

## Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének

7/2005. (VI.30.) rendelettel, 12/2005.(XII.22.) rendelettel, 9/2006.(VIII.31.) rendelettel, 10/2006.(IX.28.) rendelettel, 13/2007.(VI.01.) rendelettel 10/2008.(VI.25.) rendelettel és a 2/2009./II.25/ rendelettel módosított

### **7/2004.(V.30.) rendelete.**

#### BALATONBERÉNY KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL.

##### *Egységes szerkezetben*

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

#### I. FEJEZET

##### Általános előírások

##### 1. §.

1. A rendelet területi hatálya a község közigazgatási területére terjed ki és a Stadler Építész Iroda 2/2005. és 1/2008. jelzszámú, belterületi: **1/M1 –1/M2a-1/M2c- 2/M2-2/M3c 3/M1- 4/M1 és V/2 számú, valamint a külterületi: SZ-1/M-SZ1/M3- SZ-3/M – SZ-1/M2 – SZ-2 és SZ-3. számú tervlapokkal együtt alkalmazandó.**
  2. A rendelet hatálya alá tartozó területen telket, területet alakítani, épületet és más építményt ( a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak és kizárólag e rendelet ( és a hozzátartozó szabályozási terv együttes) alkalmazásával szabad.
- (3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.

(4)A szabályozási terven kötelező és irányadó szabályozási elemek jelöltek. A kötelező erejű szabályozási elemek csak a szabályozási terv módosításával változtathatók, képviselő testületi jóváhagyással, az irányadó elemek a rendezési terv előírásainak keretei között az engedélyezési eljárás során változtathatók, a szakhatósági egyeztetések lefolytatásával és a városi főépítészti egyeztetéssel. A helyi védelemre és a sajátos jogintézményekre vonatkozó előírások önkormányzati rendelettel a szabályozási terv módosítása nélkül változtathatók.

(5)A szabályozási tervben kötelezőnek kell tekinteni :

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

(6)Az országos természetvédelem védelem alatt lévő és arra javasolt területeken és a helyi természetvédelmi területeken az építési hatósági eljárási ügyekben az illetékes Nemzeti Park Igazgatóság szakvéleményét be kell szerezni.

(7) A telekalakítási engedélyezési eljárás során rendelkezni kell az út- és közműépítés megvalósításának feltételeiről.

(8) A kialakult (K) beépítéseknél a meglévő telekméretet , beépítettséget és építmény magasságot adottságnak kell tekinteni, bővítés vagy új épület létesítése esetén azonban a beépítési előírásokat be kell tartani. ***Új telekalakítás esetén a telek minimális szélessége szabadon-álló beépítés esetén 16,0 m, oldalhatáros beépítésnél 14,0 m.***

(9) A község közigazgatási területén megvalósuló épületek parkoló szükségletét az OTÉK 42. §-ának előírásai alapján kell meghatározni, és az építési telken belül elhelyezni. Közcéli, közhasználatú intézmények esetén a közterületi parkoló kialakítás is engedélyezhető a közterületi tulajdonos, illetve kezelőjének a hozzájárulásával.

(10)Az alábbi esetekben a Magyar Geológiai Szolgálatot az engedélyezési eljárásba be kell vonni :

- négy beépített szintnél magasabb, vagy 7,0 m-nél nagyobb fesztávú tartószerkezetet tartalmazó előre gyártott, vagy vázas tartószerkezetű épület esetén,
- 5,0 m-nél nagyobb szabad magasságú, földet megtámasztó építménynél
- 3,0 m-nél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezés (feltöltés, bevágás) esetén,
- és minden olyan esetben amikor a lakosság, az ingatlan tulajdonosa, a tervező, vagy az Önkormányzat az altalajjal összefüggő kedvezőtlen jelenséget észlel.

(11)A balatoni magas part perem és lábvonalaának környezetében – a szabályozási terven P1-el körülhatárolt területeken- építmények létrehozása előtt mérnökgeológiai és

geológiai vizsgálatokat kell készíteni, és a beépítést e vizsgálat alapján kell meghatározni.

- (12) A terepszint alatti építmények (pincék) közterületet, idegen telket, meglévő építményeket hatásterületükkel nem veszélyeztethetik, a meglévő pince területeket a beépítéseknél figyelembe kell venni.
- (13) A partközeli magas talajvíz állású és feltöltött területeken, az építmények létrehozásának feltételeit talajmechanikai vizsgálat alapján kell meghatározni.
- (14) Az építmények engedélyezésénél a tűzrendészeti szabályrendeleteket be kell tartani. A tűzvíz ellátást az előírásoknak megfelelően kell biztosítani. A lakóépületeknél az alkalmazott tetőhéjazati anyag legalább „mérsékelt tűzterjedésű” kategóriába sorolt lehet. Könnyen éghető anyagú tetőhéjazati anyagok (pl. nád) csak az I. fokú tűzvédelmi hatóság külön, egyedi esetekre vonatkozó engedélye alapján alkalmazható.
- (15) Ásványi nyersanyag kitermelésével járó építési, tereprendezési, vízrendezési tevékenység valamint a szénhidrogén kitermelő mező területén az engedélyezési eljárásban a vonatkozó törvény előírása alapján a Bányakapitányságot szakhatóságként be kell vonni.
- (16) A növényzet telepítésére vonatkozó előírásokat a 2. számú melléklet tartalmazza.
- (17) Az állattartással kapcsolatos szabályozást a község állattartó rendelete tartalmazza.
- (18) A rendezési terv által a külterületi mezőgazdasági ingatlanoknak beépítésre szánt területté válása vagy belterületbe vonási javaslata esetén annak végrehajtásáig az MÁ0-ás területekre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.
- (19) A község országos és helyi védett területein, valamint az ökológiai hálózattal érintett területeken adótorony nem létesíthető.
- (20) Az – ET- jellel ellátott területeken az elvi telekalakítási engedélyt a tömbre kiterjedően kell elkészíteni. Az EÉTK – val jelölt, elvi építési engedély tervekészítése előírással érintett tömböknél pedig az elvi engedélyt a telekre vonatkozóan kell elkészíteni. Az elvi építési engedély a vonatkozó jogszabály alapján a településrendezési előírások ( pl. a telek rendeltetése, beépíthetősége, az építmény elhelyezhetősége ) és a közművesítési megoldásokra terjedjen ki.
- (21) E rendeletben és a szabályozási tervben nem szabályozott kérdésekben a 2000 évi CXII törvény és az OTÉK előírásait kell figyelembe venni, illetve az illeszkedési szabályokat kell alkalmazni, és figyelembe kell venni a 24-26 §-ok előírásait is.
- (22) A község beépítésre szánt területein, illetve belterületein új épület építésre és meglévő épület rendeltetésének változtatására csak a szennyvízelvezetés közcsatornára való

rákötése esetén kerülhet sor. A közcsontra folyamatban lévő építése esetén az építési engedély kiadható, de a használatba vételi engedély kiadására csak a rákötés esetén kerülhet sor.

- (23) Ahol új épület építést a szabályozási terv nem tesz lehetővé, ott legfeljebb nettó 25 m<sup>2</sup>-es bővítmény egy alkalommal engedélyezhető akkor ha ezzel a lehetőséggel 1989. jan. 1. után még nem éltek, és az övezetre vonatkozó beépítési előírások ezt lehetővé teszik.
- (24) A község közigazgatási területén 2500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, összes szintterületű csarnok jellegű épület nem létesíthető.
- (25) A település beépítésre nem szánt területén a terepszint alatti építmény alapterülete a telek 5 %-át nem haladhatja meg.
- (26) *A község beépítésre szánt területein különálló terepszint alatti építmény (pince jellegű) a telek hátsó kertjében, a talajviszonyok figyelembe vételével helyezhető el.*
- (27) A település beépítésre nem szánt területén 10 m-nél magasabb építményeket a környezethez illeszkedően kell elhelyezni és a 25 §-ban előírt valamint a szabályozási terven körülhatárolt területeken 10 m-nél magasabb építmény nem létesíthető.
- (28) A 10 m-nél magasabb építmények építési engedély iránti kérelméhez tájékoztatási vizsgálatot kell készíteni és látványtervet mellékelni.

## II. FEJEZET

### Településszerkezet, terület-felhasználás.

#### 2.§.

A település igazgatási területe tagozódik :

- (1) Beépítésre szánt területekre, amelyeken belül az építési telkek megengedett beépítettsége legalább 10 %
- (2) Beépítésre nem szánt területekre, amelyeken belül a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5 % lehet.

