

**Balatonszepezd Község Önkormányzata**  
**Képviselő-testületének**  
**.../2016.(... . ...) Kt. rendelete**  
**Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről**

Balatonszepezd Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdésében és a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény. 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a helyi sajátosságoknak megfelelő, érintett államigazgatási szervek, és a Balatonszepezd Község Önkormányzata által a 72/2014. (VI.27.) önkormányzati határozatban meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**I. Fejezet**  
**Általános rendelkezések**

**1.§**  
**A rendelet hatálya**

- (1) Jelen rendelet hatálya Balatonszepezd község teljes közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben (a továbbiakban: OTÉK) meghatározott építési munkát végezni és mindezekre hatósági engedélyt adni az OTÉK és mellékletei, Balatonszepezd építési szabályzata és szabályozási terve, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló törvény (továbbiakban: Btv.) és mellékletei, valamint az egyéb általános érvényű törvényi rendelkezések és hatósági előírások betartásával szabad.
- (3) Jelen rendelet mellékletét képezik az Sz-1, Sz-2, Sz-3 jelű Szabályozási Tervlapok (továbbiakban: Szabályozási Terv).
- (4) Jelen Helyi Építési Szabályzat csak a mellékletét képező Szabályozási Tervvel együtt érvényes, azokkal együtt alkalmazható.
- (5) Jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben az országos érvényű hatályos jogszabályok szerint kell eljárni.

**2.§**  
**Szabályozási elemek**

- (1) **A Szabályozási Tervben rögzített kötelező érvényű szabályozási elemek:**
  - **tervezett belterületi határ**
  - **építési övezet, ill. övezethatár**
  - **tervezett szabályozási vonal**

- megszüntető jel
  - építési vonal
  - építési hely
  - építési övezeti, övezeti besorolás, övezeti jellemzők, paraméterek (beépítési mód, beépítettség megengedett legnagyobb mértéke, legkisebb-legnagyobb beépítési magasság, minimális zöldfelület mértéke, kialakítható legkisebb telekterület, közművesítettség).
- (2) A tervben alkalmazott kötelező szabályozási elemek módosítása kizárólag a szabályozási terv és az építési szabályzat módosításával lehetséges. A terven jelölt egyéb elemek irányadóak tekintendők.

### 3.§ Értelmező rendelkezések

(1) E rendelet alkalmazásában:

1. **Beültetési kötelezettség:** a telken a szabályozási terven jelölt helyen és mértékben növényzet telepítendő. A növénytelepítést háromszintű (gyep, cserje és lombkorona szint) növényzet ültetésével kell biztosítani. A terület 60%-án cserjék, lombos fák telepítendők. A beültetési kötelezettséggel érintett telekrész 10%-án épület elhelyezhető.
2. **Kialakult állapotra vonatkozó övezeti előírások, K jelölések magyarázata:**
  - a) **Kialakult beépítési mód K jelölés:** a meglévő épület beépítéséhez igazodó beépítés. Az adott övezetben kialakult beépítési formák helyben megtarthatók, felújíthatók, átépíthetők.
  - b) **Kialakult beépítettség mértéke K jelölés:** Az adott övezeti előírásokban megengedettnél már nagyobb mértékben beépített telek beépítettsége tovább nem növelhető, azonban a meglévő épületek korszerűsíthetők, és a beépítettség további növelése nélkül a megengedett épületmagasság betartása mellett bővíthetők. Teljes bontás után, vagy új beépítés esetén az megengedett legnagyobb beépítettség értékét kell betartani.
  - c) **Kialakult telekméret K jelölés:** Az adott övezeti szűkebb paraméterekkel rendelkező, kialakult telken álló épület is felújítható, korszerűsíthető, és az övezeti előírások betartása mellett bővíthető. Új épület azonban csak legalább 300 m<sup>2</sup> területű, legalább 10 méter széles és legalább 20 méter mélységű telken helyezhető el.
  - d) **Kialakult beépítési magasság K jelölés:** Az övezeti előírásokban megengedettnél nagyobb épületmagasságú meglévő épület a benapozási és tűzvédelmi előírások teljesülése esetén - korszerűsíthető és bővíthető az épületmagasság további növelése nélkül.

### 4.§ Sajátos jogintézmények

- (1) A rendezett településfejlődés érdekében Balatonszepezd közigazgatási területén közterület és közintézmény céljára kijelölt ingatlanokra vonatkozóan az önkormányzatot az 1997. évi LXXVIII. törvény 25.§-a alapján elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási joggal érintett területek jelen rendelet ... számú mellékletében szerepelnek.
- (2) A tervezett közterületek és közintézmények területére vonatkozóan telekalakítási tilalom rendelendő el.

## 5.§

### Az építésre vonatkozó általános előírások

- (1) Beépítésre szánt területen épület elhelyezésének feltétele a közművesítettség teljes mértékű megléte: az energia, az ivóvíz, a szennyvízelvezetés és -tisztítás, valamint a közterületi csapadékvíz-elvezetés együttesen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik.
- (2) A belterületen használatba vételi engedély és használatba vétel tudomásul vételének eljárása az építési engedélyben kikötött módon, csak a kiszolgáló utak rendelkezésre állása, a megfelelő közművek megléte, valamint legalább a közút kezelője által elfogadott, burkolatalap szintjéig történt útkiépités, valamint a minimálisan szükséges zöldfelület létrehozása, a növények telepítése után kérhető.
- (3) A község területén állandó használatra szánt lakókocsi, konténer - a kemping területek kivételével - nem helyezhető el.
- (4) Beépíthető minden olyan kialakult telek, amely eléri az övezetben meghatározott legkisebb kialakítható teleknagyság méretének 60%-át.

## 6.§

### Épületek, építmények kialakítására vonatkozó általános előírások

- (1) Beépítésre nem szánt területen - a közút területek kivételével - önálló hirdetés, reklámhordozó berendezés nem helyezhető el.
- (2) A közigazgatási területen az épületek homlokzatán, vagy az ingatlan kerítésén csak az adott ingatlanon működő intézmény, vállalkozás reklámozását szolgáló reklámhordozó berendezés helyezhető el, ingatlanonként legfeljebb 0,5 m<sup>2</sup> reklám-felülettel.
- (3) A 10%-nál nagyobb lejtésű telkek beépítése esetén:
  - a) az épület lejtő felőli homlokzatának vonalában a földszinti szint magassága (Bf) és meglévő természetes terepszint átlagos magassága (Bf) között legfeljebb 1,2 méter magasság különbség engedélyezhető,
  - b) az épület völgy és hegy felőli homlokzatának átlagos magassága legfeljebb 1,5 méterrel térhet el.
- (4) A közterületeket csak a használat érdekében legszükségesebb nagyságú burkolt felületekkel szabad ellátni. A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani.
- (5) Helyi értékvédelmi területen kerítés csak tömör vörös homokkő vagy áttört fa szerkezettel, a kialakult magasság szerint létesíthető.
- (6) Közterületről látható, 1,0 m-nél magasabb támfal-létesítmény csak kőburkolattal vagy növényvel fedetten, mérnökbiológiai eszközökkel kialakítottan létesíthető.
- (7) A külterületen, erdő és mezőgazdasági terület körül csak dróthálóra futtatott növényzettel takart vadvédelmi kerítés építhető.
- (8) Szerelt kémény az utcai homlokzaton nem helyezhető el, a közterület felől látszó épületrészen 1,2 méternél hosszabb szerelt kémény nem létesíthető.
- (9) Medence, fedetlen víztároló beépítésre nem szánt területen nem helyezhető el.

## 7.§

### A telekalakítás általános szabályai

- (1) A Szabályozási tervben javasolt telekalakítások, telekosztások irányadó jellegűek, a kedvezőbb telekszerkezet, telekméret kialakításának eszközei.
- (2) A meglévő telkek méretei a már kialakult tömbökben eltérhetnek az egyes építési övezetben előírt telekmérettől, azonban új telket kialakítani, telket megosztani csak az építési övezetben előírt minimális telekméret figyelembe vételével lehet.
- (3) Nyeles telek a területen újonnan nem alakítható ki.

## 8.§

### Értékvédelem

- (1) Balatonszepezd településközpont helyi védelemre javasolt területén az építmények arányrendszere, tetőidoma, színezése, a homlokzaton alkalmazott anyaghasználat a helyi építészeti hagyományokhoz és az ezeknek megfelelő környező épületek kialakításához illeszkedjen.

Új, vagy átalakítandó magastetők hajlásszöge illeszkedjék a csatlakozó, ill. az épület közvetlen környezetében álló épületek tetősíkjának hajlásszögéhez.

A tetők tömegének (tetőidom) kialakításakor egyszerű formát, formákat kell alkalmazni a jellemző helyi karakter figyelembe vételével. Magastető 35-45 fok közötti hajlásszöggel, nádazott, pikkelyszerű, vagy ehhez hasonló megjelenésű fedéssel létesíthető (fémlemez fedés csak tornyok esetén alkalmazható). A magastetőt csillogásmentes (matt) felülettel kell kialakítani a településképbbe illő, jellemzően piros, barna, szürke, vagy az égetett cserép színéhez hasonló árnyalatú színben. Hátsókeret irányú épületszárnyak, kiegészítő funkciójú épületek, építmények gerincmagassága a közterület felőli épületénél magasabb nem lehet, a magastető kialakítására a fő funkciójú épületre vonatkozó előírások érvényesek.

A közterületről látható tetőzeten is megjelenő több szintben elhelyezett tetőablak nem alkalmazható.

