

**Balatongyörök Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2023. (II. 17.)
önkormányzati rendelete**

a Helyi Építési Szabályzatról

Balatongyörök Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) 1. pontjában meghatározott és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében feladatkörében eljárva, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált település-fejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet alkalmazásával, az abban megállapított államigazgatási szervek és egyéb érdekeltek véleményének kikérésével az alábbi rendeletet alkotja:

I. Fejezet
Általános előírások

1. Értelmező rendelkezések

1. §

(1) E rendelet alkalmazásában:

- a) Fekvő telek: a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.
- b) Hulladékudvar: a háztartásokban keletkező települési szilárd, - és a külön jogszabályban megállapított veszélyes - hulladék átvételére, az elszállításig elkülönített módon történő tárolásra szolgáló, felügyelettel ellátott, önálló zárt átvevőhely.
- c) Kilátóponthoz kapcsolódó látványvédelmi szempontból kiemelten értékes területek: a tájképi átlátásokat biztosító terület, ahol a ki- és rálátásokat a kiemelt látványpontok irányába biztosítani kell.
- d) Közműsáv: nem közterületen vezetett közművek, csapadékvíz-elvezetés számára fenntartott terület, amelynek végleges szélességét részletes szakági műszaki terv állapítja meg.
- e) Lábon álló kerti tető: pihenés vagy tárolás célját szolgáló oldalt nyitott, oszloppal, pillérrel alátámasztott, fedett kerti építmény.
- f) Meglévő épület: az ingatlanon álló, szabályosan létesült, vagy a még be nem fejezett, vagy használatba nem vett, de az épület jogszabály szerinti fogalmának megfelelő épület.
- g) Melléképület, melléképületrész: a lakás, az üdülő elhelyezésére szolgáló telken lévő és a lakás, üdülő szokásos használatához szükséges, de huzamos emberi tartózkodásra részben és ideiglenesen sem szolgáló, tüzelő, lom, szerszám, kerékpár, babakocsi tárolására szolgáló épület vagy épületrész, ide nem értve a gépjárműtárolót. A többlakásos lakóépületben lévő lakás esetén a lakástulajdonhoz tartozó, 5 m² hasznos alapterületet meg nem haladó, lomok, szerszámok, tüzelő tárolására szolgáló helyiség, feltéve, hogy az az épületen belül, de a lakástól elkülönítve helyezkedik el, valamint lakóépületben az osztatlan közös tulajdonban lévő közlekedő és tároló-helyiség, akkor, ha azt a tulajdonközösség közösen használja
- h) Támfalgarázs: lejtős terep esetén a bevágást megtámasztó támfalban kialakított előkerti személygépjármű-tároló, ahol a bevágás nagysága legalább 2,0 m.
- i) Telek esésvonala: lejtős telek esetén a telek legmagasabb és a legalacsonyabb pontját összekötő elméleti vonal.

- j) Telekszélesség: az előkerti telekhatáron mért telekszélesség
- k) Tömör kerítés: az a kerítés, amelynek a közterület felőli merőleges vetületének összes felületének kevesebb, mint 50%-ban átlátható. Az összes felület a lábazatot is tartalmazza.
- l) Út céljára fenntartott terület: telken kijelölt terület, melyen távlatban út alakítható ki.

(2) Az I-III. fejezetben foglalt általános jellegű előírások a település teljes területére vonatkoznak, amennyiben a vonatkozó építési övezeti, övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

(3) A IV. fejezetben foglalt általános jellegű előírások a területfelhasználáshoz kapcsolódó valamennyi építési övezetre vonatkoznak, kivéve, ha a vonatkozó építési övezeti előírás másként rendelkezik.

(4) Az V. fejezetben foglalt általános jellegű előírások a területfelhasználáshoz kapcsolódó valamennyi övezetre vonatkoznak, kivéve, ha a vonatkozó övezeti előírás másként rendelkezik.

2. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása

2. §

(1) Kötelező szabályozási elemek:

- a) belterület határ, mely egyben övezethatár is;
- b) szabályozási vonal;
- c) építési övezet, övezet határa és jele;
- d) építési hely
- e) telek be nem építhető része;
- f) kötelező megszüntető jel;
- g) közműsáv;
- h) kilátópont;
- i) szabályozási szélesség és méretezés;
- j) telekcsoport újraosztással érintett terület határa.

(2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:

- a) megyehatár;
- b) közigazgatási határ;
- c) védőtávolság;
- d) örökségvédelem:
 - da) műemlék;
 - db) műemléki környezet határa;
 - dc) nyilvántartott régészeti lelőhely határa;
 - dd) helyi védett utcakép, térfal;
 - de) helyi védett műtárgy, műalkotás;
 - df) helyi védett épület;
- e) táj- és természetvédelem:
 - ea) natura2000 terület határa;
 - eb) Balaton-felvidéki Nemzeti Park határa;
 - ec) ex lege védett természeti érték;
 - ed) ökológiai hálózat magterületének övezete;
 - ee) ökológiai hálózat pufferterületének övezete;
 - ef) tájképvédelmi terület határa;
 - eg) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület és határa;
- f) egyéb korlátozó tényezők:

- fa)* vízbázis „A” hidrogeológiai védőterület;
- fb)* vízbázis „B” hidrogeológiai védőterület;
- fc)* szőlőtermőhely I-II. osztályú terület;
- fd)* I-III. osztályú nádas;
- fe)* IV-V. osztályú nádas;
- g)* vízpartrehabilitációs terv
 - ga)* a vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett terület határa;
 - gb)* hajók (és csónakok) kikötésére felhasználható partszakasz;
 - gc)* strandolásra alkalmas partszakasz;
 - gd)* engedélyezett kikötő;
 - ge)* csónakkikötésre elsődlegesen felhasználható hely;
 - gf)* meglévő, a tervben legalizált feltöltés szárazulaton;
 - gg)* beépítetlenül megőrzendő parti területsáv határa;
 - gh)* tervezett új szabályozási partvonal;
 - gi)* megőrzendő természetes partvonal;
 - gj)* gyalogos parti sétány;
 - gk)* telek közhasználat előtt el nem zárható területe.

(3) Az (1)–(2) bekezdésben fel nem sorolt, a Szabályozási Terven ábrázolt szabályozási elemek tájékoztató elemek.

3. A belterülethatár módosítása

3. §

(1) A belterületbe vonható területeket a Szabályozási terv tartalmazza.

(2) A belterületbevonás ütemezetten is megvalósítható, miután a telekcsoporthoz tartozó területén a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően megtörténik a telekcsoporthoz tartozó terület újraosztása, az építési telkek kialakításra kerülnek. A telekcsoporthoz tartozó terület újraosztását követően a belterületbe vonás telektömbönként történhet.

(3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a Szabályozási terven belterületbe vonásra javasolt területeken a vonatkozó építési övezet szerinti építés a telek belterületbe vonását követően történhet.

4. A közterület alakítására vonatkozó előírások

4. §

(1) Közterületen alkalmi és időszakos jelleggel építmények külön engedély alapján létesíthetők, az önkormányzat vonatkozó rendelete szerint.

(2) Közterületen kiosk, utasváró és telefonfülke létesíthető.

5. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

5. §

(1) A település területén található természeti, tájképi értékek megőrzését biztosítani kell.

(2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megőrzését:

- a) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;
- b) a vízfolyások, utak mentén a fasorok, erdősávok, galérianövényzet megtartandók, telepítendők.

(3) A település területén a Natura 2000 területek, az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek, Balaton-felvidéki Nemzeti Park országos természetvédelmi területei (a továbbiakban együtt: védett természeti terület) lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, ezen területeken a vonatkozó jogszabályokban foglalt követelményeket is érvényesíteni kell.

(4) Védett természeti területen

- a) a természetvédelmi kezelési terv és fenntartási terv előírásait be kell tartani;
- b) extenzív jellegű, integrált, bio- vagy természet és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók;
- c) védelmi és közjóléti erdőtelepítés, külterületi fásítás kizárólag őshonos fafajokkal végezhető;
- d) energetikai célú növénytelepítés nem megengedett.

(5) Védett természeti területen nem helyezhető el:

- a) szélerőmű park, szélerőmű torony;
- b) naperőműpark – épületen elhelyezett háztartási méretű kiserőmű kivételével;
- c) csarnok.

(6) Országos ökológiai hálózat magterületén

- a) új építmény csak természetvédelmi kezelés és bemutatás céljából helyezhető el;
- b) 10 m-es épületmagasságot meghaladó épület vagy terepcsatlakozástól mért 10 m-es magasságot meghaladó, épületnek nem minősülő építmények - kizárólag kilátó rendeltetésű építmény kivételével - nem létesíthető.

(7) Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetén

- a) a művelési ág megváltoztatása, termőföld más célú hasznosítása csak a hagyományos tájhasználatnak megfelelő termelési- és tájszerkezet, illetve a sajátos tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében végezhető;
- b) 100 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű új épület építése esetén a tájba illeszkedés a környezeti állapotadat részét képező látványtervvel igazolandó; s a látványterv részeként be kell mutatni tájkapcsolati nézetben tömegvázlaton a beavatkozás mértékét.