3. A község területén, a beépítésre szánt területek szintterület sűrűsége – amelyet a területi egységeknél telektömbre kiterjedően kell figyelembe venni – a következő :

Lakóterületek :

1./ Kertvárosias lakóterület :	0,4
Vegyes területek :	
1./ Településközpont vegyes terület :	1,4
2./ Központi vegyes terület :	1,0
Gazdasági területek :	
1./ Kereskedelmi, szolgáltató gazd. ter.	1,5
2./ Ipari és mezőgazdasági ipari gazdasági terület :	1,0
Üdülőterületek :	
1./ Üdülőházas üdülőterület :	1,0
2./ Hétfélgiházás üdülőterület	0,2
Különleges területek :	1,5

**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**  
**-BELTERÜLET-**  
**Lakóterületek**

**3.§.**

- (1) A lakóterület elsősorban lakóépületek elhelyezésre szolgál.
- (2) A község területén az alábbi lakóterületek szabályozására kerül sor:
- Kertvárosias lakóterület (Lke)
3. A beépítési mód meghatározását, az építmény magasságot, a beépítettség mértékét, és a minimális teleknagyságot és méreteket a szabályozási terv és a lakóterületek részletes szabályozása tartalmazza.
4. A kialakult, keskeny oldalhatárosan beépített telkeknél a tűztávolság az oldalkert felé 4,0 m-ig csökkenthető a tűzrendészeti szakhatóság hozzájárulásával.
- (5) Az oldalhatáros 20 m, vagy annál szélesebb telkek esetén szabadon-álló beépítési mód is engedélyezhető azzal, hogy az oldalhatáros beépítés felé minimum 6,0 m-es oldalkertet kell kialakítani.

**Kertvárosias lakóterület**

**4. §.**

- (1) A szabályozási terven a lakóterület jele : "Lke". A szabályozási terven Lke1-Lke12 jelű övezetek jelöltek. A beépítési módot, a legnagyobb épületmagasságot, a beépítettséget és a legkisebb telekméret előírást a szabályozási terv is tartalmazza az alábbiak szerint :

Övezet jele	Beépítési Mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m <sup>2</sup>	Telekszélesség min. m	Telekmélység min. m
Lke1	SZK	5,0	30	450	K	K
Lke2	OK	5,0	30	550	K	K
Lke3	O	5,0	30	500	12	35
Lke4	OK	5,0	30	700	K	K
Lke5	O	5,0	30	700	14	50
Lke6	OK	5,0	30	450	K	K
Lke7	ZK	5,0	30	400	K	K
Lke8	OK	5,0	30	900	K	K
Lke9	O	5,0	30	1200	16	70
Lke10	O	5,0	30	550	14	40
Lke11	O	5,0	30	500	16	30
Lke12	SZ	5,0	30	900	16	

(2) A legkisebb építménymagasság : egy szint.

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

(4) *Hatályon kívül helyezve.*

5. A területen legfeljebb négylakásos lakóépület, a helyi lakosság ellátását szolgáló közbiztonsági, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású kézműipari és egyéb gazdasági épület, kivételesen elhelyezhető sportépítmény, 1 db négy szobaszámot meg nem haladó kereskedelmi szálláshely épület, közbiztonsági építmény az OTÉK 31 § (2) bekezdés előírásának a figyelembe vételével.

A területen nem helyezhető el üzemanyag-töltő, négy szobaszámot meghaladó szolgáltató szálláshely, egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület, és a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek garázsa és önálló parkoló területe.

**6. Melléképítmények az OTÉK 1.sz. mellékletének 54. pontjában foglaltak szerint építhetők – a háztartási célú kemence, a húsfüstölő és az állatkifutó építmény kivételével. A trágyatároló, komposztáló, siló, ömlesztett anyag- és folyadéktároló, valamint gáztároló csak talajszigeteléssel, a telek utcai homlokvonalától min. 20 m-es telekmélységben és fedetten helyezhető el.**

(7) A területet burkolt úttal és teljes közművel kell ellátni.

## Vegyes terület

### 5.§.

- (1) A vegyes terület lakó- kereskedelmi- igazgatási és szolgáltató gazdasági épületek, vegyesen történő elhelyezésére szolgál.
- (2) A község területén az alábbi vegyes területek szabályozására kerül sor :
  - Településközpont vegyes terület (Vt)
  - Központi vegyes (Vk)
- (3) A területeket teljes közművel kell ellátni.
4. A területeken a teljes telekméret minden 200 m<sup>2</sup>-e után 1 db, min. 16/18 cm törzs körméretű lombos fa ültetendő. A fákat a használatbavételi engedély kérelmezéséig el kell ültetni; használatbavételi engedély csak az ültetés után adható ki.

### Településközpont vegyes terület

#### 6.§.

1. A településközpont vegyes terület az igazgatási, oktatási, kereskedelmi, szolgáltató és lakó épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A szabályozási terven a terület jele : "Vt". A szabályozási terven Vt1-Vt5 jelű övezetek jelöltek, A beépítési mód meghatározását, az építmény magasságot, beépítettség mértékét, és a minimális teleknagyságot a szabályozási terv is tartalmazza az alábbiak szerint :

Övezet jele	Beépítési mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m <sup>2</sup>	Telekszélesség min. m	Telekmélység min. m
Vt1	SZK	5,0	40	600	K	K
Vt2	SZK	6,0	80	Nem osztható	-	-
Vt3	SZK	6,0K	40	1200	K	K
Vt4	SZK	6,0	40	Nem. oszt.	-	-
Vt5	SZ	7,5	40	1500	30	50

- (3) A legkisebb építménymagasság : egy szint
- (4) A legkisebb zöldfelület mértéke a telekterület 10 %-a

5. A településközpont vegyes területen (Vt) lakóépület, igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, kivételesen nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény, az OTÉK 31 § (2) bekezdés előírására is figyelemmel.

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

### Központi vegyes terület

#### 7.§.

1. A központi vegyes terület több önálló rendeletetési egységet magába foglaló, elsősorban központi igazgatási, oktatási, kereskedelmi és szolgáltató gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A szabályozási terven a terület jele : "Vk". A szabályozási terven Vk1-Vk5 jelű övezetek jelöltek, A beépítési mód meghatározását, az építmény magasságot, a beépítettség mértékét, és a minimális teleknagyságot a szabályozási terv is tartalmazza az alábbiak szerint :

Övezet jele	Beépítési Mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m <sup>2</sup>	Telekszélesség min. m	Telekmélység min. m
Vk1	SZ	12,5	50	1500	30	50
Vk2	ZK	4,5	40	200	K	K
Vk3	SZ	7,5	40	2000	40	40
Vk4	SZK	6,0	25	Nemoszt.	-	-
<b>Vk5</b>	<b>SZ</b>	<b>7,5</b>	<b>40</b>	<b>1200</b>	<b>K</b>	<b>K</b>

**K**

- (3) A legkisebb építménymagasság : egy szint
- (4) A legkisebb zöldfelület mértéke a be nem épített terület 50 %-a
- (5) A központi vegyes területen (Vk) igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, kivételesen nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény, a gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet részére szolgáló lakások építhetők az OTÉK 31 § (2) bekezdés előírására is figyelemmel.
- A területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek számára, üzemanyagtöltő és önálló lakóépület.

## Gazdasági terület

### 8.§.

1. A gazdasági terület elsődlegesen gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.
2. A község igazgatási területén :
  - Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (Gksz)
  - Ipari gazdasági területek (Gip)

kialakítására került sor.

- (3)A területeken a teljes telekméret minden 200 m<sup>2</sup>-e után 1 db, min. 16/18 cm törzs körméretű lombos fa ültetendő. A fákat a használatbavételi engedély kérelmezéséig el kell ültetni; használatbavételi engedély csak az ültetés után adható ki.

## Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

### 9. §.

1. A szabályozási terven Gksz1-Gksz2 jelű övezetek jelöltek A területre vonatkozó előírásokat a belterületen - beépítési mód , maximális építménymagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület, ( Gksz jelű területek ) - a szabályozási terv is tartalmazza az alábbiak szerint :

Övezet jele	Beépítési Mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m <sup>2</sup>	Telekszélesség min. m	Telekmélység min. m
Gksz1	SZ	7,5	35	2000	30	50
Gksz2	SZK	7,5	35	3000	40	60

- (2) A legkisebb építménymagasság : egy szint
- (3) A telken belüli zöldterület minimum a telek terület 25 %-a
- (4) A területen mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, az épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet részére szolgáló lakások, igazgatási, egyéb irodaépület, parkolóház, üzemanyagtöltő, kivételesen elhelyezhető sportépítmény, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, kereskedelmi vendéglátó épület és egyéb közösségi szórakoztató épület helyezhető el a 31 § (2) bekezdés előírására is figyelemmel.

