



BALATONSZEMES KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

12 / 2010. (V. 17.)¹

RENDELETE

**A
BALATONSZEMES KÖZSÉG BEL-ÉS KÜLTERÜLET HELYI ÉPÍTÉSI
SZABÁLYZATÁNAK ÉS
SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSÁRÓL**



**BALATONSZEMES
2010**

¹ A 3/2012 (III.19); Az 5/2014 (III.23), a 14/2014 (XI.11), a 10/2016. (V.26.), a 11/2016. (IX.19.), a 17/2016. (XII.12.) a 10/2017. (VI.19.) a 18/2019. (XII.17.) a 2/2020 (II.17.) és a 13/2020. (VIII.10.) rendeletekkel módosított, egységes szerkezetbe foglalt szöveg. **Hatályos 2020 augusztus 25-től**

Balatonszemes Község Önkormányzata Képviselő-testületének

12/2010 (V.17) számú rendelete.

BALATONSZEMES KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL.²

Balatonszemes Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 16. §-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban Étv.) kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területi Tervének (a továbbiakban BKÜTT) és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról (a továbbiakban BTSZ) szóló 2000 évi CXII számú törvényre és módosításaira, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.)sz. Kormányrendeletre (a továbbiakban OTÉK) és módosításaira is figyelemmel az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja.

I. FEJEZET

Általános előírások

1. §.

(1) *A rendelet területi hatálya a község közigazgatási területére terjed ki.³*

(2) ⁴A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, az általános érvényű előírások mellett e rendelet (és a hozzátartozó szabályozási terv együttes) alkalmazásával szabad. A rendeletben nem szabályozott kérdésekben az országos építési szabályokat (Étv., BTSZ, OTÉK) kell alkalmazni.

(3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.

(3a)⁵ *Fogalommagyarázat:*

1. A turizmus fejlesztését szolgáló építmények e rendelet alkalmazásában: szálloda, panzió

2.⁶ Gyalogos átjárás biztosítandó: a szabályozási terven alkalmazott jel helyétől függetlenül a gyalogos átjárás - külön megállapodás alapján - a telken bárhol biztosítható.

(4) ⁷A szabályozási terven kötelező és irányadó szabályozási elemek jelöltek. A kötelező erejű szabályozási elemek csak a szabályozási terv módosításával változtathatók, az irányadó elemek a rendezési terv előírásainak keretei között változtathatók.

(5) A szabályozási tervben kötelezőnek kell tekinteni :

- a település igazgatási határát

² A 3/2012 (III.19); az 5/2014 (III.23), a 14/2014 (XI.11), a 10/2016. (V.26.) a 11/2016. (IX.19.), a 17/2016. (XII.12.), a 10/2017. (VI.19.), a 18/2019. (XII.17.), a 2/2020. (II.17.) és a 13/2020. (VIII.10.) önk. rendeletekkel módosított, egységes szerkezetbe foglalt szöveg.

³ Az 5/2014 (III.23) rendelettel módosított szöveg. Hatályos: 2014. március 24.

⁴ Módosította a 17/2016. (XII.12) önkormányzati rendelet. Hatályos 2017 január 11-től

⁵ Beiktatta a 18/2019. (XII.17). önkormányzati rendelet. Hatályos 2019. december 18-tól

⁶ Beiktatta a 13/2020. (VIII.10). önkormányzati rendelet. Hatályos 2020. augusztus 25-től

⁷ Módosította a 17/2016. (XII.12) önkormányzati rendelet. Hatályos 2017 január 11-től

- a meglévő és tervezett belterületi határt
- a szabályozási és védelmi vonalakat, területeket,
- az egyes terület-felhasználási egységek és övezetek határait, és előírásait.
- a környezetvédelmi, táj-és természetvédelmi, műemléki és helyi védelmi szabályokat és kikötéseket.
- az építési vonalat, építési határvonalat

Irányadó : telekhatár

(6) ⁸

(7) ⁹

(8) A kialakult (K) beépítéseknel a meglévő telekméretet , beépítettséget és építmény magasságot adottságnak kell tekinteni, bővítés esetén azonban a beépítési előírásokat be kell tartani. Új telek alakítása esetén a telekszélesség minimuma szabadon-álló beépítésnél 16 m, oldalhatáron álló beépítésnél 14 m. Oldalhatáros beépítésnél a 20 m, vagy annál szélesebb telek szabadon-állóan is beépíthető azzal, hogy az oldalhatárra épülő szomszéd felé minimum az előírt oldalkertet kell biztosítani.

(9) A község közigazgatási területén megvalósuló épületek parkoló szükségletét az OTÉK 42. §-ának előírásai alapján kell meghatározni, és az építési telken belül elhelyezni. Vegyes terület és különleges terület esetén a közterületi parkoló kialakítás is engedélyezhető a közterületi tulajdonos, illetve kezelőjének a hozzájárulásával, amennyiben ezt a község parkolással kapcsolatos rendelete lehetővé teszi.

(10) ¹⁰

(11) ¹¹ Az építmények elhelyezésénél a tűzvédelmi szabályrendeleteket be kell tartani. A tűzivíz ellátást az előírásoknak megfelelően kell biztosítani.

(12) ¹²

(13) A kivitelezéshez szükséges ásványi nyersanyagokat (homok, kavics, agyag, stb.) érvényes hatósági engedéllyel rendelkező kitermelőhelyről (bányából) kell beszerezni.

(14) ¹³ A növényzet telepítésére vonatkozó előírásokat a 11. melléklet tartalmazza.

(15) Az állattartással kapcsolatos szabályozást a község állattartó rendelete tartalmazza.

(16) ¹⁴

(17) A község belterületén az országos és a helyi természetvédelmi területeken valamint az ökológiai hálózattal érintett területeken adótorony nem létesíthető.

⁸ Hatályon kívül helyezte a 17/2016. (XII.12) önkormányzati rendelet. Hatályos 2017 január 11-től

⁹ Hatályon kívül helyezte a 17/2016. (XII.12) önkormányzati rendelet. Hatályos 2017 január 11-től

¹⁰ Hatályon kívül helyezte a 17/2016. (XII.12) önkormányzati rendelet. Hatályos 2017 január 11-től

¹¹ Módosította a 17/2016. (XII.12) önkormányzati rendelet. Hatályos 2017 január 11-től

¹² Hatályon kívül helyezte a 17/2016. (XII.12) önkormányzati rendelet. Hatályos 2017 január 11-től

¹³ Módosította a 17/2016. (XII.12) önkormányzati rendelet. Hatályos 2017 január 11-től

¹⁴ Hatályon kívül helyezte a 17/2016. (XII.12) önkormányzati rendelet. Hatályos 2017 január 11-től

(18) ¹⁵

(19) ¹⁶

(20) A község beépítésre nem szánt területein 2500 m²-nél nagyobb, összes szintterületű csarnok jellegű épület nem létesíthető, és 3.000 m²-nél kisebb telek nem alakítható ki.

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

(22) A település beépítésre nem szánt területén 10 m-nél magasabb építményeket a környezethez illeszkedően kell elhelyezni

(23) A 10 m-nél magasabb építmények építési engedély iránti kérelméhez tájlesztettkai vizsgálatot kell készíteni és látványtervet mellékelni.

(24) A szabályrendeletben és a szabályozási tervben előírt építmény magasságok nem vonatkoznak a technológia jellegű építményekre és műtárgyakra és a sajátos építmény fajtákra. Ezeket a rendeletetésük és indokoltságuk alapján a vonatkozó előírások figyelembe vételével esetenként kell megállapítja.

(25) Ahol a terv építési határvonalat nem jelöl, ott az utak mentén a meglévő építési vonalhoz igazodóan, vagy minimum 5,0 m-es előkertet kell figyelembe venni és a beépítésnél az OTÉK oldal és hátsó kertre vonatkozó előírásait kell alkalmazni. Az előkertben épület, és a melléképítmények közül lábon álló kerti tető, kerti víz- és fürdőmedence nem építhető.

(26) A szabadon-álló és ikerházas beépítéseknél az oldalkert nem lehet kisebb sem a telekre előírt építménymagasság felénél, sem pedig 3,0 m-nél.

(27) ¹⁷

(28) Az utcai és a közútról látható homlokzatokon közmű műtárgyak nem helyezhetők el.

(29) Mutatványos tevékenység az Önkormányzat által erre kijelölt és biztosított területen a környezetének hangos zavarása nélkül folytatható.

(30) A tervezési területen lévő tájékoztató táblák, köztárgyak, hirdető berendezések-amennyiben nem illeszkednek a környezethez - bontani, illetve átalakítani szükséges. és anyagában, színében a környezethez igazodó tárgyra cserélendő. A megvilágításukra csak a berendezési tárgyhoz közvetlenül csatolt világító berendezéssel lehetséges

(31) ¹⁸

(32) A Balaton part és az M7-es út között, valamint az M7-es út csomópontjától délre 1500 m távolságon belül csarnok jellegű kereskedelmi és raktározási rendeltetésű épület nem helyezhető el.

¹⁵ Hatályon kívül helyezte a 17/2016. (XII.12) önkormányzati rendelet. Hatályos 2017 január 11-től

¹⁶ Hatályon kívül helyezte a 17/2016. (XII.12) önkormányzati rendelet. Hatályos 2017 január 11-től

¹⁷ Hatályon kívül helyezve a 14/2014 (XI.11) rendelettel. Hatályos 2014. november 26 naptól.

¹⁸ Hatályon kívül helyezte a 17/2016. (XII.12) önkormányzati rendelet. Hatályos 2017 január 11-től

II. FEJEZET

Településszerkezet, terület-felhasználás.

2.§.

A település igazgatási területe tagozódik :

- (1) Beépítésre szánt területekre, amelyeken belül az építési telkek megengedett beépítettsége legalább 10 %
- (2) Beépítésre nem szánt területekre, amelyeken belül a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5 % lehet.
- (3) A község területén, a beépítésre szánt területek telek szintterület sűrűsége – amelyet a területi egységekre kiterjedően kell figyelembe venni – a következő :

Lakóterületek :

1./ Kertvárosias lakóterület : 0,6

2./ Falusias lakóterület : 0,5

Vegyes területek :

1./ Településközpont vegyes terület 2,4

Gazdasági területek :

1./ Kereskedelmi, szolgáltató
gazdasági terület : 2,0

Üdülőterületek :

1./ Üdülőházas üdülőterület : 1,0

2./ Hétvégi házas üdülőterület 0,2

Különleges területek : 2,0

- (4) A területi egységek telkein az építési helyen belül, egymással építészeti összhangba több épület is elhelyezhető.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Lakóterületek

3.§.

- (1) A lakóterület elsősorban lakóépületek elhelyezésre szolgál.
- (2) A község területén az alábbi lakóterületek szabályozására kerül sor:
 - Kertvárosias lakóterület (Lke)
 - Falusias lakóterület (Lf)
- (3) A beépítési mód meghatározását, az építmény magasságot, a beépítettség mértékét, és a minimális teleknagyságot a szabályrendeleten túl a szabályozási terv is tartalmazza.
- (4) A lakóterületeken az alkalmazott tetőhéjazati anyag legalább B_{roof} (t1) kategóriába sorolt lehet. E, F kategóriába tartozó tetőhéjazati anyag (pl. nád) csak a Tűzvédelmi Hatóság külön egyedi esetekre vonatkozó engedélye alapján alkalmazható.
- (5) A kialakult lakóterületeken a 10 m-nél keskenyebb telek nem építhető be.

Kertvárosias lakóterület

4. §.

- (1) A szabályozási terven a lakóterület jele : "Lke". A szabályozási terven Lke1-Lke3 jelű építési övezetek jelöltek. A beépítési mód, a legnagyobb épületmagasság, a beépítettség és a legkisebb telekméretek előírása a következő :

Övezet jele	Beépítési Mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m ²	Telekszélesség min. m	Telekmélység min. m
Lke1	SZ	5,5	30	700	K	K
Lke2	O	5,0	30	450	K	K
Lke3	IKR	5,0	30	300	K	K

- (2) A legkisebb építménymagasság : egy szint
- (3) A legkisebb zöldfelület mértéke a telekterület 50 %-a.
- (4) A területen legfeljebb négylakásos lakóépület, a helyi lakosság ellátását szolgáló közbiztonsági, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, kivételesen elhelyezhető a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület, sportépítmény, és egyéb gazdasági épület, 1 db négy szobaszámot meg nem haladó kereskedelmi szálláshely épület.
A területen nem helyezhető el üzemanyagtöltő, négy szobaszámot meghaladó szolgáltató szálláshely, egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület, és a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek garázsa és önálló parkoló területe.

(5) ¹⁹Az építési övezetekben az OTÉK szerinti melléképítmények közül a közmű-becsatlakozási és közműpótló műtárgy; hulladéktartály tároló, épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény, kerti építmény helyezhető el.

(6) A területet burkolt úttal és részleges közművel kell ellátni, a közüzemi szennyvízelvezetést és tisztítást biztosítani kell.

Falusias lakóterület

5. §.

(1) A szabályozási terven a lakóterület jele: "Lf". A beépítési mód, a legnagyobb épületmagasság, a beépítettség és a legkisebb telekméret előírás a következő²⁰:

Övezet jele	Beépítési mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m ²	Telekszélesség min. m	Telekmélység min. m
Lf1	SZ	5,5	30	900	K	K
Lf2	O	5,5	30	700	K	K
Lf3	O	5,0	30	600	K	K
Lf4	Ikr	5,0	30	250	K	K
Lf5	O	5,5	30	500	K	K

(2) A legkisebb építménymagasság : egy szint

(3) A legkisebb zöldfelület mértéke a telekterület 50 %-a.