6. Vízpart

6. §

(1) A Balaton jogi partvonalának megváltoztatása és az élővilágra, vízminőségre káros befolyással levő tevékenység nem végezhető:

- a) a vízmeder területe feltöltéssel nem csökkenthető;
- b) parti móló, hullámtörő és kikötői építmény kivételével állandó építmény, sziget nem építhető.
- c) a természetes partszakaszokat meg kell őrizni.
- d) a nádasokban csak a jogszabályokban meghatározott tevékenység végezhető.

(2) A szabad vízjárást nem akadályozó mobil jellegű, vízre telepített mólóépítmény, vízi állás csak ideiglenesen helyezhető el, a nád gyökérzónáit nem sértő vagy károsító módon.

(3) Az építési övezet telkein figyelembe kell venni a szabályozási terven jelölt beépítetlenül megőrzendő parti területsávot. A beépítetlenül megőrzendő parti területsáv:

- a) területe nem építési hely;

- b) területén belül a jogszerűen épített épület felújítható;
- c) területét a nem köztulajdonban levő Balaton-parti területen, illetve telken zöldfelületi jelleggel kell kialakítani.

7. A környezet védelmére vonatkozó előírások

7. §

- (1) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra – a telekhatáron kell teljesülniük.
- (2) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz.
- (3) Csak olyan építési tevékenység végezhető, melynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.
- (4) Építés-előkészítési munkák, tereprendezés során a munkálatokkal érintett területen meglévő termőföld védelméről, előzetes letermeléséről, deponálásáról és zöldfelület létesítésénél való felhasználásáról az építetetőnek gondoskodnia kell.
- (5) Zajt, rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj, rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.
- (6) Az állattartást úgy kell folytatni, hogy
 - a) az se a felszíni, se a felszín alatti vizek fertőzését, káros szennyezését ne idézze elő;
 - b) az állattartó építmények létesítésére vagy rendeltetés megváltoztatására az építésügyi és a környezetvédelmi jogszabályoknak megfelelően kerüljön sor.

8. A védőterületekre és védőtávolságokra vonatkozó előírások

8. §

- (1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, védőterületet, védősávot igénylő létesítményeket jelöli:
 - a) közlekedési területek,
 - b) közművek, közműlétesítmények,
 - c) szennyvízátemelő.
- (2) A közlekedési területek és közműlétesítmények esetében szükséges védőterületet a Szabályozási terv tartalmazza, míg a közművek védősávjait a vonatkozó jogszabályi előírások szerint kell biztosítani.
- (3) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságát egyedileg kell meghatározni, egyedi meghatározás hiányában:
 - a) búzzár, zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m
 - b) védőtávolság biztosítása szükséges.
- (4) Szennyvízátemelő műtárgy és szennyvíztisztító telep védőtávolságán belül építmény csak külön jogszabály alapján helyezhető el.

9. A telekalakítás

9. §

(1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló telek geometriája kedvezőbb, az építési övezetnek, övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.

(2) Közmű telkének céljára az építési övezet vagy övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható.

(3) Saroktelek megosztása esetén az építési övezet előírásánál 10%-kal kisebb telek is kialakítható, amennyiben

- a) a telekalakítás eredményeként létrejövő és visszamaradó telek területe eléri legalább a 650 m²-t és a létrejövő új telek egyik oldala legalább 18,0 m, és
- b) a telek:
 - ba) kertvárosias lakóterület;
 - bb) településközpont terület;
 - bc) üdülőházas terület
 - bd) hétvégi házas területépítési övezeteiben helyezkedik el.

(4) Amennyiben a telekalakítás kizárólag egy telek keresztirányú, azaz a telek szélességének csökkentésével járó megosztására vonatkozik, a telkosztás akkor is végrehajtható, ha a kialakuló telek szélessége nem éri el az építési övezetben kialakítható minimális telekszélességet, de

- a) nem kevesebb, mint ennek 80%-a és legalább 12,0 méter, és
- b) nem tartozik településközpont építési övezeteibe.

(5) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a tervezett szabályozási vonal végrehajtása, közterület lejegyzése céljából vagy állami beruházás keretében megvalósuló közlekedési infrastruktúra fejlesztés érdekében kerül sor, úgy a visszamaradó telek akkor is kialakítható, ha az építési övezet, övezet telekalakítási és beépítési előírásait nem elégíti ki.

(6) Amennyiben az (5) bekezdés szerinti közterület lejegyzésével egy időben legfeljebb két telek kialakítására is sor kerül, az építési övezeti telekalakításra vonatkozó előírásaiban meghatározottaknál kisebb területű építési telkek is kialakíthatók, amennyiben az eltérés mértéke nem nagyobb 5%-nál, s a kérelmező ellenérték nélkül – a szabályozási terv szerinti út kialakítása céljából – területet ad le.

(7) Amennyiben a telekalakítás egy – a tulajdonjog bejegyzésétől számítva több, mint tizenöt éve kialakult - osztatlan közös telek megosztására vonatkozik, a telkosztás akkor is végrehajtható, ha a kialakuló telkek nagysága minimum eléri az építési övezetben kialakítható minimális teleknagyság 75%-át.

(8) Telekalakítás eredményeként nem jöhet létre több építési övezetbe vagy övezetbe sorolt telek.

(9) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek övezethatáron történő megosztása esetén a megosztást követően kialakuló telkek nagysága az építési övezetre vagy övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekméretnél kisebb is lehet.

(10) A már legalább 70%-ban beépült, kialakult telektömbben az építési övezeti telekalakításra vonatkozó előírásaiban meghatározottaknál kisebb szélességű vagy területű építési telek is kialakítható, amennyiben az eltérés mértéke nem nagyobb 5%-nál. 1000 m²-nél kisebb építési telek esetében az eltérés mértéke – a telek méretétől függetlenül – legfeljebb 50 m².

(11) Magánutak a telekosztás változásához igazodóan módosulhatnak, kialakításuk részben, vagy egészben elhagyható a telekosztás igénye szerint, amennyiben a (12) bekezdés előírásai teljesülnek.

(12) Magánút szélességi mérete nem lehet kisebb:

- a) a szabályozási terven jelöltek szerint, vagy
- b) új magánút esetén 2-4 telek feltárása esetén 5,0 m-nél.

(13) 4-nél több telek megközelítésének biztosítása nem történhet magánúttal.

(14) Telekcsoport újraosztás a szabályozási terven „Telekcsoport újraosztással érintett terület” jellel jelölt telektömbre egyidejűleg történhet.

(15) Amennyiben a telekalakítás maximálisan két, gépjárművel történő megközelítést biztosító közterület érintő telek - saroktelek kivételével - hosszirányú, azaz a telek hosszának csökkentésével járó megosztására vonatkozik, a telekosztás/telekhatár rendezés akkor is végrehajtható, ha a kialakuló telek szélessége csak az egyik közterületen éri el az építési övezetben meghatározott kialakítható minimális telekszélességet.

II. Fejezet

Közlekedés, közműellátás és hírközlés

10. Közlekedés, parkolás

10. §

(1) 8,0 méternél keskenyebb út csak vegyes használatú útként építhető ki.

(2) A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika s a forgalombiztonság figyelembevételével.

(3) Meglévő utcák rekonstrukciója, vagy új utca kialakítása esetén az út területén belül kialakítandó zöldfelület aránya legalább 20%. Az út kialakításával egyidejűleg

- a) a 16,0 m alatti szabályozási szélességű utak esetén minimum egyoldali-,
- b) a 16,0 m , vagy annál nagyobb szabályozási szélesség esetén kétoldali fasor telepítendő.

(4) Magánutat beépíteni nem szabad.

11. §

(1) Kettő, vagy több telek megközelítését szolgáló magánút csak közforgalom elől el nem zárt magánútként létesülhet.

(2) Az építési telek akkor tekinthető magánútról megközelíthetőnek, ha a magánút telkének kialakítása megfelel a (3)-(4) bekezdésben előírt paramétereknek.

(3) A 150 m-nél hosszabb közforgalom elől el nem zárt magánutak zsákutcaként nem alakíthatóak ki.

(4) Az 50–150 m közötti hosszúságú magánút (zsákutca) végén legalább 11x11 m nagyságú útforduló kialakítása szükséges.

12. §

(1) Új épület létesítése esetén az előírt személygépjármű férőhelyeket az építéssel egyidőben telken belül kell kialakítani az (2)–(3) bekezdés kivételével.

(2) Új épület létesítése, meglévő épület bővítése vagy új rendeltetési egység kialakítása esetén

- a) minden üdülő és lakó rendeltetési egység után legalább egy és
- b) az építési övezetekben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) által előírt személygépkocsi elhelyezését telken belül kell biztosítani,

(3) Kivételt jelent a (2) bekezdés alól az az építési telek,

- a) ahol a ki- és behajtás forgalmi okokból nem megoldható; vagy
- b) a már meglévő épület, valamint telek méretei a telken belüli parkolást nem teszik lehetővé ekkor más telken, parkolóban, vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával - az építményekhez szükséges parkolóhely létesítéséről és megváltásáról szóló önkormányzati rendelet szerint - is biztosítható.