- (5) Az utak mentén, a telken belül minimum 5,0 m-es előkertet kell kialakítani.
- (6) A területeket burkolt úttal és teljes közművel kell ellátni.

## **Ipari gazdasági terület**

### **10. §.**

1. Az ipari gazdasági terület a község külterületén lévő, beépítésre szánt területként jelölt üzemi terület (Gip) A területre vonatkozó előírások a következők :
- Beépítési mód : szabadonálló kialakult
  - Beépítettség maximuma : 40 %
  - Építménymagasság max : 7,5 m, min : egy szint.
  - Legkisebb telek terület : 3.000 m<sup>2</sup>
  - Legkisebb telek szélesség : 30 m
  - Legkisebb telek mélység : 60 m
- (2) A területen egyéb ipari és mezőgazdasági termelő, de jelentősen nem zavaró ipari és mezőgazdasági ipari építmények, szociális épületek, a tulajdonos, a használó és a személyzet részére szolgálati lakások az OTÉK 31 § (2) bekezdés előírására is figyelemmel.
- (3) A legkisebb zöldfelület a telek 40 %
- (4) Állattartó épületek létesítése esetén az engedélyezési eljáráshoz a környezetvédelmi, egészségügyi és az állategészségügyi szakhatóságok hozzájárulását be kell szerezni.
- (5) Az utak mentén, minimum 5,0 m-es előkertet kell kialakítani.
- (6) Az igazgatási területen új mezőgazdasági üzem vagy állattartó telep csak a rendezési terv módosításával jelölhető ki a 49/2001.(IV.3.) Korm. rendelet előírásaira is figyelemmel.. E rendelet előírásai a meglévő állattartó telepek működtetésére is vonatkoznak.
- (7) A területeket burkolt úttal és teljes közművel kell ellátni.

## **Üdülőterületek**

### **11.§.**

- (1) Az üdülőterület elsősorban üdülőépületek elhelyezésre szolgál.
- (2) A község területén az alábbi üdülőterületek szabályozására kerül sor:
- Üdülőházas üdülőterület (Üü)

- Hétfégy házas üdülőterület (Üh)

(3) A kialakult, keskeny oldalhatárosan beépített telkeknél az oldalkert mérete 4,0 m-ig csökkenthető a tűzrendészeti szakhatóság hozzájárulásával.

**(4) Az oldalhatáros beépítési teleksorban szabadon álló beépítés is alkalmazható, ha a telek szélessége biztosítja az övezetre előírt oldalkert szélességét és telekhatárral közös határvonal felől a legkevesebb 3,0 méter szélességű oldalkertet is.**

(5) Az üdülőterületeken az üdülőkre vonatkozó beépítési előírások alapján a kialakult vegyes beépítés esetén lakóépület is építhető, kivéve az Üh2 és Üh3 jelű hétfégy házas üdülő övezeteket.

6. **Hatályon kívül helyezve.**

7. **Az üdülőterületen belül a terület rendeltetésével összhangban kereskedelmi szálláshely, szolgáltató, vendéglátó, rekreációs és sport létesítmények elhelyezhetők az övezeti előírások betartásával.**

8. **Az üdülő területen állattartó és azzal kapcsolatos építmények nem létesíthetők.**

## Üdülőházas üdülőövezet

### 12.§.

1. A szabályozási terven az üdülőházas üdülőterület jele : "Üü". A szabályozási terven Üü1-Üü5 jelű övezetek jelöltek. A beépítési módot, a legnagyobb épületmagasságot, a beépítettséget és a legkisebb telekméret előírást a szabályozási terv is tartalmazza az alábbiak szerint :

Övezet jele	Beépítési mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m <sup>2</sup>	Telekszélesség min. m	Telekmélység min. m
Üü1	SZ	8,0-K	20	3500	40	80
Üü2	SZ	8,0	20	1500	25	40
Üü3	SZK	6,0	20	1200	30	50
Üü4	SZK	8,0	20	Nemoszt.	-	-
Üü5	SZ	6,0	30	500	18	30

(2) A legkisebb építménymagasság : egy szint.

- (3) A legkisebb zöldfelület mértéke a telekterület 40 %-a.
- (4) A kialakult területeken az épületmagasság az épület bontása esetén az elbontott épület építménymagassága, de legfeljebb 12,5 m lehet.
- (5) *A területen üdülő épület, üdülőtáborok, kempingek, kereskedelmi szálláshelyek, szolgáltató, vendéglátó, rekreációs- és sport, valamint az ezekhez kapcsolódó parkolók, garázsok, csónakházak, fürdőmedencék és az azonos funkcióhoz tartozó építményekhez egy szolgálati lakás létesíthető.*
- (6) *A területen nem helyezhető el 3,5 t önsúlynál nehezebb járművek részére garázs és parkolóhely.*
- (7) Melléképítmények az OTÉK 1. számú melléklet 54. pontjában felsoroltak építhetők, az i.) j.), k.), és l.) pontokban említettek kivételével.
- (8) A területet burkolt úttal és teljes közművel kell ellátni.

### Hétfélig házas üdülőterület

#### 13.§.

- (1) A szabályozási terven az üdülőházas üdülőterület jele : "Üh". A szabályozási terven Üh1- Üh5 jelű övezetek jelöltek. A beépítési módot, a legnagyobb épületmagasságot, a beépítettséget és a legkisebb telekméret előírást a szabályozási terv is tartalmazza az alábbiak szerint :

Övezet jele	Beépítési mód	Építmény magasság max. m	Beépíttség max %	Legkisebb telekméret m <sup>2</sup>	Telekszélesség min. m	Telekmélység min. m
Üh1	SZK	4,5	20	550	K	K
Üh2	SZK	4,5	20	450	K	K
Üh3	OK	4,5	20	360	K	K
Üh4	IKR-K	4,5-K	20	350	K-10	K
Üh5	SZ	5,0	20	600	16	30

2. A legkisebb építménymagasság . egy szint

- (3) A legkisebb zöldfelület mértéke a telekterület 60 %-a.
- (4) A kialakult területeken beépítés minimum 12,0 m-es telekszélesség esetén lehetséges.

(5)A terület telkein legfeljebb két egységes üdülő vagy – a kialakult vegyes beépítés esetén az Üh2 és Üh3 üdülőövezetek kivételével lakóépület - és kereskedelmi, szolgáltató épület, valamint sportépítmény építhetők.

5. A területen nem helyezhető el közösségi szórakoztató kulturális építmény, a zajszint előírásokat meghaladó sportlétesítmény és 3,5 t önsúlynál nehezebb járművek részére garázs és parkolóhely kialakítás

(7) Melléképítmények az OTÉK 1. számú melléklet 54. pontjában felsoroltak építhetők, az i.) j.), k.), és l.) pontokban említettek kivételével.

(8) A területet burkolt úttal és teljes közművel kell ellátni.

## Különleges területek

### 14.§.

1. A különleges területek közé a község területén a temető (Kt), a sportterület, (Ksp) a kempingek ( Kkp) és a strand ( Kst) soroltak, a beépítési előírásokat a szabályozási terv tartalmazza, és turisztikai fejlesztési övezet (Kü), **szabadidő központ területek (Küsz).**

(2) A temető (Kt) területein csak a temető üzemeltetésével kapcsolatos létesítmények, és egyházi építmények helyezhetők el. A védőtávolságot a temetőn belül kell kialakítani.

(3)A sportterületen (Ksp) a sportolással kapcsolatos építmények, kereskedelmi és vendéglátó, szolgáltató építmények, szolgálati lakás helyezhetők el.

(4)A kempingek területén (Kke) szállásférőhelyek, sportlétesítmények, kereskedelmi és vendéglátó, szolgáltató építmények helyezhetők el.

(5)A strandterületen (Kst) a strandolási létesítményeken kívül kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató létesítmények helyezhetők el.

(6)A turisztikai övezetben (Kü) 5 ha-nál nagyobb területek építhető be 8 %-os beépítettséggel, maximum 7,5 m-es építmény magassággal , szabadon-álló beépítési móddal, a telek területének legalább 50 %-át növényzettel kell borítani. Új épület elhelyezése, és meglévő épületek bővítése csak a szennyvízhálózatra rákötve, vagy szennyvíztisztító kisberendezés elkészítése esetén engedélyezhető. Figyelembe kell venni a 2001 évi LXXXVIII törvény 1 § (1) bekezdés előírását is. **A turisztikai területen az idegenforgalmat kiszolgáló turisztikai, kereskedelmi, vendéglátó és sport építmények helyezhetők el. A szabadidő központ területén az alábbi beépítési előírások alapján közösségi szórakoztató, kulturális, vendéglátó épületek és sport és játék célját szolgáló építmények helyezhetők el.**

Övezet jele	Beépítési Mód	Építmény magasság	Beépítettség max	Legkisebb telekméret	Telekszélesség min.	Telekmélység min.
-------------	---------------	-------------------	------------------	----------------------	---------------------	-------------------

		max. m	%	m <sup>2</sup>	m	m
Küsz	SZ	7,5	10	5000	50	80
Ksp	SZ	4,5	15	2000	K	K
Kke	SZ	8,0	15	Nem osztható	---	---
Kke1	SZ	8,0	10	Nem osztható	---	---

(7)A különleges területek szabad területeit fásítani kell.

**BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK  
-KÜLTERÜLETEK-  
Közlekedési és közmű területek**

**15.§.**

1. A közlekedési, közmű és hírközlési létesítményeket és azok területeit a szabályozás terv tünteti fel. (KÖu-közutak, KÖk-vasút, KÖ-közmű )
2. A közutak (KÖu) elhelyezésére szükséges területeket a kialakult állapot figyelembe vétele mellett a szabályozási terv és az OTÉK 26.§.-ban előírtak alapján kell biztosítani.
3. A közutak, a vasút és a közművek védőtávolságait a vonatkozó szabvány előírások és a szabályozási terven jelöltek alapján kell figyelembe venni.

(4) Az utak, és a vasút védőtávolságain belüli építési hatósági ügyekben a közlekedési szakhatóság és az üzemeltetők szakvéleményét ki kell kérni.

(5) A közlekedési, és közmű területeken a közlekedési és közmű létesítményeken kívül közlekedési építmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, igazgatási épületek, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó, és a személyzet számára szolgáló lakás, helyezhetők el. **A területre vonatkozó beépítési előírásokat az illetékes szakhatóság adja meg.**

(6) Az újonnan nyitott utcákban közvilágítás kiépítése és utcai fásítás telepítése kötelező.

(7) A 20 személygépkocsi befogadóképességünél nagyobb gépkocsi parkolók felületéről az összegyűjtött csapadékvizeket csak olajfogon átvezetve lehet a csapadékvíz csatornába bekötni és a parkolóba összefolyó csapadékvíz zöldfelületre nem vezethető.

## Zöldterületek

### 16.§.

- (1) A község igazgatási területén a zöldterületek közé a közparkok (Zkp) és a part menti közpark és szabad strand területek (Z1) soroltak
  2. A közparkok (Zkp) a város állandóan növényzettel fedett közterületei, amelyeknek közútról, köztérről közvetlen megközelíthetőnek kell lennie.
  3. A közparkokban az OTÉK 27.§. (4) bekezdésében felsorolt építmények, - a Z1-es területen ezen túl strandépítmények- helyezhetők el a már meglévő, kialakult közparkokban (Zkp) legfeljebb 2 %, az újonnan kialakított és Z1 jelű közparkokban – amelyek egyben strand és közlekedési területnek is minősülnek - legfeljebb 4 % beépítettségig.
- (4) A területek kialakítása, átépítése csak szaktervező (táj- és kertépítész) által készített kertépítészeti terv alapján történhet.
- (5) A közpark területeken (Zkp) a zölddel való fedettség minimum 70 % kell legyen, melyet többszintesen kell kialakítani, úgy hogy a fával való fedettség minimum 60 % legyen.

## Erdőterületek

### 17.§

1. A község igazgatási területén meglévő és tervezett védőerdők (Ev1, Ev2) meglévő gazdasági erdők (Eg1, ) és tervezett turisztikai erdő (Ee2) kerültek kijelölésre.
  2. A meglévő erdőterületek művelési ága nem változtatható meg, kivéve a szőlőkataszter I. osztályú területeket, illetve a termőhelyre jellemző természetes vegetáció kialakítására alkalmas területeket, ahol az erdészeti hatóság egyetértésével engedélyezhető a művelési ág változás.
  3. A meglévő gazdasági erdők területei (Eg1), legfeljebb 0,3 %-ig építhető be az erdő rendeltetésének megfelelő épületekkel, szolgálati lakással és vadászházzal.
- (4) A védőerdők területén (Ev1, Ev2) épületet elhelyezni nem lehet.
- (5) A tervezett turisztikai erdőterületeken (Ee2) minimum 10 HA nagyságú telek maximum **0,5** %-ig építhető be egészségügyi, turisztikai, kereskedelmi, vendéglátó , szolgáltató és az erdő rendeltetésének megfelelő építményekkel.

- (6) Az erdők területén a telekalakítási és az építési engedélyezési eljárási ügyekben az Állami Erdészeti Szolgálatot, és az illetékes Nemzeti Park Igazgatóságát szakhatóságként be kell vonni.
- (7) Védett erdőterületen közút, közmű és távközlési nyomvonalas létesítmény létesítése csak a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételek szerint engedélyezhető.
- (8) Az erdőterületeken kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási illetve erdőgazdasági célból szabad.

### **Mezőgazdasági területek**

#### **18.§.**

1. A mezőgazdasági területek a növénytermelés, állattenyésztés, a kert és szőlőgazdálkodás területei és az ezzel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgálnak.
- (2) A község igazgatási területén az alábbi mezőgazdasági területek kialakítására került sor :
- Mezőgazdasági általános területek (Má)
  - Mezőgazdasági általános I. oszt szőlőkataszteri területek Má-C1
  - Be nem építhető mezőgazdasági általános területek (Má0)
  - Kertés szőlő és gyümölcsös területek (Mk)
  - Kertés II. oszt szőlőkataszteri területek Mk-C2
- (3) A területen építményeket elhelyezni az e rendeletben kikötötteken túl csak a 36/2002 (III.7.) Korm. rend. 8.§. (4-6) bek. előírás figyelembe vételével lehet szabadon-álló beépítési móddal .
4. A területen víz- közművel ellátott építmény szennyvíz elvezetése a környezetvédelmi és vízügyi szakhatóság előzetes szakvéleménye alapján kialakított zárt szennyvíztározóba történhet.
- (5) A területen beépítésre szánt terület kijelölése, vagy a szabályozási terven jelölttől eltérő terület-felhasználás programozása, megváltoztatása a rendezési terv módosításával lehetséges.
- (6) A területen kialakítható földrészlet minimális nagysága 3000 m<sup>2</sup>. amelynek megközelítését közhasználatú vagy magán úttal kell biztosítani.**

### **Mezőgazdasági általános területek**

#### **19.§.**

1. A mezőgazdasági árutermelő területek a szabályozási terven jelöltek (Má, Má-C-1)
2. **Hatályon kívül helyezve.**
3. Szántóföldi művelés esetén a 20 HA-nál nagyobb telken a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető és a beépített alapterület a telek 0,1 %-át illetve az 500 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg. Az építmény magasság maximuma lakóépület esetén 5,5 m, gazdasági épületeknél 7,5 m.
4. Gyep művelési ágú, 5,0 HA-nál nagyobb telken, hagyományos, almos állattartó és lakófunkciót kielégítő épület építhető és a beépíthető alapterület a telek 0,5 %-át illetve a 400 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg. Az építmény magasság lakóépület esetén 5,5 m, gazdasági épületnél 6,0 m.
5. Szőlő műveléssel hasznosított területen a 2 HA-nál nagyobb telken a termelést és a borturizmust szolgáló és lakófunkciót is kielégítő épület építhető és a beépített alapterület a telek 1 %-át illetve az 500 m<sup>2</sup>-t nem haladja meg. Az építmény magasság maximuma lakóépület esetén 5,5 m, gazdasági épületeknél 7,5 m.

(6) A Balaton jogi partvonalával nem érintkező, szőlő műveléssel hasznosított telekkel rendelkező tulajdonos – ha az egy borvidéken lévő telkeinek összterülete 5 HA-nál nagyobb – a szőlője művelésével, feldolgozásával, illetve ehhez kapcsolódó (nem szállodai célú) borturizmussal összefüggő építési szándékát megvalósíthatja csak az egyik – a nemzeti park területének természeti és kezelt övezetén kívül lévő – telkén. A beépíthető terület nagysága a beszámított telkek összterületének 1 %-át, egyúttal a beépített telek beépítettsége a 25 %-ot nem haladhatja meg. Az 5 HA-nál nagyobb összterület megállapításánál a kertgazdasági területek alövezetén lévő telkek is beszámíthatóak, de építési jogot e telkekre csak a kertgazdasági területek alövezeti előírásai szerint lehet szerezni. Az építési jog megszerzéséhez beszámított, de beépítésre nem kerülő telkekre - a tulajdonos érdekében – telekalakítási és építési tilalmat kell az építésügyi hatóság megkeresésére bejegyezni.