A közterületről látható homlokzaton (tetőzeten) vagy azok előtt szabadon, vagy védőcsőben vezetett kábel és védődoboz nem helyezhető el. A homlokzatok felújítása esetén ezek megszüntetése kötelező.

A meglévő épületeken, közterületről látható homlokzaton ablakklíma berendezés és klímaberendezések kültéri egysége csak az épület részeként, az épület megjelenéséhez illeszkedve, illetve építészeti tagozat által takartan helyezhető el és a kondenzvíz elvezetéséről megfelelően gondoskodni kell, az közterületre, vagy szomszéd telekre nem folyhat át.

Cégtábla elhelyezése a földszinti portál részeként, vagy a földszinti portál felett, az osztópárkány alatti sávban történhet. A környezetben kialakult építészeti adottságok alapján épületenként, illetve nem lakás célú rendeltetési egységenként legfeljebb 1 db függőleges konzolos cégér, cégfelirat is engedélyezhető.

- (2) A Szabályozási terven jelölt régészeti lelőhelyeken földmunka megkezdése előtt leletmentés biztosítása érdekében értesíteni kell a területileg illetékes múzeumot.
- (3) A település közigazgatási területén a meglévő földdel borított pincék megtartandók.

## 9.§

### Környezetvédelem, korlátozások

#### **Levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésvédelem**

- (1) A település területe 10. számú légszennyezettségi zónába tartozik a hatályos levegő-

tisztaságvédelmi rendelet szerint.

- (2) A település közigazgatási területén a külső térbe kijutó, bűzt okozó tevékenység nem végezhető.
- (3) Új potenciális légszennyező pontforrást, vagy légszennyezéssel járó tevékenység céljára létesülő építményt elhelyezni csak az ágazati jogszabályokban foglaltak szerint lehet.
- (4) Diffúz légszennyezést okozó tevékenység kizárólag zárt térben folytatható.
- (5) A kiemelt üdülőkörzetre és az ökológiailag sérülékeny területekre (erdősült területek, történelmi borvidék szőlőterületei, nemzeti park területei) való tekintettel, valamint a kedvező levegőminőségi adottságok megőrzése érdekében a település külterületén a hatályos levegőtisztaságvédelmi határértékeket tartalmazó rendelet ökológiai határértékei, belterületen az egészségügyi határértékek 20 %-kal csökkentett értékeit kell figyelembe venni.
- (6) Új létesítményt a hatályos zajvédelmi rendelet üdülőtérületekre vonatkozó előírásai szerint lehet elhelyezni.
- (7) Amennyiben határérték-túllépés következik be a megfelelő zajgátló berendezések elhelyezése, a zaj- és rezgésterhelésből eredő kárelhárítás a káros hatás keltőjének a feladata. A védelem, elhárítás módját az illetékes környezetvédelmi hatósággal történő egyeztetés és annak előírásai szerint kell elvégezni.

### **Vízminőség-védelem**

- (8) Élő vízfolyásba, árokba és vízmederbe tisztítatlan szennyvizet bevezetni tilos.
- (9) A szennyvíz elszikkasztása még ideiglenesen és a külterületeken sem engedélyezhető.
- (10) A Balaton vízminőség-védelme érdekében a meglévő nádasok megőrzendőek, a hatályos, nádgazdálkodás szabályait tartalmazó rendelet előírásai betartandók.
- (11) A település területe, a hatályos jogszabályok szerint, a fokozottan érzékeny, illetve kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területek kategóriájába tartozik, amelyre a hatályos felszín alatti vizek védelméről szóló rendeletek előírásai vonatkoznak.
- (12) Mivel a település területe nitrátérzékeny, ezért a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló hatályos jogszabály előírásai betartandók.

### **Felszínmozgás érzékenység, partfalvédelem**

- (13) A Védelmi és korlátozási tervlapon, a Balaton törvény szerint felszínmozgásra érzékeny területként lehatárolt részen, az építési engedélykérelemhez talajmechanikai szakvélemény csatolandó.
- (14) 25%-nál nagyobb meredekségű építési telek esetén az építési engedély-kérelemhez csatolni kell felszíni vízelvezetési tervet.
- (15) 40%-nál meredekebb területen partfalbiztosítást kell végezni az építési tevékenység során.
- (16) A vízrendezés és a tereprendezés építményei csak esztétikus, tájba illő anyagokkal (látszó kőfelület, növénytámfal) vagy növényzettel fedett természetes rézsűként valósíthatók meg.

### **Talajvédelem**

- (17) A területen a feltöltések kialakítására csak az arra akkreditált laborban bevizsgált, minősített anyag használható. Környezetet károsító anyag, szennyezett talaj, hulladék illetve veszélyes hulladék ilyen célra nem alkalmazható.
- (18) Építési tevékenység megkezdése előtt a termőtalajréteget szakszerűen le kell termelni és deponálni kell. A termőföld legfeljebb fél évig és legfeljebb 2,0 m magasságú prizmákban tárolható, azt követően a termőföldet telken belül a zöldfelületek létesítésénél kell felhasználni.
- (19) Ha a bontási-építési munka során szennyezett talaj, vagy bármilyen hulladék kerül elő, azt haladéktalanul be kell jelenteni az illetékes környezetvédelmi hatóságnak, és a bontást-építést szüneteltetni kell. A szennyezett talaj vagy hulladék helyszíni kezelése, elszállítása csak az illetékes környezetvédelmi- és talajvédelmi hatóság előírásai alapján történhet.

### **Táj- és természetvédelem, zöldfelületek védelme**

- (20) A szabályozási terven jelölt utcákban, a közműlétesítmények figyelembevételével legalább egyoldali fasor telepítendő. A meglévő fasorok megőrzése kötelező.
- (21) A Gesztenyesor utcában található vadgesztenye fasor védelmét helyi rendelet előírásai szerint biztosítani kell.
- (22) Közterületi fásítás az utcák mentén, maximálisan 8,0 - 8,0m tőtávolsággal, előnevelt faiskolai "útsorfa" minőségű növényvel, a közlekedésbiztonsági és a közmű-érintésvédelmi szabályok figyelembevételével történhet. Gyümölcsfák útsorfaként való alkalmazása nem megengedett.
- (23) A legalább 80 %-os lombkoronaborítottságú telkek (erdőskertek) esetében, a jelentős biológiai aktivitás és a tájkarakter megőrzése érdekében, fejlesztések esetén a faállomány ösztörszátmérője maximum 20 %-kal csökkenthető.
- (24) A legalább 80 %-os lombkoronaborítottságú telkek (erdőskertek) esetében közművezetékek elhelyezése, illetve burkolatépítés a faállomány maximális figyelembevételével történhet. A természetközeli növényállomány védelme érdekében az építési engedélyhez kertészeti szakvélemény csatolása kötelező.
- (25) Gyephézagos kerti burkolat kialakítása esetén a felület 10%-a, de telkenként legfeljebb 50 m<sup>2</sup> számítható be a kötelezően kialakítandó zöldfelület mértékébe.
- (26) A telken létesített, állandó vízborítású terület beszámítható a kötelezően kialakítandó zöldfelület mértékébe. Az időszakos vízfelületek területének (pl. úszómedence) 50%-a vehető figyelembe a zöldfelületi mutató kiszámításánál.
- (27) Öt beállóhelynél nagyobb kapacitású személygépkocsi-parkoló csak fásítottan létesíthető, 4 beálló-helyenként 1-1 közepes lombkoronájú, előnevelt fa ültetése kötelező.
- (28) 100 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, összefüggő, burkolt felület minden 100m<sup>2</sup>-hez tartozóan 2db lombos fa ültetendő.
- (29) Belterületen 10 cm törzsátmérőjűnél nagyobb fát kivágni - kivéve gyümölcsfa - csak kertészeti szakvéleményben igazolt növényegészségügyi, élet- és vagyónvédelmi okból, illetve építési tevékenység céljából fakivágási engedély szerint lehet. Az engedélyt a Polgármesteri Hivatal fakivágási terv alapján adhatja ki, amelynek részét képezi a kivágandó fák értékelését tartalmazó kertészeti szakvélemény, helyszínrajz, a kivágás oka és a pótlás módja. Külterületeken a fakivágás az illetékes erdészeti hatóság előzetes véleménye alapján végezhető.
- (30) A 10 cm törzsátmérőjűnél nagyobb fa kivágása esetén, a törzsátmérőnek megfelelő mértékű fapótlásról vagy az ingatlanon belül, vagy a Polgármesteri Hivatal által megjelölt közterületen **vagy önkormányzati tulajdonú területen** gondoskodni kell.
- (31) A zöldfelületek kialakításánál a telepítésre kerülő fajokat úgy kell megválasztani, hogy a felhasznált fás-szárú növények - a termőhelyi adottságoknak megfelelően - legalább 50 %-a honos fajokból vagy azok természetű fajtáiból kerüljenek ki.
- (32) Patakágak, időszakos vízfolyások mentén, valamint a Balaton környezetében meglévő természetes növényzetet eltávolítani csak növényegészségügyi szempontok miatt szükséges ritkítással lehet. A meglévő egészséges fás növényzetet ritkítani, csonkolni, a területet kaszálni - kivéve a vízmeder fenntartási sávban - nem lehet.
- ~~(33) Hírközlési adótorony csak építési engedély alapján, tájba illesztett módon helyezhető el. Az adótorony kizárólag fém vagy fa szerkezetű lehet.~~

### **Táj-és településképi védelme**

- (34) Az értékvédelme alatt álló, vagy értékvédelemre javasolt épületek közterületi homlokzati vonala előtt, valamint a helyi településszerkezeti, településképi védelemre javasolt területen a köztárgyak közül önálló reklámhordozókat elhelyezni nem lehet.
- (35) A település közigazgatási területén A1 ívméretet (840x597 mm) meghaladó hirdetés, reklámhordozó nem helyezhető el.