11. A közművesítés és közműlétesítmények

13. §

(1) A közművesítésre kerülő területen

- a) telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni,
- b) a közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.

(2) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor

- a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
- b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.

(3) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében

- a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
- b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy a 10. § (3) bekezdés szerinti fasor telepítését ne akadályozza.

(4) 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadécsatorna építésével kell kialakítani.

(5) A Szabályozási terven jelölt telken belüli közműsávok területe az építési telek részeként a felszíni víz elvezetésére biztosított terület, ahol a felszíni vízelvezetés műtárgyain kívül kizárólag burkolatok, egyéb közművek és növényzet helyezhető el.

12. A közművesítés mértékének előírása

14. §

A településen építés vagy rendeltetés megváltoztatása akkor lehetséges, ha:

- a) az övezeti előírások szerinti közműellátás biztosított
- b) övezeti előírások hiányában a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a közüzemű villamosenergia-ellátás biztosított

- c) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
- d) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

13. Vízellátás

15. §

Új közüzemű vízellátó hálózat csak a szennyvízgyűjtő hálózattal együtt építhető.

14. A szennyvízelvezetés

16. §

(1) A saját vízbázis, felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz, tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.

(2) Beépítésre szánt területen

- a) közműpótlóként zárt tároló medence nem alkalmazható;
- b) fő rendeltetésű épület a szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötés esetén létesíthető.

(3) Beépítésre nem szánt területen

- a) a vezetékes ivóvízhálózatra rákötött telkeknek a megépült szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötés a szennyvízcsatorna-hálózat átadását követő egy éven belül kötelező;
- b) egyedi szennyvíztisztító berendezés létesítésének az ágazati előírásokon túli feltételei:
 - ba) a berendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
 - bb) az éves vízfogyasztás/tisztított szennyvíz mennyiség nem éri el az 500 m³-;
- c) zárt tárolóban a szennyvíz átmeneti tárolása (szivárgásmentes kialakítású, rendszeres ürítéssel, ellenőrzött elszállítással) alkalmazható, amennyiben a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő paraméterű és kiépítettségű közútkapcsolat biztosított.

(4) A technológiai szennyezettségű vizeket telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel, a szennyezettség megengedett mértékéig elő kell tisztítani.

15. A felszíni vízrendezés és csapadékvíz elvezetés

17. §

(1) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetést kell kiépíteni.

(2) Új épület építése vagy meglévő épület bővítése esetén csapadékvíz a telkekről – közvetlen csatlakozással, vagy indokolt esetben a szomszédos telken átvezetéssel - csak a közterületen lévő csapadékvíz elvezető hálózatba vezethető.

(3) Ha nincs csapadékvíz elvezető hálózat vagy befogadó, illetve ha az a telken keletkezett vizeket elvezetni nem tudja, akkor a csapadékvizet elsősorban telken belül kell elszikkasztani. Amennyiben ez nem lehetséges, akkor a telken belüli visszatartást követően és csak késleltetve, fékezten lehet a közhálózatba vezetni - közhálózati árokrendszer esetén a közterület tulajdonosának engedélyével.

(4) A vízvisszatartás mértékét a befogadó kapacitásához kell igazítani. Amennyiben a befogadói kapacitás nem meghatározható, minden megkezdett 50 m² tető- és burkolt felületenként 1 m³ esővíztároló (ciszterna) kialakítása szükséges.

- (5) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsi behajtok az árok vízszállító és szikkasztó képességét nem korlátozhatják, ezért az átterest úgy kell kialakítani, hogy a vízszállítás akadálymentes legyen.
- (6) A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgyat (szénhidrogén származékkal való szennyezési veszély esetén olajfogó műtárgyat) kell elhelyezni.
- (7) A 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárműveket befogadó parkoló felületekről és a szénhidrogén szennyezésnek kitett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető be a közcsatornába.
- (8) Vízerózióknak kitett területeken a meglévő vízelvezető rendszereket meg kell őrizni.

16. Energia ellátás, elektronikus hírközlés

18. §

- (1) Területgazdálkodás érdekében belterületen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, a településkép védelmi rendeletében előírtak szerint építhető.
- (2) Földgázvezeték közterületen és telken belül is csak földben építhető.
- (3) Közcélú, megújuló energiahordozó hasznosítású napenergiát hasznosító energiatermelés akkor lehetséges, ha az építési övezeti, övezeti előírás lehetővé teszi. Amennyiben a megújuló energiaforrás hasznosítását szolgáló berendezés, műtárgy kültéri gépészeti berendezésének működése zajhatással jár, a berendezés nem kerülhet 5 méternél közelebb huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiség homlokzati nyílászárójához, és a zajhatás nem zavarhatja a környező lakóépületeket. Működéséből eredő zaj lakóépület, egészségügyi és oktatási intézmény irányába a saját telekhatárhoz érve nem haladja meg a 20 dB-t.
- (4) Új villamos energia ingatlanbekötést csak földalatti csatlakozás kiépítésének lehetőségét is biztosítón szabad kivitelezni még akkor is, ha az építéskor a közhálózat oszlopsoron halad.
- (5) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek helyezhetők el.
- (6) A lámpákkal és reklámfényekkel káprázást, vakítást, ártó fényhatást okozni nem szabad, ingatlan használatát korlátozni tilos.

III. Fejezet

Építés általános szabályai

17. Az építés általános feltételei

19. §

- (1) Meglévő épület átalakítható, felújítható, korszerűsíthető, tetőtere beépíthető.
- (2) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész átalakítható, felújítható, korszerűsíthető, de csak építési helyen belül bővíthető.

(3) Több építési övezetbe vagy övezetbe tartozó ingatlanon új építmény építése vagy meglévő építmény bővítése csak akkor történhet, ha a HÉSZ szerinti szabályozási vonal illetve övezeti, építési övezeti határ szerinti telekalakítás megtörtént és azt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

(4) A szabályozási tervlapon jelölt telek be nem építhető részén épület nem helyezhető el, azt zöldfelületként kell megőrizni.

(5) Az építési övezetekben az épületmagasság, a homlokzatmagasság számításánál a természetes terepszintet kell figyelembe venni.

(6) A Szabályozási terven jelölt út céljára fenntartott területen

- a) épület, úthoz nem kapcsolódó egyéb építmény nem helyezhető el;
- b) kerítés a lehatárolt terület határán helyezhető el.

(7) Szabályozási vonallal érintett ingatlanon utcafronti kerítés csak a szabályozási vonalon létesíthető.

(8) Lakó- és egyéb konténer, mobilház, ideiglenes épület, továbbá állandó használatra egy helyben tartott lakókocsi a település területén kizárólag ideiglenes jelleggel helyezhető el legfeljebb 180 napig, vagy – felvonulási épületként – az építés ideje alatt.

20. §

(1) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés – támfalgarázs kivételével - csak építési helyen belül történhet.

(2) Bármely építési övezetben a terepszint alatti beépítettség a telekre meghatározott beépítettséget legfeljebb 10%-kal haladhatja meg.

(3) Az építési övezetekben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények terepcsatlakozástól mért legmagasabb pontja nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét, kivéve

- a) antennatartó szerkezet;
- b) víztorony;
- c) katasztrófavédelmi jelzőtorony;
- d) a (4) bekezdésben foglaltak esetén.

(4) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül a háztartási méretű kiserőműnek számító szélerőmű telepítésének feltétele, hogy

- a) magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot legfeljebb 3 m-rel haladhatja meg,
- b) dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre essen.

(5) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül naperőműpark – épületen elhelyezett háztartási méretű kiserőmű kivételével – nem helyezhető el.

18. A tereprendezésre, rézsú, támfal kerítés építésére vonatkozó előírások

21. §

(1) Amennyiben a tereprendezésre épület-elhelyezés érdekében kerül sor, és a természetes terepszint tereplejtése a telek egészére vonatkozóan

- a) a 15%-ot nem éri el - a természetes terepszinthez viszonyított – feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg az 1,0 m-t, de együttesen legfeljebb a 1,5 m-t;
 - b) a 15%-ot meghaladja - a természetes terepszinthez viszonyított – feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg az 1,5 m-t, de együttesen legfeljebb a 2,0 m-t.
- (2) Tereprendezés során az oldal- és hátsókertben a terep természetes terepszintje legfeljebb 0,5 m-rel változtatható meg – a szomszédos telek terepszintjéhez csatlakozóan.
- (3) Tereprendezés építési helyen kívül kizárólag az épület gyalogos és gépjárművel való megközelítésének biztosítása, előkert-i gépkocsibeálló létesítése érdekében lehetséges.
- (4) A telkeken rézsű oly módon alakítható ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén biztosítható legyen.
- (5) Támfal kialakítása, amennyiben a természetes terepszint tereplejtése a telek egészére vonatkozóan
- a) a 15%-ot nem éri el, a természetes terepszinthez viszonyítva lefelé és felfelé nem haladhatja meg az 1,0 m-t, de együttesen legfeljebb a 1,5 m-t;
 - b) a 15%-ot meghaladja, a természetes terepszinthez viszonyítva lefelé és felfelé nem haladhatja meg az 1,5 m-t, de együttesen legfeljebb a 2,0 m-t;
- (6) A támfal magassága mellvéddel együtt sem haladhatja meg az 2,0 m-t.
- (7) Az (5) bekezdésben foglaltaktól eltérően kizárólag pinceszinti gépkocsitároló megközelítését szolgáló lehajtót kísérő támfal alakítható ki.
- (8) Az előkertben a meglévő támfal magasságától függetlenül felújítható, új támfal legfeljebb 2,0 m magasságig építhető.

