

**Balatonszepezd Község Önkormányzata Képviselő-testületének
18/2016.(XII.30.) Kt. rendelete**

Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről
(egységes szerkezetbe foglalva: 2018. november 10.)

Balatonszepezd Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontja, 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, Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztály; Fejér Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály; Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság; Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Országos Vízügyi Főigazgatóság; Veszprém Megye Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala; Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal; Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központ; Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály; Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály; Veszprém Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály; Veszprém Megyei Rendőr- Főkapitányság; Veszprém Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály; Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, valamint a Veszprém Megyei Önkormányzat Hivatala; Zánka Község Önkormányzata; Révfülöp Nagyközség Önkormányzata; Kővágóörs Község Önkormányzata véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

I. Fejezet
Általános rendelkezések

1.§
A rendelet hatálya¹

- (1) Jelen rendelet mellékletét képezik az SZT0, SZT1, SZT2, SZT3, SZT4, SZT5, SZT6, SZT7 és SZT8 jelű Szabályozási Tervlapok (továbbiakban: Szabályozási Terv).
- (2) Jelen Helyi Építési Szabályzat csak a mellékletét képező Szabályozási Tervvel együtt érvényes, azokkal együtt alkalmazható.
- (3) 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:
 - a) építési övezet, ill. övezethatár
 - b) szabályozási vonal
 - c) megszüntető jel
 - d) építési vonal
 - e) építési hely

¹ Módosította a 2/2018. (III. 10.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2018. április 9-től

- f) építési övezeti, övezeti besorolás, övezeti jellemzők, paraméterek (beépítési mód, beépítettség megengedett legnagyobb mértéke, legnagyobb épületmagasság, legnagyobb homlokzatmagasság, minimális zöldfelület mértéke, kialakítható legkisebb telekterület).
- g) beültetési kötelezettség
- (2) A tervben alkalmazott kötelező szabályozási elemek módosítása kizárólag a szabályozási terv és az építési szabályzat módosításával lehetséges. A terven jelölt egyéb elemek irányadónak 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 felület 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 a megengedett legnagyobb beépítettség értékét kell betartani.
 - c) **Kialakult telekméret K jelölés:** Az adott övezet előírásainál kisebb méretű kialakult telken álló épület is felújítható, korszerűsíthető, és az övezeti előírások betartása mellett bővíthető. Új épület azonban csak legalább 300 m² területű, legalább 10 méter széles és legalább 20 méter mélységű telken helyezhető el.
 - d) **Kialakult épületmagasság 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 külön jogszabály alapján elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási joggal érintett területek jelen rendelet 1. számú mellékletében szerepelnek.

5.§

Az építésre vonatkozó általános előírások

- (1) A község területén állandó használatra szánt lakókocsi, konténer - a kemping területek kivételével - nem helyezhető el.
- (2) Beépíthető minden olyan kialakult telek, amely eléri az övezetben meghatározott legkisebb kialakítható teleknagyság méretének 60%-át.

6.§

Épületek, építmények kialakítására vonatkozó általános előírások

- (1) ²

² Hatályon kívül helyezte a 17/2017. (XII. 27.) önkormányzati rendelet. Hatályát veszítette 2018. január 1-től.

(2) ³

(3) A közterületeket csak a használat érdekében legszükségesebb nagyságú burkolt felületekkel szabad ellátni. A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani.

(4) ⁴

(5) ⁵

(6) ⁶

(7) ⁷

(8) ⁸

(10) ⁹

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.
- (4) A Szabályozási terven „Tj” jellel jelölt telektömbben a teljes tömbre kiterjedő telekalakítási javaslat készítése szükséges bármilyen, a meglévő telekállapotot érintő változtatás esetén.

8.§

Értékvédelem

(1) ¹⁰

- (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) ¹¹

- (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.

³ Hatályon kívül helyezte a 17/2017. (XII. 27.) önkormányzati rendelet. Hatályát veszttette 2018. január 1-től.

⁴ Hatályon kívül helyezte a 17/2017. (XII. 27.) önkormányzati rendelet. Hatályát veszttette 2018. január 1-től.

⁵ Hatályon kívül helyezte a 17/2017. (XII. 27.) önkormányzati rendelet. Hatályát veszttette 2018. január 1-től.

⁶ Hatályon kívül helyezte a 17/2017. (XII. 27.) önkormányzati rendelet. Hatályát veszttette 2018. január 1-től.

⁷ Hatályon kívül helyezte a 17/2017. (XII. 27.) önkormányzati rendelet. Hatályát veszttette 2018. január 1-től.

⁸ Hatályon kívül helyezte a 17/2017. (XII. 27.) önkormányzati rendelet. Hatályát veszttette 2018. január 1-től.

⁹ Hatályon kívül helyezte a 17/2017. (XII. 27.) önkormányzati rendelet. Hatályát veszttette 2018. január 1-től.

¹⁰ Hatályon kívül helyezte a 11/2018. (XI.9.) önkormányzati rendelet. Hatályát veszttette 2018. november 10-től.

