark-szabadstrand területén a közparkra, vonatkozó beépítési előírások megtartásával,-az övezetben megengedett építményeken kívül -a strandolás létesítményei, a szabadstrandot kiszolgáló kereskedelmi-, vendéglátó egységek, szociális épületek, és a terület fenntartásához szükséges épületek is elhelyezhetők, legfeljebb 4,5 méter épületmagassággal, a terület tulajdonosának, az önkormányzatnak a hozzájárulásával.
- (12) <sup>5</sup> A közkert-szabadstrand területén épület nem helyezhető el. A közkert-szabadstrand területén a közkeretre, vonatkozó beépítési előírások megtartásával,-a közkertben megengedett építményeken kívül a strandolást és a terület üzemeltetését biztosító kiszolgáló építmények is elhelyezhetők, a terület tulajdonosának, az önkormányzatnak a hozzájárulásával.

## 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.

<sup>1</sup> Beiktatta az 1/2017. (I.27.) önk. rendelet, hatályos 2017. II.27.-től

<sup>2</sup> Beiktatta az 1/2017. (I.27.) önk. rendelet, hatályos 2017. II.27.-től

<sup>3</sup> Beiktatta az 1/2017. (I.27.) önk. rendelet, hatályos 2017. II.27.-től

<sup>4</sup> Módosította az 5/2019. (III.1.) önk. rendelet, hatályos 2019. III.15.-től

<sup>5</sup> Kiegészítette az 5/2019. (III.1.) önk. rendelet, hatályos 2019. III.15.-től

- (2) <sup>1</sup> A védelmi erdők területét több, a Btv.-ben részletesen szabályozott védelmi övezet érinti. Ennek alapján az alábbi övezetekbe sorolhatók, az övezeteket a SZT is tartalmazza:

<b>Övezet jele</b>	<b>Érintettsége a Btv. alapján</b>
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	Vízeroszióknak kitett terület (P-2)
Ev/8	Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület (T-1) Vízeroszióknak 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 beépíthető telek területe a 10 ha-t meghaladja,
  - a beépítettség mértéke a telekterület legfeljebb 0,3 %-a,
  - az épületek épületmagassága legfeljebb 4,50 m,
  - 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:

<b>Övezet jele</b>	<b>Érintettsége a Btv. alapján</b>
Eg/1	
Eg/2	Ökológiai magterület (Ö-1)
Eg/3	Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület (T-1)
Eg/4	Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület (T-1) Vízeroszióknak kitett terület (P-2)

<sup>1</sup> Módosította az 1/2017. (I.27.) önk. rendelet, hatályos 2017. II.27.-től

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 betoncsereppel, 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:

<b>Övezet jele</b>	<b>Érintettsége a Btv. alapján</b>
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	Vízérőziónak kitett terület (P-2)
Eg/11-k	Ökológiai folyosó (Ö-2) Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület (T-1) Földtani veszélyforrás területe (P-1) Vízérőziónak 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:
- a) általános mezőgazdasági terület (Má)
  - b) általános mezőgazdasági, szőlő termőhelyi kataszteri terület (Má-C1)
  - c) kertes mezőgazdasági terület (Mk)
  - d) kertes, szőlő termőhelyi kataszteri terület (Mk-C1)
  - e) be nem építhető általános mezőgazdasági terület (Má0)
- (2) A 10 m-nél magasabb, vagy a 250 m<sup>2</sup>-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:
- a) az állandó ott tartózkodást a gazdálkodási körülmények indokoltá teszik,
  - b) a lakás, vagy lakóépület rendeltetésszerű használatához szükséges ivóvizet, villamos energia ellátást, a keletkező hulladék és szennyvíz elszállítását vagy ártalommentes elhelyezését,
  - c) 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:

<b>Övezet jele</b>	<b>Érintettsége a Btv. alapján</b>
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 puffterület (Ö-3) Felszíni vízminőség-védelmi terület (F-1)
Má/8	Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület (T-1)
Má/9	Földtani veszélyforrás területe (P-1) Vízéróziónak kitett terület (P-2)
Má/10	Vízéróziónak 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) Vízéróziónak 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 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup>-t nem haladja meg. Az épület magassága 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 m<sup>2</sup>-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 magas tetős épületek létesíthetők
  - a tetőhéjzat 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:

<b>Övezet jele</b>	<b>Érintettsége a Btv. alapján</b>
Mk/1	Ökológiai folyosó (Ö-2) Földtani veszélyforrás területe (P-1) Vízerosziónak 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 kertes mezőgazdasági terület övezeteiben érvényesíteni kell.
- (4) A kertes mezőgazdasági területen a szerszámok és a termények tárolását, a borturizmust szolgáló gazdasági épület, présház, 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 m<sup>2</sup>.
- (7) Gazdasági épület - a műveléssel összefüggő - legfeljebb 3 %-os beépítettséggel, 35-45<sup>0</sup> 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 kertes 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) Vízerosziónak 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) Vízerosziónak kitett terület (P-2)
Má/8-C1	Földtani veszélyforrás területe (P-1)
Má/9-C1	Földtani veszélyforrás területe (P-1) Vízerosziónak 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 m<sup>2</sup> 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 kertés mezőgazdasági területen lévő szőlőkataszteri területet**  
**43. §**

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

<b>Övezet jele</b>	<b>Érintettsége a Btv. alapján</b>
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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>-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:

<b>Övezet jele</b>	<b>Érintettsége a Btv. alapján</b>
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, vízelvezető 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 visszaállítást 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 épület-magasság (m)	legnagyobb beépítettség (%)	Legkisebb telek területe (m <sup>2</sup> )	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, módosatait és szabályait az ásványi vagyon tekintetében 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
- <sup>1</sup>4. számú melléklet: Belterületi Szabályozási Terv 4. tervlap M = 1 : 2 000
- <sup>2</sup>5. számú melléklet: Belterületi Szabályozási Terv 5. tervlap M = 1 : 2 000
6. számú melléklet: Belterületi Szabályozási Terv 6. tervlap M = 1 : 2 000
- <sup>3</sup>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
- <sup>4</sup>11. számú melléklet: Belterületi Szabályozási Terv jelmagyarázata
- 12.<sup>5</sup> 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.),

<sup>1</sup> Módosította a 19/2020.(VIII.28.) önk. rendelet 1.§-ában hivatkozott 1.számú melléklet. Hatályos: 2020.08.28.

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

<sup>3</sup> Módosította a 19/2020.(VIII.28.) önk. rendelet 1.§-ában hivatkozott 1.számú melléklet. Hatályos: 2020.08.28.

<sup>4</sup> Módosította a 19/2020.(VIII.28.) önk. rendelet 1.§-ában hivatkozott 1.számú melléklet. Hatályos: 2020.08.28.

<sup>5</sup> Módosította a 14/2020.(V.28.) önk. rendelet 1.§-ában hivatkozott melléklet. Hatályos: 2020.05.29.

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

1- 13.<sup>1</sup> számú melléklet a 11/2013 (VII.30.) önkormányzati rendelethez a Polgármesteri Hivatal Műszaki irodáján megtekinthető valamint a <http://balatonlelle.info.hu/index.php/varosrendezesi-terv> oldalon letölthető.

14. sz. melléklet a 11/2013 (VII.30.) önkormányzati rendelethez<sup>2</sup>

### Építési tilalmak

cím	hrsz	igénybevétel célja	igénylő	tervlap száma
Fácános utca	4453/2-5, 4450	gázvezeték	gázszolgáltató	8
Fácános utca	4452	utcanyitás	Önkormányzat	8

<sup>1</sup> Az 1. mellékletet, a 4. mellékletet, a 7. mellékletet módosította az 5/2019. (III.1.) önk. rendelet, hatályos 2019. III.15.-től

<sup>2</sup> Módosította az 1/2017. (I.27.) önk. rendelet, hatályos 2017. II.27.-től