(4) A területen legfeljebb két lakásos lakóépület, - az Lf1-Lf2 ép. övezetekben kivételesen 4 lakásos épület
mező és erdőgazdasági (üzemi) építmény
kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
szálláshely szolgáltató épület
kézműipari építmény
helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális építmény
sportépítmény
a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb – nem nagyüzemi – gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény

(5) Falusias lakóterületen nem helyezhető el:

üzemanyagtöltő
önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(6) Az építési övezetben terepszint alatti építmény az épületek alatt és azon túl a fennmaradó építési telek 10%-ig épülhet.

(7) Az övezetben az Önkormányzat állattartásra vonatkozó rendeletében szabályozottak szerint lehet haszonállatot tartani.

¹⁹ Módosította a 17/2016. (XII.12) önkormányzati rendelet. Hatályos 2017 január 11-től

²⁰ Módosította a 10/2016. (V.26.) önkormányzati rendelet

(8) ²¹Az építési övezetekben az OTÉK szerinti melléképítmények közül a közmű-becsatlakozási és közműpótló műtárgy; hulladéktartály tároló, épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény, kerti építmény, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, állatól, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló, építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék helyezhető el.

(9) A területet burkolt úttal és részleges közművel kell ellátni, a közüemi szennyvízelvezetést és tisztítást biztosítani kell.

Vegyes terület

6.§

(1) A vegyes terület lakó- kereskedelmi- igazgatási, oktatási és szolgáltató gazdasági épületek, vegyesen történő elhelyezésére szolgál. (Vt)

(2) A község területén az alábbi vegyes területek szabályozására került sor :

- Településközpont vegyes terület

(3) A területeket burkolt úttal és részleges közművel kell ellátni, a közüemi szennyvízelvezetést és tisztítást biztosítani kell.

(4) ²²A területeken a teljes telekméret minden 200 m²-e után 1 db, min. 16/18 cm törzs körméretű lombos fa ültetendő. A fákat a használatbavételi engedély kérelmezéséig el kell ültetni.

Településközpont vegyes terület.

7.§.²³

(1)^{24 25 26}A településközpont vegyes területen

- igazgatási, oktatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, lakóépület, egyéb közösségi szórakoztató épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, kivételesen nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény, termelő kertészeti építmény helyezhető el a b)- f) ponti szerinti kivételekkel;*
- a Vt7, Vt7*, Vt13 és Vt10 jelű építési övezetében lakóépület nem helyezhető el,*
- a Vt3*, Vt6, Vt7, Vt7*, Vt8, és Vt9 jelű építési övezetekben gazdasági és termelő kertészeti építmény nem helyezhető el;*
- a Vt7 jelű építési övezetben csak a turizmus fejlesztését szolgáló építmények építhetők.*
- a Vt7* jelű építési övezetben a turizmus fejlesztését szolgáló építmények és üdülőépület helyezhető el, a földszinten kereskedelmi és vendéglátó funkciók is kialakíthatók.*

²¹ Módosította a 17/2016. (XII.12) önkormányzati rendelet. Hatályos 2017 január 11-től

²² Módosította a 17/2016. (XII.12) önkormányzati rendelet. Hatályos 2017 január 11-től

²³ A bekezdések sorszámozását pontosította a 3/2012 (III.19.) rendelet.

²⁴ Módosította a 10/2016. (V.26.) önkormányzati rendelet

²⁵ Módosította 18/2019. (XII.17). önkormányzati rendelet. Hatályos 2019. december 18-tól

²⁶ Módosította a 13/2020. (VIII.10). önkormányzati rendelet. Hatályos 2020. augusztus 25-től

- f) a Vt9 és Vt13 jelű építési övezetekben a turizmus fejlesztését szolgáló építmények továbbá az a) pontban felsoroltakon kívül üdülőépület és kiszolgáló épületek, strandfürdő és kapcsolódó funkciói valamint a tulajdonos, a használó és a személyzet részére szolgáló lakások létesíthetők,
- g) a Vt9 jelű építési övezetben az a) és az e) pontban felsoroltakon kívül lakóépületek is építhetők."

(2)²⁷²⁸ A szabályozási terven a terület jele : "Vt". A beépítési mód , a legnagyobb építmény magasság, a beépítettség mértéke, és a minimális teleknagyság a következő : „

Övezet jele	Beépítési mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m ²
Vt1	SZ	13,5	40	800
Vt2	O	5,5	40	450
Vt2* ²⁹	O	7,5	40	450
Vt3	O	5,5	40	700
Vt3* ³⁰	O	5,5	40	700
Vt4 ³¹	K/Z	5,5	K/60	100
Vt5	SZ	5,5	40	800
Vt6	SZ	8,0	30	1000
Vt7	SZ	6,0 ³²	30	2000
Vt7*	SZ	6,0	30	2000
Vt8	SZ	8,0	40	1000
Vt9	Sz	12,5	25 ³³	10000 ³⁴
Vt10 ³⁵	Z	7,5	K/80	100
Vt11 ³⁶	SZ	10,0	30	1500
Vt12 ³⁷	SZ	7,5	30	550
Vt13 ³⁸	SZ	12,5	35	20000

(3)³⁹ A legkisebb építménymagasság nem lehet kevesebb az egyes építési övezetekben szabályozott max. építménymagasság felénél. A rendelet hatálybalépésekor már jogerős vagy végleges építési engedéllyel rendelkező épületek esetében a legkisebb építménymagasságot nem kell betartani.

(4)^{40 4142} A legkisebb zöldfelület mértéke a telekterület 40 %-a, kivéve a Vt4 és Vt10 építési övezetet, ahol a min. zöldfelület az úszótelkek telkesítése esetén min. 10 % és a Vt11 építési

²⁷ Módosította a 10/2016. (V.26.) önkormányzati rendelet

²⁸ Módosította a 13/2020. (VIII.10). önkormányzati rendelet. Hatályos 2020. augusztus 25-től

²⁹ Beiktatta a 10/2016 (V.26.) önkormányzati rendelet

³⁰ Beiktatta a 10/2016 (V.26.) önkormányzati rendelet

³¹ Módosította a 10/2016 (V.26.) önkormányzati rendelet

³² Módosította a 11/2016. (IX.19.) önkormányzati rendelet

³³ Módosította a 18/2019. (XII.17). önkormányzati rendelet. Hatályos 2019. december 18-tól

³⁴ Módosította a 18/2019. (XII.17). önkormányzati rendelet. Hatályos 2019. december 18-tól

³⁵ Beiktatta a 10/2016 (V.26.) önkormányzati rendelet

³⁶ Beiktatta a 10/2017 (VI.19.) önkormányzati rendelet

³⁷ Beiktatta a 10/2017 (VI.19.) önkormányzati rendelet

³⁸ Beiktatta a 18/2019. (XII.17). önkormányzati rendelet. Hatályos 2019. december 18-tól

³⁹ Módosította a 18/2019. (XII.17). önkormányzati rendelet. Hatályos 2019. december 18-tól

⁴⁰ Módosította a 10/2016. (V.26.) önkormányzati rendelet

övezetet, ahol a zöldfelület mértéke min. 25 % valamint a Vt9 és Vt13 jelű építési övezetet, ahol a zöldfelület mértéke min. 35 %.

(5)⁴³

(6) A területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek számára.

(7) A -Vt1, Vt2, Vt3 jelű építési övezetben az előkert mélységét úgy kell meghatározni, hogy az új épület illeszkedjen az utcaképbe, az előkert mérete alkalmazkodjon a szomszédos telkek előkertjeinek méretéhez.

(8)⁴⁴ A Vt7 és Vt7* építési övezetben az épületek között a Balaton felé az átlátást a telek utcai határvonaláról biztosítani kell. Az épületek tömegét, hosszát és szélességét ennek figyelembe vételével kell meghatározni. A terepfeltöltése sem telken belül, sem építési területen belül nem haladhatja meg a természetes terepszinttől számított 0,5 m-t. Az indokolt feltöltés is csak úgy valósítható meg, hogy azzal egyidejűleg a csapadékvíz elvezetésről saját területen belül gondoskodni kell.”

(9)⁴⁵ A Vt10 jelű építési övezetre vonatkozó előírások az alábbiak:

- a) Az építési övezetben meglévő úszótelkek az övezeti paraméterek betartásával alakulhatnak át telkekké, amennyiben a vonatkozó más előírások is teljesülnek.
- b) Az előkert mérete 0 m.
- c) Kerítés egységesen, max. 160 m magassággal, lábazat nélkül, fa anyaghasználattal épülhet.

(10)⁴⁶ A Vt11 építési övezetben elhelyezhető épülete(ke)t úgy kell kialakítani, hogy a Kikötő utca felőli épületrész a földszinten vendéglátó és/vagy kereskedelmi rendeltetést is tartalmazzon.

(11)⁴⁷ A Vt7* építési övezet telkén az állandó gyalogos átjárást a Balatonpart megközelítéséhez min. 3 m szélességben, a telek nyugati határán biztosítani kell.

Üdülőterületek.

8.§.

(1) Az üdülőterület elsősorban üdülőépületek elhelyezésre szolgál.

(2)⁴⁸ A község területén az alábbi üdülőterületek szabályozására kerül sor:

- Üdülőházas üdülőterület (Üü és Üüt)
- Hétvégi házas üdülőterület (Üh)

(3) Az oldalhatáros, 20 m, vagy annál szélesebb telkek esetén szabadon-álló beépítési mód is

⁴¹ Módosította a 10/2017. (VI.19.) önkormányzati rendelet

⁴² Módosította a 18/2019. (XII.17.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2019. december 18-tól

⁴³ Hatályon kívül helyezte a 10/2016. önkormányzati rendelet

⁴⁴ Módosította a 13/2020. (VIII.10.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2020. augusztus 25-től

⁴⁵ Beiktatta a 10/2016 (V.26.) önkormányzati rendelet

⁴⁶ Beiktatta a 10/2017 (VI.19.) önkormányzati rendelet

⁴⁷ Módosította a 13/2020. (VIII.10.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2020. augusztus 25-től

⁴⁸ Módosította a 17/2016. (XII.12) önkormányzati rendelet. Hatályos 2017 január 11-től

engedélyezhető azzal, hogy a szomszédos⁴⁹ oldalhatáros beépítés felé minimum 6,0 m-es oldalkertet kell kialakítani.

(4) A kialakult területeken a minimum 12 m széles telek építhető be.

(5) A pinceszint épület alatt a földszint beépítés mértékéig építhető.

(6) A területeket burkolt úttal és részleges közművel kell ellátni., a közüzemi szennyvízelvezetést és tisztítást biztosítani kell.

Üdülőházas üdülőövezet

9.§.

(1) ⁵⁰ ⁵¹ A szabályozási terven az üdülőházas üdülőterület jele : "Üü és Üü 5". A beépítési mód, a legnagyobb épületmagasság, a beépítettség és a legkisebb telekméret előírás az Üü építési övezetekben a következő :

Övezet jele	Beépítési Mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m2	Telekszélesség min. m	Telekmélység min. m
Üü1	SZ	7,5	30	2000	K	K
Üü2	SZ	10,0	30	1500	K	K
Üü3	SZ	7,5	30	800	K	K
Üü4	SZ	7,5	25	Nem oszt.	K	K
Üü4	SZ	7,5	25	Nem oszt.	K	K
Üü5 ⁵²	SZ	7,5	30	1500	K	K

(2) A legkisebb építménymagasság : egy szint

(3) A legkisebb zöldfelület mértéke a telekterület 40 %-a.

(4) ⁵³ A területeken üdülőépületek, üdülőtáborok, és kempingek helyezhetők el, az Üü5 építési övezetben előadóterem is kialakítható az üdülőépületben.

(5) ⁵⁴ Az építési övezetekben az OTÉK szerinti melléképítmények közül a közmű-becsatlakozási és közműpótló műtárgy; hulladéktartály tároló, épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény, kerti építmény helyezhető el.

(6) ⁵⁵ Az Ü-1 Turisztikai fejlesztési övezetbe tartozó üdülőházas üdülőterületre (Üüt) vonatkozó előírások a következők:

a) a kialakítandó legkisebb telekméret 5,0 ha,

b) beépítettség mértéke 10 %,

c) az építmény magasság maximuma 7,5 m,

d) a területen építmények elhelyezésére az OTÉK 22.§-nak az előírása alapján kerülhet sor.-

e) Az épületek elhelyezéséhez látványterv készítendő.

f) A telekterületek legalább 50 %-át növényzettel fedetten kell kialakítani.

g) A közmű, elektromos és hírközlőhálózatokat terepszint alatt kell elhelyezni.

⁴⁹ „szomszédos” szóval kiegészítésre került a 3/2012 (III.19) rendelettel

⁵⁰ Módosította a 17/2016. (XII.12) önkormányzati rendelet. Hatályos 2017 január 11-től

⁵¹ Módosította a 10/2017. (VI.19.) önkormányzati rendelet

⁵² Beiktatta a 10/2017 (VI.19.) önkormányzati rendelet

⁵³ Módosította a 10/2017. (VI.19.) önkormányzati rendelet

⁵⁴ Módosította a 17/2016. (XII.12) önkormányzati rendelet. Hatályos 2017 január 11-től

⁵⁵ Módosította a 17/2016. (XII.12) önkormányzati rendelet. Hatályos 2017 január 11-től

h) az épületeket a rendeletetés és a helyi építészeti és a táji adottságokhoz igazodva kell megtervezni.

i) A közmű, elektromos és hírközlőhálózatokat terepszint alatt kell elhelyezni.

Hétvégi házas üdülőterület

10.§.