¹¹ Hatályon kívül helyezte a 17/2017. (XII. 27.) önkormányzati rendelet. Hatályát veszttette 2018. január 1-től.

- (7) Amennyiben határérték-túllépés következik be a megfelelő zajgátló berendezések elhelyezése, a zaj- és rezgésterhelésből eredő kárelhárítás a káros hatás keltőjének a feladata.

Vízminőség-védelem

- (8) Élő vízfolyásba, árokba és vízmederbe tisztítatlan szennyvizet bevezetni tilos.

(9)¹²

- (10) A Balaton vízminőség-védelme érdekében a meglévő nádasok megőrzendők, a hatályos, nádgazdálkodás szabályait tartalmazó rendelet előírási 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 nitrát érzékeny, ezért a vizek mezőgazdasági eredetű nitrát szennyezéssel szembeni védelméről szóló hatályos jogszabály előírásai betartandók.

Felszínmozgás érzékenység, partfalvédelem

- (13) 40%-nál meredekebb területen partfalbiztosítást kell végezni az építési tevékenység során.

- (14) A vízrendezés és a tereprendezés építményei csak esztétikus, tájba illő anyagokkal (látszó kőfelület, növénytámfal) vagy növényzettel fedett természetes részsűként valósíthatók meg.

Talajvédelem

- (15) 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.

- (16) 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.

- (17) 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

- (18) A szabályozási terven jelölt utcákban, a közműlétesítmények figyelembevételével legalább egyoldali fasor telepítendő. A meglévő fasorok megőrzése kötelező.

- (19) A Gesztenyesor utcában található vadgesztenye fasor védelmét helyi rendelet előírásai szerint biztosítani kell.

- (20) 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 úti sorfaként való alkalmazása nem megengedett.

- (21) A legalább 80 %-os lombkorona borítottságú telkek (erdőskertek) esetében, a jelentős biológiai aktivitás és a tájkarakter megőrzése érdekében, fejlesztések esetén a faállomány ösztörzs-átmérője maximum 20 %-kal csökkenthető.

- (22) A legalább 80 %-os lombkorona borítottságú telkek (erdőskertek) esetében közművezetékek elhelyezése, illetve burkolatépítés a faállomány maximális figyelembevételével történhet.

- (23) A telken létesített, állandó vízborítású terület beszámítható a kötelezően kialakítandó zöldfelület mértékébe. Az időszakos, mesterséges vízfelületek területének (úszómedence) 50%-a vehető figyelembe a zöldfelületi mutató kiszámításánál.

- (24) Öt beálló helynél nagyobb kapacitású személygépkocsi-parkoló csak fásítottan létesíthető, 4 beálló-helyenként 1-1 közepes lombkoronájú, előnevelt fa ültetése kötelező.

- (25) 100 m²-nél nagyobb, összefüggő, burkolt felület minden 100m²-hez tartozóan 2db lombos fa ültetendő.

¹² Hatályon kívül helyezte a 11/2018. (XI.9.) önkormányzati rendelet. Hatályát veszítette 2018. november 10-től.

- (26) A zöldfelületek kialakításánál a telepítésre kerülő fajokat úgy kell megválasztani, hogy a felhasznált fás-szárú növények - a termőhelyi adottságoknak megfelelően - legalább 80 %-a honos fajokból vagy azok termesztett fajtaiból kerüljenek ki.
- (27) Patakágak, időszakos vízfolyások mentén, valamint a Balaton környezetében meglévő természetes növényzettel fedett területen, nádasok területén
- a nádasban terepalakítás, feltöltés, bevágás nem létesíthető a behurcolt és agresszíven terjeszkedő gyomnövényeket aktív természetvédelmi kezeléssel vissza kell szorítani
 - vegyszerek használata csak kivételesen, estei természetvédelmi hatósági engedély birtokában történhet
 - a nádvágás során figyelembe kell venni a nádasok fiziológiai állapotát és élőhely közösségeik élőhely igényét
 - nádvágás csak természetvédelmi kezelési célból, természetvédelmi engedéllyel végezhető.

Épített környezet és településkép védelme

(28) ¹³

(29) ¹⁴

(30) ¹⁵

Hulladékgazdálkodás

- (31) A település területén hulladéklerakó nem létesíthető.
- (32) Üzemi hulladék gyűjtőhely nem helyezhető el a lakó- és üdülőterülettel határos telekhatártól mért 10,0 m-en belül.
- (33) 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.
- (34) ¹⁶

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 gépkocsi tároló, gépkocsi leálló helyet biztosítani. Intézmények, szolgáltató létesítmények építése esetén a szükséges számú parkoló mennyiség telken belül alakítandó ki úgy, hogy a kerítésen kívüli közterülettel közvetlen kapcsolatban legyen.
- (6) 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.
- (7) Azon utakat – amelyeknél a minimum 5,5m széles, gépkocsival járható útfelület nem biztosítható, - egyirányú útként kell kialakítani.
- (8) Közút és vasút szintbeni keresztezésénél a rálátási háromszög területén belül az út és vasút szintjétől számított 50 cm-nél magasabb építményt elhelyezni, valamint 50 cm-nél magasabb fát, növényzetet ültetni tilos.
- (9) A 71-es számú főútról új ingatlan kiszolgálása, útcsatlakozás nem létesíthető.