- (36) A parti sétányon (Zs övezetben), továbbá közparkban (Zkp övezetben) és erdőterületeken (Et, Ev-1, Ev-2, Ev-3 övezetekben) semmilyen hirdetés, reklámhordozó nem helyezhető el.

### **Hulladékgazdálkodás**

- (37) A település területén hulladéklerakó nem létesíthető.
- (38) Üzemi hulladékgyűjtőhely nem helyezhető el a lakó- és üdülőterülettel határos telekhatártól mért 10,0 m-en belül.
- (39) A teljes közigazgatási területen a keletkező veszélyes hulladékokat csak zárt átmeneti tárolóban lehet tárolni. Az átmeneti tárolás időtartamára és az elszállítás módjára a vonatkozó egyéb rendeletek irányadók.
- (40) Az egyes övezetekben csak a tevékenység során helyben keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolása megengedett.

## **10.§**

### **Közlekedési területek**

- (1) A közlekedési övezetbe tartoznak a meglévő és tervezett közutak, a vasúti területek a hozzájuk tartozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.
- (2) A meglévő közterületeket és a tervezett közterületek szabályozási szélességeit, valamint a gyalogos utak és terek kijelölését a Szabályozási Tervlap tartalmazza.
- (3) A közlekedési létesítmények szabályozási szélességét e rendelet, valamint a szabályozási terv szerint kell kialakítani.
- (4) A külterületi közutak tengelyétől mért 50m-en, főútvonal esetén 100m-en belül építmény elhelyezéséhez a közút kezelőjének hozzájárulását be kell szerezni.
- (5) Minden övezetben telken belül kell a szükséges számú gépkocsitároló, gépkocsi leálló helyet biztosítani. Intézmények, szolgáltató létesítmények építése esetén a szükséges számú parkolómenyiség telken belül alakítandó ki úgy, hogy a kerítésen kívüli közterülettel közvetlen kapcsolatban legyen.
- (6) A vasútvonal és az állomás, megállóhely szélső vágányszélétől mért 50-50 m-es védőtávolságán belül tervezett nem vasúti építmények létesítéséhez a MÁV Rt. üzemeltetői és a Központi Közlekedési Felügyelet Vasúti Felügyelet szakhatósági hozzájárulást is be kell szerezni.
- (7) A közutak és vasutak építési (szabályozási) szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető.
- (8) Azon utakat – amelyeknél a minimum 5,5m széles, gépkocsival járható útfelület nem biztosítható, - egyirányú útként kell kialakítani.
- (9) Közút és vasút szintbeni keresztezésénél a rálátási háromszög területén belül az út és vasút szintjétől számított 50cm-nél magasabb építményt elhelyezni, valamint 50cm-nél magasabb fát, növényzetet ültetni tilos.
- (10) A 71-es számú főútról új ingatlan kiszolgálása, útcsatlakozás nem létesíthető.
- (11) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:
- a) főutak, belterületi szakasz: B.IV.C., K.IV.
  - b) gyűjtőutak: B.V.c.  
külterületi szakasz: K.IV.B.
  - c) kiszolgáló (lakó) utak: B.VI.d.
  - d) kerékpár út B.IX.
  - e) gyalogos utak, terek B.X.

#### Főutak:

- 71-es számú út

#### Gyűjtőutak:

- Árpád utca
- Gesztenyesor utca
- Kerteki út
- Petőfi Sándor utca

#### Mellékutak, jelentősebb kiszolgáló utak:

- Dózsa György utca
- Kerteki utca
- Nyár utca
- Viriusz utca
- Arany János utca
- Akácfa utca
- Csuki utca
- Öreghegyi út

### **11.§ Közművek**

- (1) A község közműellátását szolgáló és regionális átmenő közműrendszerek nyomvonalára, melyek nem közterületen húzódnak, szolgalmi jogot kell létesíteni, vagy gondoskodni kell a nyomvonal közterületre helyezéséről.
- (2) A vízellátó hálózatot az oltóvíz igény kielégítésére is alkalmas méretekkel és nyomvonal-vezetéssel kell kialakítani.
- (3) A felszíni víz elvezetését a beépítési terület jellegének megfelelően zárt csapadékcatornával, vagy nyíltárkosan kell kiépíteni a befogadó vasút alatti átereszekig.
- (4) A lefolyástalan közterületi szakaszok vízelvezetése érdekében az alátámasztó anyag, vagy a későbbben készülő vízrendezési tanulmány által jelölt helyeken a vízelvezető árkok részére szolgalmi jogot kell biztosítani. A szolgalmi jog egy 3,0 m-es sávot érint. A vízelvezetés keresztmetszelvevénye általában trapéz szelvevényű fenékszélesség 0,4 m, rézsűhajlás 1:2, árokmélység 0,5 m. Az árok gyepesített földárok. A mindenkori telektulajdonos köteles biztosítani a karbantartás végzésére az Önkormányzat megbízottjának a bejutását, és karbantartási munkavégzését a felszíni víz elvezetése érdekében. Erre a szolgalmi jogos sávra nem lehet építményt, fát, bokrot ültetni.
- (5) A csapadékvíz-elvezető rendszer túlterhelés elleni védelmében az SZT záportározót jelöl ki, amelyet a tényleges vízrendezési vízjogi engedélyezési terv fog nagyságában rögzíteni. A záportározó helybiztosításához a szolgalmi jog előzetes bejegyzése szükséges. A mindenkori ingatlanulajdonos köteles biztosítani a karbantartás végzéséhez az Önkormányzat megbízottjának bejutását, és a karbantartási munka végzését, a felszíni víz tárolását és átvezetését. Erre a szolgalmi jogos területre nem lehet építményt építeni, fát, bokrot ültetni.
- (6) Belterületen építési telken áthaladó 20 kV-os szabadvezetékét közterületre kábelként kell kiváltani.



- (7) Az új transzformátorokat földre telepített változatban közterületre kell elhelyezni. A telepítés meglévő növényzet takarásában, vagy tájhonos, lombhullató fa és cserjefajok felhasználásával telepített min. 0,50m széles növényzással takartan alakítandó ki.
- (8) A hírközlési létesítmények közül (új) önálló antennatartó tornyot belterületen nem lehet elhelyezni.
- (9) Hírközlési adótorony csak összevont engedélyezési eljárás lefolytatása alapján, tájba illesztett módon, legfeljebb 20m-es magassággal helyezhető el, illetve a már meglévő bázisállomás használatát kell javasolni. Az adótorony kizárólag fém vagy fa szerkezetű lehet.

**II. Fejezet**  
**Balatonszepezd közigazgatási területének felhasználása**

**12.§**  
**Övezetek és építési övezetek**

- (1) Balatonszepezd beépítésre szánt területe az építés általános jellege, valamint a sajátos építési használata szerint a következő egységekre tagolódik:

	A	B	C
1.	Lakóterületek	kertvárosias	Lke
2.	Vegyes területek	településközpont	Vt
3.	Üdülőterületek	üdülőházas	Üü
4.		hétvégi házas	Üh
5.	különleges területek	strandterület	Kst
6.		sportterület	Ksp
7.		sport-horgász	Ksph
8.		kemping	Kk
9.		temető	Kt
10.		kikötő	Kki

- (2) Balatonszepezd beépítésre nem szánt területe az építés általános jellege, valamint a sajátos építési használata szerint a következő egységekre tagolódik:

	A	B	C
1.	Közlekedési- és közműelhelyezési területek	országos főutak	Köu-OFU
2.		települési közutak	Köu
3.		vasútterület	Kök-VA
4.	Zöldterületek	közpark, közkert	Zkp
5.		vízparti sétány területe	Zs
6.		egyéb zöldfelület	Ze
7.	Erdőterületek	<b>közjóléti</b>	<b>Ek</b>
8.		<b>védelmi</b>	<b>Ev</b>
9.	Mezőgazdasági	általános árutermelési	Má-1
10.		nagytelkes szőlőtermesztési	Má-2
11.		szőlőkataszter szerinti I. osztályú nagytelkes	Má-C1
12.		kertes	Mk-1
13.		szőlőkataszter szerinti I. osztályú kertes	Mk-C1
14.	Vízgazdálkodási	vízfolyások területe	Vf
15.		vízgazdálkodási területek	Vv
16.		vízgazdálkodási üzemi terület	Vü
17.	<b>Különleges</b>	<b>major</b>	<b>Kk-M</b>
18.		<b>termelői piac és kerékpáros pihenőhely</b>	<b>Kk-Tu</b>