/7/ A telkek művelési ága a beépítési feltételeként akkor fogadható el, ha az a telek területének legalább 80 %-ban meghatározó.

/8/ Az Má-C1 minősítésű I. osztályú szőlőkataszteri területeken az előző pontokban rögzítetteken túl építmény akkor létesíthető, ha terület művelési ága 80 %-ban **szőlő művelés alatt áll.**

---

## Kert, szőlő és gyümölcsös területek

### 20.§.

1. A kert, szőlő és gyümölcsös területek a szabályozási terven jelöltek (Mk Mk-C2).
  2. **Hatályon kívül helyezve.**
  3. A már kialakított minimum 1500 m<sup>2</sup>-es telek beépíthető.
  4. Gazdasági épület művelt telekre legfeljebb 3 %-os maximum 60 m<sup>2</sup>-es beépítettséggel és 4,0 m-es építmény magassággal építhető oly módon, hogy a legmagasabb homlokzat magasság sem haladhatja meg a 6,0 m-t.
- (5) A meglévő épületek az 1500 m<sup>2</sup> vagy azt meghaladó nagyságú telkek esetén a telek 3 %-os és maximum 60 m<sup>2</sup> beépíttségéig bővíthetők. Az 1500 m<sup>2</sup>-nél kisebb telkeken a meglévő épületek felújíthatók, de a beépíttség a bővítéssel nem növelhető.
- (6) Az Mk-C2 minősítésű II. osztályú szőlőkataszteri területeken az előző pontokban rögzítetteken túl építmény akkor létesíthető, ha terület művelési ága 75 %-ban szőlő illetve gyümölcsös művelés alatt áll.
- (7) A telkek művelési ága a beépítési feltételeként akkor fogadható el, ha – az I és II. osztályú szőlőkataszteri területek kivételével – legalább 80 %-án szőlő, gyümölcsös illetve más kertészeti kultúra található.
- (8) A területen egytömegű, szabadon-álló, vagy a kialakult állapot szerinti magas tetős, 35-45 fok közötti tető hajlásszögű építmények létesíthetők. Cserép vagy cseréphez igazodó karakterű és színű fedés vagy nádfedés alkalmazható. **Fa szerkezetű gazdasági épület nem létesíthető, csak kerti építményként. A területen kerítés csak sövény, vagy oszlopos, dróthálóval erősített sövény létesíthető. Tömör lábazatú, és falazatú kerítés nem építhető**
9. Lakókonténer, lakókocsi a területeken nem helyezhető el.

*/10/ A o53 és o55 alátöréseivel jelzett hrsz-ú kertterületeken a 2000. évi CXI.tv. 46. §. g./ és h,pontjainak megfelelően lakóépület is építhető.*

### **Be nem építhető mezőgazdasági övezetek**

### 21.§.

- (1) A be nem építhető mezőgazdasági területek a természetvédelem és vízvédelem érdekeit

szolgálják. A területek a szabályozási terven jelöltek az általános mezőgazdasági területeken (Má0 ).

2. A művelési ág elsősorban erdősítés és gyepesítés céljára megváltoztatható.
3. A területen kialakítható legkisebb földrészlet 3.000 m<sup>2</sup>
4. A területen csak köztárgyak, közutak, közterek, nyomvonal jellegű vezetékek, közmű és közműpótló berendezések ( a szennyvíztisztító és komposztáló telepek, adótorony, távközlési magas-építmény, magasfeszültségű villamos távvezeték kivételével), a vízgazdálkodás létesítményei, geodéziai jelek, vadász lesek és a természetvédelem kutató, bemutató építményei helyezhetők el. A területen terepszint alatti építmény (pince) sem építhető

### Nádas területek

#### 22.§

- (1) A szárazulat terület-felhasználásánál lévő nádas területeket a szabályozási terv jelöli (Mn0)
- (2) A nádas területek nem oszthatók és nem beépíthetők, művelési águk nem változtatható

### Vízgazdálkodási és vízparti védelmi területek

#### 23.§.

1. A vízgazdálkodási területeket (V), és a vízparti védelmi területeket (D2) a szabályozási terv jelöli.
2. A vízgazdálkodási területeken (V) és a szomszédos földterületeken a közforgalmi vízi közlekedési építmények, a vízkár elhárítási, a vízi sport a sporthorgászat a strandolás és természeti megfigyelés közösségi építményei, a halastavak mentén a halászzattal annak értékesítésével, feldolgozásával, tárolásával kapcsolatos építmények helyezhetők el, a külön jogszabályokban foglaltak alapján. Figyelembe kell venni a 28 § (15) bekezdés előírásait is.
- (3) A vízparti védelmi területen (D2) beépítésre szánt terület nem jelölhető ki és a belterület nem bővíthető. A horgász turizmust szolgáló építmény az illetékes természetvédelmi és vízügyi hatóság egyetértésével engedélyezhető.
- (4) A vízfolyások partszélei mentén mindkét oldalon a karbantartás részére 6-6 m-es sávot a tavaknál 3 m-es sávot szabadon kell hagyni, és figyelembe kell venni a jelenleg hatályos **46/1999 (III.18.) sz. Korm.** rendelet előírásait is.
5. A vízfolyások, vízvezető árkok rendszeres karbantartásáról gondoskodni kell a jelenleg

hatályos **120/1999 (VIII.6.) sz. Korm.** rendelet alapján.

(6)A vízfolyások területén fenntartási, fejlesztési munkák abban az esetben engedélyezhetők, amennyiben a terület természet-közeli állapotának visszaállítását elősegítik.

---

### **III. FEJEZET.**

#### **Védelmi övezetek**

##### **24.§.**

1. A védelmi övezeteket a terv a 2000 évi CXII tv előírásai alapján tartalmazza. Az itt nem szabályozott kérdésekben is e törvény előírásait kell alkalmazni.
2. Az építési hatósági ügyekben a jelen fejezetben lévő előírásokat is alkalmazni kell.
3. Az egyes területeket érintő több védelmi övezet esetén a szabályozási terv összevont övezeteket tartalmaz (Ö1-Ö8)
4. A szabályozási tervben a 2000 évi CXII törvény alapján alkalmazott védelmi övezeteket és jelölésüket a 4. számú melléklet tartalmazza.
5. A jelen szabályrendeletben nem szabályozott esetekben, és az építési hatósági engedélyezéshez közvetlenül nem kapcsolódó ügyekben a 2000. évi CXII törvény 23-38 §-it kell figyelembe venni.

#### **Összevont védelmi övezetek**

##### **25. §.**

(1) Ö-1 számú összevont védelmi övezet. (F-1, V-1, SZ-1)

- Beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, illetve a belterület nem bővíthető.
- A szántó művelési ágú területek nem építhetők be;
- A kertgazdasági területek övezetébe is besorolt területeken 2700 m<sup>2</sup>-nél kisebb telkek nem építhetők be;
- Új bányanyitás nem engedélyezhető.

- Új villamosenergia-ellátási, táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhetők. Ettől eltérni csak a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.
  - A beépítésre nem szánt területeken a 10 méternél magasabb építmények elhelyezése - a kilátók, hidak, víztárolók és védelmi célú, álcázott távközlési antennák kivételével – tilos. Ettől eltérni csak a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.
  - Egyéb közművezetékek és műtárgyaik, szerelvényeik csak rejtett, illetve növényzettel takart módon helyezhetők el. Ettől eltérni csak a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.
  - Erdőterületen elsősorban védelmi rendeltetésű erdő, mezőgazdasági területen csak nádas, gyepterület, zöldterület, valamint indokolt esetben közlekedési és közműterület jelölhető ki.
- 
- Épületek építése, bővítése - a településrendezési tervekben szabályozott területeken elhelyezett, a horgászturizmust szolgáló esőbeálló jellegű építmények és az illetékes természetvédelmi és vízügyi hatóság egyetértésével elhelyezett, a legkevesebb 5 ha egybefüggő gyepterületen, a legeltetést biztosító állatállomány szállásául szolgáló, hagyományos istállóépületek kivételével - nem engedélyezhető.
  - Új hulladéklerakó, hulladéktároló telep, hulladékátrakó állomás, valamint szennyvízürítő nem létesíthető.
  - Korlátozott vegyszer és műtrágya használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés, ezen belül integrált szőlőtermesztés folytatható.
  - Vegyszertároló nem létesíthető.