(1) A szabályozási terven az hétvégi házas üdülőterület jele : "Üh". A szabályozási terven a táblázatban felsorolt jelű építési övezetek jelöltek. A beépítési mód, a legnagyobb épületmagasság, a beépítettség és a legkisebb telekméret a következő :

Övezet jele	Beépítési mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m ²	Telekszélesség min. m	Telekmélység min. m
Üh1	SZ	4,5	20	550	K	K
Üh1 ^{*56}	SZ	4,5	20	550	K	K
Üh-1a*	SZ	4,5	20	450	K	K
Üh2	O	4,5	20	500	K	K
Üh-2a*	O	4,5	20	500	K	K
Üh3	SZ	6,0	20	1000	K	K
Üh4	IKR	4,5	20	300	K	K

* Jelentős zajhatásnak kitett üdülőterületek.

(2) A legkisebb építménymagasság : egy szint

(3) A legkisebb zöldfelület mértéke a telekterület 60 %-a.

(4) A terület telkein legfeljebb két egységes üdülő, valamint nem zavaró alapfokú ellátó létesítmények (kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó) építhetők

(5) A területen nem helyezhető el közösségi szórakoztató, kulturális építmény és 3,5 t önsúlynál nehezebb járművek részére garázs és parkolóhely kialakítás

(6) A jelentős zajhatásnak kitett üdülőövezetben új épületet építeni csak fokozott zaj elleni védelemmel lehet.

(7) A hétvégi házas üdülőövezetben az előkert mélységét úgy kell meghatározni, hogy az új épület illeszkedjen az utcaképbe, az előkert mérete alkalmazkodjon a szomszédos telkek előkertjeinek méretéhez.

(8) ⁵⁷Az építési övezetekben az OTÉK szerinti melléképítmények közül a közmű-becsatlakozási és közműpótló műtárgy; hulladéktartály tároló, épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény, kerti építmény helyezhető el.

⁵⁶ Beiktatta a 10/2016 (V.26.) önkormányzati rendelet

⁵⁷ Módosította a 17/2016. (XII.12) önkormányzati rendelet. Hatályos 2017 január 11-től

(9)⁵⁸ A hétvégi házas üdülőterület Üh1* jelű építési övezetében a (4) bekezdésben meghatározott funkciókon túl, lakóépület is elhelyezhető ill. meglévő épület funkciója lakó célúra is módosítható a Nagy Imre utca – 807 hrsz-ú út – Bánk Bán utca – 880 hrsz-ú telek által határolt területen.⁵⁹

Gazdasági terület.

11.§.

(1) A gazdasági terület elsődlegesen gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A község igazgatási területén :

- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (Gksz) kialakítására került sor.

(3) ⁶⁰A területeken a teljes telekméret minden 200 m²-e után 1 db, min. 16/18 cm törzs körméretű lombos fa ültetendő. A fákat a használatbavételi engedély kérelmezéséig el kell ültetni.

(4) A gazdasági területeken csak a környezetének terület-felhasználását nem zavaró létesítmények helyezhetők el.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület.

12. §.

(1) A szabályozási terven Gksz1-Gksz2 jelű építési övezetek jelöltek A területre vonatkozó előírásokat - beépítési mód , legnagyobb építménymagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület, a következő :

Övezet jele	Beépítési mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m ²	Telekszélesség min. m	Telekmélység min. m
Gksz 1	SZ	7,5	40	1200	K	K
Gksz 2	SZ	9,0	40	3000	K	K

(2) A legkisebb építménymagasság : egy szint

(3) A telken belüli zöldterület minimum a telek terület 25 %-a

(4) A területen mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, az épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet részére szolgáló lakások, igazgatási, egyéb irodaépület, parkolóház, üzemanyagtöltő, sportépítmény, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, kereskedelmi vendéglátó épület és egyéb közösségi szórakoztató épület helyezhető el.

(5)A területeket burkolt úttal és részleges közművel kell ellátni., a közüzemi

⁵⁸ Beiktatta a 10/2016 (V.26.) önkormányzati rendelet

⁵⁹ Az Állami Főépítész SOD/08/69-9/2016. ügyiratszámú hozzájárulása alapján

⁶⁰ Módosította a 17/2016. (XII.12) önkormányzati rendelet. Hatályos 2017 január 11-től

szennyvízelvezetést és tisztítást biztosítani kell.

Különleges területek

13.§.

- (1) Különleges építési övezetekbe – a beépítésre szánt övezetek körében azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt a többi beépítésre szánt területektől eltérőek.

A - Különleges idegenforgalmi területek:

1./ Különleges idegenforgalmi, kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató terület (K-IK).

2./ Különleges idegenforgalmi szállás, szolgáltatás, sport terület. (KI)⁶¹,

B – strandterület (Kst)

C – sportterület (Ksp)

D - temető területe (Kt)

E – turisztikai fejlesztési területek

- (2) Az építési övezetben haszonállatot nem lehet tartani.

A. Különleges idegenforgalmi területek

1. Különleges idegenforgalmi, kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató területek

14.§.

- (1) Különleges idegenforgalmi kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató területek elsősorban a más idegenforgalmi és üdülőterületen megszálló, illetve a kiránduló népesség ellátására szolgáló speciális kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató létesítmények területe. (K-IK)

- (2) Különleges idegenforgalmi központi vegyes területen elhelyezhető:

- a kirándulók, nyaralók ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
- közösségi szórakoztató- és kulturális épület
- sportpályák és létesítményeik
- gk parkoló.
- lakóépület, lakás⁶²

- (3) Különleges idegenforgalmi központi vegyes területen nem helyezhető el:

- üzemanyagtöltő
- közműpótló építmény
- garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

- (4) Az épületek pinceszintje a földszint beépítés mértékéig építhetők be

- (5) A területeket burkolt úttal és részleges közművel kell ellátni, a közüzem szennyvízelvezetést és tisztítást biztosítani kell.

⁶¹ A „KI” jelölést pontosította a 10/2016 (V.26.) önkormányzati rendelet

⁶² kiegészítette a 3/2012 (III.19) rendelet Hatályos: 2012. április 15. naptól

(6) Az építési övet beépítési előírásai a következők :

Övezet jele	Beépítési mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m ²	Telekszélesség min. m	Telekmélység min. m
K-IK	SZ	7,5	40	1000	K	K

(7) A legkisebb építménymagasság : egy szint

(8) A legkisebb zöldfelület mértéke a telekterület 40 %-a.

(9) Az építési övezetben az előkert mélységét úgy kell meghatározni, hogy az új épület illeszkedjen az utcaképbe, az előkert mérete alkalmazkodik a szomszédos telkek előkertjeinek méretéhez.

2. Különleges idegenforgalmi szállás, szolgáltatás, sport területek

15.§.

(1) Különleges idegenforgalmi, szállás, szolgáltatás, lakó, üdülő- és sportterület elsősorban olyan kereskedelmi szállás jellegű idegenforgalmi létesítmények elhelyezésére szolgál, amely a kor igényeinek megfelelően komplex szolgáltatást nyújt. (KI) ⁶³

(2) Különleges idegenforgalmi központi területen (KI) ⁶⁴ elhelyezhető:

- lakó- és üdülőépület
- a kirándulók, nyaralók ellátását szolgáló szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, kemping
- közösségi szórakoztató- és kulturális épület
- sportlétesítmény
- strand
- önálló parkoló terület
- kikötő

(3) Különleges idegenforgalmi szállás, szolgáltatás, sport területen nem helyezhető el:

- üzemanyagtöltő
- közműpótló építmény
- garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(4) Az épületek pinceszintje a földszint beépítés mértékéig építhető be.

(5) A területeket burkolt úttal és részleges közművel kell ellátni. A közüzemű szennyvíz elvezetést és tisztítást biztosítani kell.

(6) Az építési övezet beépítési előírásai a következők :

Övezet jele	Beépítési mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m ²	Telekszélesség min. m	Telekmélység min. m
-------------	---------------	--------------------------	--------------------	-------------------------------------	-----------------------	---------------------

⁶³ A „KI” jelölést pontosította a 10/2016 (V.26.) önkormányzati rendelet

⁶⁴ A „KI” jelölést pontosította a 10/2016 (V.26.) önkormányzati rendelet

KI-1	SZ	7,5	30	1000	K	K
KI-2 ⁶⁵	SZ	7,5	15	5000	K	K

(7) A legkisebb építménymagasság : egy szint

(8) A legkisebb zöldfelület mértéke a telekterület 40 %-a.

(9) Az övezetben az előkert mélységét úgy kell meghatározni, hogy az új épület illeszkedjen az utcaképbe, az előkert mérete alkalmazkodjon a szomszédos telkek előkertjeinek méretéhez.

B. Strandterület :

16.§

(1) A strand területét a szabályozási terv jelöli (Kst.)

(2) A strand területén a strandolással és vendéglátással kapcsolatos építmények helyezhetők el a beépítettség 10%-ig. Építmény magasság maximuma 4,5 m, a terület nem osztható. A zöldterület minimális nagysága a terület 65 %-a

C. Sportterület

17.§.

(1) Sportterületen csak sportcsarnok, sportpályák és járulékos létesítményeik (lelátók, öltözők, klub- és vendéglátó helyiségek), szolgálati lakás, a terület igényei szerinti parkolók helyezhetők el. (Ksp)

(2) Az épületek pinceszintje a földszint beépítés mértékéig építhető be.

(3) A területeket burkolt úttal és részleges közművel kell ellátni, a közüzemi szennyvízelvezetést és tisztítást biztosítani kell.

(4) Az építési övezet telkeinek beépítési előírásai a következők :

Övezet jele	Beépítési mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m ²	Telekszélesség min. m	Telekmélység min. m
Ksp	SZ	7,5	10	3000	K	K

(5) A legkisebb építménymagasság : egy szint

(6) A legkisebb zöldfelület mértéke a telekterület 20 %-a.

⁶⁵ Beiktatta a 10/2016 (V.26.) önkormányzati rendelet

D. Temető terület

18.§.

- (1) A temető területén (Kt) csak a temetkezéshez tartozó, illetve azt kiszolgáló épületek és létesítmények (ravatalozó, halottasház, kápolna, síremlékek, kripták, urnafalak) valamint úthálózat, közművek, térbútorok, képzőművészeti alkotások helyezhetők el.
- (2) A temető épületeinek jellege, kialakítása anyaghasználata a település hagyományaihoz igazodó legyen.
- (3) Az építési övezet telkeinek beépítési előírásai a következők :

Övezet jele	Beépítési mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m ²	Telekszélesség min. m	Telekmélység min. m
Kt	SZ	5,0	10	5000	K	K

Az építmény magassági előírás nem vonatkozik kápolna, harangláb építésére.

- (4) A legkisebb építménymagasság : egy szint
- (5) A legkisebb zöldfelület mértéke a telekterület 70 %-a, amelybe a sírok területe 100 % -ban beszámíthatók.
- (6) A temetők területén a régi, a településre ill. a környékre jellemző sírjelek megóvásáról gondoskodni kell. Ugyancsak védeni kell a település történetét alakító jelesebb családok, ill. személyek síremlékeit.
- (7) A meglévő növényállomány megóvásáról, újak telepítéséről gondoskodni kell. A kerítés mentén legalább dupla fasort, többszintű növényzetet kell telepíteni.
- (8) A temető területétől megtartandó védőtávolság 30 m. Temető terület bővítésénél, új temető kialakításánál a fásított védőterületet telken belül kell biztosítani. A védőtávolságon belül új épület, építmény nem építhető, állattartó tevékenység nem végezhető, vízkivételi hely nem létesíthető, étkezési célra történő növénytermesztés illetve a talaj állékonyságát befolyásoló tevékenység nem folytatható.
- (9) A területeket burkolt úttal és részleges közművel kell ellátni, a közüzemi szennyvízelvezetést és tisztítást biztosítani kell.

E. Különleges turisztikai területek

19.§^{66 67}

- (1) Különleges turisztikai területeken (Küt-1) kemping, strand és sportterületek, oktatási és szabadidő központ építmények, turisztikai célú kereskedelmi vendéglátó és szállásépülete, tulajdonos és alkalmazottak részére lakások nagykiterjedésű sportolási

⁶⁶ A bekezdések sorszámozását pontosította a 3/2012 (III.19.) rendelet.

⁶⁷ A címet és a bekezdéseket módosította a 17/2016. (XII.12) önkormányzati rendelet. Hatályos 2017 január 11-től

célú területek és létesítmények valamint gyógyturizmus és ahhoz kapcsolódó kiszolgáló épületek helyezhetők el.

- (2) Az épületeket a rendeletetés és a helyi építészeti és a táji adottságokhoz igazodva kell megtervezni, az épület elhelyezéshez látványterv készítendő.
- (3) A kialakítható legkisebb telekméret 5,0 ha,
- (4) A beépítettség mértéke max. 10 %,
- (5) Az építménymagasság maximuma 9,0 m.
- (6) A telekterületek legalább 50 %-át növényzettel fedetten kell kialakítani.
- (7) A közmű, elektromos és hírközlőhálózatokat terepszint alatt kell elhelyezni.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési és közmű területek

20.§.

- (1) A közlekedési, közmű és hírközlési létesítményeket és azok területeit a szabályozás terv tünteti fel. (KÖu-közutak, KÖk-vasút, KÖv-kikötő, KÖ-közmű)
- (2) A közutak (KÖu) elhelyezésére szükséges területeket a kialakult állapot figyelembe vétele mellett a szabályozási terv és az OTÉK 26 § (2) bekezdésben előírtak alapján kell biztosítani.
- (3) A közutak, a vasút és a közművek védőtávolságait a vonatkozó szabvány előírások és a szabályozási terven jelöltek alapján kell figyelembe venni.
- (4) Az utak, és a vasút védőtávolságain belüli építési hatósági ügyekben a közlekedési szakhatóság és az üzemeltetők szakvéleményét ki kell kérni.
- (5) A közlekedési, és közmű területeken a közlekedési és közmű létesítményeken kívül az OTÉK 26. §. (3) pontjában felsorolt építmények helyezhetők el a közút kezelő hozzájárulásával.
- (6) Az újonnan nyitott utcákban kábeles közvilágítás kiépítése és utcai fásítás telepítése kötelező.
- (7) A 20 személygépkocsi befogadóképességűnél nagyobb gépkocsi parkolók felületéről az összegyűjtött csapadékvizeket csak olajfogon átvezetve lehet a csapadékvíz csatornába bekötni és a parkolókba összefolyó csapadékvíz zöldfelületre nem vezethető.