**III. Fejezet**  
**Beépítésre szánt területek**

**LAKÓTERÜLETEK**

**13.§**

**Kertvárosias lakóövezetekre vonatkozó általános előírások**

- (1) Az övezet területén - a lakó rendeltetésen kívül - elhelyezhető:
- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
  - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - c) kulturális, közösségi szórakoztató
  - d) szállás jellegű épület
  - e) sport
- rendeltetésű épület.
- (2) Az övezet területén nem helyezhető el:
- a) ipari- és raktárépületek, illetve funkciók,
  - b) kisüzemi termelő- és tárolóépítmények, ill. funkciók kivéve ezen rendelet hatálybalépésekor engedéllyel működő és a környezetére vonatkozó terhelési határértékeket meg nem haladó kézműipari tevékenységek,
  - c) üzemanyagtöltő állomások,
  - d) gépjárművek karosszéria javító és festőműhelyei,
  - e) a 3,5 tonna önsúly feletti járművek és munkagépek kocsimosói, karbantartó és festőműhelyei, telephelyei,
  - f) nagykereskedelmi üzletek, raktárak,
  - g) fém- és hulladékkereskedelem, ill. tárolás építményei, telephelyei.
- (3) A (2) bekezdés előírásait a már meglévő építmények, építményrészek átalakítása, bővítése, vagy használati módjának, rendeltetésének megváltoztatása esetén is alkalmazni kell.
- (4) A (2) bekezdésben felsorolt már meglévő tevékenységek, ill. rendeltetési egységek jelen rendelet hatálybalépésétől számított 10 éven belül az érintett lakóövezetekben megszüntetendők, vagy ezen építmények, ill. tevékenységek más, e célra kijelölt építési övezetbe telepítendők.
- (5) Egy épület beépített alapterülete 250 m<sup>2</sup>-nél nagyobb nem lehet.**
- (6) Már beépült lakóterületek esetén – ahol a kialakult állapotra jellemző előkerti építési vonal eltér az adott építési övezetre előírt előkert mérettől és a Szabályozási Terv nem határoz meg konkrét előkerti építési vonalat – új beépítésnél, bővítésnél és átalakításnál az előkerti építési vonalhoz a szomszédos épületekhez, ill. az adott utcaszakaszra jellemző kialakult állapothoz kell igazodni.

**14.§**

**Lke-1**

**Oldalhatáron álló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület**

- (1) Az építési övezet a kertvárosias lakóterület azon része, ahol a telkek jellemzően oldalhatáron álló beépítési mód szerint épültek be, ill. építhetők be.
- (2) Az építési övezetben

- a) az előkert mérete: 5,0 m  
 b) az oldalkert mérete: 3,0 m  
 c) a hátsókert mérete: 6,0 m

(3) Az építési övezeti jellemzőket és határértékeket az 1. számú táblázat tartalmazza.

**1. sz. táblázat**

Építési övezet jele	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Kialakítható legkisebb telekméret (m <sup>2</sup> )	Építményekre vonatkozó előírások		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
				Legnagyobb		
				párkánymagasság (m)	épületmagasság (m)	
Lke-1	Oldalhatáron álló	30	800	3,0	K - 5,0	50

**15.§**

**Lke-2, Lke-3**

**Szabadon álló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület**

- (1) Az építési övezet a kertvárosias lakóterület azon része, ahol a telkek jellemzően szabadon álló beépítési mód szerint épültek be, ill. építhetők be.
- (2) Az építési övezetben
- a) az előkert mérete: 5,0 m  
 b) az oldalkert mérete: 3,0 m  
 c) a hátsókert mérete: 6,0 m
- kivéve a 15,0 m-nél kisebb mélységű telkek esetén, ahol az elő-, oldal- és hátsókert minimális mérete egyaránt 3,0 m.
- (3) Ha a Lke-2 övezet telkein a meglévő természetközeli növényállománnyal fedett terület a telekterület 40 %-át meghaladja, akkor építmény-elhelyezés, telekrendezés esetén a telekterület 40 %-án a természetközeli növényállomány megtartandó. Amennyiben a természetközeli növényállománnyal fedett terület a telekterület 40 %-a vagy annál kevesebb, akkor a meglévő természetközeli növényállomány teljes egészében megtartandó.
- (4) Ha a Lke-3 övezet telkein a meglévő természetközeli növényállománnyal fedett terület a telekterület 50 %-át meghaladja, akkor építmény-elhelyezés, telekrendezés esetén a telekterület 50 %-án a természetközeli növényállomány megtartandó. Amennyiben a természetközeli növényállománnyal fedett terület a telekterület 50 %-a vagy annál kevesebb, akkor a meglévő természetközeli növényállomány teljes egészében megtartandó.
- (5) Az építési övezeti jellemzőket és határértékeket a 2. számú táblázat tartalmazza.

**2. sz. táblázat**

Építési övezet jele	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Kialakítható legkisebb telekméret (m <sup>2</sup> )	Építményekre vonatkozó előírások		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
				Legnagyobb		
				párkánymagasság (m)	épületmagasság (m)	
Lke-2	Szabadon álló	20	800	4,5	5,0	50
Lke-3	Szabadon álló	K-15	1000	4,5	5,0	60

## VEGYES TERÜLETEK

### 16.§

#### A vegyes településközponti területekre vonatkozó általános előírások

- (1) Az övezet területén - a lakó rendeltetésen kívül - elhelyezhető:
- igazgatási, iroda,
  - kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
  - egyéb közösségi szórakoztat a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
  - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - kulturális, közösségi, szórakoztató,
  - sport
- rendeltetésű épület.
- (2) Az övezet területén nem helyezhető el önálló épületként és más funkciójú épülethez kapcsolódó önálló rendeltetési egységként:
- ipari- és raktárépületek,
  - kisüzemi termelő- és tárolóépítmények,
  - üzemi jellegű szolgáltató építmény,
  - nagykereskedelmi raktárak,
  - üzemanyagtöltő állomás,
  - gazdasági építmények,
  - a 3,5 tonna önsúly feletti járművek és munkagépek kocsimosói, karbantartó és festőműhelyei, telephelyei.
- (3) A (2) bekezdés előírásait a már meglévő építmények, építményrészek átalakítása, bővítése, vagy használati módjának, rendeltetésének megváltoztatása esetén is alkalmazni kell.

### 17.§

#### Vt-1

#### Jellemzően **kialakult** beépítési mód szerint beépíthető településközponti vegyes terület

- (1) Az építési övezet a településközpont általában több rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és intézményi, ill. vegyes funkciójú épületek elhelyezésére szolgáló, jellemzően **kialakult** beépítési mód szerint beépíthető területe.
- (2) Az építési övezet területére vonatkozó építési engedélykérelem kötelező munkarésze egy olyan utcakép részlet, amely bemutatja a tervezett épülettel szomszédos 2-2 épület homlokzatát is.
- (3) Az építési övezetben
- |                        |                            |
|------------------------|----------------------------|
| a) az előkert mérete   | <b>kialakult, igazodó</b>  |
| b) az oldalkert mérete | <b>kialakult, igazodó</b>  |
| c) a hátsókert mérete  | <b>kialakult, igazodó,</b> |
- kivéve, ahol a meglévő épülethez igazodva ennél kisebb érték adódik.
- (4) A max. építménymagasságot az épületek homlokzatainak magassága 1,5 m-rel haladhatja meg.
- (5) Az építési övezeti jellemzőket és határértékeket a 3. számú táblázat tartalmazza.

3. sz. táblázat

Építési övezet jele	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Kialakítható legkisebb telekméret (m <sup>2</sup> )	Építményekre vonatkozó előírások		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
				Legnagyobb		
				párkánymagasság (m)	épületmagasság (m)	
Vt-1	K	K-40	500	6,0	6,0	40

## 18.§

## Vt-2

Jellemzően **szabadonálló** beépítési mód szerint beépíthető településközponti vegyes terület

- (1) Az építési övezet a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek jellemzően szabadon álló beépítésű épületeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben lakóépület, lakás létesíthető.
- (3) Az építési övezetben - kivéve ha a Szabályozási Terv ettől eltérően konkrét építési vonalat határoz meg - :
  - a) az előkert min.: 5,0 m
  - b) az oldalkert min.: ~~3,75 m~~ **3,0m**
  - c) a hátsókeret min.: 6,0 m

(4) Az építési övezeti jellemzőket és határértékeket a 4. számú táblázat tartalmazza.

4. sz. táblázat

Építési övezet jele	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Kialakítható legkisebb telekméret (m <sup>2</sup> )	Építményekre vonatkozó előírások		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
				Legnagyobb		
				párkánymagasság (m)	épületmagasság (m)	
Vt-2	Szabadon álló	20	K-1500	6,0	7,5	<b>60</b>

## 19.§

## Vt-3

Jellemzően **szabadonálló** beépítési mód szerint beépíthető településközponti vegyes terület

- (1) Az építési övezet a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek jellemzően szabadon álló beépítésű épületeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben lakóépület, lakás nem létesíthető.
- (3) Az építési övezetben - kivéve ha a Szabályozási Terv ettől eltérően konkrét építési vonalat határoz meg - :
  - a) az előkert min.: 5,0 m
  - b) az oldalkert min.: ~~3,75 m~~ **3,0m**
  - c) a hátsókeret min.: 6,0 m

(4) Az építési övezeti jellemzőket és határértékeket a 5. számú táblázat tartalmazza.

5. sz. táblázat

Építési övezet jele	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Kialakítható legkisebb telekméret (m <sup>2</sup> )	Építményekre vonatkozó előírások		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
				Legnagyobb		
				párkánymagasság (m)	épületmagasság (m)	
Vt-3	Szabadon álló	40	K - 500	6,0	6,0	40

### ÜDÜLŐTERÜLETEK

#### 20.§

#### Üü

#### Üdülőházas területek

- (1) Az építési övezet területén szabadon álló beépítési mód szerint olyan üdülőépületek, üdültáborok helyezhetők el, amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgál.
- (2) Az építési övezetben
  - a) az előkert min.: 5,0 m
  - b) az oldalkert min.: 3,75 m
  - c) a hátsókert min.: 7,5 m
- (3) Ha az övezet telkein a meglévő természetközeli növényállománnyal fedett terület a telekterület 50%-át meghaladja, akkor építmény-elhelyezés, telekrendezés esetén a telekterület 50%-án a természetközeli növényállomány megtartandó. Amennyiben a természetközeli növényállománnyal fedett terület a telekterület 50%-a vagy annál kevesebb, akkor a meglévő természetközeli növényállomány teljes egészében megtartandó.
- (4) Az övezet telkein történő fejlesztések esetén a faállomány össztrzsátmérője maximum 10 %-kal csökkenthető.
- (5) Az övezet Balaton Törvény szerint **térségi jelentőségű tájképvédelmi terület** (T-1) övezetbe tartozó részén (Hrsz.: 144/3, 4, 5, 7, 8 ingatlanokon) a jelenlegi beépítettség nem növelhető.
- (6) Az építési övezeti jellemzőket és határértékeket az 6. számú táblázat tartalmazza.