¹³ Hatályon kívül helyezte a 17/2017. (XII. 27.) önkormányzati rendelet. Hatályát vesztesse 2018. január 1-től.

¹⁴ Hatályon kívül helyezte a 17/2017. (XII. 27.) önkormányzati rendelet. Hatályát vesztesse 2018. január 1-től.

¹⁵ Hatályon kívül helyezte a 17/2017. (XII. 27.) önkormányzati rendelet. Hatályát vesztesse 2018. január 1-től.

¹⁶ Hatályon kívül helyezte a 11/2018. (XI.9.) önkormányzati rendelet. Hatályát vesztesse 2018. november 10-től.

(10) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:

- a) főutak, belterületi szakasz: B.IV.C., K.IV.
- b) gyűjtő utak: 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
- Dózsa György utca

Mellékutak, jelentősebb kiszolgáló utak:

- Nyár utca
- Víriusz 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 csapadécsatornával, vagy nyíltárkosan kell kiépíteni a befogadó vasút alatti áttereszekig.
- (4) Belterületen építési telken áthaladó 20 kV-os szabadvezetékot közterületre kábelként kell kiváltani.
- (5) 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 növényávval takartan alakítandó ki.
- (6) A hírközlési létesítmények közül (új) önálló antennatartó tornyot belterületen nem lehet elhelyezni.
- (7) ¹⁷

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:

¹⁷ Hatályon kívül helyezte a 17/2017. (XII. 27.) önkormányzati rendelet. Hatályát veszítette 2018. január 1-től.

- a) Kertvárosias lakóterület (Lke)
 - b) Településközpont vegyes terület (Vt)
 - c) Üdülőházas üdülőterület (Üü)
 - d) Hétvégi házas üdülőterület (Üh)
 - e) Különleges strandterület (Kst)
 - f) Különleges sportterület (Ksp)
 - g) Különleges sport-horgász terület (Ksph)
 - h) Különleges kemping terület (Kk)
 - i) Különleges temető terület (Kt)
 - j) Különleges kikötő terület (Kki)
- (2) Balatonszepezd beépítésre nem szánt területe az építés általános jellege, valamint a sajátos építési használata szerint a következő egységekre tagolódik:
- a) Országos főutak közlekedési- és közmű elhelyezési területe (Köu-OFU)
 - b) Települési közutak közlekedési- és közmű elhelyezési területe (Köu)
 - c) Vasút közlekedési- és közmű elhelyezési területe (Kök-VA)
 - d) Közpark, közkert zöldterület (Zkp)
 - e) Vízparti sétány terület (Zs)
 - f) Egyéb zöldterület (Ze)
 - g) Közjóléti erdőterület (Ek)
 - h) Védelmi erdőterület (Ev)
 - i) Általános árutermelési mezőgazdasági terület (Má-1)
 - j) Nagytelkes szülőtermesztési mezőgazdasági terület (Má-2)
 - k) Szőlőkataszter szerinti I. osztályú nagytelkes mezőgazdasági terület (Má-C1)
 - l) Kertés mezőgazdasági terület (Mk-1)
 - m) Szőlőkataszter szerinti I. osztályú kertés mezőgazdasági terület (Mk-C1)
 - n) Szőlőkataszter szerinti I. osztályú kertés mezőgazdasági terület (Mk-C2)
 - o) Vízfolyások területe (Vf)
 - p) Vízgazdálkodási terület (Vv)
 - q) Vízgazdálkodási üzemi terület (Vü)
 - r) Különleges major terület (Kb-M)
 - s) Különleges termelői piac és kerékpáros pihenőhely (Kb-Tu)

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,
 - d) szállás jellegű épület
 - e) sport
rendeltetésű épület.
- (2) Az övezet területén nem helyezhető el:
- a) ipari- és raktárépületek,
 - b) kisüzemi termelő- és tárolóépítmények,
 - c) üzemanagtöltő 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) Egy épület beépített alapterülete bruttó 250 m²-nél nagyobb nem lehet.
 - (5) Már beépült lakóterületek esetén – ahol a kialakult állapotra jellemző előkert építési vonal eltér az adott építési övezetre előírt előkert mérettől és a Szabályozási Terv nem határoz meg konkrét előkert építési vonalat – új beépítésnél, bővítésnél és átalakításnál az előkert építési vonalakhoz 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 a 4. melléklet 1.1. számú táblázat tartalmazza.