**Előkerti eltérés lehetőségével érintett utcák**

<b>Tervlap száma</b>	<b>Utca neve</b>
1. Vasút és a vízpart között	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
	Árvácska utca nyugati oldala
7.	Csendes köz
	Százszorszép
	Muskátli utca nyugati oldala
	Csőpi köz
	Diófa köz
	Nádas utca nyugati oldala
	Becsali
	Nyárfás köz

1. függelék a 11/2013. (VII.30.) önkormányzati rendelethez<sup>1</sup>**Műemlékek :**

sorszám	Megnevezés	Cím	hrsz	törzsszám
1.	Üdülő (MASPED)	Margaréta utca	3131	10346
2.	Kultúrotthon, volt Álgya-Papp, azelőtt Szalay kúria	Kossuth u. 2	4085/1, 4085/2	4407
3.	Iskola, v. Jankovich-kúria	Petőfi u 1-3	4159	4409
4.	Kovácsműhely	Szövetség u. 52	3938/1, 3938/2	4410
5.	Nep. Szt. János szobor	Szövetség u	042	4411
6.	Rád-pusztai templomrom	Rádpusztá	9027	4433
7.	Népi épület	Tabán u 17	4648	10126
8.	Római katolikus kápolna	Kishegy	0110/2	6698
9.	R.kat. templom és harangtorony	Kossuth u. 81	4662/4	11322

**Műemléki környezet :**

sorszám	Megnevezés	hrsz
1.	Üdülő (MASPED)	3130/4, 3134, 3135/2, 3133, 3132, 3129, 3128
2.	Kultúrotthon, volt Álgya-Papp, azelőtt Szalay kúria	4084, 4083, 4082, 4087/2, 4081/2, 4723/3, 4711/4, 4712/3, 4713, 4714, 4722/1, 4916/3, 4916/18, 4916/14, 4916/15, 4916/12, 4916/13, 4916/19, 4724, 4916/4, 4916/2, 5057, 3460/14, 3460/1, 3460/15, 5068/6, 5068/7, 5068/8, 5067, 5070/1, 5070/2, 5071, 5075, 4060, 4032, 4034, 4036, 4037, 4038, 4723/1, 4723/2
3.	Iskola, v. Jankovich-kúria	nincs kijelölt műemléki környezet
4.	Kovácsműhely	nincs kijelölt műemléki környezet
5.	Nep. Szt. János szobor	038/3, 043/3, 3777/13, 044, 045/25, 045/3, 4289/3, 4289/1, 026/2, 4151

<sup>1</sup> Módosítva az 1/2017. (I.27.) önk. rendelet, hatályos 2017. II.27.-től

6.	Rád-pusztai templomrom	0182/4, 0167/2, 9025, 9026/1, 9026/2, 9028, 9031, 9033/23
7.	Népi épület	nincs kijelölt műemléki környezet
8.	Római katolikus kápolna	nincs kijelölt műemléki környezet
9.	R.kat. templom és harangtorony	4659/18, 4127, 4128, 4124, 4661/1, 4130, 4662/4, 4663/4, 4723/1, 4723/2, 4723/4, 4659/17, 4661/2, 4662/9, 4659/19, 4663/3

2. függelék 11/2013. (VII.30.) önkormányzati rendelethez<sup>1</sup>**Régészeti lelőhelyek :**