6. sz. táblázat

Építési övezet jele	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Kialakítható legkisebb telekméret (m <sup>2</sup> )	Építményekre vonatkozó előírások		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
				Legnagyobb		
				párkánymagasság (m)	épületmagasság (m)	
Üü	Szabadon álló	20	1000	6,0	7,5	50

#### 21.§

#### Üh, Üh-E

#### Hétfélig házas területek

- (1) Az építési övezet területén szabadon álló beépítési mód szerint telkenként legfeljebb két üdülőegységes üdülőépület helyezhető el.
- (2) Az építési övezetben
  - a) az előkert min.: 5,0 m
  - b) az oldalkert min.: 3,0 m
  - c) a hátsókert min.: 6,0 m

kivéve a 15,0 m-nél kisebb mélységű telkek esetén, ahol az elő-, oldal- és hátsó kert minimális mérete egyaránt 3,0 m.

- (3) Az Üh-E építési övezetben egy tömegben legfeljebb 120 m<sup>2</sup> alapterületű épület létesíthető.
- (4) Ha az Üh építési övezet telkein a meglévő természetközeli növényállománnyal fedett terület a telekterület 50 %-át meghaladja, akkor építmény-elhelyezés, telekrendezés esetén a telekterület min. 50 %-án a meglévő természetközeli növényállomány megtartandó. Amennyiben a természetközeli növényállománnyal fedett terület a telekterület 50 %-a, vagy annál kevesebb, akkor a meglévő természetközeli növényállomány – a min. zöldfelület részeként - teljes egészében megtartandó.
- (5) Ha az Üh-E építési övezet telkein a meglévő természetközeli növényállománnyal fedett terület a telekterület 75 %-át meghaladja, akkor építmény-elhelyezés, telekrendezés esetén a telekterület min. 75 %-án a meglévő természetközeli növényállomány megtartandó. Amennyiben a természetközeli növényállománnyal fedett terület a telekterület 75 %-a, vagy annál kevesebb, akkor a meglévő természetközeli növényállomány – a min. zöldfelület részeként - teljes egészében megtartandó.
- (6) Az építési övezeti jellemzőket és határértékeket a 7. számú táblázat tartalmazza.

**7. sz. táblázat**

Építési övezet jele	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Kialakítható legkisebb telekméret (m <sup>2</sup> )	Építményekre vonatkozó előírások		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
				Legnagyobb		
				párkánymagasság (m)	épületmagasság (m)	
Üh	Szabadon álló	15	800	5,0	5,0 <del>4,5</del>	60
Üh-E	Szabadon álló	10	800	5,0	5,0 <del>4,5</del>	70

## **KÜLÖNLEGES TERÜLETEK**

### **22.§**

#### **Kst**

#### **Strandterületek**

- (1) A különleges strand területekre vonatkozó általános előírások
  - a. z építési övezet területén 200 m<sup>2</sup>-ként egy nagy lombkoronájú fa ültetendő, tájvédelmi szempontból a vízparti vegetációt reprezentáló lombhullató fajokból, minimum háromszor iskolázott kertészeti minőségben.
  - b. Az építési övezet területére szaktervező által készített komplex kertépítészeti terv készítendő, játszóhely kialakításáról gondoskodni kell.
  - c. Vizuális lezárás és a külső környezetterhelő hatások csökkentése érdekében a telkek vasút felőli telekhatára mentén háromszintes (gyep-cserje-, lombkoronaszint) védő zöldsáv telepítendő.
  - d. Az egyes építmények alapterülete nem lehet nagyobb 100 m<sup>2</sup>-nél.
  - e. Terepszint alatt nem lehet építeni.
  - f. A vízpart szélétől 15 m-en belül épület nem helyezhető el.
- (2) A **Kst** építési övezet strand elhelyezésre szolgál, ahol a strandolási funkciót szolgáló és azt kiegészítő, ill. kiszolgáló, szolgáltató, vendéglátó és sportépítmények, valamint az ezeket kiszolgáló parkolók helyezhetők el.



(3) A **Kst-1** jelű építési övezetben a strandolási és kemping funkciót szolgáló és azt kiegészítő, ill. kiszolgáló, szolgáltató, szálláshely-szolgáltató, vendéglátó és sportépítmények, valamint az ezeket kiszolgáló parkolók helyezhetők el.

(3) Az építési övezeti jellemzőket és határértékeket a 8. számú táblázat tartalmazza.

**8. sz. táblázat**

Építési övezet jele	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Kialakítható legkisebb telekméret (m <sup>2</sup> )	Építményekre vonatkozó előírások		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
				Legnagyobb		
				párkánymagasság (m)	épületmagasság (m)	
<b>Kst</b>	Szabadon álló	10	4500	3,0	4,5	70
<b>Kst-1</b>	Szabadon álló	10	4500	4,5	4,5	70

**23.§  
Ksp  
Sportterületek**

- (1) Az építési övezet sport, rekreáció (szabadtéri sportpályák) céljára szolgáló terület. Az övezetbe tartozik a település sportpályája.
- (2) Az övezetben elsősorban a sportolással összefüggő szabadidő-eltöltés, turizmus építményei helyezhetők el.
- (3) Az övezetben a terület fenntartásához és őrzéséhez szükséges építmények helyezhetők el.
- (4) A területen csak áttört kerítés vagy élősövényből kialakított kerítés létesíthető.
- (5) Az építési övezeti jellemzőket és határértékeket a 9. számú táblázat tartalmazza.

**9. sz. táblázat**

Építési övezet jele	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Kialakítható legkisebb telekméret (m <sup>2</sup> )	Építményekre vonatkozó előírások		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
				Legnagyobb		
				párkánymagasság (m)	épületmagasság (m)	
<b>Ksp</b>	Szabadon álló	10	8000	?	4,5	70

**24.§  
Ksph  
Sport-horgász területek**

- (1) Az építési övezet a sport-horgászattal kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben elsősorban a sportolással összefüggő szabadidő-eltöltés, turizmus építményei **és szálláshely szolgáltató** épület helyezhető el.
- (3) Az építési övezetben egyenként maximum 50m<sup>2</sup> alapterületű, a terület fenntartásához és őrzéséhez szükséges, illetve szociális és higiénés építmények helyezhetők el.
- (4) A vízpart szélétől 15 m-en belül épület nem helyezhető el.
- (5) Meglévő természetes partvonal kiépített partvonallá nem építhető át.
- (6) Az építési övezeti jellemzőket és határértékeket a 10. számú táblázat tartalmazza.

10. számú táblázat

Építési övezet jele	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Kialakítható legkisebb telekméret (m <sup>2</sup> )	Építményekre vonatkozó előírások		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
				Legnagyobb		
				párkánymagasság (m)	épületmagasság (m)	
Ksph	Szabadon álló	10	2000	4,5	4,5	70

(7) Terepszint alatt nem lehet építeni.

## 25.§

Kk

## Kempingterület

- (1) Az építési övezet lakókocsis, ill. sátoros területegységek, túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgáló üdülőházak, valamint egyéb kiszolgáló, illetve a turizmus fejlesztését szolgáló közösségi létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben a kiegyensúlyozott településkép megőrzése érdekében az épületek homlokzatmagassága nem lépheti túl az építési övezetben előírt építménymagasság legnagyobb megengedett mértékét, az épület legmagasabb pontja legfeljebb 9,5m lehet.  
Homlokzatmagasság: A homlokzat magasságát az F/L (az adott homlokzati felület (F) és az adott homlokzati hossz (L) aránya) érték adja.  
Épület legmagasabb pontja: Az épületnek a terepcsatlakozástól mért azon legfelső pontja, melynek meghatározásánál a tetőfelépítmények és az épület tetőzetén elhelyezett antenna, villámhárító, kémény és szellőző figyelmen kívül hagyandó.
- (3) Az építési övezetben a szabályozási terven „MAGASSÁGI KORLÁTOZÁS”-sal megjelölt építési hely sávjának fele szélességében (10, ill. 20m szélességben összefüggően) az építmények legmagasabb pontja legfeljebb 4,0m lehet a kilátás védelme érdekében.
- (4) Az építési övezetben a szabályozási terven jelölt építési helyen belül a szabályozási terven „MAGASSÁGI KORLÁTOZÁS”-sal megjelölt két helyen kívül még további három helyen a vízparti sétány (Zs jelű övezet) menti telekhatárral párhuzamosan mért legalább 10m hosszú szakaszon az építmények legmagasabb pontja legfeljebb 4,0m lehet.
- (5) Az építési övezetben a rendezett terepfelület a telek természetes terepfelületétől legfeljebb 0,5m-rel térhet el, a közvetlenül szomszédos telkekhez csatlakozó 4,0m-es sávon belül a szomszédos telek terepfelületétől eltérés nem lehet.
- (6) Az övezet területén a fásítottság mértéke legalább 100 m<sup>2</sup>-ként egy közepes, vagy nagy lombkoronájú fa kell legyen.
- (7) A vízpart szélétől 15 m-en belül épület nem helyezhető el.
- (8) Meglévő természetes partvonal kiépített partvonallá nem építhető át.
- (9) Terepszint alatt nem lehet építeni.
- (10) Az építési övezeti jellemzőket és határértékeket a 11. számú táblázat tartalmazza.