22. §

- (1) Beépítésre szánt terület építési övezeteiben
- a) az utcafronti,
 - b) az oldal és hátsó telekhatáron építendő
- kerítés magassága legfeljebb 1,80 m lehet.
- (2) Az építési telken belül az egyes külön használatú telekrészeket elválasztó kerítés
- a) legfeljebb 1,8 m magassággal,
 - b) csak áttört kialakítással,
 - c) merőlegesen legalább 90%-osan átláthatóan,
- alakítható ki.
- (3) Általános mezőgazdasági területen kerítés nem létesíthető.
- (4) Sportpályát határoló labdafogó háló, kerítés valamennyi övezetben 6,0 m magasságig építhető.

19. A beépítési mód és az építési hely

23. §

- (1) A rendelet 1. mellékletében szereplő beépítési módok:
- a) zárt sorú beépítési mód (Z),
 - b) oldalhatáron álló beépítési mód (O),

c) szabadon álló beépítési mód (SZ).

(2) Újonnan beépítésre, vagy jelentősen átépítésre kerülő területen oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.

(3) Beépített telektömbben, oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár. A déli irányhoz közelebb eső telekhatár kizárólag abban az esetben lehet az építési hely határvonala, amennyiben a szomszédos telek beépítési lehetőségét nem korlátozza. Ebben az esetben ikres épületcsatlakozás is kialakítható.

(4) Ikres épületcsatlakozással is beépíthető a telek az építési övezetben meghatározott beépítési módtól eltekintve, ha a telek szélessége legfeljebb 12,0 m.

(5) Új épület elhelyezése esetén az épület közterület felőli homlokvonala

- a) igazodjon a kialakult állapothoz, ami a szomszédos két-két beépített telek előkertjének átlaga, attól legfeljebb 0,5 m eltéréssel,
- b) saroktelek esetén igazodjon a csatlakozó utcák épületeinek vonatkozó homlokvonalához.

(6) Amennyiben az (5) bekezdés szerinti, az épület közterület felőli homlokvonala nem határozható meg, az előkerti építési határvonal

- a) lakóterületek építési övezeteiben: 5,0 m,
- b) településközpont terület építési övezeteiben: 0,0 m;
- c) intézmény terület építési övezeteiben: 8,0 m;
- d) üdülőházas terület építési övezeteiben: 12,0 m,
- e) hétvégiházas terület építési övezeteiben: 5,0 m,
- f) egyéb építési övezetben: 5,0 m

ha e rendelet másképp nem rendelkezik.

(7) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje

- a) az övezetben szabályozott épületmagasság,
- b) 14,0 m szélességet el nem érő építési telek esetében 4,0 m,
- c) 12,0 m szélességet el nem érő építési telek esetében 3,0 m

ha e rendelet másképp nem rendelkezik.

(8) Szabadon álló beépítési mód esetén a telek oldalkertje az épületmagasság fele, de legalább 3,0 m, ha e rendelet másképp nem rendelkezik.

(9) Az építési telek hátsókertje

- a) a megengedett legnagyobb épületmagasság értéke, de legalább 6,0 m;
- b) a telekmélység függvényében a következők szerint változik:
 - ba) ha a telekmélység 40,0-60,0 m, úgy a hátsókert legalább 12,0 m,
 - bb) ha a telekmélység 60,0-80,0 m, úgy a hátsókert legalább 18,0 m,
 - bc) ha a telekmélység legalább 80,0 m, úgy az építési hely legfeljebb 50,0 m mély lehet;
- c) legfeljebb átlagosan 20,0 m telekmélységű fekvő telek esetében 3,0 m, de legalább olyan mérték, amely nem csökkenti a szomszédos telek beépítési jogát

ha e rendelet másképp nem rendelkezik.

(10) Zárt sorú beépítési mód esetén a telek egyik oldalhatára építési vonal az épület közterületi homlokvonalától számított legalább 5,0 m mélységig.

(11) Ha a szabályozási terv építési helyet jelöl, az elő-, oldal- és hátsókert méretét a szabályozási terven jelöltek szerint kell figyelembe venni.

20. Melléképületek és egyes melléképítmények elhelyezése

24. §

- (1) Beépítésre szánt területen melléképület kizárólag fő rendeltetésű épület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető.
- (2) Beépítésre szánt területen legfeljebb egy melléképület, de több melléképítmény helyezhető el.
- (3) Beépítésre szánt területen kerti építményből, hűsüstölő épületből és állattartó épületből telkenként csak egy helyezhető el.
- (4) Beépítésre szánt terület telkein a melléképület és melléképítmény összes bruttó alapterülete legfeljebb a fő rendeltetésű épülettel megegyező, de maximum 100 m² lehet.
- (5) Beépítésre nem szánt területen fő rendeltetésű épület hiányában legfeljebb 6,0 m² bruttó alapterületű tároló építhető.
- (6) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén a melléképületet a fő rendeltetésű épület által meghatározott kialakult határvonalon kell elhelyezni
- a) kertvárosias lakóterület,
 - b) településközpont terület,
 - c) hétvégi ház terület
- építési övezeteiben.
- (7) Önálló melléképület legnagyobb épületmagassága legfeljebb 4,0 m.
- (8) Az előkertben az oldalhatártól legalább 3,0 m-re, legfeljebb 6 m² alapterületű kukatároló helyezhető el.
- (9) Az oldalkertben kizárólag tárolási célt nem szolgáló kerti építmény helyezhető el.
- (10) Elő- és oldalkertben lábon álló kerti tető, gépkocsibeálló és kerti tároló nem helyezhető el.
- (11) A hátsókertben
- a) tárolóépület,
 - b) mosókonyha,
 - c) nyárikonyha,
 - d) gépkocsitároló
- de legfeljebb 1 melléképület helyezhető el, a telekhatártól legalább 1,0 m-re.
- (12) Lakó- és egyéb konténer, ideiglenes épület, továbbá állandó használatra egyhelyben tartott lakókocsi, gerendaház, mobilház a település területén nem helyezhető el.
- (13) Beépítésre szánt területen a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
- a) trágyatároló;
 - b) siló, ömlesztett anyagtároló.
- (14) Csapadékvíz szikkasztó medence csak építési helyen belül helyezhető el.

IV. Fejezet

A beépítésre szánt területekre vonatkozó előírások

21. A beépítésre szánt területek

25. §

(1) A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:

- a)* Kertvárosias lakóterület (Lke)
- b)* Településközpont terület (Vt)
- c)* Intézmény terület (Vi)
- d)* Üdülőházas terület (Üü)
- e)* Hétfélgáz terület (Üh)
- f)* Különleges területek
 - fa)* szabadidőközpont terület (K-Szk)
 - fb)* kemping terület (K-K)
 - fc)* sportpálya terület (K-Sp)
 - fd)* temető terület (K-T)
 - fe)* szennyvíztisztító terület (K-Szt)
 - ff)* turisztikai terület (K-tur)

(2) Az építési övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

22. Kertvárosias lakóterület

26. §

(1) Kertvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lke jellel jelölt építési övezet, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:

- a)* lakó;
- b)* helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
- c)* szállás jellegű;
- d)* hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- e)* kulturális;
- f)* sport

rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben

- a)* legfeljebb egy a (2) bekezdés a) – c) pontok szerinti rendeltetési egység helyezhető el;
- b)* legfeljebb két (2) bekezdés a) – c) pontok szerinti rendeltetési egység helyezhető el, amennyiben a telek területe az építési övezetben előírt legkisebb teleknagyság 1,5-szeresénél nagyobb.

(4) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben fő rendeltetésű épület csak részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.

(5) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 6,5 m.