szám	azonosító	Lelőhely neve	hrsz
1.	30971	Felső-Gamász 2.	058/50, 058/37, 058/38, 058/39, 058/34, 058/35, 058/36, 058/135, 058/138, 058/139, 058/140, 058/141, 058/142, 058/143, 058/145, 058/146, 058/147, 058/148, 058/150, 058/151, 058/152, 058/153, 058/154, 058/155, 058/156, 058/157, 058/158, 058/159, 058/160, 058/161, 058/162, 058/163, 058/164, 058/165, 058/167
2.	30972	Kenderföldek	0160/15, 0160/16, 0160/17, 0160/18, 4424/15, 4424/50, 0192/1, 0193/8, 0193/9, 0193/10, 0193/3, 0193/4, 0160/22, 0160/23, 0160/24, 0160/27, 0160/28, 0160/29, 0160/30, 0160/31, 0160/33, 0160/34, 0160/35, 0160/36, 0160/39, 0160/40, 0160/41, 0160/43, 0160/44, 0160/64, 0160/65, 0160/66, 0160/67, 0160/68, 0160/69, 0160/70, 0160/61
3.	30973	Országúti-dűlő	093/24, 093/28, 093/56, 093/57, 093/65, 093/68, 093/69, 093/70, 093/71, 093/75, 093/143, 093/135, 093/137, 093/139, 093/141, 093/119, 093/120, 093/121, 093/122, 093/123, 093/124, 093/126, 093/128, 093/129, 093/131, 093/132, 093/87, 093/89, 093/91, 093/93, 093/95, 093/97, 093/99, 093/102, 093/103, 093/106, 093/107, 093/110, 093/112, 093/113, 093/115, 093/29, 093/30, 093/31, 093/32, 093/33, 093/109
4.	44962	Úszó utca 74.	2976, 2977, 2978, 2982, 3059
5.	44964	Arany J. u. 4.	3670/2, 3671, 3672, 3673, 3674, 3675, 4023, 3972, 3973, 3974
6.	44969	Szentháromság templom környéke	4662/9, 4662/3, 4661/1, 4661/2, 4662/4, 4659/17, 4723/1, 4723/2, 4723/4, 4663/3, 4664/5
7.	44971	Irma-puszta	0162/12, 0162/13

<sup>1</sup> Módosította az 1/2017. (I.27.) önk. rendelet, hatályos 2017. II.27.-től

8.	44976	Mészégető	4421/4, 4424/8, 4425, 4426, 4427, 4428, 4429, 4430, 4431, 4432, 4433, 4434, 4435, 4436, 4437, 4438/1, 0154/1, 0154/2, 0154/4, 0157/1, 0157/2, 0157/3, 0158/3, 0158/82, 0158/83, 0158/14, 0158/84, 0158/58, 0158/62, 0158/63, 0158/64, 0158/65, 0158/66, 0158/69, 0158/70, 0158/71, 0158/72, 0158/74, 0158/75, 0158/76, 0158/77, 0158/78, 0158/5, 0158/6, 0158/67, 0158/68, 0155/4, 4424/5, 4424/1
9.	44979	Lellekúti-dűlő	0151/3, 0151/7, 0151/8, 0151/114, 0151/122, 0151/124, 0151/125, 0151/126, 0151/127, 0151/128, 0151/129, 0151/130, 0151/131, 0151/132, 0151/133, 0151/134, 0151/135, 0151/136, 0151/137, 0151/138, 0151/139, 0151/140, 0151/141, 0151/142, 0151/143, 0151/144, 0151/145, 0151/146, 0151/147, 0151/148, 0151/149, 0151/150, 0151/151, 0151/152
10.	44996	Csillagpuszta	0180/6, 0181, 0186/31, 0186/34, 0186/37, 0180/11, 0184/31, 0184/30, 0184/29, 0184/28, 0180/13, 0186/42, 0186/45, 0186/46, 0186/49, 0186/54, 0186/108, 0186/109, 0186/112, 0186/114, 0186/115, 0186/58, 0186/141, 0186/143, 0186/145, 0186/147, 0186/149, 0186/151, 0186/153, 0186/155, 0186/157, 0186/159, 0186/161, 0186/132, 0186/134, 0186/136, 0186/138, 0186/140, 0186/130, 0186/139, 0186/137, 0186/135, 0186/133, 0186/131, 0186/129, 0186/144, 0186/146, 0186/148, 0186/150, 0186/156, 0186/158, 0186/160, 0186/162, 0186/152, 0186/154, 0186/142, 0186/57, 0186/63, 0186/67, 0186/71, 0186/75, 0186/74, 0186/81, 0186/82, 0186/83, 0186/85, 0186/86, 0186/87, 0186/89, 0186/90, 0186/91, 0186/93, 0186/94, 0186/95, 0186/52, 0186/51, 0186/53, 0186/59, 0186/61, 0186/65, 0186/69, 0186/73, 0186/56, 0186/62, 0186/77, 0186/78, 0186/79, 0186/66, 0186/70, 0186/117, 0186/118, 0186/119, 0186/120, 0186/110, 0186/111, 0186/113, 0186/105, 0185/3, 0185/4, 0186/106, 0186/107, 0186/97, 0186/98, 0186/99, 0186/101, 0186/102, 0186/103, 0185/5
11.	44997	Lenkút, Trafó	0186/21, 0186/40
12.	49250	Szőlőskislak - Kishegy - dűlő	062/108, 062/109, 062/67, 062/19, 062/99, 0172/33, 0172/34