## (2)Ö-2 számú összevont védelmi övezet ( F-1, V-1)

- Beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, illetve a belterület nem bővíthető.
- A szántó művelési ágú területek nem építhetők be;
- A kertgazdasági területek övezetébe is besorolt területeken 2700 m<sup>2</sup>-nél kisebb telkek nem építhetők be;
- Új bányanyitás nem engedélyezhető.
- Új villamosenergia-ellátási, táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhetők. Ettől eltérni csak a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.
- A beépítésre nem szánt területeken a 10 méternél magasabb építmények elhelyezése - a kilátók, hidak, víztárolók és védelmi célú, álcázott távközlési antennák kivételével – tilos. Ettől eltérni csak a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.
- Egyéb közművezetékek és műtárgyaik, szerelvényeik csak rejtett, illetve növényzettel takart módon helyezhetők el. Ettől eltérni csak a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.
- Erdőterületen elsősorban védelmi rendeltetésű erdő, mezőgazdasági területen csak nádas, gyepterület, zöldterület, valamint indokolt esetben közlekedési és közműterület jelölhető ki.

- Épületek építése, bővítése - a településrendezési tervekben szabályozott területeken elhelyezett, a horgászturizmust szolgáló esőbeálló jellegű építmények és az illetékes természetvédelmi és vízügyi hatóság egyetértésével elhelyezett, a legkevesebb 5 ha egybefüggő gyepterületen, a legeltetést biztosító állatállomány szállásául szolgáló, hagyományos istállóépületek kivételével - nem engedélyezhető.
- Új hulladéklerakó, hulladéktároló telep, hulladékátrakó állomás, valamint szennyvízürítő nem létesíthető.

### (3) Ö-3 számú összevont védelmi övezet (F-1, SZ-1 )

- A beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, illetve a belterület nem bővíthető;
- Erdőterületen elsősorban védelmi rendeltetésű erdő, mezőgazdasági területen csak nádas, gyep művelési ágú területek, zöldterület, valamint indokolt esetben közlekedési és közműterület jelölhető ki.
- Épületek építése, bővítése - a településrendezési tervekben szabályozott területeken elhelyezett, a horgászturizmust szolgáló esőbeálló jellegű építmények és az illetékes természetvédelmi és vízügyi hatóság egyetértésével elhelyezett, a legkevesebb 5 ha egybefüggő gyepterületen, a legeltetést biztosító állatállomány szállásául szolgáló, hagyományos istállóépületek kivételével - nem engedélyezhető.
- Új hulladéklerakó, hulladéktároló telep, hulladékátrakó állomás, valamint szennyvízürítő nem létesíthető.
- A művelési ág váltás, illetve a más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető.
- A kialakult geomorfológiai formák (hegygerinc, völgy stb.) megőrzendők.
- Új üzemanyagtöltő állomás, hulladéklerakó, hulladéktároló telep, valamint hulladékártalmatlanító - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználására alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), továbbá hulladékátrakó állomás - nem létesíthető

### (4) Ö-4 számú összevont védelmi övezet (T-1, SZ-1)

- Beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, illetve a belterület nem bővíthető.
- A művelési ág váltás, illetve a más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető.
- A kialakult geomorfológiai formák (hegygerinc, völgy stb.) megőrzendők.
- Új üzemanyagtöltő állomás, hulladéklerakó, hulladéktároló telep, valamint hulladékártalmatlanító - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználására alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), továbbá hulladékátrakó állomás - nem létesíthető.
- Új villamosenergia-ellátási, táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhető, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana. Ettől eltérni csak a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.

(5) Ö-5 számú összevont védelmi övezet (V-3, SZ-3)

- Beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, illetve a belterület nem bővíthető.
- A kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.
- Az üdülőkörzet, illetve a települések üzemelését, környezetvédelmét szolgáló létesítmények - pl. szennyvíztisztító, hulladékkezelő telep, hulladékátrakó állomás stb. – a szabályozási tervben kijelölt területeket lehet csak figyelembe venni, illetve a megyei területrendezési tervekben jelölendő ki terület.

(6) Ö-6 számú összevont védelmi övezet (T-1, SZ-2)

- Beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, illetve a belterület nem bővíthető.
- A művelési ág váltás, illetve a más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető.
- A kialakult geomorfológiai formák (hegygerinc, völgy stb.) megőrzendők.
- Új üzemanyag-töltő állomás, hulladéklerakó, hulladéktároló telep, valamint hulladéktalmentesítő - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználására alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), továbbá hulladékátrakó állomás - nem létesíthető.
- Új villamosenergia-ellátási, táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhető, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana. Ettől eltérni csak a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.

(7) Ö-7 számú összevont védelmi övezet ( V-3, SZ-2)

- Beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, illetve a belterület nem bővíthető.
- A kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.

(8) Ö-8 számú összevont védelmi övezet (T-1, SZ-3)

- Beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, illetve a belterület nem bővíthető.
- A művelési ág váltás, illetve a más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető.
- A kialakult geomorfológiai formák (hegygerinc, völgy stb.) megőrzendők.
- Új üzemanyag-töltő állomás, hulladéklerakó, hulladéktároló telep, valamint hulladéktalmentesítő - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és

további felhasználására alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), továbbá hulladékátrakó állomás - nem létesíthető.

- Új villamosenergia-ellátási, táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhetők, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana. Ettől eltérni csak a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.
- Az üdülőkörzet, illetve a települések üzemelését, környezetvédelmét szolgáló létesítmények - pl. szennyvíztisztító, hulladékkezelő telep, hulladékátrakó állomás stb. – a szabályozási tervben kijelölt területeket lehet csak figyelembe venni, illetve a megyei területrendezési tervekben jelölendő ki terület.

## **Önálló védelmi övezetek**

### **26.§.**

#### **1. Felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny terület (SZ-1).**

- Új hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználására alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint a hulladékátrakó állomás - és vegyszertároló nem létesíthető.

#### **/2/ A tómeder övezete (D-1)**

- A tómeder lehatárolt területe nem csökkenthető
- A parti mólók, hullámtörők és kikötői létesítményeket kivéve a tómederben állandó létesítmény, sziget stb. nem építhető.
- A parti élővilág védelme érdekében a tómederbe a nád gyökérszónáit kevésbé sértő, úszóponton jellegű, csak az üdülési illetve horgászidényben használatos műtárgyak helyezhetők el.
- A tómeder nádasaiban, valamint a védett természeti területeken lévő nádasok területén tilos minden olyan mechanikai beavatkozás (pl. kotrás, feltöltés, építés, vízi állás, csónakút, horgászhely létesítése) amely a nádas állományát, annak minőségét károsítja, illetve a nádas pusztulását eredményezheti.

#### **2. Településkép-védelmi területek (T-2)**

- Az övezetben lévő műemlék és helyi védett épületek folyamatos felújításáról és karbantartásáról gondoskodni kell a vonatkozó előírások alapján.

- Az övezetben meglévő épületek felújítása, bővítése a meglévő épületek tömegarányai és stílus jegyei figyelembe vételével történhet.
- Az épületek tömegformálásában a kialakult arányokhoz, anyag használatában az övezetben túlsúlyban lévő megoldásokat kell alkalmazni.
- Az utcai és a közútról látható homlokzatokon közmű műtárgyak nem helyezhetők el.
- Az 0,50 m<sup>2</sup>-es nagyságrendet meghaladó cég- reklám- és hirdetőtáblák - kivéve az ideiglenes építéssel kapcsolatos feliratokat és ideiglenes plakátokat - engedély alapján helyezhetők el az elbíráláshoz szükséges tervek, fénykép felvételek helyszínrajz és leírások csatolásával.
- Új villamosenergia-ellátási, valamint táv és hírközlő vezetékek az övezetben csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhetők, kivéve ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana.

#### (4) Felszínmozgásra érzékeny területek (P-1)

- Beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, illetve a belterület nem bővíthető.
- A felszíni vizek és belvizek szakszerű elvezetéséről gondoskodni kell.

#### (5) Erózióknak fokozottan kitett területek ( P-2)

- A földhasznosítás (művelési ág) tudatos megválasztásával, meliorációs talajvédelmi beavatkozások megvalósításával, talajvédő agrotechnikai eljárások alkalmazásával, a leginkább veszélyeztetett területek erdősítésével - kivéve a szőlőkataszter szerint I. osztályú területeket - kell az erózió mértékét csökkenteni.
- A már kialakult vízmosások rendezésével (megkötésével, bedöntésével) kapcsolatos feladatokat a borvidékekre készítendő rekonstrukciós tervekben kell meghatározni.