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 mkivéve 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 növényállománnyal fedett terület a telekterület 40 %-át meghaladja, akkor építmény-elhelyezés, telekrendezés esetén a telekterület 40 %-án a meglévő növényállomány megtartandó. Amennyiben a meglévő növényállománnyal fedett terület a telekterület 40 %-a vagy annál kevesebb, akkor a meglévő növényállomány teljes egészében megtartandó.
- (4) Ha a Lke-3 övezet telkein a meglévő növényállománnyal fedett terület a telekterület 50 %-át meghaladja, akkor építmény-elhelyezés, telekrendezés esetén a telekterület 50 %-án a meglévő növényállomány megtartandó. Amennyiben a meglévő növényállománnyal fedett terület a telekterület 50 %-a vagy annál kevesebb, akkor a meglévő növényállomány teljes egészében megtartandó.
- (5) Az építési övezeti jellemzőket és határértékeket a 4. melléklet 1.1. számú táblázat tartalmazza.

VEGYES TERÜLETEK

16.§

A vegyes településközpont területek vonatkozó általános előírások

- (1) Az övezet területén - a lakó rendeltetésen kívül - elhelyezhető:
 - a) igazgatási, iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - d) kulturális, közösségi, szórakoztató,

- e) sport
rendeltetésű épület.
- (2) Az övezet területén nem helyezhető el önálló épületként és más funkciójú épülethez kapcsolódó önálló rendeltetési egységként:
 - a) ipari- és raktárépületek,
 - b) kisüzemi termelő- és tároló építmények,
 - c) üzemi jellegű szolgáltató építmény,
 - d) nagykereskedelmi raktárak,
 - e) üzemanyag-töltő állomás,
 - f) gazdasági építmények,
 - g) 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 településközpont területek

- (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 övezetben
 - a) az előkert mérete: kialakult, igazodó
 - b) az oldalkert mérete: kialakult, igazodó
 - c) a hátsókert mérete: kialakult, igazodó,
- (3) Az építési övezeti jellemzőket és határértékeket a 4. melléklet 1.1. számú táblázat tartalmazza.

18.§

Vt-2

Jellemzően szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető településközpont területek

- (1) Az építési övezet a kereskedelmi, szolgáltató, turisztikai 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.: 3,0m
 - c) a hátsókert min.: 6,0 m
- (4) Az építési övezeti jellemzőket és határértékeket a 4. melléklet 1.1. számú táblázat tartalmazza.

19.§

Vt-3

Jellemzően szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető településközpont területek

- (1) Az építési övezet a kereskedelmi, szolgáltató, turisztikai 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.: 3,0 m
 - c) a hátsókert min.: 6,0 m
- (4) Az építési övezeti jellemzőket és határértékeket a 4. melléklet 1.1. számú táblázat tartalmazza.

ÜDÜLŐTERÜLETEK

20.§

Üü

Üdülőházas területek

- (1) Az építési övezet területén szabadon álló beépítési mód szerint olyan üdülőépületek, üdülőtáborok helyezhetők el, amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgálnak.
- (2) Az építési övezetben
 - a) az előkert min.: 5,0 m
 - b) az oldalkert min.: 3,75 m
 - c) a hátsókert min.: 9,0 m
- (3) Ha az övezet telkein a meglévő növényállománnyal fedett terület a telekterület 50%-át meghaladja, akkor építmény-elhelyezés, telekrendezés esetén a telekterület 50%-án a meglévő növényállomány megtartandó. Amennyiben a növényállománnyal fedett terület a telekterület 50%-a vagy annál kevesebb, akkor a meglévő növényállomány teljes egészében megtartandó.
- (4) Az övezet telkein történő fejlesztések esetén a faállomány összes törzsátmérője maximum 10 %-kal csökkenthető.
- (5) Az építési övezeti jellemzőket és határértékeket a 4. melléklet 1.1. számú táblázat tartalmazza.

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 mkivéve a 15,0 m-nél kisebb mélységű telkek esetén, ahol az elő-, oldal- és hátsókert minimális mérete egyaránt 3,0 m.
- (3) Az Üh-E építési övezetben egy tömegben legfeljebb 120 m² alapterületű épület létesíthető.
- (4) Ha az Üh építési övezet telkein a meglévő növényállománnyal fedett terület a telekterület 50 %-át meghaladja, akkor építmény-elhelyezés, telekrendezés esetén a telekterület min. 50 %-án a meglévő növényállomány megtartandó. Amennyiben a növényállománnyal fedett terület a telekterület 50 %-a, vagy annál kevesebb, akkor a meglévő növényállomány a min. zöldfelület részeként - teljes egészében megtartandó.
- (5) Ha az Üh-E építési övezet telkein a meglévő növényállománnyal fedett terület a telekterület 75 %-át meghaladja, akkor építmény-elhelyezés, telekrendezés esetén a telekterület min. 75 %-án a meglévő növényállomány megtartandó. Amennyiben a növényállománnyal fedett terület a telekterület 75 %-a, vagy annál kevesebb, akkor a meglévő növényállomány – a min. zöldfelület részeként - teljes egészében megtartandó.
- (6) Az építési övezeti jellemzőket és határértékeket a 4. melléklet 1.1. számú táblázat tartalmazza.