- (6) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben állattartó épület
- a) 700 m²-nél kisebb telken nem helyezhető el,
 - b) a hátsókertben a szomszédos telek építési határvonalától legalább 10,0 m távolságra helyezhető el,
 - c) a telek közterületi határvonalától mért 15,0 m mélységű telekrészen nem helyezhető el,
 - d) csak a megengedett beépítési mérték 10%-át meg nem haladó, de legfeljebb
da) 50 m² és
db) a fő rendeltetésű épülettel megegyező
bruttó alapterületű lehet.
- (7) Lke1 építési övezetben a telek megengedhető legnagyobb beépítettsége saroktelek esetén legfeljebb 30%.
- (8) Lke2 építési övezetben 500 m²-nél kisebb telek esetén legfeljebb egy épület létesíthető.
- (9) Lke3 építési övezetben a burkolt felület nagysága nem haladhatja a telek területének a 25%-át.
- (10) Lke4 építési övezetben a telek megengedhető legnagyobb beépítettsége saroktelek esetén legfeljebb 30%.
- (11) Lke4 építési övezeteiben új lakóépület építése esetén a gépjárműtárolót a fő rendeltetésű épülettel egy tömegben kell elhelyezni.
- (12) Lke5 építési övezetben a 71. sz. főút melletti telkek esetén az előkert építési határvonal 12,0 m.
- a) legfeljebb 3,0 m mélységben nyúlhat az oldalkertbe és
 - b) akkor helyezhető el, ha
 - ba) a természetes terepszint tereplejtése a telek egészére vonatkozóan a 15%-ot meghaladja;
 - bb) a közút tengelye és a telek homlokvonala közötti szintkülönbség legalább 1,5 m.
- (13) Lke6 építési övezetben a burkolt felület nagysága nem haladhatja a telek területének a 10%-át.
- (14) Lke6 építési övezeteiben új lakóépület építése esetén a gépjárműtárolót a fő rendeltetésű épülettel egy tömegben kell elhelyezni.
- (15) Lke7 építési övezetben nyúlványos telek nem alakítható ki.
- (16) Lke7 építési övezetben a burkolt felület nagysága nem haladhatja a telek területének a 15%-át.
- (17) Lke7 építési övezetben legfeljebb egy fő rendeltetésű épület helyezhető el, ami legfeljebb egy (2) bekezdés szerinti rendeltetést tartalmazhat.

23. Településközpont terület

27. §

- (1) A településközpont terület a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) Településközpont terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) lakó;
 - b) kereskedelmi, szolgáltató;

- c) szálláshely jellegű;
 - d) igazgatási, iroda;
 - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - f) kulturális, közösségi szórakoztató;
 - g) sport
- rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Településközpont terület építési övezeteiben épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.

(4) Vt1 építési övezetben

- a) legfeljebb egy a (2) bekezdés a) – c) pontok szerinti rendeltetési egység helyezhető el;
- b) legfeljebb két (2) bekezdés a) – c) pontok szerinti rendeltetési egység helyezhető el, amennyiben a telek területe az építési övezetben előírt legkisebb teleknagyság 1,5-szeresénél nagyobb.

(5) Vt1 építési övezetben a telek megengedhető legnagyobb beépítettsége saroktelek esetén legfeljebb 50%.

(6) Vt1 építési övezetben a telek zárt sorúan is beépíthető, ha a telek szélessége legfeljebb 10,0 m, és az oldalkertszélessége legfeljebb 4,0 m.

(7) Vt1 építési övezetben az épület az oldalhatártól számított legfeljebb 1,0 m távolságra helyezhető el.

(8) Vt2 építési övezetben az előkert építési határvonal 5,0 m.

(9) Vt2 építési övezetben gépjárműtároló önálló épületben nem helyezhető el.

(10) Vt3 építési övezetben

- a) legfeljebb egy a (2) bekezdés a) – c) pontok szerinti rendeltetési egység helyezhető el;
- b) legfeljebb két (2) bekezdés a) – c) pontok szerinti rendeltetési egység helyezhető el, amennyiben a telek területe az építési övezetben előírt legkisebb teleknagyság 1,5-szeresénél nagyobb;
- c) közhasználatú rendeltetést tartalmazó épület esetén több rendeltetési egység is elhelyezhető.

(11) Vt3 építési övezetben a telek megengedhető legnagyobb beépítettsége saroktelek esetén legfeljebb 40%.

(12) Vt3 építési övezetben a telek zárt sorúan is beépíthető, ha a telek szélessége legfeljebb 12,0 m.

(13) Vt3 építési övezetben az épület az oldalhatártól számított legfeljebb 1,0 m távolságra helyezhető el.

(14) Vt3 építési övezet telkein tömör kerítés is létesíthető.

(15) Vt4 építési övezetben az előkert 10,0 m.

(16) Vt4 építési övezetben gépjárműtároló önálló épületben nem helyezhető el.

24. Intézmény terület

28. §

(1) Intézmény terület a Szabályozási terven Vi jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Intézmény terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:

- a) igazgatási, iroda;
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- c) kulturális, közösségi szórakoztató;
- d) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
- e) lakó;
- f) sport

rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Intézmény terület építési övezeteiben épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.

(4) Intézmény terület építési övezeteiben a telek oldalkertje legalább 6,0 m.

25. Üdülőházas terület

29. §

(1) Üdülőházas terület a Szabályozási terven Üü jellel jelölt építési övezet, mely olyan üdülő rendeltetésű épületek, üdülőtáborok és kempingek elhelyezésére szolgál, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgálnak.

(2) Üdülőházas terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:

- a) üdülő;
- b) kereskedelmi, szolgáltató;
- c) szállás jellegű;
- d) iroda;
- e) kulturális, közösségi szórakoztató;
- f) egészségügyi;
- g) sport

rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Üdülőházas terület építési övezeteiben épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.

(4) Üdülőházas terület építési övezetben gépjárműtároló önálló épületben nem helyezhető el.

(5) Üdülőházas terület építési övezetben az oldalkertt 6,0 m.

(6) Üdülőházas terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el a HÉSZ 25. § (9) bekezdés előírásai mellett:

- a) kirakatszekrény;
- b) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
- c) állatól, állatkifutó.

- (7) Ü1 építési övezetben a burkolt felület nagysága nem haladhatja a telek területének a 30%-át.
- (8) Ü2 építési övezetben a burkolt felület nagysága nem haladhatja a telek területének a 25%-át.
- (9) Ü3 és Ü5 építési övezetben a burkolt felület nagysága nem haladhatja a telek területének a 30%-át.
- (10) Ü5 építési övezetben a burkolt felület nagysága nem haladhatja a telek területének a 30%-át.
- (11) Ü5 építési övezet be nem épült telkeinek a legkisebb beépíthető teleknagysága 10.000 m².
- (12) Ü6 építési övezet telkein legfeljebb 8 rendeltetési egység helyezhető el.

26. Hétvégiház terület

30. §

- (1) Hétvégiház terület a Szabályozási terveken Üh jellel jelölt építési övezet, mely legfeljebb két üdülőegységet magában foglaló üdülőépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Hétvégiház terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) üdülő;
 - b) kereskedelmi, szolgáltató;
 - c) szállás jellegű;
 - d) sport
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Hétvégiház terület építési övezeteiben épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (4) Hétvégiház terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el a 24. § előírásai mellett:
- a) kirakatszekrény;
 - b) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
 - c) állatól, állatkifutó.
- (5) Üh1 építési övezeteiben legfeljebb egy rendeltetési egység helyezhető el.
- (6) Üh2 építési övezeteiben legfeljebb egy rendeltetési egység helyezhető el.

27. Különleges terület – szabadidőközpont terület

31. §

- (1) Különleges terület - szabadidőközpont terület a Szabályozási terven K-Szk jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a szabadidő eltöltését szolgáló közösségi szórakoztató, kulturális és sport, valamint turizmushoz kapcsolódó rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület - szabadidőközpont terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) közösségi szórakoztató, kulturális;
 - b) sport;

c) vendéglátó
rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Különleges terület – szabadidő központ terület építési övezeteiben épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.

(4) Különleges terület – szabadidő központ terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el a HÉSZ 24. § előírásai mellett:

- a) kirakatszekrény;
- b) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
- c) állatól, állatkifutó.

(5) K-Szk1 építési övezetben a burkolt felület nagysága nem haladhatja a telek területének a 20%-át.

(6) K-Szk1 építési övezetben a telek közterületi határvonalától számított 5,0 m-en belül legfeljebb 20 m² bruttó alapterületű, egyszintes portaépület létesíthető.

28. Különleges terület – kemping terület

32. §

(1) Különleges terület - kemping terület a Szabályozási terven K-K jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a kemping és az azt kiszolgáló létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület – kemping területen elhelyezhető építmény:

- a) szállás;
- b) közösségi szórakoztató, kulturális;
- c) oktatási, egészségügyi, szociális;
- d) sport
- e) a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó;
- f) igazgatási, iroda;
- g) az a)-f) szerinti rendeltetéseket kiszolgáló

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Különleges terület – kemping terület építési övezeteiben épület legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.

(4) Különleges terület – kemping terület építési övezet építési telkein feltöltés nem lehet.

(5) Különleges terület – kemping terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el a HÉSZ 24. § előírásai mellett:

- a) kirakatszekrény;
- b) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
- c) állatól, állatkifutó.

(6) Különleges terület – kemping terület építési övezetben a burkolt felület nagysága nem haladhatja a telek területének a 20%-át.

(7) Különleges terület – kemping terület építési övezetben a telek közterületi határvonalától számított 5,0 m-en belül legfeljebb 100 m² bruttó alapterületű beépítés létesíthető, ami az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatja:

- a) legfeljebb 20 m² alapterületű, egyszintes portaépület;
- b) a (2) bekezdés e) – f) pontja szerinti rendeltetést tartalmazó épület.