Zöldterületek.

21.§.

- (1) A község igazgatási területén a zöldterületek közé a közparkok (Zkp) és a part menti közparkok (Zkp1) és közkertek (Zkk) soroltak
- (2) A közparkok (Zkp) és közkeretek (Zkk) a város állandóan növényzettel fedett közterületei, amelyeknek közútról, köztérről közvetlen megközelíthetőnek kell lennie.
- (3) ⁶⁸A közparkokban az OTÉK zöldterületre vonatkozó előírásaiban felsorolt építmények, - a Zkp1-es területen ezen túl strandépítmények- helyezhetők el a már meglévő, kialakult közparkokban (Zkp) legfeljebb 2 %, a Zkp1 jelű közparkokban – amelyek egyben strand és közlekedési területnek is minősülnek - legfeljebb 4 % -os beépítettségig. Az építmény magasság maximuma 4,5 m. A „Zkk” közkert területeken az OTÉK zöldterületre vonatkozó előírásaiban felsorolt építmények helyezhetők el 2 %-os beépítettségig, 4,5 m.-es maximális ép. magasság mellett. A zöldterület mértéke: minimum 80 %.⁶⁹
- (4) A területek kialakítása, átépítése csak szaktervező (táj- és kertépítész) által készített kertépítészeti terv alapján történhet.
- (5) A közpark területeken (Zkp, Zkp1) a zölddel való fedettség minimum 70 % kell legyen, melyet többszintesen kell kialakítani, úgy hogy a fával való fedettség minimum 60 % legyen.
- (6) A parkolóhelyek, közmű létesítmények a meglévő és tervezett zöldfelületi elemeket nem károsíthatják. Amennyiben ez elkerülhetetlen, úgy azok pótlásáról gondoskodni kell.
- (7) ⁷⁰A közmű, elektromos és hírközlőhálózatokat terepszint alatt kell elhelyezni.

„Különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület”⁷¹

21/A.§

- (1) A különleges turisztikai területek övezetére (Küt-2) vonatkozó előírások a következők:
 - a) Az övezetben kemping, strand és sportterületek, oktatási és szabadidő központ építmények, turisztikai célú kereskedelmi vendéglátó és szállásépülete, tulajdonos és alkalmazottak részére lakások nagykiterjedésű sportolási célú területek és létesítmények helyezhetők el.
 - b) Az épületeket a rendeletetés és a helyi építészeti és a táji adottságokhoz igazodva kell megtervezni, az épület elhelyezéshez látványterv készítendő.
 - c) A kialakítható legkisebb telekméret 5,0 ha,
 - d) A beépítettség mértéke maximum 2 %.
 - e) Az építménymagasság maximuma 9,0 m.
 - f) A telekterületek legalább 50 %-át növényzettel fedetten kell kialakítani.
 - g) A közmű, elektromos és hírközlőhálózatokat terepszint alatt kell elhelyezni.”
- (2) A különleges turisztikai területek övezetére (Küt-3) vonatkozó előírások a következők:

⁶⁸ Módosította a 17/2016. (XII.12) önkormányzati rendelet. Hatályos 2017 január 11-től

⁶⁹ Zkk. övezeti besorolásra vonatkozó előírásokat módosította a 3/2012 (III.19.) rendelet Hatályos: 2012.április 15-től

⁷⁰ Beiktatta a 17/2016. (XII.12) önkormányzati rendelet. Hatályos 2017 január 11-től

⁷¹ Beiktatta a 17/2016. (XII.12) önkormányzati rendelet. Hatályos 2017 január 11-től

- a) Az építhető létesítmények a terület fenntartásához szükséges szolgáltató jellegű épület, és kereskedelmi, vendéglátó kulturális, turisztikai sport létesítmények, valamint a tulajdonos, részére szolgálati lakás;
- b) a beépítettség mértéke 2 %;
- c) az elhelyezhető épület építménymagassága maximum 7,5 m;
- d) az épület elhelyezéshez látványterv készítendő.
- e) a terület nem megosztható;
- f) A zöldterület mértéke: minimum 70 %.

Különleges beépítésre nem szánt strand terület⁷²
21/B.§

(1) A különleges beépítésre nem szánt strand terület övezetében (Kbst) csak a strand funkcióhoz szükséges, épületnek nem minősülő építmények - helyezhetők el. A zöldfelület mértéke: minimum 80 %.

Erdőterületek

22.§

Általános előírások :

Meglévő erdőterületek (E-1) :

- (1) ⁷³A város igazgatási területén védőerdők (Ev), gazdasági erdők (Eg) és a turisztikai területeken turisztikai erdők (Eet) területei kerültek kijelölésre.
- (2) A meglévő erdőterületek művelési ága nem változtatható meg, kivéve a szőlőkataszter I. osztályú területeket, illetve a termőhelyre jellemző természetes vegetáció kialakítására alkalmas területeket, ahol az erdészeti hatóság egyetértésével engedélyezhető a művelési ág változás.
- (3) A gazdasági erdők területén (Eg) 10 HA nagyobb földrészleten legfeljebb 0,3 %--os beépítettséggel lehet az erdő rendeltetésének megfelelő építményt elhelyezni.
- (4) A védőerdők területén (Ev, Ev.1.1) csak a természetvédelmi kezelési tervben meghatározott területeken természetvédelmi bemutatási, kezelési, illetve erdészeti célból szabad építményt elhelyezni.
- (5) ⁷⁴
- (6) ⁷⁵Az övezetben csak természet- és környezetkímélő tevékenység folytatható.
- (7) Védett erdőterületen közút, közmű és távközlési nyomvonalas létesítmény létesítése csak a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételek szerint engedélyezhető.
- (8) Az erdőterületeken – a védőerdők kivételével - kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási illetve erdőgazdálkodási célból szabad.
- (9) Új vadaskert létesítése nem engedélyezhető.
- (10) Terepmotorozás, terepautózás nem engedélyezhető.

Erdőtelepítésre javasolt területek (E-2)

⁷² Beiktatta a 18/2019. (XII.17). önkormányzati rendelet. Hatályos 2019. december 18-tól

⁷³ Módosította a 17/2016. (XII.12) önkormányzati rendelet. Hatályos 2017 január 11-től

⁷⁴ Hatályon kívül helyezte a 17/2016. (XII.12) önkormányzati rendelet. Hatályos 2017 január 11-től

⁷⁵ Módosította a 17/2016. (XII.12) önkormányzati rendelet. Hatályos 2017 január 11-től

- (11) Az erdőtelepítés megvalósulásáig az övezetbe csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható
- (12) Az erdőtelepítést az élőhelynek megfelelő, természetesen kialakult őshonos fafajokból álló erdőfoltok megőrzésével kell végezni.

Kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek övezete (E-3)

- (13.) Az övezetben lehatárolt területek a településrendezési eszközökben csak erdőterület terület-felhasználási egységbe sorolhatók

További övezeti előírások :

- (14) Eg -1.1, és Ev-2.2 Gazdasági és védőerdő övezet és magterület (Ö-1)

- Az övezetben közmű vezetékeket és járulékos közmű építményeket tájba illesztett módon a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával- beleértve a felszín alatti nyomvonal vezetést is – kell elhelyezni.
- A kialakult tájhasználat csak a természet-közeli állapothoz való közelítés érdekében változtatható meg.
- A látványvédelem (kilátás, rálátás) szempontjait mind a településrendezési, és építészeti tervezés, mind pedig az egyes építmények megvalósítása során kiemelten kell érvényesíteni.
- Közlekedési építmények a terepi adottságokhoz alkalmazkodva, tájba illeszkedően helyezhetők el.
- A település beépítésre szánt területének növelése és fejlesztése a történeti tájszerkezet, a tájlépi adottságok megőrzésével, a tájkarakter erősítésével történhet
- Új építmény elhelyezése tájba illesztve, a helyi építészeti hagyományok figyelembe vételével történhet
- Új építmény természetvédelmi kezelés, bemutatás céljából, valamint szakrális építmény (kápolna, kereszt, kőkép) helyezhető el.
- A 10 m magasságot meghaladó építmény – kápolna, kizárólag kilátó rendeletetű építmény, víztorony kivételével – nem létesíthető
- Erdőtelepítés, erdőfelújítás, külterületi fásítás kizárólag őshonos fafajokból végezhető
- Energetikai célú növénytelepítés nem engedélyezhető
- Az M7-es út védősávjába tervezett véderdőnél a telepítéshez az illetékes erdészeti és közlekedési szakhatóság véleményét be kell szerezni.

- (15) ⁷⁶Eg -3.1, Ev – 3.2. Gazdasági erdő és véderdő kiváló termőhelyű adottságú és magterület (Ö-1)

- Az övezetben közmű vezetékeket és járulékos közmű építményeket tájba illesztett módon a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával- beleértve a felszín alatti nyomvonal vezetést is – kell elhelyezni.
- Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő nem bővíthető.

⁷⁶ Módosította a 17/2016. (XII.12) önkormányzati rendelet. Hatályos 2017 január 11-től

- A kialakult tájhasználat csak a természet-közeli állapothoz való közelítés érdekében változtatható meg.
 - A látványvédelem (kilátás, rálátás) szempontjait mind a településrendezési, és építészeti tervezés, mind pedig az egyes építmények megvalósítása során kiemelten kell érvényesíteni.
 - Közlekedési építmények a terepi adottságokhoz alkalmazkodva, tájba illeszkedően helyezhetők el.
 - A település beépítésre szánt területének növelése és fejlesztése a történeti tájszerkezet, a tájlépi adottságok megőrzésével, a tájkarakter erősítésével történhet
 - Új építmény elhelyezése tájba illesztve, a helyi építészeti hagyományok figyelembe vételével történhet
 - Új építmény természetvédelmi kezelés, bemutatás céljából, valamint szakrális építmény (kápolna, kereszt, kőkép) helyezhető el.
 - A 10 m magasságot meghaladó építmény – kápolna, kizárólag kilátó rendeltetésű építmény, víztorony kivételével – nem létesíthető
 - Erdőtelepítés, erdőfelújítás, külterületi fásítás kizárólag őshonos fafajokból végezhető
- Energetikai célú növénytelepítés nem engedélyezhető:

(16) ⁷⁷Ev – 2.1. Védőerdő és ökológiai folyosó (Ö-2)

- Az övezetben közmű vezetékeket és járulékos közmű építményeket tájba illesztett módon a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával- beleértve a felszín alatti nyomvonal vezetést is – kell elhelyezni.
- Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő nem bővíthető.
- A látványvédelem (kilátás, rálátás) szempontjait mind a településrendezés és építészeti tervezés, mind pedig az egyes építmények megvalósítása során kiemelten kell érvényesíteni.

A kialakult tájhasználat csak a természeti értékek sérelme nélkül változtatható meg, a meglévő természetszerű művelési ágak (gyep, nádas, erdő) megtartandók, művelési ág váltása csak intenzívebb művelésből a természetszerű irányban engedélyezhető.

- A település beépítésre szánt területének növelése és fejlesztése a történeti tájszerkezet, a tájképi adottságok megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok figyelembe vételével történhet.
- Szántó művelési ágú területen építmény nem helyezhető el.
- A kertgazdasági övezetbe is besorolt területeken 2700 m²-nél kisebb telek nem építhető be.
- Közlekedési építmények abban az esetben, és oly módon jelölhetők ki, ha a magterület, a természetes és természet-közeli élőhelyek fenntartása, valamint az ökológiai kapcsolatok működése biztosítható.
- Közlekedési építmények a terepi adottságokhoz alkalmazkodva, tájba illesztve helyezhetők el.
- Új építmény elhelyezése, műszaki infrastruktúra telepítése csak tájba illesztve, és a természetvédelmi hatóság és kezelő hozzájárulásával történhet.
- 10 m magasságot meghaladó építmény – kápolna, kizárólag kilátó rendeltetésű építmény, víztorony kivételével nem létesíthető, csarnok jellegű épület, reklám célú hirdető építmény elhelyezése nem engedélyezhető.

⁷⁷ Módosította a 17/2016. (XII.12) önkormányzati rendelet. Hatályos 2017 január 11-től

- A területen környezetszennyező tevékenység nem folytatható, csak természetes és környezet kímélő módszerek, gazdálkodás alkalmazható.
- Erdő telepítés erdő felújítást, külterületi fásítást őshonos fafajokkal kell végezni.
- Energetikai célú növénytelepítés nem engedélyezhető.