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

22.§

Kst

Strandterületek

- (1) A különleges strand területekre vonatkozó általános előírások
 - a) Az építési övezet területén 200 m²-ként egy nagy lombkoronájú fa ültetendő, tájvédelmi szempontból a vízparti vegetációt reprezentáló lombhullató fafajokból.

- b) Vizuális lezárás és a külső környezetterhelő hatások csökkentése érdekében a telkek vasút felőli telekhatára mentén háromszintes (gyep-cserje-, lombkoronaszint) védő zöldsáv telepítendő.
- c) Terepszint alatt nem lehet építeni.
- (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. A Kst-1 övezetben lakófunkció nem helyezhető el.
- (4) Az építési övezeti jellemzőket és határértékeket a 4. melléklet 1.1. számú táblázat tartalmazza

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) Terepszint alatt nem lehet építeni.
- (4) Az övezetben a terület fenntartásához és őrzéséhez szükséges építmények helyezhetők el.
- (5) A területen csak áttört vagy max. 1,5 m magas, dróthálóból és élősövényből együtt kialakított kerítés létesíthető.
- (6) Az építési övezeti jellemzőket és határértékeket a 4. melléklet 1.1. számú táblázat tartalmazza.

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 a terület fenntartásához és őrzéséhez szükséges, illetve szociális és higiénés építmények helyezhetők el.
- (4) Terepszint alatt nem lehet építeni.
- (5) Vizuális lezárás és a külső környezetterhelő hatások csökkentése érdekében a telkek vasút felőli telekhatára mentén háromszintes (gyep-cserje-, lombkoronaszint) védő zöldsáv telepítendő.
- (6) A vízpart szélétől 15 m-en belül épület nem helyezhető el.
- (7) Meglévő természetes partvonal kiépített partvonallá nem építhető át.
- (8) Az építési övezeti jellemzőket és határértékeket a 4. melléklet 1.1. számú táblázat tartalmazza.

25.§

Kk

Kempingterület

- (1) Az építési övezet lakókocsi, ill. sátoros terület egységek, túlnyomóan változó üdülőkör hosszabb tartózkodására szolgáló üdülőházak, valamint egyéb kiszolgáló, illetve a turizmus fejlesztését szolgáló közösségi létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) 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.
- (3) 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.

- (4) 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.
- (5) Az övezet területén a fásítottság mértéke legalább 100 m²-ként egy közepes, vagy nagy lombkoronájú fa kell legyen.
- (6) Vizuális lezárás és a külső környezetterhelő hatások csökkentése érdekében a telkek vasút felőli telekhatára mentén háromszintes (gyep-cserje-, lombkoronaszint) védő zöldsáv telepítendő.
- (7) Meglévő természetes partvonal kiépített partvonallá nem építhető át.
- (8) Terepszint alatt nem lehet építeni.
- (9) Az építési övezeti jellemzőket és határértékeket a 4. melléklet 1.1. számú táblázat tartalmazza.

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 m² után legalább 1 db közepes koronájú lombos fát kell telepíteni.
- (4) A temető belső tartalékterületén, a lakótelekekkel határos telekhatár mentén, a kerítés temető felőli oldalán, háromszintes (gyep-cserje-, lombkoronaszint) növényállományú védőterületet kell kialakítani.
- (5) 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 együtt létesíthető, az élősövény a kerítés temető felőli oldalán létesítendő.
- (6) A temető belső tartalékterületén csak urnatemetés alkalmazható. Ezen a részen kegyeleti park is kialakítható. Az övezetben sírbolt nem építhető.
- (7) Kilátásvédelmi okok miatt a sírjelek magassága 1,5 m-t nem haladhatja meg.
- (8) A temető területén belül és annak kerítésén a temetőfunkcióval össze nem egyeztethető hirdetés, hirdetés nem helyezhető el.
- (9) Az építési övezeti jellemzőket és határértékeket a 4. melléklet 1.1. számú táblázat tartalmazza.

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 előtt el nem keríthető.
- (5) Az építési övezeti jellemzőket és határértékeket a 4. melléklet 1.1. számú táblázat tartalmazza.

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 közterület rendezési tervét. E terv ki kell terjedjen az érintett közterületeken elhelyezhető építmények és köztárgyak elhelyezésére és kialakításuk feltételeire is.

30.§
Kök-VA
Vasúti területek

- (1) Az övezet a kötöttpályás 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 épület magasság és a homlokzat magasság legfeljebb 3,0 m lehet. Az övezet területén terepszint alatti építmény nem helyezhető el.
(5) A közpark látogathatóságát a nappali időszakban korlátozni nem lehet.
(6) Meglévő szabad strand 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 vízállás 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 vízállás alapterülete – a bejárón felül – legfeljebb 30m² lehet.
(11) A meglévő nádasokban, a természetes vízparti növényzetben illetve a természetes terepszint feltöltésével bejáró vagy vízállás nem létesíthető.
(12) A nádasok osztályba sorolásának egyeztetése alapján, illetve a élőhelyekre gyakorolt hatások vizsgálatára vonatkozó tanulmány elkészítése után meg kell határozni a pontos helyeket, ahol a horgászati tanösvény, csónak kikötő és egyéb parti létesítmény megvalósítható.