11. számú táblázat

Építési övezet jele	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Kialakítható legkisebb telekméret (m <sup>2</sup> )	Építményekre vonatkozó előírások		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
				Legnagyobb		
				párkánymagasság (m)	épületmagasság (m)	
Kk	Szabadon álló	15	20 000	8,0	8,0	70

**26.§**  
**Kt**  
**Temetőterületek**

- (1) Az építési övezet a különböző temetkezési módokra együttesen kialakított temető területe.
- (2) Az övezetben kizárólag csak a temetkezés céljait szolgáló, valamint az azokat kiegészítő építmények és melléképítmények közül ravatalozó, kápolna, kegyeleti építmények, sírboltok, szerszámtároló, hulladéktároló, kerti hulladéktároló és komposztáló és az őrzés építményei helyezhetők el.
- (3) A temető belső tartalékterületének igénybevétele esetén, annak minden 100 m<sup>2</sup> után legalább 1 db közepes koronájú lombos fát kell telepíteni.
- (4) Növényegészségügyi szempontból kivágásra kerülő fák a temető területén pótlandók. A fapótlás előnevelt, többször iskolázott faegyeddel történhet, a pótlás mértéke 1:1 arányú.
- (5) A temető belső tartalékterületén, a lakótelekekkel határos telekhatár mentén, a kerítés temető felőli oldalán, háromszintes (gyep-cserje-, lombkoronaszint) növényállományú védőterületet kell kialakítani.
- (6) A temető belső tartalékterületének lakótelekekkel határos kerítése 2 m magasságú, tömör (lakótelek felőli oldalon rakott kő, temető felőli oldalon rakott kő, vagy urnafalként kialakított) kerítés legyen. Egyéb helyeken az áttört kerítés csak élősövényvel létesíthető, az élősövény a kerítés temető felőli oldalán létesítendő.
- (7) A temető belső tartalékterületén csak urnatemetés alkalmazható. Ezen a részen kegyeleti park is kialakítható. Az övezetben sírbolt nem építhető.
- (8) Kilátásvédelmi okok miatt a sírjelek magassága 1,5 m-t nem haladhatja meg.
- (9) A temető telkétől számított 100 m-en belül kegyeletsértő tevékenység nem végezhető és kegyeletsértő építmény (szórakozóhely, piac) nem helyezhető el.
- (10) A temető területén belül és annak kerítésén a temetőfunkcióval össze nem egyeztethető hirdetés, hirdetés nem helyezhető el.
- (11) Az építési övezeti jellemzőket és határértékeket a 12. számú táblázat tartalmazza.

**12. számú táblázat**

Építési övezet jele	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Kialakítható legkisebb telekméret (m <sup>2</sup> )	Építményekre vonatkozó előírások		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
				Legnagyobb		
				párkánymagasság (m)	épületmagasság (m)	
Kt	Szabadon álló	10	6000	?	4,5	70

**27.§**  
**Kki**  
**Kikötőterületek**

- (1) Az építési övezet belső medencés vitorlás, ill. csónakkikötő és az ahhoz tartozó kiszolgáló, valamint vendéglátó létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezetben szálláshely-szolgáltató épület elhelyezhető.

- (3) A beépítettség legnagyobb mértékének és a zöldfelület legkisebb mértékének meghatározásánál az építési övezet szárazföldként kialakítandó területrésze veendő figyelembe.
- (4) Az övezet területe a közhasználat elől el nem keríthető.
- (5) Az építési övezeti jellemzőket és határértékeket a 13. számú táblázat tartalmazza.

**13. számú táblázat**

Építési övezet jele	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Kialakítható legkisebb telekméret (m <sup>2</sup> )	Építményekre vonatkozó előírások		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
				Legnagyobb		
				párkánymagasság (m)	épületmagasság (m)	
Kki	Szabadon álló	10 *	2000	?	4,5	70

#### IV. Fejezet

#### Beépítésre nem szánt területek

#### KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰ TERÜLETEK

##### 28.§

##### Köu-OFU

##### Országos főutak

- (1) Az övezet a közlekedési területek országos főutak külterületi szakaszai számára kijelölt területe.

##### 29.§

##### Köu

##### Települési főutak

- (1) Az övezet a közlekedési területek a települési közutak számára kijelölt területe.
- (2) A településszerkezeti szempontból helyi védelemre javasolt településközponti területen belül ki kell dolgozni a forgalomcsillapított közlekedési rendszer és az ehhez kapcsolódó parkolási rendszer forgalomtechnikai és közterületrendezési tervét. E terv ki kell terjedjen az érintett közterületeken elhelyezhető építmények és köztárgyak elhelyezésére és kialakításuk feltételeire is.

##### 30.§

##### Kök-VA

##### Vasúti területek

Az övezet a kötőtpályás közlekedési területeknek az országos körforgalmú vasutak részére kijelölt területe.

#### ZÖLDTERÜLETEK

##### 31.§

##### Zkp

##### Közparkok

- (1) Az övezetbe tartozik a komplex zöldfelületi funkcióval rendelkező közparkok területe.
- (2) Az övezetben csak a pihenés, testedzés és ismeretterjesztés építményei és a fenntartáshoz szükséges építmények helyezhetők el, **legfeljebb** 2 %-os beépítettséggel.

- (3) Lakóépület az övezetben nem helyezhető el.
- (4) Az övezet területén terepszint alatti építmény nem helyezhető el.
- (5) A közpark látogathatóságát a nappali időszakban korlátozni nem lehet.
- (6) Meglévő szabadstrand az övezetben megtartható.
- (7) A közparkok építését, rendezését, felújítását csak szaktervező által készített komplex kertépítészeti tervek alapján lehet elvégezni.
- (8) A legkisebb zöldfelület mértéke nem lehet kevesebb 80%-nál.
- (9) A vízpartot a közhasználat elől elzárni, lekeríteni nem lehet.
- (10) Az övezetben csak parti bejáróval rendelkező víziállás létesíthető, amelynek vízparttól számított benyúlása nem haladhatja meg a 25 métert, egymástól való távolságuk nem lehet kisebb 50 méternél. A bejáró szélessége legfeljebb 2 méter, a víziállás alapterülete – a bejárón felül – legfeljebb 30m<sup>2</sup> lehet.
- (11) A meglévő nádasokban, vagy azok rovására víziállás nem létesíthető.

### **32.§**

#### **Zs**

#### **Vízparti sétány területe**

- (12) Az övezetbe tartozik a Balaton törvény előírása szerint kialakítandó vízparti sétány **és kerékpárút** területe.
- (13) Az övezetben épület nem helyezhető el.
- (14) Kizárólag pihenő funkciót ellátó, illetve az ismeretterjesztés építményei és közműépítmények helyezhetők el.
- (15) A legkisebb zöldfelület mértéke nem lehet kevesebb 30 %-nál.
- (16) A meglévő növényzet megtartandó, a sétány és az elhelyezhető építmények területén kívüli részen.
- (17) Víziállások nádasok megbontásával nem létesíthetők.
- (18) A vízpartot a közhasználat elől elzárni, lekeríteni nem lehet.
- (19) Az övezetben csak parti bejáróval rendelkező víziállás létesíthető, amelynek vízparttól számított benyúlása nem haladhatja meg a 25 métert, egymástól való távolságuk nem lehet kisebb 50 méternél. A bejáró szélessége legfeljebb 2 méter, a víziállás alapterülete – a bejárón felül – legfeljebb 30 méter lehet.

### **33.§**

#### **Ze**

#### **Egyéb zöldfelület**

- (1) Az övezetbe tartoznak a közhasználatra nem szánt, közlekedési területek menti egyéb, korlátozott használatú zöldfelületek.
- (2) Az övezetben csak közműépítmények helyezhetők el.
- (3) A legkisebb zöldfelület mértéke nem lehet kevesebb 90%-nál.

### **ERDŐTERÜLETEK**

#### **34.§**

#### **Általános előírások**

- (1) A település területén lévő erdőterületek településrendezési szempontból egészségügyi-szociális turisztikai, és védelmi erdők övezetébe tartoznak.

- (2) Az erdőterületek elsődleges rendeltetését ezen túlmenően az illetékes erdészeti hatóság állapítja meg, ezt a helyi erdészeti üzemtervek rögzítik.
- (3) Az erdőművelési ág megváltoztatása csak az illetékes erdészeti hatóság hozzájárulásával lehetséges.
- (4) Az erdő telepítése és fenntartása csak jóváhagyott erdészeti üzemterv alapján történhet.
- (5) Az erdőterületek turisztikai feltárásának, látogathatóságának lehetőségét az erdő tulajdonosának, illetve kezelőjének biztosítani kell. Az erdők látogathatóságát - az elkeríthető területeken kívül - korlátozás nélkül biztosítani kell.