(17) Ev – 2.3 Véderdő övezet, magterület (Ö-1) és felszíni vízminőség védelmi terület (F-1)

- Az övezetben közmű vezetékeket és járulékos közmű építményeket tájba illesztett módon a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával- beleértve a felszín alatti nyomvonal vezetést is – kell elhelyezni.
- A kialakult tájhasználat csak a természet-közeli állapothoz való közelítés érdekében változtatható meg.
- A látványvédelem (kilátás, rálátás) szempontjait mind a településrendezési, és építészeti tervezés, mind pedig az egyes építmények megvalósítása során kiemelten kell érvényesíteni.
- Közlekedési építmények a terepi adottságokhoz alkalmazkodva, tájba illeszkedően helyezhetők el.
- A település beépítésre szánt területének növelése és fejlesztése a történeti tájszerkezet, a tájlépi adottságok megőrzésével, a tájkarakter erősítésével történhet
- Új építmény elhelyezése tájba illesztve, a helyi építészeti hagyományok figyelembe vételével történhet
- Új építmény természetvédelmi kezelés, bemutatás céljából, valamint szakrális építmény (kápolna, kereszt, kőkép) helyezhető el.
- A 10 m magasságot meghaladó építmény – kápolna, kizárólag kilátó rendeletetű építmény, víztorony kivételével – nem létesíthető
- Erdőtelepítés, erdőfelújítás, külterületi fásítás kizárólag őshonos fafajokból végezhető
- Energetikai célú növénytelepítés nem engedélyezhető
- Az M7-es út védősávjába tervezett véderdőnél a telepítéshez az illetékes erdészeti és közlekedési szakhatóság véleményét be kell szerezni
- A vízfolyások menti 20-20 méteres sávban megtelepedett fásszárú növényzet védelmét a vízfolyások karbantartási munkáihoz szükséges feltételek biztosítása mellett kell megoldani

(18) ⁷⁸Az egészségügyi, szociális turisztikai erdő terület (Eet) előírásai a következők:

- a) a kialakítható legkisebb telekméret 10 ha,
- b) a beépítettség mértéke maximum 5 %,
- c) az építménymagasság maximuma 9,0 m.
- d) A területen az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el (Sportterületek és létesítményeik, turista szálló, egészségügyi, szociális, vendéglátó építmények, tulajdonos és alkalmazottak részére lakások.)
- e) Az épületeket a rendeletetés és a helyi építészeti és a táji adottságokhoz igazodva kell megtervezni, az épület elhelyezéshez látványterv készítenő.
- f) A közmű, elektromos és hírközlőhálózatokat terepszint alatt kell elhelyezni.

Mezőgazdasági területek

23.§.

⁷⁸ Beiktatta a 17/2016. (XII.12) önkormányzati rendelet. Hatályos 2017 január 11-től

- (1) A mezőgazdasági területek a növénytermelés, állattenyésztés, a kert és szőlőgazdálkodás területei és az ezzel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgálnak.
- (2) A község igazgatási területén az alábbi mezőgazdasági területek kialakítására került sor :
 - Mezőgazdasági általános területek (M-1)
 - Kertes szőlő és gyümölcsös területek (M-2)
 - Kertes szőlő és gyümölcsös lakással beépíthető területek (M-2.L)
 - Be nem építhető mezőgazdasági általános területek (Má0)
- (3) A területen vízi közművel ellátott építmény szennyvíz elvezetése a környezetvédelmi és vízügyi szakhatóság előzetes szakvéleménye alapján kialakított zárt szennyvíztározóba történhet.
- (4) Az önkormányzat kezelésében és tulajdonában lévő földutakat és vízelvezető árkokat folyamatosan karban kell tartani.

Mezőgazdasági általános árutermelő területek

24.§.

Általános előírások :

- (1) A mezőgazdasági általános árutermelő területek a szabályozási terven jelöltek (M-1) (M-1.3)
- (2) Szántóföldi művelés esetén a 20 HA-nál nagyobb telken a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető és a beépített alapterület a telek 0,3 %-át illetve az 1.000 m²-t nem haladhatja meg. Az építmény magasság maximuma lakóépület esetén 5,5 m, gazdasági épületeknél 7,5 m.
- (3) Gyep művelési ágú, 5,0 HA-nál nagyobb telken, hagyományos, almos állattartó és lakófunkciót kielégítő épület építhető és a beépíthető alapterület a telek 1,0 %-át illetve 1.000 m²-t nem haladhatja meg. Az építmény magasság lakóépület esetén 5,5 m, gazdasági épületeknél 6,0 m.
- (4) Szőlő műveléssel hasznosított területen a 2HA alatti telekméret esetén – az (5) bekezdése esetét kivéve – épület nem létesíthető. A 2 HA-nál nagyobb telken a termelést és a borturizmust szolgáló és lakófunkciót is kielégítő épület építhető és a beépített alapterület a telek 2 %-át illetve az 800 m²-t nem haladja meg. Az építmény magasság maximuma lakóépület esetén 5,5 m, gazdasági épületeknél 7,5 m.
- (5) A Balaton jogi partvonalával nem érintkező, szőlő műveléssel hasznosított telekkel rendelkező tulajdonos – ha az egy borvidéken lévő telkeinek összterülete 5 HA-nál nagyobb – a szőlője művelésével, feldolgozásával, illetve ehhez kapcsolódó (nem szállodai célú) borturizmussal összefüggő építési szándékát megvalósíthatja csak az egyik – a nemzeti park területének természeti és kezelt övezetén kívül lévő – telkén. A beépíthető terület nagysága a beszámított telkek összterületének 1 %-át, egyúttal a beépített telek beépítettsége a 25 %-ot nem haladhatja meg. Az 5 HA-nál nagyobb összterület megállapításánál a kertgazdasági területek övezetén lévő telkek is beszámíthatóak, de építési jogot e telkekre csak a kertgazdasági területek övezeti előírásai szerint lehet szerezni. Az építési jog megszerzéséhez beszámított, de beépítésre nem kerülő telkekre

a tulajdonos érdekében – telekalakítási és építési tilalmat kell az építésügyi hatóság megkeresésére bejegyezni. Az építmény magasság maximuma lakóépület esetén 5,5 m, gazdasági épületnél 7,5 m.

- (6) Gyümölcs művelési ágban lévő területen 3 HA alatti területen épület nem létesíthető. A 3 HA-t és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, lakó funkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 1 %-át és az egyes épületek alapterülete az 1.000 m²-t nem haladhatja meg.
- (7) Épületet létesíteni csak a legalább 80 %-ban művelt telken lehet, ahol a beépítés feltételeként az a művelési ág fogadható el, amely a telek művelési területének 60 %-ban meghatározó, azon a vegyes művelésű telken, ahol az egyik művelési ág sem éri el a 60 %-ot a legszigorúbb beépítési szabályokkal rendelkező művelési ágra vonatkozó előírások alapján lehet építeni.
- (8) Állattartó telepet, a család szükségletét meghaladó állattartást szolgáló épületet – a lovas turizmust céljait szolgáló épület kivételével – tómedertől legkevesebb 1000 méter, egyéb felszíni vizektől legkevesebb 200 méter távolságra lehet elhelyezni.
- (9) Lakókocsi, lakókonténer nem helyezhető el a területen.
- (10) A vízfolyások menti 20-20 méteres sávban megtelepedett fásszárú növényzet védelmét a vízfolyások karbantartásai munkáihoz szükséges feltételek biztosítása mellett kell megoldani.
- (11) Új gazdasági telephely, birtokközpont legalább 2 ha területű telken alakítható ki – parti és partközeli településen az adott településhez tartozó, a sem partinak, sem partközelinek nem minősülő településen pedig a birtokközpont építési helyéül szolgáló település és szomszédos települések közigazgatási területéhez tartozó – legalább 50 HA összterületű, több telekből álló birtok esetén. A magterület, ökológiai folyosó és térségi jelentőségű tájképvédelmi területen birtokközpont nem alakítható ki. A beépített terület nagysága a birtok összterületének 1 %-át és a beépített telek területének 25 %-át nem haladhatja meg.
- (12) A különleges beépítésre szánt területek közül nagy bevásárló központok és nagy kiterjedésű kereskedelmi célú területek kialakítása nem engedélyezhető.

További övezeti előírások :

(13) M-1.1 Általános mezőgazdasági árutermelő övezet, és szőlőkataszter (C-1)

- Építeni csak a legalább 80 %-ban szőlőműveléssel hasznosított telken, kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy a borturizmust szolgáló épületet illetve ahol az M-1 és M-2 övezethez tartozó előírások lehetővé teszik lakófunkciót is kielégítő épületet lehet.
- Szakrális építmény (kápolna, kereszt, kőkép stb.) amely a szőlőhegyek tájképéhez hagyományosan hozzátartozó tájképformáló elem – szőlőműveléssel nem hasznosított területen – a telek méretétől függetlenül elhelyezhető.
- A szőlőművelés tényét, a terület pontos meghatározott százalékában az illetékes hegybíró, ahol a hegyközség nem működik, a település jegyzője nyilatkozatával kell igazolni.

- Az övezetben külszíni bányatelek megállapítása, illetve bányászati tevékenység engedélyezése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehetséges.

(14) M- 1.2 Általános mezőgazdasági árutermelő övezet, szőlőkataszter és tájkarakter
védelmi övezet (C-1) (T-1)

- Építeni csak a legalább 80 %-ban szőlőműveléssel hasznosított telken, kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy a borturizmust szolgáló épületet illetve ahol az M-1 és M-2 övezethez tartozó előírások lehetővé teszik lakófunkciót is kielégítő épületet lehet.
- Szakrális építmény (kápolna, kereszt, kőkép stb.) amely a szőlőhegyek tájképéhez hagyományosan hozzátartozó tájképformáló elem – szőlőműveléssel nem hasznosított területen – a telek méretétől függetlenül elhelyezhető.
- A szőlőművelés tényét, a terület pontos meghatározott százalékában az illetékes hegybíró, ahol a hegyközség nem működik, a település jegyzője nyilatkozatával kell igazolni.
- A művelési ág változása illetve más célú hasznosítása csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítés, valamint a közmű és közút építése érdekében az illetékes természetvédelmi hatóság hozzájárulásával engedélyezhető.
- A látványelem (kilátás, rálátás) szempontjait mind a településrendezési és építészeti tervezés, mind pedig az egyes építmények megvalósítása során kiemelten kell érvényesíteni.
- A kialakult geomorfológiai formák (hegygerinc, völgy stb.) megőrzendők.
- Országos jelentőségű védett természeti területen a kertgazdasági területe övezetébe is besorolt területeken a 2.700 m²-nél kisebb telek nem építhető be, szántóművelési ágú területen építmény nem helyezhető el.
- Új épület vagy építmény tájba illesztve, a történeti tájszerkezet, a tájképi adottságok megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok figyelembe vételével történhet.
- Új üzemanyag-töltő állomás, hulladéklerakó, hulladéktároló telep, valamint hulladékártalmatlanító- kivéve a biológiailag lebomló, szerves anyagok lebontását és további felhasználásra alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), továbbá hulladéklerakó állomás – nem létesíthető.
- A közmű és elektronikus hírközlési nyomvonalas hálózatok és járulékos műtárgyaik kiépítésénél, illetve meglévő hálózatok korszerűsítésénél a tájkép védelme és az esztétikai követelmények érvényesítése céljából a műszaki lehetőségek és védett értékek védelmi szempontjainak mérlegelésével terepszint alatti elhelyezést kell biztosítani.
- Csarnok jellegű épület és reklámcélú hirdető építmény elhelyezése nem engedélyezhető.
- Az övezetben külszíni bányatelek megállapítása, illetve bányászati tevékenység engedélyezése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehetséges.

Kert, szőlő és gyümölcsös területek.

25.§.

Általános előírások :

- (1) A kert, szőlő és gyümölcsös területek a szabályozási terven „M-2”-el jelöltek.
A lakással is beépíthető területek jele M-2.1L
- (2) A már a korábbi szabályozás alapján kialakított 1500 nagyságú telek még beépíthető.
Az 1500 m²-nél kisebb telkek nem építhetők be. A kialakítható telek minimális nagysága 3.000 m²
- (3) Gazdasági épület művelt telekre legfeljebb 3 %-os beépítettséggel, és 4,0 m-es építmény magassággal építhető oly módon, hogy az építmény legmagasabb pontja sem haladhatja meg a 6,0 m-t.
- (4) Lakókocsi, lakókonténer a területen nem helyezhető el..
- (5) Az övezet területének legfeljebb 10 %-án a szabályozási tervben kijelölt területen a település belterületéhez közvetlenül kapcsolódó területeken, legkevesebb 3.000 m² nagyságú művelt telken, legfeljebb 3 %-os beépítettséggel 5,0 m-es építmény magassággal lakóépület is elhelyezhető.
- (6) Műveletnek az a telek minősül, amelynek legalább 80 %-án intenzív kertészeti kultúra található.
- (7) Szakrális építmény (kápolna, kereszt, kőkép stb.) a telek méretétől függetlenül elhelyezhető.

További övezeti előírások :

(8) M-2.1 Kertterület és szőlőkataszteri terület (C-1)

- Építeni csak a legalább 80 %-ban szőlőműveléssel hasznosított telken, kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy a borturizmust szolgáló épületet illetve ahol az M-1 és M-2 övezethez tartozó előírások lehetővé teszik lakófunkciót is kielégítő épületet lehet.
- A szőlőművelés tényét, a terület pontos meghatározott százalékában az illetékes hegybíró, ahol a hegyközség nem működik, a település jegyzője nyilatkozatával kell igazolni.
- Az övezetben külszíni bányatelek megállapítása, illetve bányászati tevékenység engedélyezése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehetséges

(9) M-2.2 Kertterület szőlőkataszteri és tájképvédelmi terület (C-1), (T-1)

- Építeni csak a legalább 80 %-ban szőlőműveléssel hasznosított telken, kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy a borturizmust szolgáló épületet illetve ahol az M-1 és M-2 övezethez tartozó előírások lehetővé teszik lakófunkciót is kielégítő épületet lehet.
- A szőlőművelés tényét, a terület pontos meghatározott százalékában az illetékes hegybíró, ahol a hegyközség nem működik, a település jegyzője nyilatkozatával kell igazolni.