32.§
Zs
Vízparti sétány területe

- (1) Az övezetbe tartozik a külön jogszabály előírása szerint kialakítandó vízparti sétaút területe.
(2) Az övezetben épület nem helyezhető el.

- (3) Kizárólag pihenő funkciót ellátó, illetve az ismeretterjesztés építményei és közműépítmények helyezhetők el.
- (4) A meglévő növényzet megtartandó, a sétány és az elhelyezhető építmények területén kívüli részen.
- (5) A meglévő nádasokban, vagy azok rovására, betöltéssel, feltöltéssel, a természetes növényzet kiirtásával vízillás nem létesíthető.
- (6) A meglévő nádasokban, a természetes vízparti növényzetben illetve a természetes terepszint feltöltésével bejáró vagy vízállás nem létesíthető.
- (7) A nádasok osztályba sorolásának egyeztetése alapján, illetve az élőhelyekre gyakorolt hatások vizsgálatára vonatkozó tanulmány elkészítése után, meg kell határozni a pontos helyeket, ahol gyalogos sétaút és egyéb parti létesítmény megvalósítható
- (8) A vízpartot a közhasználat elől elzárni, lekeríteni nem lehet.
- (9) Az övezetben csak parti bejáróval rendelkező vízállás 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 vízállás 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 közjóléti, védelemre javasolt, talajvédelmi és egyéb védelmi rendeltetésű erdők övezetébe tartoznak.
- (2) 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 közjóléti rendeltetésű erdőtagok.
- (2) Az övezetben 100.000 m²-t meghaladó terület nagyságú telken legfeljebb 0,3%-os beépítettséggel, de legfeljebb 150 m² 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) és az erdő fenntartásához, műveléséhez szükséges egyéb építmények.
- (3) Önálló lakóépület az övezetben nem helyezhető el.
- (4) A legkisebb zöldfelület mértéke nem lehet kevesebb 95%-nál.
- (5) Az épület magasság és a homlokzat magasság legfeljebb 3,0 m lehet.
- (6) Az övezetben telekrész a közhasználat elől elzárni (lekeríteni) csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve erdőgazdálkodási célból lehet. Vadgazdálkodási, illetve erdőgazdálkodási célból legalább 100.000 m²-t elérő telek esetében, a telekterület maximum 5%-át, de legfeljebb 5.000 m²-t lehet lekeríteni. A kerítés maximum 1,5 m magas, dróthálóból és élősvévényből együtt készülhet.
- (7) Meglévő erdei utat a gyalogos turista forgalom elől elzárni nem lehet.

- (8) Az övezetben – az erdő művelési ág létrejöttéig – a szőlő művelési ágnek megfelelő területhasználat folytatható, de épület, építmény nem helyezhető el.

36.§

Ev-1

Védelemre javasolt erdők területe a természeti területek körüli puffer zónában

- (1) Az övezetbe tartoznak a Balaton parti országos jelentőségű védett természeti terület mellett található, a védett terület puffer zónáját képező erdők.
- (2) Az övezetben burkolt utat létesíteni nem lehet.
- (3) Kizárólag az épületnek nem minősülő közműépítmények, valamint természetvédelmi és ismeretterjesztési funkciójú építmények helyezhetők el és ezekhez a funkciókhoz kapcsolódó parkolók alakíthatók ki.
- (4) 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 helyezhető 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) Az épület magasság és a homlokzat magasság legfeljebb 3,0 m lehet.
- (4) A legkisebb zöldfelület mértéke nem lehet kevesebb 95%-nál.
- (5) 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 épületmagasság a 4,5 m-t nem haladhatja meg. A homlokzat magasság legfeljebb 6,0 m lehet.
- (4) Az övezetekben csak tájba illő építmények helyezhetők el. A tetőformálás csak magas tetővel történhet. A tetőhajlás szöge 40-45° 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 vagyónvédelmi célból csak vadkerítés, vagy maximum 1,5 m magas, drótháló és élősövényből együtt 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, 20 000 m²-t meghaladó telken legfeljebb 1%-os beépítettséggel szőlőtermelést, feldolgozást szolgáló és lakófunkciót is kielégítő épület.
 - 80 %-ban gyümölcsültetvényekkel betelepített, 30 000 m²-t meghaladó telken legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel gyümölcsstermelést, feldolgozást szolgáló és lakófunkciót is kielégítő épület.
 - 80 %-ban gyepműveléssel hasznosított, 50 000 m²-t meghaladó, telken, legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel mezőgazdasági termelést, feldolgozást szolgáló és lakófunkciót is kielégítő épület
 - 80 %-ban szántóként művelt, 200 000 m²-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 m²-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, 10.000 m²-t meghaladó telken legfeljebb 1%-os beépítettséggel szőlőtermelést, feldolgozást szolgáló és lakófunkciót is kielégítő épület
 - c) 80 %-ban gyümölcsültetvényekkel betelepített, 30.000 m²-t meghaladó, telken, legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel gyümölcsstermelést, feldolgozást szolgáló és lakófunkciót is kielégítő épület
- (3) Az egyes építmények alapterülete nem lehet nagyobb 200 m²-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