29. Különleges terület – sportpálya terület

33. §

- (1) Különleges terület – sportpálya terület a Szabályozási terven K-Sp jellel jelölt övezet, amely elsősorban sportlétesítmények, sportpályák és azok kiszolgáló építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület – sportpálya terület övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület
 - a) sport;
 - b) sportépítményeket kiszolgáló;
 - c) a területet használók ellátását szolgáló szolgáltató, vendéglátó rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Különleges terület – sportpálya terület övezeteiben épület legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.
- (4) Különleges terület – sportpálya terület övezeteinek telkein új épület a telekhatároktól legalább 8,0 m-re helyezhető el.
- (5) Különleges terület – sportpálya terület övezeteiben a burkolt felület nagysága nem haladhatja a telek területének a 30%-át.
- (6) Különleges beépítésre nem szánt terület – sportpálya terület övezeteinek telkein feltöltés nem lehet.

30. Különleges terület – temető terület

34. §

- (1) Különleges terület - temető terület a Szabályozási terven K-T jellel jelölt övezet, amely a temetkezés, a temetkezés kegyeleti építményei, és kiszolgáló épületeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület – temető terület építési övezeteiben épület legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.
- (3) Különleges terület – temető terület építési övezetben harangtorony, harangláb építése esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 5,0 m-rel túlléphető.
- (4) Különleges terület – temető terület építési övezetben a temető telekhatára mentén, telkén belül – amennyiben fizikailag lehetséges - legalább 5,0 m széles háromszintű növénytakarás biztosítandó.
- (5) Különleges terület – temető terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el a HÉSZ 24. § előírásai mellett:
 - a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
 - b) állatól, állatkifutó;
 - c) komposztáló;
 - d) folyadék- és gáztároló.

31. Különleges terület – szennyvíztisztító terület

35. §

(1) Különleges terület – szennyvíztisztító terület a Szabályozási terven K-Szt jellel jelölt építési övezet, mely kizárólag a szennyvízelhelyezés és tisztítás technológiai és kiszolgáló építményei elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület – szennyvíztisztító építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:

- a) üzemeltetéshez kapcsolódó;
- b) technológiai építmény;
- c) terület fenntartását és őrzését szolgáló;
- d) az a)-c) szerinti rendeltetéseket kiszolgáló

rendeltetést tartalmazhat.

(3) Különleges terület – szennyvíztisztító terület építési övezeteiben épület legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.

(4) Különleges terület – szennyvíztisztító terület övezeteiben épület az eltérő övezeti besorolású telkek határától legalább 10,0 m-re helyezhető el.

(5) Különleges terület – szennyvíztisztító terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el a HÉSZ 24. § előírásai mellett:

- a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
- b) állatól, állatkifutó.

32. Különleges beépítésre szánt terület – turisztikai terület

36. §

(1) Különleges terület – turisztikai terület a Szabályozási terven K-Tur jellel szabályozott övezet, mely elsősorban a turizmus létesítményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület - turisztikai terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:

- a) turisztikai;
- b) kereskedelmi, szolgáltató;
- c) közösségi szórakoztató, kulturális;
- d) oktatási;
- e) szállás

rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) K-Tur1 építési övezetben szállás jellegű rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 50%-án helyezhető el.

(4) K-Tur1 építési övezetben épület legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.

(5) K-Tur1 építési övezetben épített kerítés nem helyezhető el.

33. A beépítésre nem szánt területek

37. §

(1) A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek közé sorolandók:

- a) Zöldterület
 - aa) Közpark (Zkp)
 - ab) Közkert (Zkk)
- b) Erdőterületek
 - ba) Védelmi (Ev)
 - bb) Gazdasági rendeltetésű (Eg)
 - bc) Közjóléti rendeltetésű (Ek)
- c) Mezőgazdasági területek
 - ca) Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
 - cb) Általános mezőgazdasági terület (Má)
 - cc) Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt)
- d) Vízgazdálkodási terület:
 - da) Vízfelszín (V)
 - db) Vízbázis (Vb)
- e) Különleges beépítésre nem szánt terület
 - ea) Strandterület (Kb-Str)
 - eb) Turisztikai terület (Kb-Tur)
 - ec) Kikötő terület (Kb-Ki)
 - ed) Felhagyott bánya (Kb-Fb)
 - ee) Golfpálya (Kb-G)
- f) Közlekedési és közműterület
 - fa) Közúti (KÖu)
 - fb) Kötőttpályás (KÖk)

(2) Az övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

34. Zöldterület

38. §

(1) Zöldterület a Szabályozási terven Zkp jellel jelölt közpark és Zkk jellel jelölt közkert övezet, amely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, a testedzést szolgáló közterület.

(2) Zöldterület övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület

- a) pihenést és testedzést szolgáló,
 - b) a terület fenntartásához szükséges,
 - c) vendéglátó
- rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Zöldterület övezet telkein a zöldterület legalább 80%-át növényzettel fedetten kell kialakítani és megőrizni.

(4) Zöldterület övezeteiben épület - eltérő övezeti besorolású szomszédos telek felé eső telekhatár mentén - a telekhatártól legalább 8,0 m-re helyezhető el.

(5) Zkk3 övezetben épület, tetővel rendelkező kerti építmény, esőbeálló nem helyezhető el.

35. Védelmi erdőterület

39. §

(1) A védelmi erdőterület a Szabályozási terven Ev jellel jelölt terület, amely elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.

(2) Ev1 övezetben - az OTÉK-ban meghatározott műtárgyakon kívül - a természetvédelmi kezeléshez és bemutatáshoz kapcsolódó műtárgy, valamint legfeljebb 30 m² bruttó alapterületű szakrális építmény is elhelyezhető.

(3) Ev1 övezet telkein - a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetéhez tartozó részen - új építmény építése esetén a tájba illeszkedés a környezeti állapotadat részét képező látványtervvel igazolandó.

36. Gazdasági rendeltetésű erdőterület

40. §

(1) A gazdasági rendeltetésű erdőterület a Szabályozási terven Eg jellel jelölt terület, amelyen a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek előállítása és hasznosítása.

(2) Gazdasági erdőterület övezetben elhelyezhető fő rendeltetésű épület erdő- és vadgazdálkodási rendeltetési egységet tartalmazhat.

37. Közjóléti rendeltetésű erdőterület

41. §

(1) A közjóléti rendeltetésű erdőterület a Szabályozási terven Ek jellel jelölt, egészségügyi-szociális, turisztikai, valamint oktatási és kutatási célokat szolgáló erdőterület.

(2) Közjóléti rendeltetésű erdőterület övezetében elhelyezhető fő rendeltetésű épület

- a) erdő- és vadgazdálkodási célú,
 - b) közjóléti célú
 - ba) vendéglátó,
 - bb) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - bc) sportoláshoz kapcsolódó
- rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Közjóléti rendeltetésű erdőterület övezeteinek

- a) 25 000 m²-nél nagyobb telkein legfeljebb 0,6%-os beépítettséggel;
- b) 10 ha-nál nagyobb telkein legfeljebb 0,3% beépítettséggel lehet építeni.

(4) Közjóléti rendeltetésű erdőterület övezeteinek telkein legfeljebb 20,0 m-es épületmagasságot meg nem haladó kilátó létesíthető. Új kilátó építése esetén a tájba illeszkedés a környezeti állapotadat részét képező látványtervvvel igazolandó. A látványterv részeként be kell mutatni tájkapcsolati nézetben tömegvázlaton a beavatkozás mértékét, különös figyelemmel a kilátóponthoz kapcsolódó látványvédelmi szempontból kiemelten értékes területekre.

38. Kertes mezőgazdasági terület

42. §

(1) A kertes mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mk jellel jelölt, kisüzemi jellegű, legfeljebb családi gazdaság méretű szőlő- és bortermelés, valamint szabadidő eltöltését szolgáló kertészeti tevékenység területe.

(2) Kertes mezőgazdasági terület övezetében elhelyezhető fő rendeltetésű épület

- a) szőlőművelést-, feldolgozást-, tárolást,
- b) borturizmust szolgáló
- c) szakrális

rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben- szakrális építményeket kivéve - épület

- a) az I. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri területek telkein a hegybíró nyilatkozatával igazolt, legalább 80%-ban, szőlő művelési ágban nyilvántartott, s ennek megfelelően művelt telken
- b) a II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri területek telkein legalább 80%-ban szőlő, gyümölcsös vagy kert művelési ágban nyilvántartott, s ennek megfelelően művelt telken helyezhető el.

(4) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben legfeljebb 30 m² bruttó alapterületű szakrális építmény telekmérettől függetlenül, szőlőműveléssel nem hasznosított telken is elhelyezhető.

(5) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkein nem helyezhető el

- a) lakóépület;
- b) kerti tó, dísztó, medence, nyílt tűzivíztározó;
- c) lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület ideiglenes jelleggel sem.

(6) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkein föld feletti PB-gáz tartály nyitott színben helyezhető el, közterület felől növényzettel takarva.

(7) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkein különálló ürgödrös árnyékszék csak akkor építhető, ha más épület nem épül.

(8) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkein épület akkor helyezhető el, ha a telek közterületről, vagy közterületről nyíló magánútról megközelíthető.

(9) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkei csak akkor oszthatók meg, ha a kialakuló telek közterületről, vagy közterületről nyíló magánútról megközelíthető.