### **35.§**

#### **Ek**

#### **Közjóléti erdők területe**

- (1) Az övezetbe tartoznak az elsődlegesen egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdőtagok.
- (2) Az övezetben 100.000 m<sup>2</sup>-t meghaladó terület nagyságú telken legfeljebb 0,3%-os beépítettséggel, de legfeljebb 150m<sup>2</sup> alapterületű, az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el. Ilyennek minősülnek a szabadidő eltöltését, a turizmust és a testedzést szolgáló (turista és menedékház, erdei tornapálya, téli sportpálya, vadászház stb.) és az erdő fenntartásához, műveléséhez szükséges egyéb építmények.
- (3) Önálló lakóépület az övezetben nem helyezhető el.
- (4) A legkisebb zöldfelület mértéke nem lehet kevesebb 90%-nál.
- (5) Az övezetben telekrészt a közhasználat elől elzárni (lekeríteni) csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve erdőgazdálkodási célból lehet. Vadgazdálkodási, illetve erdőgazdálkodási célból legalább 100.000 m<sup>2</sup>-t elérő telek esetében, a telekterület maximum 5%-át, de legfeljebb 5.000m<sup>2</sup>-t lehet lekeríteni. A lekerítés történhet vadkerítéssel vagy max. 1,5 m magas, növényzettel futtatott, vagy élősövényből kialakított kerítéssel.
- (6) Meglévő erdei utat a gyalogos turista forgalom elől elzárni nem lehet.
- (7) Az övezetben – az erdő művelési ág létrejöttéig – a szőlő művelési ágak megfelelő területhasználat folytatható, de épület, építmény nem helyezhető el.

### **36.§**

#### **Ev-1**

#### **Védelemre javasolt erdők területe a természeti területek körüli puffer zónában**

- (8) Az övezetbe tartoznak a Balaton parti országos jelentőségű védett természeti terület mellett található, a védett terület pufferzónáját képező erdők.
- (9) Az övezetben burkolt utat létesíteni nem lehet.
- (10) Kizárólag az épületnek nem minősülő közműépítmények, valamint természetvédelmi és ismeretterjesztési funkciójú építmények helyezhetők el és ezekhez a funkciókhoz kapcsolódó parkolók alakíthatók ki.
- (11) Az övezeten belül fakivágás, bármilyen beavatkozás, építés csak az illetékes természetvédelmi hatóság előírásai alapján történhet.
- (12) A legkisebb zöldfelület mértéke nem lehet kevesebb 95%-nál.

### **37.§**

#### **Ev-2**

#### **Talajvédelmi erdők területe**

- (1) Az övezetbe tartozó területek elsődlegesen talajvédelmi erdők területei.
- (2) Az övezetben az erdő rendeltetésének megfelelő, és az épületnek nem minősülő, a pihenést, testedzést szolgáló építmények helyezhetők el.

- (3) Az övezetben csak a terület használatához kapcsolódó parkolók létesíthetők.
- (4) A legkisebb zöldfelület mértéke nem lehet kevesebb **95%-nál**.

### **38.§**

#### **Ev-3**

#### **Egyéb védelmi rendeltetésű erdők**

- (1) Az övezetbe tartozó területek a levegőtisztaság-védelmét, illetve az egymást zavaró funkciójú területek közötti lehatárolást, vizuális elválasztást biztosító erdők.
- (2) Az övezetben kizárólag az erdő rendeltetésének megfelelő, épületnek nem minősülő építmények helyezhetők el. A pihenés, testedzés, szabadidő-eltöltés és turisztika építményei nem helyezhetők el.
- (3) A legkisebb zöldfelület mértéke nem lehet kevesebb **95%-nál**.
- (4) Parkolók az övezetben nem létesíthetők.

### **MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK**

#### **39.§**

#### **Általános mezőgazdasági területek általános előírásai**

- (1) Az övezetek elsősorban a növénytermesztés, az állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás építményeinek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az övezetekben birtoktest, birtokközpont nem alakítható ki.
- (3) Az övezetekben az építménymagasság a 4,5m-t nem haladhatja meg.
- (4) Az övezetekben csak tájba illő építmények helyezhetők el. A tetőformálás csak magas tetővel történhet. A tetőhajlás szöge 35-45° közötti lehet. A tető héjalásának anyaga csak égetett cserép vagy nád lehet.
- (5) Az eredeti terepszint nem módosítható.
- (6) Önállóan csak földdel fedett pince létesíthető az övezetben megengedett beépítés mértékén felül, max. 3%-os beépítettséggel.
- (7) Az övezetben vagyonvédelmi célból csak vadkerítés, vagy max. 1,5 m magas, növényzettel futtatott, vagy élősvényből kialakított kerítést lehet létesíteni.

#### **40.§**

#### **Má-1**

#### **Általános árutermelési mezőgazdasági terület**

- (1) Az övezetbe tartoznak az általános árutermelő mezőgazdasági területek.
- (2) Az övezet területén elhelyezhető építmények:
  - a) a ténylegesen végzett mezőgazdasági tevékenységhez szükséges épületnek nem minősülő gazdasági építmények
  - b) további építmények az alábbiak szerint:
    - 80 %-ban szőlőműveléssel hasznosított, 20.000m<sup>2</sup>-t meghaladó telken legfeljebb 1%-os beépítettséggel szőlőtermelést, feldolgozást szolgáló és lakófunkciót is kielégítő épület.
    - 80 %-ban gyümölcsültetvényekkel betelepített, 30.000m<sup>2</sup>-t meghaladó telken legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel gyümölcsstermelést, feldolgozást szolgáló és lakófunkciót is kielégítő épület.
    - **80 %-ban gyepműveléssel hasznosított, 50.000m<sup>2</sup>-t meghaladó, telken, legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel mezőgazdasági termelést, feldolgozást szolgáló és lakófunkciót is kielégítő épület**

- 80 %-ban szántóként művelt, 200.000m<sup>2</sup>-t meghaladó, telken, legfeljebb 0,1%-os beépítettséggel mezőgazdasági termelést, feldolgozást szolgáló és lakófunkciót is kielégítő épület.

(3) Az egyes épületek alapterülete nem lehet nagyobb 200 m<sup>2</sup>-nél.

#### **41.§**

##### **Má-2**

#### **Nagytelkes szőlőtermesztési mezőgazdasági terület**

- (1) Az övezetbe tartoznak az általános árutermelő mezőgazdasági területek.
- (2) Az övezet területén elhelyezhető építmények:
  - a) a ténylegesen végzett mezőgazdasági tevékenységhez szükséges épületnek nem minősülő gazdasági építmények
  - b) további építmények az alábbiak szerint:
    - 80 %-ban szőlőműveléssel hasznosított, 10.000m<sup>2</sup>-t meghaladó telken legfeljebb 1%-os beépítettséggel szőlőtermelést, feldolgozást szolgáló és lakófunkciót is kielégítő épület
  - c) 80 %-ban gyümölcstetvénnyel betelepített, 30.000m<sup>2</sup>-t meghaladó, telken, legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel gyümölcstermelést, feldolgozást szolgáló és lakófunkciót is kielégítő épület
- (3) Az egyes építmények alapterülete nem lehet nagyobb 200 m<sup>2</sup>-nél.
- (4) Az övezetben meglévő szőlőültetvények nem számolhatók fel.
- (5) Az övezet területén állattartó építmény nem helyezhető el.

#### **42.§**

##### **Má-C1**

#### **Szőlőkataszter szerinti I. osztályú nagytelkes mezőgazdasági terület**

- (1) Az övezetbe tartoznak a szőlőkataszter szerint I. osztályú, általános árutermelő mezőgazdasági területek.
- (2) Az övezet területén elhelyezhető építmények közül a lakófunkciót is kielégítő, szőlőtermelést, feldolgozást szolgáló épület csak 20.000m<sup>2</sup>-t meghaladó telken, legfeljebb 1%-os beépítettséggel létesíthető.
- (3) Az egyes építmények alapterülete nem lehet nagyobb 200 m<sup>2</sup>-nél.
- (4) Az övezet területén állattartó építmény nem helyezhető el.

#### **43.§**

#### **Kertes mezőgazdasági területek általános előírásai**

- (1) Az övezetekben kialakítható legkisebb telekméret 3.000 m<sup>2</sup>. A beépíthető legkisebb telekméret 2.000 m<sup>2</sup>.
- (2) Átmenő telkek keresztben nem oszthatók meg, csak hosszában.
- (3) 15 m-nél keskenyebb telek nem építhető be.
- (4) Az övezetekben az építménymagasság a 4,5m-t nem haladhatja meg.



- (5) Az övezetekben csak tájba illő építmények helyezhetők el. A tetőformálás csak magas tetővel történhet. A tetőhajlás szöge 35-45° közötti lehet. A tető héjalásának anyaga csak égetett cserép vagy nád lehet.
- (6) Az eredeti terepszint nem módosítható.
- (7) Önállóan csak földdel fedett pince létesíthető az övezetben megengedett beépítés mértékén felül, max. 3%-os beépítettséggel.
- (8) Az övezetben vagyonvédelmi célból csak vadkerítés, vagy max. 1,5 m magas, növényzettel futtatott, vagy élősövényből kialakított kerítést lehet létesíteni.