- A művelési ág változása illetve más célú hasznosítása csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítés, valamint a közmű és közút építése érdekében az illetékes természetvédelmi hatóság hozzájárulásával engedélyezhető.
- A látványelem (kilátás, rálátás) szempontjait mind a településrendezési és építészeti tervezés, mind pedig az egyes építmények megvalósítása során kiemelten kell érvényesíteni.
- A kialakult geomorfológiai formák (hegygerinc, völgy stb.) megőrzendő.
- Országos jelentőségű védett természeti területen a 2.700 m²-nél kisebb telek nem építhető be, szántóművelési ágú területen építmény nem helyezhető el.
- Új épület vagy építmény tájba illesztve, a történeti tájszerkezet, a tájképi adottságok megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok figyelembe vételével történhet.
- Új üzemanyagtöltő állomás, hulladéklerakó, hulladéktároló telep, valamint hulladéktátraktalanító- kivéve a biológiailag lebomló, szerves anyagok lebontását és további felhasználásra alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), továbbá hulladéklerakó állomás – nem létesíthető
- A közmű és elektronikus hírközlési nyomvonalas hálózatok és járulékos műtárgyaik kiépítésénél, illetve meglévő hálózatok korszerűsítésénél a tájkép védelme és az esztétikai követelmények érvényesítése céljából a műszaki lehetőségek és védett értékek védelmi szempontjainak mérlegelésével terepszint alatti elhelyezést kell biztosítani.
- Csarnok jellegű épület és reklámcélú hirdető építmény elhelyezése nem engedélyezhető.
- Az övezetben külszíni bányatelek megállapítása, illetve bányászati tevékenység engedélyezése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehetséges

(10) M-2.1.L Kertterület és szőlő kataszteri terület ahol lakóház is építhető. (C-1)

- Építeni csak a legalább 80 %-ban szőlőműveléssel hasznosított telken, kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy a borturizmust szolgáló épületet illetve ahol az M-1 és M-2 övezetbe tartozó előírások lehetővé teszik lakófunkciót is kielégítő épületet lehet. A telek minimum 3.000 m², beépítettség max 3 % A tervezett lakóépület építmény magasság maximuma 5,0 m.
- A szőlőművelés tényét, a terület pontos meghatározott százalékában az illetékes hegybíró, ahol a hegyközség nem működik, a település jegyzője nyilatkozatával kell igazolni.
- Az övezetben külszíni bányatelek megállapítása, illetve bányászati tevékenység engedélyezése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehetséges

Be nem építhető mezőgazdasági övezetek.

26.§.

Általános előírások :

- (1) A be nem építhető mezőgazdasági területek a természetvédelem és vízvédlem érdekeit szolgálják. A területek a szabályozási terven jelöltek az általános mezőgazdasági területeknek minősülnek (M0).
- (2) A művelési ág elsősorban erdősítés és gyepesítés céljára megváltoztatható.

- (3) A területen csak köztárgyak, közutak, közterek, nyomvonal jellegű vezetékek, közmű és közműpótló berendezések (a szennyvíztisztító és komposztáló telepek, adótorony, távközlési magas-építmény, magasfeszültségű villamos távvezeték kivételével), a vízgazdálkodás létesítményei, geodéziai jelek, vadász lesek és a természetvédelem kutató, bemutató építményei helyezhetők el.

További övezeti előírások :

- (4) M0-1.1 Általános be nem építhető mezőgazdasági terület.,

- Az övezetben külszíni bányatelek megállapítása, illetve bányászati tevékenység engedélyezése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehetséges.

- (5) ⁷⁹M0-1.2 Általános be nem építhető mezőgazdasági terület, ökológiai folyosó (Ö-2) és felszíni vízminőség – védelmi terület övezete (F-1)

- Az övezetben közmű vezetékeket és járulékos közmű építményeket tájba illesztett módon a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával- beleértve a felszín alatti nyomvonal vezetést is – kell elhelyezni.
- Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő nem bővíthető.
- A látványvédelem (kilátás, rálátás) szempontjait mind a településrendezés és építészeti tervezés, mind pedig az egyes építmények megvalósítása során kiemelten kell érvényesíteni.
- A kialakult tájhasználat csak a természeti értékek sérelme nélkül változtatható meg, a meglévő természetszerű művelési ágak (gyep, nádas, erdő) megtartandók, művelési ág váltása csak intenzívebb művelésből a természetszerű irányban engedélyezhető.
- A település beépítésre szánt területének növelése és fejlesztése a történeti tájszerkezet, a tájképi adottságok megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok figyelembe vételével történhet.
- Közlekedési építmények abban az esetben, és oly módon jelölhetők ki, ha a magterület, a természetes és természet-közelbeli élőhelyek fenntartása, valamint az ökológiai kapcsolatok működése biztosítható.
- Közlekedési építmények a terepi adottságokhoz alkalmazkodva, tájba illesztve helyezhetők el.
- Új építmény természetvédelmi kezelés, bemutatás céljából, valamint szakrális építmény (kápolna, kereszt, kőkép) helyezhető el.
- 10 m magasságot meghaladó építmény – kápolna, kizárólag kilátó rendeltetésű építmény, víztorony - kivételével nem létesíthető.
- A területen környezetszennyező tevékenység nem folytatható, csak természetes és környezet kímélő módszerek, gazdálkodás alkalmazható.
- Erdő telepítés erdő felújítást, külterületi fásítást őshonos fafajokkal kell végezni.
- Energetikai célú növénytelepítés nem engedélyezhető.
- A vízfolyások menti 20-20 méteres sávban megtelepedett fásszárú növényzet védelmét a vízfolyások karbantartási munkáihoz szükséges feltételek biztosítása mellett kell

⁷⁹ Módosította a 17/2016. (XII.12) önkormányzati rendelet. Hatályos 2017 január 11-től

megoldani.

(6) M0-1.3 Általános be nem építhető mezőgazdasági terület, magterület (Ö-1) és felszíni vízminőség – védelmi terület övezete (F-1)

- Az övezetben külszíni bányatelek megállapítása, illetve bányászati tevékenység engedélyezése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehetséges
- A kialakult tájhasználat csak a természet-közel állapothoz való közelítés érdekében változtatható meg.
- A látványvédelem (kilátás, rálátás) szempontjait mind a településrendezési, és építészeti tervezés, mind pedig az egyes építmények megvalósítása során kiemelten kell érvényesíteni.
- Közlekedési építmények a terepi adottságokhoz alkalmazkodva, tájba illeszkedően helyezhetők el.
- Új építmény természetvédelmi kezelés, bemutatás céljából, valamint szakrális építmény (kápolna, kereszt, kőkép) helyezhető el.
- A 10 m magasságot meghaladó építmény – kápolna, kizárólag kilátó rendeltetésű építmény, víztorony kivételével – nem létesíthető
- Erdőtelepítés, erdőfelújítás, külterületi fásítás kizárólag őshonos fafajokból végezhető
- Energetikai célú növénytelepítés nem engedélyezhető.
- A vízfolyások menti 20-20 méteres sávban megtelepedett fásszárú növényzet védelmét a vízfolyások karbantartási munkáihoz szükséges feltételek biztosítása mellett kell megoldani.

(7) M0-1.4 Általános be nem építhető mezőgazdasági terület, tájképvédelmi terület (T-1) igazolni.

- Az övezetben külszíni bányatelek megállapítása, illetve bányászati tevékenység engedélyezése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehetséges
- A művelési ág változása illetve más célú hasznosítása csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítés, valamint a közmű és közút építése érdekében az illetékes természetvédelmi hatóság hozzájárulásával engedélyezhető.
- A látványelem (kilátás, rálátás) szempontjait mind a településrendezési és építészeti tervezés, mind pedig az egyes építmények megvalósítása során kiemelten kell érvényesíteni.
- A kialakult geomorfológiai formák (hegygerinc, völgy stb.) megőrzendők.
- Új üzemanyag-töltő állomás, hulladéklerakó, hulladéktároló telep, valamint hulladékártalmatlanító- kivéve a biológiailag lebomló, szerves anyagok lebontását és további felhasználásra alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), továbbá hulladéklerakó állomás – nem létesíthető
- A közmű és elektronikus hírközlési nyomvonalas hálózatok és járulékos műtárgyaik kiépítésénél, illetve meglévő hálózatok korszerűsítésénél a tájkép védelme és az esztétikai követelmények érvényesítése céljából a műszaki lehetőségek és védett értékek védelmi szempontjainak mérlegelésével terepszint alatti elhelyezést kell biztosítani.

(8) M0-1.5. Általános be nem építhető mezőgazdasági terület., és felszíni vízminőség –

védelmi terület övezete (F-1)

- Az övezetben külszíni bányatelek megállapítása, illetve bányászati tevékenység engedélyezése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehetséges.
- A vízfolyások menti 20-20 méteres sávban megtelepedett fásszárú növényzet védelmét a vízfolyások karbantartási munkáihoz szükséges feltételek biztosítása mellett kell megoldani

Egyéb „Btv” övezeti előírások.

27.§

(1) Történeti települési területek övezete (T-2)

- A történeti települési terület a szabályozási terven T-2 folyamatos jelöléssel lehatárolt.
- A terület hagyományosan kialakult szerkezete helyi védettség alatt áll, ezért a területen belüli telekalakítás, építés ennek figyelembe vételével engedélyezhető.
- A területen belül lévő műemlék és helyi védett épületek folyamatos felújításáról, és karbantartásáról gondoskodni kell.
- A meglévő épületek felújítása, bővítése a meglévő épületek tömegarányai és stílus jegyei figyelembe vételével történhet.
- Az épületek tömegformálásában a kialakult arányokhoz, anyag használatában a területen túlsúlyban lévő megoldásokhoz kell alkalmazkodni.
- Az utcai és a közútról látható homlokzatokon közmű műtárgyak nem helyezhetők el.
- A területen belül üzemanyag töltő állomás, hulladék lerakó, hulladék tároló telep, valamint hulladékártalmatlanító és hulladékatrakó állomás nem létesíthető.
- A közmű és elektronikus hírközlési nyomvonalas hálózatok és járulékos műtárgyaik kiépítésénél, illetve a meglévő hálózatok korszerűsítésénél a tájkép védelme és az esztétikai követelmények érvényesítése céljából a műszaki lehetőségek és a védett értékek védelmi szempontjainak mérlegelésével terepszint alatti elhelyezést kell biztosítani.

(2) Felszíni szennyezésre érzékeny területek övezete (SZ-1)

- A település igazgatási területének egésze felszíni szennyezésre érzékeny (SZ-1) területnek minősül.
- A területen korlátozott vegyszer és műtrágya-használatú, környezetkímélő, vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható.

(3) Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület. (A-1, A-2)

- A település külterületén ásványi nyersanyag gazdálkodásra (A-1) és tőzeg kitermelésre (A-2) alkalmas területek kijelölése a Bányakapitányság adatszolgáltatása alapján történt.
- Az övezetben külszíni bányatelek megállapítása, illetve bányászati tevékenység engedélyezése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehetséges
- Bányászati tevékenység a Bányakapitányság kijelölésével – a tiltott övezetek kivételével – a lehatárolt területen túl is végezhető.

(4) Földtani veszélyforrás területe (P-1)

- A földtani veszélyforrásos terület a szabályozási terven P-1 folyamatos jelöléssel lehatárolt.
- A lehatárolt területen a felszíni vizek és belvizek szakszerű elvezetéséről gondoskodni kell.

Vízgazdálkodási területek.

28.§.

- (1) A vízgazdálkodási területeket a szabályozási terv jelöli (V)
- (2) A vízgazdálkodási területeken épületet elhelyezni a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.
- (3) A vízfolyások partszélei mentén mindkét oldalon a karbantartás részére 6-6 m-es sávot a tavaknál 3 m-es sávot szabadon kell hagyni.
- (4) A vízfolyások, vízelvezető árkok rendszeres karbantartásáról gondoskodni kell.
- (5) A vízfolyások területén fenntartási, fejlesztési munkák abban az esetben engedélyezhetők, amennyiben a terület természet-közeli állapotának visszaállítását elősegítik.
- (6) A tómeder övezetére (D-1) az alábbi előírásokat kell figyelembe venni :
 - A tómeder lehatárolt területe nem csökkenthető
 - A parti mólók, hullámtörők és kikötői létesítményeket kivéve a tómederben állandó létesítmény, sziget stb. nem építhető.
 - A parti élővilág védelme érdekében a tómederbe a nád gyökérzónáit kevésbé sértő, úszóponton jellegű, csak az üdülségi illetve horgászhelyben használatos műtárgyak helyezhetők el.
 - A tómeder nádasában, valamint a védett természeti területeken lévő nádasok területén tilos minden olyan mechanikai beavatkozás (pl. kotrás, feltöltés, építés, vízi állás, csónakút, horgász hely létesítése) amely a nádas állományát, annak minőségét károsítja, illetve a nádas pusztulását eredményezheti.

Természet közeli területek

29.§

- (1) A természet közeli területek a szabályozási terven „Tkn-1”-el jelöltek és nádas minősítés mellett magterület (Ö-1) és felszíni vízminőség – védelmi terület (F-1)
- (2) A természet közeli területen épületet elhelyezni nem lehet.
- (3) Az magterület (Ö-1) és felszíni vízminőség védelmi terület (F-1) minősítés miatt a területtel kapcsolatban a következőket kell még figyelembe venni :
 - Az övezetben külszíni bányatelek megállapítása, illetve bányászati tevékenység

engedélyezése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehetséges

- A kialakult tájhasználat csak a természet-közel állapothoz való közelítés érdekében változtatható meg.
- A látványvédelem (kilátás, rálátás) szempontjait mind a településrendezési, és építészeti tervezés, mind pedig az egyes építmények megvalósítása során kiemelten kell érvényesíteni.
- Közlekedési építmények a terepi adottságokhoz alkalmazkodva, tájba illeszkedően helyezhetők el.
- Új építmény természetvédelmi kezelés, bemutatás céljából, valamint szakrális építmény (kápolna, kereszt, kőkép) helyezhető el.
- A 10 m magasságot meghaladó építmény – kápolna, kizárólag kilátó rendeltetésű építmény, víztorony kivételével – nem létesíthető
- Erdőtelepítés, erdőfelújítás, külterületi fásítás kizárólag őshonos fafajokból végezhető
- Energetikai célú növénytelepítés nem engedélyezhető.
- A vízfolyások menti 20-20 méteres sávban megtelepedett fásszárú növényzet védelmét a vízfolyások karbantartási munkáihoz szükséges feltételek biztosítása mellett kell megoldani.