- (3) Az övezetbe tartoznak a szőlőkataszter szerinti I. osztályú, általános árutermelő mezőgazdasági területek.
- (4) Az övezet területén elhelyezhető építmények közül a lakófunkciót is kielégítő, szőlőtermelést, feldolgozást szolgáló épület csak 20.000 m²-t meghaladó telken, legfeljebb 1%-os beépítettséggel létesíthető.
- (5) Az egyes építmények alapterülete nem lehet nagyobb 200 m²-nél.
- (6) Az övezet területén állattartó építmény nem helyezhető el.

43.§

Kertes mezőgazdasági területek általános előírásai

- (1) Az övezetekben kialakítható legkisebb telekméret 3.000 m². A beépíthető legkisebb telekméret 2.000 m².

- (2) 15 m-nél keskenyebb telek nem építhető be.
- (3) Az övezetekben az építménymagasság a 4,5 m-t nem haladhatja meg.
- (4) A tetőformálás csak magas tetővel történhet. A tetőhajlás szöge 40-45° közötti lehet. A tető héjalásának anyaga csak égetett cserép vagy nád lehet.
- (5) épület magasság 4,5 és homlokzat magasság legfeljebb 6,0 m.
- (6) ¹⁸
- (7) Önállóan csak földdel fedett pince létesíthető az övezetben megengedett beépítés mértékén felül, max. 3%-os beépítettséggel.
- (8) Az övezetben vagyónvédelmi vagy vadvédelmi célból csak maximum 1,5 m magas, dróthálóból és élősvényből együtt kialakított kerítést lehet létesíteni.

44.§

Mk-1

Kertes mezőgazdasági terület

- (1) Az övezet a rekreáció - gazdálkodással, kiskertműveléssel egybekötött - tevékenységeire szolgál.
- (2) A legalább 2000 m²-t elsősorban termesztési célú növényültetvénnel (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 150 m²-t.

45.§

Mk-C1, Mk-C2

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) Mk-C1 övezetben a 2000 m²-t elérő legalább 80 %-ban szőlőműveléssel hasznosított telken legfeljebb 3%-os beépítettséggel, a szőlő műveléséhez, borkészítéshez, gyümölcstároláshoz szükséges, ideiglenes tartózkodásra is alkalmas gazdasági épület (présház),
 - b) Mk-C2 övezetben a 3000 m²-t elérő legalább 80 %-ban szőlőműveléssel hasznosított telken legfeljebb 3%-os beépítettséggel, a szőlő műveléséhez, borkészítéshez, gyümölcstároláshoz szükséges, ideiglenes tartózkodásra is alkalmas gazdasági épület (présház),
 - c) Az Mk-C1, Mk-C2 övezetekben az egyes építmények alapterülete nem haladhatja meg a 150 m²-t.

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, horgásztég (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.

¹⁸ Hatályon kívül helyezte a 17/2017. (XII. 27.) önkormányzati rendelet. Hatályát veszítette 2018. január 1-től.

47.§

Vf

Folyó- és állóvizek medre, parti sávja és 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) Vízálláson 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 helyezhetőek el, az illetékes természetvédelmi hatóság hozzájárulásával.
- (4) Feltöltés, térburkolat, parkolók az övezetben nem létesíthetők.
- (5) A meglévő nádasokban, a természetes vízparti növényzetben illetve a természetes terepszint feltöltésével bejáró vagy vízállás nem létesíthető.
- (6) A nádasok osztályba sorolásának egyeztetése alapján, illetve az élőhelyekre gyakorolt hatások vizsgálatára vonatkozó tanulmány elkészítése után, meg kell határozni a pontos helyeket, ahol a horgászati tanösvény, csónak kikötő és egyéb parti létesítmény megvalósítható.

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.§

Kb-M

Különleges egyéb – major

- (1) Az övezet területén a mezőgazdasági művelést, falusi turizmust szolgáló épületek, építmények, vendéglátás, állat bemutató létesítmények és lakás helyezhető el.
- (2) Az egyes épületek, építmények alapterülete nem lehet nagyobb 150 m²-nél.
- (3) Az övezeti jellemzőket és határértékeket a 4. melléklet 1.2. számú táblázat tartalmazza.

51.§

Kb-Tu

Termelői piac és kerékpáros pihenőhely területe


- (1) Az övezet területe 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 4. melléklet 1.2. számú táblázat tartalmazza.

V. Fejezet
Záró rendelkezések

51.§


- (1) E rendelet 2017. február 1-én lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.
- (2) A rendelet hatályba belépésével egy időben az Önkormányzat 9/2006 (V.15.) KT rendelete hatályát veszti.