13.	44999	Rád-Temetői-dűlő	0182/4, 0182/5, 0182/6, 0182/7, 0182/9, 0182/10, 0182/11, 0184/28, 0184/29, 0184/30, 0182/24, 0182/25, 0182/26, 0182/27, 9008, 9009, 9010, 9011, 9012, 9013, 9014, 9015, 9027, 0166, 0182/18, 9006, 9007, 9017, 9016, 9018, 9019, 9020, 9021, 9022, 9005, 9002, 9001, 9003, 9004, 0182/3, 0182/38, 0182/39, 0182/40, 0182/36, 0182/37, 0182/41, 0182/33, 0182/32, 0182/35, 0182/34, 0184/11, 0184/9, 0184/10, 0184/8, 0184/5, 0184/6, 0184/4, 0184/7, 0184/3, 0184/2, 0182/42, 0182/43, 0182/31, 0182/28, 0182/29, 0182/30, 0184/20, 0184/18, 0184/21, 0184/22, 0184/14, 0184/15, 0184/16, 0184/17, 0184/33, 0184/32, 0184/34, 0184/31, 0182/16, 0182/17, 0182/15, 0182/14, 0183/1, 0184/12, 0184/13, 0182/12, 0182/13
14.	44980	Csapás-dűlő	054/15, 054/16, 054/17, 054/19, 054/20, 054/21, 054/22, 054/24, 054/25, 054/26, 054/27, 054/29, 054/30, 054/31, 054/32, 054/44, 054/45, 054/47, 054/48, 054/50, 054/51, 053/10
15.	44986	Alsógamás	0102/1, 0102/3
16.	44987	Alsógamás-Gémeskút	092/1, 093/77, 093/2, 093/72
17.	44988	Gémeskúti-út	062/42, 062/43, 062/44, 062/41, 062/45, 062/110, 088
18.	44989	Forró-árok	028/12, 028/4, 055/1, 028/9, 060/1, 060/2, 060/3, 060/4, 060/5, 060/6, 060/7, 060/8, 060/9, 060/10, 060/11, 060/12, 060/13, 060/14, 028/10, 028/14
19.	44990	Trafó-telep	028/11, 031/2, 032/15, 032/16, 032/17, 060/3, 060/4, 060/5, 060/6, 060/7, 060/8, 060/9, 060/10, 032/18, 032/19, 055/1
20.	44991	Középkori út	026/2, 038/17, 055/1, 042
21.	44992	Felső-Gamás	026/11, 026/12, 026/13, 026/14, 026/15, 026/16, 026/17, 026/42, 026/43, 026/2, 026/7, 026/8, 026/9, 026/10, 2802/79, 2802/80, 2802/81, 2802/82, 2802/83, 2802/57, 2802/56, 2802/55, 2802/53, 2802/31, 2802/32, 2802/33, 2802/34, 2802/35, 2802/36, 2802/49, 2802/50, 2802/51, 2802/52, 2802/42, 2802/43, 2802/44, 2802/45, 2802/46, 2802/47, 2802/48, 2802/38, 2802/37, 2802/39, 2802/40, 2802/41, 026/37, 026/38, 026/52
22.	44993	Gamás-emelkedő	2802/79, 2802/62, 2802/61, 2802/60, 2802/59, 2802/63, 2802/75, 2802/76, 2802/77, 2802/78