III. FEJEZET

Környezet-, táj-, természet-, kulturális örökség védelem.

30.§.

- (1) A környezet-, táj-, természet-, műemlék és helyi védelemmel kapcsolatos szabályozást, lehatárolását a védőtávolságokat a szabályozási terv tünteti fel.

Környezetvédelem

31.§.

- (1) A környezetvédelmi előírások a település igazgatási területére érvényesek .
- (2) A környezetvédelem külön szabályozási rendeletében e rendezési terv előírásait is figyelembe kell venni.
- (3) ⁸⁰Az igazgatási területen a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy:
- a./ a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
 - b./ megelőzze a környezetszennyezést
 - c./ kizárja a környeztkárosítást
- (4) ⁸¹Levegőtisztaság-védelmi szempontból a területen csak olyan tevékenység folytatható és csak olyan létesítmény alakítható ki, amelynek levegőszennyezőanyag-kibocsátása a területre vonatkozó határértékeket nem lépi túl. A területre a vonatkozó korm. rend. alapján az általános és ökológiai sérülékeny területre vonatkozó hatásértékek az érvényesek

⁸⁰ Módosította a 17/2016. (XII.12) önkormányzati rendelet. Hatályos 2017 január 11-től

⁸¹ Módosította a 17/2016. (XII.12) önkormányzati rendelet. Hatályos 2017 január 11-től

- (5) A településen veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak úgy folytatható, hogy az üzemeltető köteles gondoskodni a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró elhelyezéséről és ártalmatlanításáról.
- (6) Védőfásításokkal gondoskodni kell – a szabályozási tervben beültetési kötelezettséget előíró helyeken - a szántóföldi porszennyezés valamint az élővizek szennyezésének megakadályozásáról.
- (7) Külterületen mezőgazdasági és egyéb üzemi létesítmény, telepítéséhez, vagy a már meglévő létesítmény használatának, technológiájának megváltoztatása esetén a környezetvédelmi-, egészségügyi- és az állategészségügyi szakhatóságok véleményét ki kell kérni.
- (8) A szippantott szennyvizek csak a hatóságilag engedélyezett szennyvíztisztító telepre szállíthatók.
- (9) A település szennyeződés érzékenységi besorolása jelenleg a vonatkozó korm. rend. (Lásd: Függelék”) „A” érzékeny területnek minősül.
- (10) A településen a zajvédelem az országos előírások szerint, azoknak megfelelően biztosítandó. A zajt keltő és a zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartásra kerüljenek. Zajvédelmi szempontból a – közlekedésből származó – megengedett A-hangnyomásszint a 7.számú főút mentén 65/55 dB, az egyéb lakóterületeken 55/45 dB, a temető területén és a beépítésre nem szánt területeken a közlekedési és közműterületek kivételével 50/40 dB.
- (11) Zajvédelmi szempontból érzékeny övezet:
- a) a temető területe és csendes övezetei,
 - b) a közparkok területe,
 - c) védett természeti területek,
 - d) turisztikai rendeltetésű erdők területe
- (12) Zajvédelmi szempontból közepesen érzékeny laza beépítésű övezet a településközpont vegyes terület, a kertvárosias és falusias lakóterületek (Kv, Lke, Lf) a hozzájuk kapcsolódó területekkel
- (13) Zajvédelmi szempontból nem érzékeny övezet a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (Gksz).
- (14) A 7. számú forgalmi út közvetlen környezetében új egészségügyi, oktatási és gyermek intézményeket elhelyezni nem lehet.
- (15) Technológiai eredetű szennyvíz a közcsonnába, illetve az üzemek területén összegyűjtött csapadékvíz a csapadékcsonnába csak akkor vezethető, ha előtisztítása a vonatkozó jogszabályokban és hatósági előírásokban meghatározott mértékben az üzem területén megtörtént.

- (16) Vízfolyások, csatornák, vízvezető árkok rendszeres karbantartásáról, tisztításáról az üzemeltető köteles gondoskodni.
- (17) A közcsontrával még ellátatlan belterületen, illetve külterületen keletkező szennyvizek csak zárt gyűjtőben helyezhetők el. A külön pontban meghatározott feltételek szerint. A zárt gyűjtőt a csatornahálózat kiépítésével a rákötések után fel kell számolni.
- (18) A szennyvíztisztító teleptől 300 m; a dögkonténertől 500 m, a hígtrágya ürítőtől és szippantott szennyvízürítő helytől 1000 m védőtávolságon belül új lakóépület, élelmiszer feldolgozó, -raktározó, -kereskedelmi létesítmény továbbá állattartótelep nem létesíthető.
- (19) Országos közutak beépítésre nem szánt területen levő szakasza mentén a tengelytől számított 50 méter, továbbá közforgalmú vasútvonal szélső vágányától számított 50 méter távolságon belül lakóépület nem létesíthető.
- (20) Vízfolyások medrétől 50 méter távolságon belül mezőgazdasági területen állattartó építmény nem létesíthető.
- (21) Természetes és természet közeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 m-en belül, tavak partjától számított 100 m-en belül – a Balaton parti belterületi szakasz kivételével- meglévő épületek, építmények, létesítmények átépítéséhez, átalakításához, vízi létesítmények, kikötők, illetve a halászati célú hasznosítást szolgáló létesítmények létesítéséhez, kivitelezéshez a természetvédelmi hatóság szakhatósági hozzájárulása szükséges.
- (22) A területen a 20 fh-et elérő parkolókat csak szilárd burkolattal lehet kiépíteni. A 20 fh-et elérő parkolók felszíni csapadékvízének elvezetéséhez hordalék-, olaj- és iszapfogó beépítése szükséges.
- (23) ⁸²A településen üzemanyagtöltő állomás közlekedési, gazdasági és vegyes területen helyezhető el, amennyiben a vonatkozó kormányrendelet értelmében az üzemanyagtöltő állomás 50m sugarú védelmi övezetében nem helyezkedik el állandó emberi tartózkodásra szolgáló épület, valamint időszakos, vagy átmeneti emberi tartózkodásra szolgáló létesítmény (így különösen oktatási, egészségügyi, üdülési célt szolgáló létesítmény), illetve levegőterhelésre érzékeny, élelmezési célt szolgáló növényi kultúra.
- (24) A településen a kommunális szilárd hulladék szervezett gyűjtése és elszállítása – a kommunális hulladéklerakó telepre - megoldott. Hulladékgyűjtésre csak szabványosított zárt edény, konténer használható. A gyűjtőedények közterületen nem tárolhatók, elhelyezésüket telken vagy épületen belül kell biztosítani.
- (25) ⁸³A község területe a vonatkozó kormányrendelet nitrát érzékeny terület, ezért a rendelet mellékletének a „jó mezőgazdasági gyakorlat”-ra vonatkozó előírásait figyelembe kell venni.

Természetvédelem

⁸² Módosította a 17/2016. (XII.12) önkormányzati rendelet. Hatályos 2017 január 11-től

⁸³ Módosította a 17/2016. (XII.12) önkormányzati rendelet. Hatályos 2017 január 11-től

32.§.

- (1) Az országosan védett természeti értékek védelmével kapcsolatos részletes szabályokat az illetékes Nemzeti Park Igazgatósága kezelési tervben határozza meg.
- (2) Védett természeti terület állapotát és jellegét természetvédelmi célokkal ellentétesen megváltoztatni tilos.
- (3) ⁸⁴Védett természeti területen, új adótorony, távközlési magas építmény, magasfeszültségű villamos távvezeték nem létesíthető. A szabályozás a szabályozási terven lehatárolt NATURA 2000 (NA) jellel lehatárolt (és a vonatkozó előírásokban jelölt területekre terjed ki
- (4) ⁸⁵Védett természeti területen a gazdálkodás környezet- és természetkímélő módszerek alkalmazásával történhet, a vonatkozó korm. rend.-nek a környezeti hatásvizsgálatról szóló előírásainak a betartásával.
- (5) ⁸⁶Védett természeti területen az erdő elsődleges funkciója védelmi, szálaló vágás és természetes felújítás megengedett. Új erdő telepítése csak őshonos fafajokból történhet.
- (6) Védett természeti területen új külszíni művelésű bánya a természetvédelmi szakhatóság hozzájárulásával létesíthető.
- (7) ⁸⁷Természeti területen a területet szennyező vagy veszélyeztető létesítmény nem helyezhető el.
- (8) A védettségre tényét az ingatlan nyilvántartásban fel kell tüntetni.
- (9) ⁸⁸

Tájvédelem

33.§.

- (1) Táj- és településképvédelmi okokból útsorfásítást kell végezni az utak mentén.
- (2) Nem létesíthető közmű- és energia, táv- és hírközlési vezeték a meglévő fasorok nyomvonalában.
- (3) Új közutak, utcák kialakításánál legalább egyoldali fasor telepítéséhez területet kell biztosítani.
- (4) Az általános tájvédelem érdekében a külterületi utak menti fasorok, mezsgyék,

⁸⁴ Módosította a 17/2016. (XII.12) önkormányzati rendelet. Hatályos 2017 január 11-től

⁸⁵ Módosította a 17/2016. (XII.12) önkormányzati rendelet. Hatályos 2017 január 11-től

⁸⁶ Módosította a 17/2016. (XII.12) önkormányzati rendelet. Hatályos 2017 január 11-től

⁸⁷ Módosította a 17/2016. (XII.12) önkormányzati rendelet. Hatályos 2017 január 11-től

⁸⁸ Hatályon kívül helyezte a 17/2016. (XII.12) önkormányzati rendelet. Hatályos 2017 január 11-től

vízfolyások, csatornák menti galérianövényzet védelméről gondoskodni kell.

- (5) ⁸⁹A termőföldről szóló vonatkozó törvény alapján az ingatlan nyilvántartásba bejegyzett, mezőgazdasági termelés számára kedvezőtlen termőhelyi adottságú területeken levő természetes növényállományt (mocsár, láp, rét, legelő) meg kell őrizni.
- (6) ⁹⁰A szabályozási terven lehatárolt T-1 jelű területen a BTSZ T-1 térségi jelentőségű tájképvédelmi terület kiemelt térségi övezeti előírásai betartandók.

Kulturális örökség védelme

34.§.

- (1) A település műemlék és helyi védelem alatt álló építményeit, területeit valamint régészeti területeit a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) A műemlékek, műemlék környezetek, régészeti területek és helyi védelem alatt álló építmények, területek listáját az 1. számú melléklet tartalmazza, az örökségvédelmi hatástanulmány alapján.
- (3)-(6) ⁹¹
- (7) A helyi védelem alatt álló építményeknél (HV) a védett épület, épület részlet megóvására kell törekedni, tetőtér beépítés, ráépítés csak a hagyományos értékek védelme esetén engedélyezhető.
- (8) A helyi értékvédelmi (-he-) területeken az engedélyezési eljárás során a még fellelhető építészeti értékeket figyelembe kell venni.
- (9) ⁹²A helyi védett épületek bontását csak a teljes műszaki és erkölcsi avultság beálltával szabad engedélyezni a felmérési terv és foto dokumentáció mellékletével.

IV.FEJEZET

Egyes sajátos jogintézmények követelmény rendszere. Építésjogi követelmények

35.§.

- (1) A település beépítésre szánt területén épület csak építési telken helyezhető el. Kivételt képeznek ez alól a közterületen, közlekedési valamint zöldterületen történő építések.
- (2) A település beépítésre nem szánt területén új építményt építeni, meglévőt átalakítani és bővíteni, rendeltetését vagy használatát megváltoztatni, az e rendeletben szabályozott keretek között csak akkor szabad ha :
- a terület rendeltetésszerű használatát szolgálja,
 - közérdeket nem sért,

⁸⁹ Módosította a 17/2016. (XII.12) önkormányzati rendelet. Hatályos 2017 január 11-től

⁹⁰ Beiktatta a 17/2016. (XII.12) önkormányzati rendelet. Hatályos 2017 január 11-től

⁹¹ Hatályon kívül helyezte a 17/2016. (XII.12) önkormányzati rendelet. Hatályos 2017 január 11-től

⁹² Módosította a 17/2016. (XII.12) önkormányzati rendelet. Hatályos 2017 január 11-től

- az építmény csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszi igénybe és biztosított, hogy a telekterülete nélkül nem idegeníthetők el.

Kiszolgáló és lakóút céljára történő kisajátítás

36.§.

- (1) A szabályozási terv által javasolt helyi közút létesítése, bővítése vagy szabályozása érdekében kisajátítási eljárással - a kártalanítás szabályai szerinti kártalanítás mellett - az önkormányzat javára igénybe vehető.
- (2) Ha a telekalakítási eljárásra, vagy a közút kialakítására az érdekeltek kérelme alapján kerül sor, a kisajátításért nem jár kártalanítás.
- (3) Amennyiben a kisajátítással érintett ingatlan a rendeltetésének megfelelő használatra alkalmatlanná válik, úgy a tulajdonos kérelmére az egész telket igénybe kell venni.
- (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.