Balatonszepezd, 2016. december 29.


dr. Sebastyén László s. k.
polgármester

Lukács Ágnes s.k.
jegyző

Egységes szerkezetbe foglalva:
Balatonszepezd, 2018. november 10.


dr. Rozgonyi Viktória
jegyző

Elővásárlási joggal érintett területek

2. Hrsz.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 telkek, illetve telekrészek.

1.1. Beépítésre szánt területek

A	B	C	D	E	F	G	H
Szor- szám	Építési övezet jele	Beépítési mód (O, Sz, I, Z, K)*	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Kialakítható legkisebb telekméret (m ²)	Legnagyobb homlokzati magasság (m)	Legnagyobb épület magasság (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
1.	Lke-1	O	30	800	7,5	K-6,0	50
2.	Lke-2	Sz	20	800	6,0	4,5	50
3.	Lke-3	Sz	K-15	1000	6,0	4,5	60
4.	Vt-1	K	K-40	500	7,5	6,0	40
5.	Vt-2	Sz	20	K-1500	7,5	6,0	60
6.	Vt-3	Sz	40	k-500	15 6,0	16 4,5	40
7.	Üü	Sz	20	2000	9,0	7,5	70
8.	Üh	Sz	15	800	6,0	4,5	60
9.	Üh-E	Sz	10	800	6,0	4,5	70
10.	Kst	Sz	10	4500	4,5	17 4,5	70
11.	Kst-1	Sz	10	4500	4,5	18 4,5	70
12.	Ksp	Sz	10	8000	6,0	4,5	70
13.	Ksph	Sz	10	2000	6,0	4,5	70
14.	Kk	Sz	15	20000	9,0	8,0	70
15.	Kt	Sz	10	6000	6,0	4,5	70
16.	Kki	Sz	10	2000	6,0	4,5	70

*O (oldalhatáron álló), Sz (szabadon álló), I (ikres), Z (zárt sorú), K (kialakult)

1.2. Különleges beépítésre nem szánt területek

A	B	C	D	E	F	G	H
Sor- szám	Építési övezet jele	Beépítési mód (O, Sz, I, Z, K)*	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Kialakítható legkisebb telekméret (m ²)	Legnagyobb homlokzati magasság (m)	Legnagyobb épületmagas ság (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
1.	Kb-M	Sz	5	5000	4,5	4,5	80
2.	Kb-Tu	Sz	5	5000	6,0	4,5	80

*O (oldalhatáron álló), Sz (szabadon álló), I (ikres), Z (zárt sorú), K (kialakult)

¹⁹ Módosította a 2/2018. (III. 10.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2018. április 9-től.

1. függelék 18/2016.(XII.30.) önkormányzati rendelethez²⁰

2. függelék 18/2016.(XII.30.) önkormányzati rendelethez

Balatonszepezd közigazgatási területén nyilvántartott régészeti lelőhelyek

A	B	C	D
Sorszám	Azonosító	Név	Helyrajzi szám
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.

²⁰ Hatályon kívül helyezte a 17/2017. (XII. 27.) önkormányzati rendelet. Hatályát veszítette 2018. január 1-től.

Balatonszepezd fasor telepítésére alkalmas közterületei

Fasor telepítésére alkalmas közterületek Balatonszepezd közigazgatási területén:

- a) a kerékpárút és a vasút közötti zöldsáv, a Víriuszi vasúti átjáró és a Víriusz utca között,
- b) a Víriusz utca mentén, a keleti oldalon,
- c) a Lomb utca mentén, az északi oldalon,
- d) a Gesztenyesor utca mentén, mindkét oldalon,
- e) a Dózsa Gy. utca melletti zöldsáv, a sportpálya déli oldalának teljes hosszán,
- f) a sportpálya kapuk mögötti zöldsáv, a sportpálya teljes szélességében,
- g) a Petőfi utca mentén, a déli oldalon,
- h) az Árpád utca mentén, a 71.út és a Málna utca között, a déli oldalon,
- i) az Arany J. utca mentén, a keleti oldalon,
- j) a Napsugár utca mentén, a keleti oldalon,
- k) a Cseredi utca mentén, a keleti és déli oldalon,
- l) a Csokonai utca mentén, a keleti oldalon,
- m) a csónakházhoz vezető sétány és a vasút közötti zöldsáv, a vasúti átjáró és a vízvédelmi terület között,
- n) a 71. út és a vasút közötti parkoló terület, a Balatonszepezd vasútállomás és a Honvéd utcai vasúti átjáró között,
- o) a Szepezdfürdői strand és a vasút közötti út mentén, mindkét oldalon,
- p) az Akácos út mentén, a 71.út és az Árpád utca között, a keleti oldalon.

4. függelék 18/2016.(XII.30.) önkormányzati rendelethez²¹

²¹ Hatályon kívül helyezte a 17/2017. (XII. 27.) önkormányzati rendelet. Hatályát veszítette 2018. január 1-től.