## IV. FEJEZET

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

#### 27.§.

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

### Környezetvédelem

#### 28.§.

- (1) A környezetvédelmi előírások a település igazgatási területére érvényesek .
- (2) A környezetvédelem külön szabályozási rendeletében e rendezési terv előírásait is figyelembe kell venni.
- (3) Az igazgatási területen a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy:
- a./ a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
  - b./ megelőzze a környezetszennyezést
  - c./ kizárja a környezetkárosítást
- (4) Levegőtisztaság-védelmi szempontból a területen csak olyan tevékenység folytatható és csak olyan létesítmény alakítható ki, amelynek levegőszennyezőanyag-kibocsátása a területre vonatkozó határértékeket nem lépi túl. A területre a **21/2001.(II.14.)Korm. rend. és a 36/2006./II.20/Korm.rend.** alapján az általános és ökológiailag sérülékeny területre vonatkozó határértékek az érvényesek.
- (5) A településen veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak úgy folytatható, hogy az üzemeltető köteles gondoskodni a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró elhelyezéséről és ártalmatlanításáról.
- (6) Védőfásításokkal gondoskodni kell – a szabályozási tervben beültetési kötelezettséget előíró helyeken - a szántóföldi porszennyezés valamint az élővizek szennyezésének megakadályozásáról.
- (7) Külterületen mezőgazdasági és egyéb üzemi létesítmény, telepítéséhez, vagy a már meglévő létesítmény használatának, technológiájának megváltoztatása esetén a környezetvédelmi-, egészségügyi- és az állategészségügyi szakhatóságok véleményét ki kell kérni.
- (8) A szippantott szennyvizek csak a hatóságilag engedélyezett szennyvíztisztító telepre szállíthatók.
- (9) A település érzékeny természeti területeire alkalmazandó szabályokat a vonatkozó 2/2002/I.23/KöM-FVM.rendelet tartalmazza.**
- (10) A településen a zajvédelem az országos előírásoknak megfelelően biztosítandó. A zajt keltő és a zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartásra kerüljenek, a **8/2002./III.22/.sz. KöM-EüM.rendelet szerint .**
- (11) Vízfolyások, csatornák, vízvezető árkok rendszeres karbantartásáról, tisztításáról az

üzemeltető köteles gondoskodni.

- (12) A közcatornával még ellátatlan belterületen, illetve külterületen keletkező szennyvizek csak zárt gyűjtőben helyezhetők el. A külön pontban meghatározott feltételek szerint. A zárt gyűjtőt a csatornahálózat kiépítésével a rákötések után fel kell számolni.
- (13) Országos közutak beépítésre nem szánt területen levő szakasza mentén a tengelytől számított 50 méter, országos főút mentén 100 méter, továbbá közforgalmú vasútvonalnak a **beépítésre nem szánt területen** szélső vágányától számított 50 méter távolságon belül lakóépület nem létesíthető.
- (14) Vízfolyások medrétől 50 méter távolságon belül mezőgazdasági területen állattartó építmény nem létesíthető.
- (15) Természetes és természet közeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 m-en belül, tavak partjától számított 100 m-en belül – a Balaton parti belterületi szakasz kivételével- meglévő épületek, építmények, létesítmények átépítéséhez, átalakításához, vízi létesítmények, kikötők, illetve a halászati célú hasznosítást szolgáló létesítmények létesítéséhez, kivitelezéshez a természetvédelmi hatóság szakhatósági hozzájárulása szükséges.
- (16) A területen a 20 fh-et elérő parkolókat csak szilárd burkolattal lehet kiépíteni. A 20 fh-et elérő parkolók felszíni csapadékvizének elvezetéséhez hordalék-, olaj- és iszapfogó beépítése szükséges.
- (17) A településen üzemanyagtöltő állomás közlekedési, gazdasági és vegyes területen helyezhető el, amennyiben a **21/2001. (II.14.) Korm rendelet** értelmében az üzemanyagtöltő állomás 50m sugarú védelmi övezetében nem helyezkedik el állandó emberi tartózkodásra szolgáló épület, valamint időszakos, vagy átmeneti emberi tartózkodásra szolgáló létesítmény (így különösen oktatási, egészségügyi, üdülési célt szolgáló létesítmény), illetve levegőterhelésre érzékeny, élelmezési célt szolgáló növényi kultúra.
- (18) A településen a kommunális szilárd hulladék szervezett gyűjtése és elszállítása – a kommunális hulladéklerakó telepre - megoldott. Hulladékgyűjtésre csak szabványosított zárt edény, konténer használható. A gyűjtőedények közterületen nem tárolhatók, elhelyezésüket telken vagy épületen belül kell biztosítani.
- (19) A gazdasági területeken csak a környezetének terület-felhasználását nem zavaró létesítmények helyezhetők el.

## Természetvédelem

## 29.§.

- (1) Az országosan védett természeti értékek védelmével kapcsolatos részletes szabályokat az illetékes NP kezelési tervben határozza meg.
- (2) Védett természeti terület állapotát és jellegét természetvédelmi célokkal ellentétesen megváltoztatni tilos.
- (3) Védett természeti területen, új adótorony, távközlési magas építmény, magasfeszültségű villamos távvezeték nem létesíthető.
- (4) Védett természeti területen a gazdálkodás környezet- és természetkímélő módszerek alkalmazásával történhet.
- (5) Védett természeti területen az erdő elsődleges funkciója védelmi, szálaló vágás és természetes felújítás megengedett. Új erdő telepítése csak őshonos fafajokból történhet.
- (6) Védett természeti területen új külszíni művelésű bánya nem létesíthető.
- (7) Természeti területen a területet szennyező vagy veszélyeztető létesítmény nem helyezhető el.
- (8) A védettségre tényét az ingatlan nyilvántartásban fel kell tüntetni. A helyi védett természeti értékeket az 1. számú melléklet tartalmazza.

**/9/ A település „Natura 2000.területeinek” , Helyrajzi számai: o2/12,o2/13,o2/14,o2/16. o2/18,o2/19,o2/24,o2/26,o2/27,o2/30,vízparti és o40/2,o41,o42.erdő területek.**

## Tájvédelem

### 30.§.

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

- (5) A termőföldről szóló **1994. évi LV. törvény 37.§-a** alapján az ingatlan nyilvántartásba bejegyzett, mezőgazdasági termelés számára kedvezőtlen termőhelyi adottságú területeken levő természetes növényállományt (mocsár, láp, rét, legelő) meg kell őrizni.

### **Kulturális örökség védelme**

#### **31.§.**

1. A település műemlék és helyi védelem alatt álló építményeit, területeit valamint régészeti területeit a szabályozási terv tünteti fel.
2. A műemlék és helyi védelem alatt álló építmények, területek listáját az 1. számú melléklet tartalmazza.
3. A műemlék épületekkel (M) kapcsolatos építési engedélyezési eljárás a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Pécsi Regionális Iroda hatáskörébe tartozik.
4. A szabályozási terven műemléki környezetként (MK) és régészeti területként (R) jelölt és körülhatárolt területeken az építési engedélyezési eljárási ügyekbe a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Pécsi Regionális Irodáját (KÖH) szakhatóságként be kell vonni. Az Sz-2 számú szőlőhegy szabályozási tervén jelölt műemléki épületek szomszédos telkeit műemléki környezetként kell kezelni.
5. Régészeti tárgyak előkerülése esetén az építési munkálatokat fel kell függeszteni, és a Somogy Megyei Múzeumok Igazgatóságát és a KÖH-t a leletről azonnal értesíteni kell.
6. A helyi védelem alatt álló építményeknél a védett épület, épület részlet megóvására kell törekedni, tetőtér beépítés, ráépítés csak a hagyományos értékek védelme esetén engedélyezhető.

***Az engedélyezési eljárásban a település főépítészt, annak hiányában az önkormányzat Településfejlesztési Bizottságát be kell vonni.***

- (7) A helyi védett épületek bontását csak a teljes műszaki és erkölcsi avultság beálltával szabad engedélyezni a felmérési terv és foto dokumentáció mellékletével.

***(8) A helyi védettségű területek és építmények megóvása, fenntartása érdekében a tulajdonosnak az építési költségekből 20%-ig önkormányzati támogatás adható.***

***A támogatás feltételei:***

- ***előzetes bejelentés a munka tartalmával és költségével kapcsolatban,***
- ***amennyiben szükséges, jogerős építési engedély,***
- ***a készülséget követően építési számla benyújtása.***

***A támogatási kérelmet a Polgármesteri Hivatalhoz kell benyújtani. A támogatás megadásáról és összegéről az Önkormányzat Pénzügyi - és Településfejlesztési Bizottsága határoz. A határozat ellen a képviselő-testülethez jogorvoslattal lehet élni.***

*(9) A műemléki és helyi védettséget az ingatlan nyilvántartásba (telekkönyvbe) – megkereséssel – be kell jegyeztetni, illetve megszűnése esetén az ingatlan nyilvántartásból törölni kell.*

## **V.FEJEZET**

### **Egyes sajátos jogintézmények követelmény rendszere**

#### **Építésjogi követelmények**

##### **32.§.**

1. A település beépítésre szánt területén épület csak építési telken helyezhető el. Kivételt képeznek ez alól a közterületen, közlekedési valamint zöldterületen történő építések.
- (2) A település beépítésre nem szánt területén új építményt építeni, meglévőt átalakítani és bővíteni, rendeltetését vagy használatát megváltoztatni, az e rendeletben szabályozott keretek között csak akkor szabad ha :
  - a terület rendeltetészerű használatát szolgálja,
  - közérdeket nem sért,
  - az építmény csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszi igénybe és biztosított, hogy a telekterülete nélkül nem idegeníthetők el.