(10) Kertes mezőgazdasági terület övezetek telkein egy fő rendeltetésű épület és legfeljebb egy, különálló, földdel borított pince létesíthető.

(11) Kertes mezőgazdasági terület övezetek telkein az épület feltöltésben nem helyezhető el.

(12) Kertes mezőgazdasági terület övezetek telkein a burkolt felületek nagysága nem haladhatja meg a telek területének 2%-át, de legfeljebb 60 m² lehet.

(13) Kertes mezőgazdasági terület övezetek telkein legfeljebb egy darab lábon álló tető helyezhető el legfeljebb 10 m² alapterülettel.

(14) Kertes mezőgazdasági terület övezetek telkein

a) a kerítés magassága a 1,5 métert;

b) a támfal magassága az 1,0 métert

nem haladhatja meg

(15) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkein a keletkező szennyvíz elhelyezésére – amennyiben a szennyvíz-elvezető hálózathoz való csatlakozás nem megoldott - zárt, szivárgásmentes szennyvíztárolót kell építeni, és az összegyűjtött szennyvíz elszállításáról gondoskodni kell, vagy a szennyvízkezelést egyedi szennyvíztisztító kisberendezéssel kell megoldani.

(16) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkeire vízvezeték csak akkor vezethető, ha egyidejűleg a keletkező szennyvízkezelés megoldott.

(17) Mk1 övezet telkein az épületeket

a) a magánút, vagy közterület határától számított legalább 5,0 m;

b) egyéb telekhatártól legalább 3,0 méter.

távolságra kell elhelyezni. Amennyiben több magánút, vagy közterület érinti a telket, akkor csak az egyik oldalon kell érvényesíteni az a) bekezdés szerinti távolságot.

(18) Mk2 övezet telkein csak a borászathoz kapcsolódó épületek, építmények helyezhetők el.

39. Általános mezőgazdasági terület

43. §

(1) Az általános mezőgazdasági terület a szabályozási terven Má jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, a legelő- és gyeptárolkodás, az állattartás, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.

(2) Általános mezőgazdasági terület övezeteinek telkein nem helyezhető el

a) mezőgazdasági birtokközpont;

b) kerti tó, dísztó, medence;

c) lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület ideiglenes jelleggel sem.

(3) Általános mezőgazdasági terület övezeteinek épületet létesíteni csak a legalább 80%-ban művelt telken lehet, ahol a beépítés feltételeként az a művelési ág fogadható el, amely a telek művelt területének 60%-án meghatározó; azon a vegyes művelésű telken, ahol egyik művelési ág sem éri el a 60%-ot, a legszigorúbb beépítési szabályokkal rendelkező művelési ágra vonatkozó előírás szerint lehet építeni.

(4) Má1 övezetben elhelyezhető fő rendeltetésű épület

a) szőlőtermelési;

b) borászati célú;

c) borturizmust szolgáló;

rendeltetési egységet tartalmazhat.

- (5) Má1 övezet telkei szőlő művelési ág esetén építhetők be.
- (6) Má2 övezetben épület nem helyezhető el.
- (7) Má3 övezet telkein építmények nem helyezhetők el.
- (8) Má3 övezet telkein a gyep és nádas művelési ág nem változtatható meg.
- (9) Má4 övezet telkein építmény a telek puffterületbe nem tartozó részén helyezhető el.
- (10) Má4 övezet telkein a horgászturizmust szolgáló esőbeálló jellegű építmény elhelyezhető.
- (11) Má4 övezetben horgászturizmushoz kapcsolódó épület kivételesen elhelyezhető.

40. Tájkasdálkodási mezőgazdasági terület

44. §

- (1) Tájkasdálkodási mezőgazdasági terület a szabályozási terven Mt jellel jelölt övezet, elsősorban a táj karakterét meghatározó gyep, bokorerdő, fás legelő, karsztbokorerdő területek.
- (2) Tájkasdálkodási mezőgazdasági terület övezeteiben épület nem helyezhető el.

41. Vízgazdálkodási terület

45. §

- (1) Vízgazdálkodási terület övezeteiben kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el – a vonatkozó jogszabályok szerint.
- (2) A vízfolyások mellett a vonatkozó jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó.
- (3) V1 övezet a folyóvizek, öntöző-és belvízelvezető csatornák medre és parti sávja.
- (4) V2 övezet a vízgazdálkodási terület tómedren belüli területe, ami a Balaton vízmeder területe.
- (5) V2 övezet területének a fenntartása a magasabb rendű jogszabályok és a természetvédelmi érdekek figyelembevételével történhet.
- (6) V2 övezetben a következő előírásokat kell alkalmazni:
 - a) lakhatási vagy üdülési célú úszólétesítmény és hajózási létesítmény nem létesíthető és nem üzemeltethető a hajózási hatóság, a vízirendészet, a vámhatóság, a hivatásos katasztrófavédelmi szerv és a vízügyi igazgatási szerv által üzemeltetett kikötők vízterületére;
 - b) I-III. osztályú nádasaiban és annak legalább 2 m-en vonzáskörzetében – a környezeti kárelhárítás vagy az élet- és balesetvédelmi indokból szükséges beavatkozástól, továbbá az engedély nélkül létrehozott feltöltés és vízi állás visszabontásának eseteitől eltekintve – tilos minden olyan mechanikai beavatkozás (kotrás, feltöltés, vízállás-, csónakút, horgászhely létesítés) amely a nádas állományát, annak minőségét károsítja, vagy a nádas pusztulását eredményezhetné;
 - c) nádasban a hajók kikötésére felhasználható partszakaszokon engedéllyel rendelkező kikötők, valamint a meglévő strandok előtt a kikötő, strand engedélyezett szélességében a bejáró külön engedély nélkül fenntartható;

d) kikötők kizárólag a szabályozási terven jelölt területeken létesíthetők.

(7) V3 övezet a vízgazdálkodási terület tómedren kívüli területe.

(8) V3 övezetben építmény nem helyezhető el.

(9) V3 övezet területének a fenntartása a magasabb rendű jogszabályok és a természetvédelmi érdekek figyelembevételével történhet.

(10) Vb övezet a vízbeszerezési területek, vízkivételi helyek területe, amely területbe a települési vízműutak, víztározók, és egyéb vízművek területe tartozik.

42. Különleges beépítésre nem szánt terület – strandterület

46. §

(1) Különleges beépítésre nem szánt terület - strandterület a Szabályozási terven Kb-Str jellel jelölt övezet, mely elsősorban strand terület és kiszolgáló létesítményei elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges beépítésre nem szánt terület – strandterület övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület

- a) vendéglátó,
 - b) pihenést, testedzést szolgáló
 - c) strandot kiszolgáló
- rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Különleges beépítésre nem szánt terület – strandterület övezeteiben lakó- vagy üdülőépület, szállásférőhely vagy lakás funkció nem alakítható ki.

(4) Különleges beépítésre nem szánt terület – strandterület övezeteiben épület legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.

(5) Különleges beépítésre nem szánt terület – strandterület övezeteinek telkein új épület a telekhatároktól legalább 3,0 m-re helyezhető el.

(6) Különleges beépítésre nem szánt terület – strandterület övezeteinek telkeit legalább 65%-ban fásított zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

(7) Különleges beépítésre nem szánt terület – strandterület övezeteinek telkein medence elhelyezhető.

43. Különleges beépítésre nem szánt terület – turisztikai terület

47. §

(1) Különleges beépítésre nem szánt terület – turisztikai terület a Szabályozási terven Kb-Tur jellel szabályozott övezet, mely elsősorban a turizmus létesítményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) Kb-Tur1 övezetben elhelyezhető fő rendeltetésű épület

- a) turisztikai;
- b) kereskedelmi, szolgáltató;
- c) közösségi szórakoztató, kulturális;

- d) oktatási;
- e) szállás

rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Kb-Tur1 övezetben szállás jellegű rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 40%-án helyezhető el.

(4) Kb-Tur1 övezetben épület legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.

(5) Kb-Tur1 építési övezetben épített kerítés nem helyezhető el.

(6) Kb-Tur2 övezetben elhelyezhető fő rendeltetésű épület

- a) közösségi szórakoztató, kulturális;
- b) oktatási

rendeltetési egységet tartalmazhat.

(7) Kb-Tur2 övezetben épület legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.

(8) Kb-Tur3 övezetben elhelyezhető fő rendeltetésű épület

- a) szőlőművelést-, feldolgozást-, tárolást;
- b) borturizmust szolgáló;
- c) szakrális;
- d) szállás

rendeltetési egységet tartalmazhat.

(9) Kb-Tur3 övezetben szállás jellegű rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 40%-án helyezhető el.

(10) Kb-Tur3 övezetben - szakrális építményeket kivéve - épület

- a) az I. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri területek telkein a hegybíró nyilatkozatával igazolt, legalább 80%-ban, szőlő művelési ágban nyilvántartott, s ennek megfelelően művelt telken
- b) a II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri területek telkein legalább 80%-ban szőlő, gyümölcsös vagy kert művelési ágban nyilvántartott, s ennek megfelelően művelt telken

helyezhető el.