Útépítési és közművesítési hozzájárulás

37.§

- (1) A helyi közutakat és közműveket legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatba vételéig meg kell valósítani a telkeket kialakítónak.
- (2) A helyi közutat illetőleg közművet, amennyiben a település önkormányzata létesítette, úgy annak költségét részben vagy egészében az érintett ingatlanok tulajdonosaira háríthatja. A hozzájárulás mértékét és arányát önkormányzati rendeletben kell szabályozni.

Településrendezési kötelezések.

38.§.

- (1) A tervszerű telekgazdálkodás érdekében az önkormányzat beépítési kötelezettséget írhat elő. Amennyiben a tulajdonos a beépítési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy az önkormányzat az ingatlant kisajátíthatja.
- (2) Az önkormányzat a településkép javítása érdekében az azt rontó állapotú építményekre meghatározott időn belüli helyrehozatali kötelezettséget rendelhet el.
- (3) Az önkormányzat a közérdekű környezetalakítás céljából az ingatlan meghatározott időn belüli és módon növényzettel történő beültetési kötelezettségét írhatja elő.
- (4) Az előző bekezdésben előírt kötelezettségeket az engedélyezési eljárás keretében kell érvényesíteni és az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

38/A §

1. melléklet: SZT-1 Szabályozási terv (M= 1:2000) (belterület)^{94 95}
2. melléklet: SZT-2 Szabályozási terv (M= 1:2000), (belterület)⁹⁶
3. melléklet: SZT-3 Szabályozási terv (M= 1:2000), (belterület)^{97 98}
4. melléklet: SZT-4 Szabályozási terv (M= 1:2000), (belterület)^{99 100}
5. melléklet: SZT-5 Szabályozási terv (M= 1:2000), (belterület)^{101 102}
6. melléklet: SZT-6 Szabályozási terv (M= 1:2000), (belterület)^{103 104}
7. melléklet: Jelmagyarázat (belterület)^{105 106 107}
8. melléklet: SZKM Szabályozási terv (M= 1:10000) (külterület)^{108 109}
9. melléklet: KM Szabályozási terv (M= 1:2000) (kertterület)¹¹⁰
10. melléklet: Balatonszemes, műemlékei, műemléki környezetei, régészeti területei, helyi védett értékek
11. melléklet: A növényzet telepítésére vonatkozó előírások

V. FEJEZET
Záró rendelkezések.
39.§.

- (1) E rendelet a 39 §. (2) bekezdésében meghatározott rendelkezésén túl **2010. július 17.** napján lép hatályba. A rendelet Kihirdetéséről a körjegyző, a rendeletnek a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztésével gondoskodik.
- (2) A településszerkezet egységessége érdekében a külterületi tervlapon Nyugati turisztikai területként jelzett területre - melyet É-on a belterület, D-en az M7-es, Ny-on a 67-es K-en pedig mezőgazdasági területek határolják- az 1997. évi LXXVIII. törvény 20-21-22. § alapján változtatási, és telekalakítási tilalmat rendel el addig az időpontig, míg az önkormányzat a telkek birtokosává nem válik, a tömbtelek-alakítási eljárás be nem fejeződik, de legkésőbb 2012. december 31-ig.

⁹³ 38/A §-al kiegészítette az 5/2014 (III.23) rendelet.

⁹⁴ Módosította a 10/2016 (V.26.) önk. rendelet 1. melléklete

⁹⁵ Módosította a 13/2020. (VIII.10.) önk. rendelet 1 melléklete

⁹⁶ Módosította a 10/2016 (V.26.) önk. rendelet 2. melléklete

⁹⁷ Módosította a 3/2012 (III.19) önk. rendelet és a 10/2016 (V.26.) önk. rendelet 3. melléklete

⁹⁸ Módosította a 13/2020. (VIII.10.) önk. rendelet 1 melléklete

⁹⁹ Módosította a 10/2016 (V.26.) önk. rendelet 4. melléklete

¹⁰⁰ Módosította 18/2019. (XII.17). önkormányzati rendelet. Hatályos 2019. december 18-tól

¹⁰¹ Módosította a 3/2012 (III.19) önk. rendelet és a 10/2016 (V.26.) önk. rendelet 5. melléklete

¹⁰² Módosította a 17/2016. (XII.12) önkormányzati rendelet. Hatályos 2017 január 11-től

¹⁰³ Módosította a 3/2012 (III.19) önk. rendelet és a 10/2016 (V.26.) önk. rendelet 6. melléklete

¹⁰⁴ Módosította a 17/2016. (XII.12) önkormányzati rendelet. Hatályos 2017 január 11-től

¹⁰⁵ Módosította a 10/2016 (V.26.) önk. rendelet 7. melléklete

¹⁰⁶ Módosította 18/2019. (XII.17). önkormányzati rendelet. Hatályos 2019. december 18-tól

¹⁰⁷ Módosította a 13/2020. (VIII.10.) önk. rendelet 2 melléklete

¹⁰⁸ Módosította a 17/2016. (XII.12) önkormányzati rendelet. Hatályos 2017 január 11-től

¹⁰⁹ Módosította a 2/2020. (II.17.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2020 február 18-ától

¹¹⁰ Módosította a 17/2016. (XII.12) önkormányzati rendelet. Hatályos 2017 január 11-től

(3) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszíti a Balatonszemes Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 13/2005.(VII.25.) számú, 5/2007. (III. 19.) számú, 7/2008. (IV21.) számú, 17/2009. (V. 18.) számú, 18/ 2009.(VII.1.) számú Kt rendeletei.

Balatonszemes, 2010. május 17.

Dr. Valkó Zsuzsanna sk.
körfjegyző

Takács József sk.
polgármester

Kihirdetve:
2010. május 17.

Dr. Valkó Zsuzsanna sk.
körfjegyző

A 3/2012 (III.19) rendelettel Egységes szerkezetbe foglalva és kihirdetve:
2012. március 19-én.

Dr. Valkó Zsuzsanna sk.

körjegyző

Az 5/2014 (III.23) rendelettel egységes szerkezetbe foglalva és kihirdetve:
2014. március 23-án.

Dr. Valkó Zsuzsanna sk.
jegyző

A 14/2014 (XI.11) rendelettel egységes szerkezetbe foglalva és kihirdetve:
2014. november 11-én.

Dr. Valkó Zsuzsanna sk.
jegyző

A 10/2016. (V.26.) rendelettel egységes szerkezetbe foglalva és kihirdetve 2016. május 26-án.

dr. Kelemen Csilla sk.
jegyző

A 11/2016. (IX.19.) rendelettel egységes szerkezetbe foglalva és kihirdetve 2016. szeptember 19-én.

dr. Kelemen Csilla sk.
jegyző

Záradék:

A 17/2016. (XII.12.) rendelettel egységes szerkezetbe foglalva és kihirdetve 2016. december 12-én.

dr. Kelemen Csilla sk.
jegyző

Záradék:

A 10/2017. (VI.19.) rendelettel egységes szerkezetbe foglalva és kihirdetve 2017. június 19-én.

dr. Kelemen Csilla sk.
jegyző

Záradék:

A 18/2019. (XII.17.) rendelettel egységes szerkezetbe foglalva és kihirdetve 2019. december 17-én.

dr. Kelemen Csilla sk.
jegyző

Záradék:

A 2/2020. (II.17.) rendelettel egységes szerkezetbe foglalva és kihirdetve 2020. február 17-én.

dr. Kelemen Csilla s.k.
jegyző

Záradék:

A 13/2020. (VIII.10.) rendelettel egységes szerkezetbe foglalva és kihirdetve 2020. augusztus 10-én.




dr. Kelemen Csilla
jegyző

Balatonszemes Község műemlékei :

Római katolikus templom	hrsz: 1157, 1158 műemléki törzsszám: 4583
Hunyady kastély	hrsz: 2044, műemléki törzsszám: 4580
Postamúzeum	hrsz: 1901, műemléki. törzsszám: 4582
Magtár	hrsz: 1912, műemléki törzsszám: 4581

Balatonszemes Község műemlék környezetei :

Rk templom (M4583) műemléki környezete: Fő u. 35. hrsz: 1157, 1158	hrsz: 1156/1, 1159/1, 1160/3, 1081, 1080, 1078, 1077, 1076/1, 1079, 1102
Hunyadi kastély (M4580) és a Gárdonyi G. u. 2: Gárdonyi G. u. 1 hrsz: 2044	2045-47 2043/1-2, /5, 2041, 2040/2, 2050/4, 1914
Magtár (M4581) műemléki környezete hrsz: 1912	hrsz 1913, 1915, 1911, 1904, 1103
Postamúzeum (M4582) műemléki környezete Bajcsy –Zs. u 48. hrsz1901	hrsz 1902, 1905, 1898, 1900, 1899

Balatonszemes Község régészeti területei :

1. lelőhely	- A Bagódombi kempingtől északra	027/48 hrsz
2. Leleőhely	- Rádpusztára vezető út mellett	2054/1, 2052, 2056 hrsz
3. Leleőhely	- Rádpusztára vezető út nyugati oldalán	055/31-50 hrsz
4. Leleőhely	- Szemesi berekben	070/1, 074 hrsz
5. Leleőhely	- Bagolyvár mellett	1253 hrsz
6. Leleőhely	- Bagolyvár mellett	1253 hrsz
7. Leleőhely	- A volt iskola környéke	2044 hrsz
8. Leleőhely	- Rádpusztára vezető út nyugati oldalán	042/89-91 hrsz
9. Leleőhely	- Széchenyi utca 8. sz. alatti telken	1927, 1932-33, 1935/2 hrsz
10. Leleőhely	- Temetőben lévő „Sapkadomb”	1671 hrsz
11. Leleőhely	- Dózsa Gy. utca 4. sz-ú telkén	1846-1851 hrsz
12. Leleőhely	- A település nyugati oldalán, 7. sz-ú főút mellett	2258, 2259/1-2, 2260/1 hrsz
13. Leleőhely	- A romai katolikus templom környéke	1156/1, 1158, 1159/1, 1160/3 1154, 1155, 1166/3, /4, 1161, 1166/3, /4, 1167/1, 1173/4 1177-1182 hrsz
14. Leleőhely	- A Bagódombi kempingtől délre	022 hrsz
15. Leleőhely	- Csillagpuszta környéke	057/1

Helyi védett épületek :

¹¹¹ 1-es sorszámról 10. sorszámmá változtatta az 5/2014 (III.23) rendelet

- Ady E. u. 11	hrsz: 132
- Ady E. u. 16	hrsz: 176
- Ady E. u. 46	hrsz: 149
- Kodály Zoltán u. 1	hrsz: 109
- Vasútállomás épülete	hrsz: 1238
- Bagolyvár u. 1	hrsz: 1382
- Bagolyvár u. 5	hrsz: 1267
- Bagolyvár úti kápolna	hrsz: 1256/2
- Bagolyvár u. 16	hrsz: 1382
- Bagolyvár u. gyógyszertár	hrsz: 1260
- Bagolyvár u. 25	hrsz: 1387
- Petőfi u. 3	hrsz: 1292
- Bajcsy Zs. u. 44	hrsz: 1897
- Fő u. 1	hrsz: 1103
- Fő u. 2	hrsz: 1099/2
- Fő u. 19	hrsz: 1122
- Kinizsi Pál u.	hrsz: 1152
- Bagolyvár, sáncmaradvány	hrsz: 1253

Helyi védelemre kijelölt a római kori műtárgy – tábla, Árnyas fasor u.hrsz: 1332

Helyi védelemre kijelölt településkép, környezet:

- Fő utca mindkét oldala

Védett természeti érték : Kunhalom, hrsz 1671

Helyi természeti védelemben részesül :

- a Fő utca kétoldali idős platán fasorát
- Szabadság utca egyoldali hárs fasorát
- Bagolyvár utca kétoldali vadgesztenye fasorát
- Árnyas fasor utca kétoldali vadgesztenye fasorát.

A növényzet telepítésére vonatkozó előírások.

1./ A legkisebb ültetési (telepítés) távolság az ingatlan határától :

a.) belterületen és külterületeknek a kertterületre (MK) és beépítésre szánt területnek minősített területek belső részén :

- szőlő, valamint 3 m-nél magasabbra nem növényző gyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetén 0,50 m,
- 3 m-nél magasabbra nem növényző gyümölcs és egyéb fa esetén 1,0 m,
- 3 méternél magasabbra növényző gyümölcs- és egyéb fa, valamint gyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetén 2,0 m,

b) külterületen a kertterületen, és beépítésre szánt területen kívül eső részén :

- gyümölcsfa iskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte, ribizke és málnabokor esetén 0,80 m,
- minden egyéb gyümölcsbokor (mogyoró) stb.) esetében 2,0 m,
- birs, naspolya, birsalanyra oltott körtefa esetén 2,5 m,
- törpealanyra oltott almafa, továbbá meggy-, szilva- és mandulafa esetén 3,5 m,
- vadalanyra oltott alma- és körtefa, továbbá kajszi fa esetén 4,0 m,
- cseresznye esetén 5,0 m
- dió- és gesztenyefa, továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében 8,0 m,

c) külterületnek kertterületen és beépítésre szánt területen kívüli részén, 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 :

- 1 m-nél magasabbra nem növényző bokor (élő sövény) esetén 0,80 m
- 2 m-nél magasabbra nem növényző bokor (élő sövény) esetében 1,2 m
- 2 m-nél magasabbra növényző bokor (élő sövény) esetében 2,0 m
- fa esetében 8,0 m

2./ 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 növényző gyümölcsfát legalább 2,5 m távolságra szabad ültetni (telepíteni).

Függelék ¹¹³

¹¹² 2. sorszámról 11. sorszámmra módosította az 5/2014 (III.23) rendelet.

¹¹³ Hatályon kívül helyezte a 17/2016. (XII.12) önkormányzati rendelet. Hatályos 2017 január 11-től