23.	44994	Szennyvíztelep	014, 015, 016, 017/55, 017/56, 017/57, 017/58, 017/59, 017/60, 017/61, 017/62, 017/63, 018
24.	44995	Szemesiberek	063/132, 063/41, 063/131, 063/38, 063/40, 063/133
25.	45000	Rádpusztá, templomrom	0182/4, 9023, 9024, 9025, 9026/1, 9026/2, 9027, 9028, 9029, 9030, 0167/2, 0169, 9031, 9033/22, 9033/23, 0170/66, 069, 070/1, 070/2, 086, 087/1
26.	51240	Kenderföld M7/137+675-800	0160/15, 0160/31, 0160/66, 4424/50
27.	51090	Part	3768, 3770, 3772, 3769, 3765, 3766, 3767, 026/2, 028/23, 028/12, 028/13, 028/11, 031/2, 032/15, 032/14, 032/13, 032/10, 032/9, 032/12, 032/18, 032/16, 032/11, 032/17, 032/19, 030, 032/20, 032/21, 028/18, 028/30, 028/29, 033/10, 033/9, 033/8, 033/13, 028/20, 028/19, 033/14, 033/12, 033/11, 028/21, 033/3, 033/2, 033/7, 033/6, 033/5, 033/4, 037/8, 037/11, 037/10, 037/12, 037/9, 032/8, 033/16, 035/1, 033/17, 033/18, 033/19, 032/7, 032/6, 032/5, 033/15, 033/24, 036/13, 033/25, 036/17, 036/16, 037/7, 037/6, 037/5, 036/15, 036/14, 037/4, 037/3, 037/2, 037/1, 036/10, 036/12, 033/20, 033/21, 033/22, 033/23, 036/7, 036/8, 036/9, 033/26, 033/27
28.	43333	Római út	061/1, 058/165, 058/167, 058/164, 058/160, 058/166, 058/163, 061/2, 089/2
29.	19850	Balatonboglár-Balatonlelle közti határ-árok	010/3, 010/4, 012/138, 012/39, 012/40, 012/42, 012/43, 012/45, 012/46, 012/47, 012/48, 012/49, 012/50, 012/51, 012/52, 012/53, 012/54, 012/55, 012/56, 014/1, 03/12, 03/3, 03/6, 03/9, 09/31, 058/200, 058/201, 057/1, 057/2
30.	71923	Felső mező	0162/1, 4424/50, 4424/15, 0160/19, 0162/12, 0161, 020/3, 020/13, 020/12, 020/1, 020/8, 020/14, 020/15, 020/16
31	49558	Péntekhely	0136/6, 0136/22, 0136/11, 0136/12, 0136/13, 0136/14, 0136/15, 0136/16, 06, 05/2, 05/15, 05/16, 05/5, 05/10, 05/6, 04/13, 05/3, 05/11, 05/14, 05/13, 05/12

32	19796	Balatonsze- mes	063/151, 063/149, 063/141, 063/147, 063/137, 063/145, 063/143, 055/49, 055/48, 055/47, 063/140, 063/138, 063/139, 063/136, 063/135, 063/134, 058/3, 055/186, 055/184, 055/187, 055/188, 055/50, 063/142, 063/144, 055/179, 055/185, 063/148, 063/150, 063/146, 0186/24, 0186/26, 0186/28, 0186/29, 0186/31, 0186/34, 0186/37, 0181, 0180/11, 0180/2, 0180/3, 0180/4, 0180/5, 0180/6
----	-------	--------------------	---



16. számú melléklet <sup>1</sup>  
a 11/2013.(VII.30.) önkormányzati rendelethez

---

<sup>1</sup> Hatályon kívül helyezte a 14/2018. (VI.1.) önk. rendelet, hatályos 2018.VI.1.-től