(11) Kb-Tur3 övezetben legfeljebb 30 m² bruttó alapterületű szakrális építmény telekmérettől függetlenül, szőlőműveléssel nem hasznosított telken is elhelyezhető.

(12) Kb-Tur3 övezet telkein nem helyezhető el

- a) kerti tó, dísztó, medence, nyílt tűzivíztározó;
- b) lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület ideiglenes jelleggel sem.

(13) Kb-Tur3 övezet telkein föld feletti PB-gáz tartály nyitott színben helyezhető el, közterület felől növényzettel takarva.

(14) Kb-Tur3 övezet telkein különálló ürgödrös árnyékszék csak akkor építhető, ha más épület nem épül.

(15) Kb-Tur3 övezet telkein épület akkor helyezhető el, ha a telek közterületről, vagy közterületről nyíló magánútról megközelíthető.

(16) Kb-Tur3 övezet telkei csak akkor oszthatók meg, ha a kialakuló telek közterületről, vagy közterületről nyíló magánútról megközelíthető.

(17) Kb-Tur3 övezet telkein egy fő rendeltetésű épület és legfeljebb egy, különálló, földdel borított pince létesíthető.

(18) Kb-Tur3 övezet telkein az épület feltöltésben nem helyezhető el.

(19) Kb-Tur3 övezet telkein

a) a kerítés magassága a 1,5 métert;

b) a támfal magassága az 1,0 métert

nem haladhatja meg

(20) Kb-Tur3 övezet telkein a keletkező szennyvíz elhelyezésére – amennyiben a szennyvíz-elvezető hálózathoz való csatlakozás nem megoldott - zárt, szivárgásmentes szennyvíztárolót kell építeni, és az összegyűjtött szennyvíz elszállításáról gondoskodni kell, vagy a szennyvízkezelést egyedi szennyvíztisztító kisberendezéssel kell megoldani.

(21) Kb-Tur3 övezet telkeire vízvezeték csak akkor vezethető, ha egyidejűleg a keletkező szennyvízkezelés megoldott.

44. Különleges beépítésre nem szánt terület – kikötő terület

48. §

(1) Különleges beépítésre nem szánt terület - kikötő terület a Szabályozási terven Kb-Ki jellel jelölt övezet, mely elsősorban a vízi közlekedés és az azt kiszolgáló létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges beépítésre nem szánt terület – kikötő területen elhelyezhető építmény:

a) hajókikötő;

b) kereskedelmi, vendéglátó
rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Különleges beépítésre nem szánt terület – kikötő terület építési övezeteiben épület legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.

(4) Különleges beépítésre nem szánt terület – kikötő terület építési övezet építési telkein feltöltés nem lehet.

(5) Különleges beépítésre nem szánt terület – kikötő terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el a HÉSZ 24. § előírásai mellett:

a) húsüstölő, jégverem, zöldségverem;

b) állatól, állatkifutó;

c) komposztáló;

d) folyadék- és gáztároló.

45. Különleges beépítésre nem szánt terület – felhagyott bánya terület

49. §

(1) Különleges beépítésre nem szánt terület – felhagyott bánya terület a Szabályozási terven Kb-Fb jellel jelölt övezet, mely az egykori felhagyott bányaterület rekultivációjának biztosít lehetőséget.

(2) Kb-Fb1 övezetben építmény nem helyezhető el.

(3) Kb-Fb1 övezetben az egykori bányaterület rekultivációja végrehajtható.

46. Különleges beépítésre nem szánt terület – golfpálya terület

50. §

(1) Különleges beépítésre nem szánt terület – golfpálya terület a Szabályozási terven Kb-G jellel jelölt övezet, mely elsősorban golfpálya kialakításra szolgál.

(2) Kb-G1 övezetben épület nem helyezhető el.

(3) Kb-G1 övezetben vízfelület, sportolási célú gyep is létesíthető.

47. Közlekedési terület

51. §

(1) Közlekedési terület a Szabályozási terven a KÖu jellel jelölt szabályozott közúti közlekedési és KÖk jellel jelölt kötőpályás közlekedési övezet, melyek a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló területek.

(2) Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű és hírközlés létesítményei, valamint utcabútorok, helyezhetők el, utcafásítás végezhető.

48. Záró rendelkezések

52. §

(1) Jelen építési szabályzat mellékletei:

1. melléklet: Szabályozási Terv (SZT-1, SZT-2)
2. melléklet: Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai
3. melléklet: Elővásárlási joggal érintett területek

(2) Ez a rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az Balatongyörök község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatáról szóló 17/2008. (XII.19.) számú önkormányzati rendelet hatályát veszti.

53. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

Balatongyörök, 2023. február 16.

Biró Róbert
polgármester



dr. Tüske Róbertné
dr. Tüske Róbertné
jegyző

A Rendelet kihirdetése a mai napon megtörtént: Balatongyörök, 2023. február 17.

dr. Tüske Róbertné
dr. Tüske Róbertné
jegyző



1. melléklet a 3/2023. (II. 17.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) HÉSZ 1. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

2. melléklet a 3/2023. (II. 17.) önkormányzati rendelethez

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

Általános indokolás

A helyi építési szabályzat bevezetését a jogszabályi követelményeknek való megfeleltetés, lakossági és önkormányzati szándék indította el. A tervezett rendelettel az új szabályozási előírások lépnek életbe, amely a település épített környezetét javítja.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Értelmező rendelkezések a definíciókhoz.

A 2. §-hoz

A szabályozási terv elemeinek felsorolása.

A 3. §-hoz

A belterület határ módosításának szabályai.

A 4. §-hoz

A közterület alakításának szabályai.

Az 5. §-hoz

A táj és természeti környezet védelmének előírásai.

A 6. §-hoz

A vízpartról szóló rendelkezések.

A 7. §-hoz

A környezet védelmére vonatkozó előírások.

A 8. §-hoz

A védőterületekre és védőtávolságokra vonatkozó előírások.

A 9. §-hoz

A telekalakítás szabályai.

A 10–12. §-hoz

A közlekedés, parkolás előírásai.

A 13. §-hoz

A közművesítés és közműlétesítmények szabályozása

A 14. §-hoz

A közművesítés mértékének előírásai.

A 15. §-hoz

A vízellátás előírásai.

A 16. §-hoz

A szennyvízelvezetés előírásai.

A 17. §-hoz

A felszíni vízrendezés és csapadékvíz elvezetés előírásai.

A 18. §-hoz

Az energiaellátás, elektromos hírközlés előírásai.

A 19. §-hoz és a 20. §-hoz

Az építés általános feltételeinek követelménye.

A 21. §-hoz és a 22. §-hoz

A tereprendezésre, rézsű, támfal kerítés építésére vonatkozó előírások.

A 23. §-hoz

A beépítési mód és építési hely szabályai.

A 24. §-hoz

Melléképületek és egyes melléképítmények elhelyezésére vonatkozó rendelkezések.

A 25. §-hoz

A beépítésre szánt területek felsorolása.

A 26. §-hoz

A Kertvárosias lakóterület előírásai.

A 27. §-hoz

A Településközpont terület előírásai.

A 28. §-hoz

Az Intézmény terület előírásai.

A 29. §-hoz

Az Üdülőházas terület előírásai.

A 30. §-hoz

A Hétvégiházas terület előírásai.

A 31. §-hoz

Különleges terület – szabadidőközpont terület előírásai.

A 32. §-hoz

Különleges terület – kemping terület előírásai.

A 33. §-hoz

Különleges terület – sportpálya terület előírásai.

A 34. §-hoz

Különleges terület – temető terület előírásai.

A 35. §-hoz

Különleges terület – szennyvíz tisztító terület előírásai.

A 36. §-hoz

Különleges terület – turisztikai terület előírásai.

A 37. §-hoz

A beépítésre nem szánt területek felsorolása.

A 38. §-hoz

A zöldterületekre vonatkozó szabályok.

A 39. §-hoz

A védelmi erdőterületre vonatkozó szabályok.

A 40. §-hoz

A gazdasági rendeltetésű erdőterületre vonatkozó szabályok

A 41. §-hoz

A közjóléti rendeltetésű erdőterületre vonatkozó szabályok.

A 42. §-hoz

A kertes mezőgazdasági területre vonatkozó szabályok

A 43. §-hoz

Az általános mezőgazdasági területre vonatkozó szabályok.

A 44. §-hoz

Tájkasdájkodási mezőgazdasági területre vonatkozó szabályok.

A 45. §-hoz

Vízgázdájkodási területre vonatkozó szabályok.

A 46. §-hoz

Különleges beépítésre nem szánt terület – strandterület előírásai.

A 47. §-hoz

Különleges beépítésre nem szánt terület – turisztikai terület előírásai.

A 48. §-hoz

Különleges beépítésre nem szánt terület – kikötő terület előírásai.

A 49. §-hoz

Különleges beépítésre nem szánt terület – felhagyott bánya terület előírásai.

Az 50. §-hoz

Különleges beépítésre nem szánt terület – golfpálya terület előírásai.

Az 51. §-hoz

Közlekedési területre vonatkozó szabályok.

Az 52. §-hoz és az 53. §-hoz

Zárórendelkezés a hatálybalépésről.