#### **44.§**

##### **Mk-1**

#### **Kertes mezőgazdasági terület**

- (1) Az övezet a rekreáció - gazdálkodással, kiskertműveléssel egybekötött - tevékenységeire szolgál.
- (2) A legalább 2.000 m<sup>2</sup> területet elérő, elsősorban termesztési célú növényültetvénnyel (szőlő, gyümölcs és egyéb kertészeti) 80 %-ban beültetett telken legfeljebb 3%-os beépítettséggel, a ténylegesen végzett mezőgazdasági tevékenységhez kötődő, a műveléséhez, tároláshoz szükséges, ideiglenes tartózkodásra is alkalmas gazdasági épület helyezhető el. Az övezetben az egyes építmények alapterülete nem haladhatja meg a 60m<sup>2</sup>-t.
- (3) Az övezet területén a 3.000 m<sup>2</sup> területet meghaladó, elsősorban termesztési célú növényültetvénnyel (szőlő, gyümölcs és egyéb kertészeti) 80 %-ban beültetett telken legfeljebb 3%-os beépítettséggel, a ténylegesen végzett mezőgazdasági tevékenységhez kötődő, a műveléséhez, tároláshoz szükséges, ideiglenes tartózkodásra is alkalmas gazdasági épület helyezhető el. Az övezetben az egyes építmények alapterülete nem haladhatja meg a 90m<sup>2</sup>-t.

#### **45.§**

##### **Mk-C1**

#### **Szőlőkataszter szerinti I. osztályú kertes mezőgazdasági terület**

- (1) Az övezet elsősorban szőlőművelésre szolgáló kertes terület (szőlőskert), amelynek egyik célja a borturizmus fejlesztése és az eredeti tájkarakter megőrzése.
- (2) Az övezet területén a ténylegesen végzett mezőgazdasági tevékenységhez kötődő elhelyezhető építmények:
  - a) legalább 2.000 m<sup>2</sup> területet elérő, 80 %-ban szőlőműveléssel hasznosított telken legfeljebb 3%-os beépítettséggel, a szőlő műveléséhez, borkészítéshez, gyümölcstároláshoz szükséges, ideiglenes tartózkodásra is alkalmas gazdasági épület (présház),
  - b) Az övezetben az egyes építmények alapterülete nem haladhatja meg a 60m<sup>2</sup>-t.
  - c) 3.000 m<sup>2</sup> területet meghaladó, 80 %-ban szőlőműveléssel hasznosított telken legfeljebb 3%-os beépítettséggel, borturizmust szolgáló kiskereskedelmi, vendéglátó épület, a szálláshely-szolgáltató épületek kivételével.

#### **VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK**

#### **46.§**

#### **Általános előírások**

- (1) Az övezetbe tartozik a vízmű területe, a Balaton vízfelülete és parti sávjának egy része, valamint az országos jelentőségű természeti védettséget élvező parti sáv.
- (2) A vonalas közmű, a közlekedést szolgáló létesítmények, árvízvédelmi építmények, horgászstég (kivéve Vü övezet), valamint a természetvédelemhez, ismeretterjesztéshez kapcsolódó építményeken kívül az övezetben építményt elhelyezni nem lehet.
- (3) Az övezet területén – a Vü övezet kivételével - zöldfelület-rendezési beavatkozásokat (növénytelepítés, fakivágás, gypfeltörés) végezni csak az illetékes vízügyi, talajvédelmi és természetvédelmi szakhatóság egybehangzó hozzájárulása alapján lehet.

#### **47.§**

##### **Vf**

#### **Folyóvizek medre, parti sávja és állóvizek területe**

- (1) Az övezetbe tartozik a Balaton vízfelülete és parti sávjának egy része.
- (2) Az övezet területén található nádasok védelme érdekében a nádgazdálkodást szabályozó hatályos rendelet előírásai betartandók.
- (3) Meglévő természetes partvonal kiépített partvonallá nem építhető át. A meglévő növényzet megtartandó az elhelyezhető építményeken kívüli részeken.
- (4) Víziálláson és csónakkikötőn kívül egyéb építmény az övezetben nem építhető.

#### **48.§**

##### **Vv**

#### **Védett vízparti vízgazdálkodási terület**

- (1) Az övezetbe tartoznak az országos jelentőségű védett vízparti természeti területek.
- (2) Az övezetben a meglévő növényállomány nem irtható ki, nádas nem szüntethető meg, a fák kivágása csak egészségügyi és balesetvédelmi szempontból engedhető meg.
- (3) Az övezetben telek nem osztható meg, közműépítményen kívül kizárólag az ismeretterjesztést, a természetvédelmi nevelést szolgáló építmények helyezhetők el, az illetékes természetvédelmi hatóság hozzájárulásával.
- (4) Parkolók az övezetben nem létesíthetők.

#### **49.§**

##### **Vü**

#### **Vízgazdálkodási üzemi terület**

- (1) Az övezet a vízmű üzemi létesítményeinek elhelyezésére szolgál, ide tartozik a vízmű területe.

#### **KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

##### **50.§**

##### **Kk-m**

#### **Különleges egyéb - major**

- (1) Az övezet területén a mezőgazdasági művelést szolgáló építmények és lakás helyezhető el.
- (2) Az egyes építmények alapterülete nem lehet nagyobb 150 m<sup>2</sup>-nél.

(3) Az övezeti jellemzőket és határértékeket a 14. számú táblázat tartalmazza.

**14. számú táblázat**

Építési övezet jele	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Kialakítható legkisebb telekméret (m <sup>2</sup> )	Építményekre vonatkozó előírások		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
				Legnagyobb		
				párkánymagasság (m)	épületmagasság (m)	
<b>Kk-M</b>	Szabadon álló	5	5000	6	6	80

**51.§**

**Kk-Tu**

**Termelői piac és kerékpáros pihenőhely területe**

- (1) Az övezet területén a kereskedelmi, szolgáltató és szálláshely szolgáltató épületek jellemzően szabadon álló beépítésű épületeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) A parkolást telken belül kell biztosítani.
- (3) Az övezeti jellemzőket és határértékeket a 15. számú táblázat tartalmazza.

**15. számú táblázat**

Építési övezet jele	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Kialakítható legkisebb telekméret (m <sup>2</sup> )	Építményekre vonatkozó előírások		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
				Legnagyobb		
				párkánymagasság (m)	épületmagasság (m)	
<b>Kk-Tu</b>	Szabadon álló	5	5000	4,5	6,0	80

**V. Fejezet**

**Záró rendelkezések**

**51.§**

- (1) E rendelet 2016. ... napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

.....  
dr. Sebestyén László polgármester

.....  
Lukács Ágnes jegyző

*... . melléklet a .../2016.(... ...) önkormányzati rendelethez*

**Balatonszepezd vízpart-rehabilitációs tanulmányterve alapján kijelölt, elővásárlási joggal érintett területek**

403/1, 403/12, 405/4, 407/1, 449, 471, 472/1, 472/2, 473/1, 478, 1451/2, 1451/3, 1469, 144/3, 144/4, 144/6, 144/7, 144/8 hrsz-ú telkek, illetve telekrészek.

## Balatonszepezd helyi védelemre javasolt területei, épületei és természeti értékei

### 1. Helyi védelemre javasolt épületek

<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>
<b>Sorszám</b>	<b>Megnevezés</b>	<b>Cím (utca, hászám)</b>	<b>Helyrajzi szám</b>
1.	Pedagógus üdülő	Árpád u. 9	2
2.	Közösségi Ház	Szegfű u. 1.	684
3.	lakóház	Árpád u. 16.	689
4.	lakóház	Dózsa György utca elején	62
5.	lakóház	Árpád utca és Nagyköz utca találkozásánál	899/1
6.	nádfedeles lakóház	Kisköz u. 21.	719
7.	Vírusz-villa		394/4
8.	villa	Dózsa György u. 35.	322

### 2. Helyi településszerkezeti, településképi védelemre javasolt területek

Balatonszepezd településközponti történeti magjának:

- tömbszerkezete,
- útelágazásai,
- jellegzetes beépítési karaktere.

### 3. Helyi védelemre javasolt természeti értékek

<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
<b>Sorszám</b>	<b>Megnevezés</b>	<b>Cím (utca, hászám)</b>
1.	egységes vadgesztenye fasor	Gesztenyesor utca északi szakasza, a Vírusz utcától délre
2.	2 db platánfa	Zöldfa utca és 71. sz. főút kereszteződésénél

**Balatonszepezd közigazgatási területén nyilvántartott régészeti lelőhelyek**

<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>
<b>Sorszám</b>	<b>Azonosító</b>	<b>Név</b>	<b>Helyrajzi szám</b>
1.	7478	Sebestyén-szőlő	020/3-4, 021, 022/4-10, 023/12-16, 023/20, 1218/1-2, 1450/1, 1450/3, 1451/2, 1459/4, 1460/1-2
2.	7479	Készleői-dűlő	012/18-19, 06, 1109, 1111/2-3, 1112, 1113/1-2, 1114/16-17, 1114/19-31, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1123, 1124, 1125, 1126, 1450/1-2, 1451/2
3.	7480	Cseri-dűlő	010/1-7, 011, 012/3-10, 09, 10/1-7
4.	7481	Római katolikus templom	1, 2, 4, 5, 6, 7, 8/1-2, 12/1-2, 14, 15, 16, 34, 401/1-2, 403/1-2
5.	7482	Rét feletti erdő	087/2, 087/13-19, 087/28-32
6.	7483	Rét feletti erdő nyugati oldala	080/10-17, 080/26-39, 080/43-44
7.	7484	Víriusz telepi vasúti megálló	391, 392, 393, 394/10-11, 394/2, 394/8, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401/1, 401/13-16
8.	7485	Rét feletti erdő - Barackos *	078/1-4, 078/6-7, 078/9, 079, 080/18-24, 080/3-8

\* Az 5., 6. és 8. sorszámú lelőhelyek nagyobb kiterjedésű településre utaló nyomai, valamint a földforgatás leletszóró hatásai miatt a három régészeti terület egybefüggő lehatárolása indokolt.

fasorokat  
tájhonos növények