#### **Tilalmak és korlátozások**

##### **33.§.**

- (1) Az építési tilalommal terhelt ingatlanokat a 3. számú melléklet tartalmazza. A tilalommal terhelt ingatlanokon az 1997.évi LXXVIII törvény 22.§.(2)-ben felsorolt építési tevékenység engedélyezhető.

#### **Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés**

##### **34.§.**

##### **Hatályon kívül helyezve.**

##### **34/A.§.**

##### **Elővásárlási jog**

1. *A szabályozási terven jelölt közterület, közpark céljára az önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg az alábbi hrsz-ú ingatlanokra:*

02/14,  
4.

657/13,

657/15,

657/32,

657/37,

658/

---

### **Útépítési és közművesítési hozzájárulás**

#### **35.§**

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

### **Településrendezési kötelezések**

#### **36.§.**

1. A tervszerű telekgazdálkodás érdekében az önkormányzat beépítési kötelezettséget írhat elő. Amennyiben a tulajdonos a beépítési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy az önkormányzat az ingatlant kisajátíthatja.
- (2) Az önkormányzat a településkép javítása érdekében az azt rontó állapotú építményekre meghatározott időn belüli helyrehozatali kötelezettséget rendelhet el.
- (3) Az önkormányzat a közérdekű környezetalakítás céljából az ingatlan meghatározott időn belüli és módon növényzettel történő beültetési kötelezettségét írhatja elő.
- (4) A beültetési kötelezettséget a szabályozási tervben jelöltek alapján elő kell írni.

**/5/Az előző bekezdésben írt kötelezettségeket-háromszintű növényzet telepítésével-**

**az engedélyezési eljárásban érvényesíteni kell és az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni .**

---

## VI. FEJEZET

### Záró rendelkezések.

#### 37.§.

(1) E rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult államigazgatási eljárások esetében alkalmazni kell.

2. A terv részei és jóváhagyásuk:

- 1 füzet Településfejlesztési koncepció (2001.08.30-i Kt.hat.)
- 1 dossié Településszerkezeti terv (2003.09.25-i Kt.hat.)
- 1 dossié Szabályozási terv és építési szabályzat (2004.04.29.)

3. E rendelettel a korábbi Összevont Rendezési Terv, annak műszaki mellékletei és módosításairól szóló:

- 5/1998.(III.26.)sz.önk. rendelet,
- 6/1998.(III.26.)sz.önk. rendelet,
- 12/1993.(IX.30.)sz.önk. rendelet,
- 6/1999.(III.10.)sz.önk. rendelet,
- 3/2000.(I.27.)sz.önk. rendelet,
- 16/2000.(X.05.)sz.önk.
- **1/2000.(I.27.) sz. önk.** rendeletek hatályukat veszítik.

4. Aki e rendeletben foglaltakat megszegi - amennyiben más jogszabálysértést nem valósít meg - szabálysértést követ el, és ismételhető 30.000 forint összegű pénzbírsággal sújtható.

**38.§.**

**E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK Irányelvnek való megfelelést szolgálja.**

Gazda János sk.  
polgármester

Pál Tibor sk.  
mb.jegyző

**Záradék:**

A rendelet 2004.június 01-én kihirdetésre került.

A rendelet hatályos:2004.június 01-től.

**A rendelet és időközi módosításai egységes szerkezetbe foglalva és kihirdetve: 2009.március 01-én .**

Schenk István sk.  
jegyző

---

**1.számú melléklet.**

**Műemlékek és helyi védett épületek és zöldterületek, fasorok listája.  
Balatonberény..**

**Műemlékek :**

Megnevezés : Nyilvántartási	Cím :	HRSZ :	szám
:			
1./ R.k. templom	Kossuth u. 58	116	4395
2./ Szt. Vendel szobor	Kossuth u. 58	116	4396
3./ Lakóház	Kossuth u. 137	436	10688

***Szőlőhegyi présházak :***

Sorszám :	HRSZ :	Nyilv. t. szám :	Sorszám :	HRSZ :	Nyilv. t. szám :
1.	10503	2012	10521	46.	2205
2.	2218/2	2015/1 10545	10574		47.
3.	2250/1	2016 10573	10570		48.
4.	2272	2019 10536	10571		49.
5.	2274	2021 10493	10520		50.
6.	2278	2022 10552	10550		51.
7.	2284	2023 10544	10572		52.
8.	2285	2034/1 10556	10497		53.
9.	2296/1	2036/3 10518	10564		54.
10.	2304	2042 10502	10533		55.
11.	2325	2045 10544	10533		56.
12.	2327	2052 10537	10566		57.
13.	2331,2332/3	2053 10492	10569		58.
14.	2363	2059 10495	10568		59.
15.	2392	2062 10509	10528		60.
16.	2395	2063 10490	10548		61.
17.	2397	2064 10488	10529		62.
18.	2401	2066/1 10531	10519		63.
19.	2414/5	2067/3 10562	10522		64.
20.	2421	2072 10496	10551		65.



41.	2188/4	10546	86.
2638	10539		
42.	2189	10557	87.
2652/1	10506		
43.	2191	10563	88.
2653	10538		
44.	2198	10575	89.
2654	10498		
45.	2204	10543	

### Műemléki környezetbe tartozó telkek HRSZ-a :

111/3, 113/1, 114, 115, 117/1, 435, 438, 491, 492, 493, 495, 498, 499, 500, 501, 504, 505, 510., és a szőlőhegy műemlék épületeinek szomszédos telkei.

### Helyi védett építmények.

Megnevezés :	Cím :	HRSZ :	Megjegyzés :
1./ Lakóház	Kossuth u. 44.	102/2	
2./ Lakóház	Kossuth u. 50.	110	
3./ Lakóház	Kossuth u. 85.	470	
4./ Lakóház	Kossuth u. 111.	455	
5./ Lakóház	Kossuth u. 135.	438	
6./ Lakóház	Szabadság u. 59.	189	
7./ Strand épület	71-es út mentén	1238/1	
8./ Plébánia	Kossuth u. 100/B	420/1	
9./ Öreg csárda	Kossuth u. 65	491	
10./ Lakóház homlokzat	Kossuth u. 107.	457	Utcai
11./ Lakóház Utcai homlokzat	Kossuth u. 76.	135/1	
12./ Lakóház homlokzat	Kossuth u. 32/1	72	Utcai
13./ Lakóház terasz	Kossuth 113	454	Zárt
14./ Lakóház homlokzat	Petőfi u. 2	563	Utcai
15./ Kereszt	Kossuth tér	153	
16./ Kereszt	Kossuth u. 16.	51/3	
17./ Jézus szobor	Kossuth u. 86.	145/3	
18./ Kereszt	Kossuth u. 153	1247/3	
19./ Mária szobor	Szabadság út folytatása	055/9	
20./ Lakóház	Petőfi S. u. 52	646	
21./ Lakóház	Petőfi S. u. 44.	589/1	

22./ Lakóház	Petőfi S. u. 31.	4
23./ Lakóház	Kossuth L. u. 133	
439		

---

***Szőlőhegy, helyi védett présházak és keresztek :***

Megnevezés :                      HRSZ :        Tervi jel :

1./ Présház	2405	H1
2./ Présház	2404	H2
3./ Présház	2402	H3
4./ Présház	2396	H4
5./ Présház	2383	H5
6./ Kereszt	2470/2	H6
7./ Présház	2496	H7
8./ Présház	2242	H8
9./ Présház	2273	H9
10./ Présház	2144/6	H10
11./ Kereszt	2239/2	H11
12./ Kereszt	2186	H12

***Régészeti területek :***

- 1./ Római katolikus templom és környéke : HRSZ : 116, 111/1, /3, 117/1, 114, 115.
- 2./ Táncsics u eleje : HRSZ : 414, 416, 417, 418/1, /2, 419/1, /2, 421/1, /2, 425/1, /2, 426  
422-424, 420/1-3, 427, 427-2-6
- 3./ Napsugár u. HRSZ : 596/1-2, 597/1-2, 598/1-4, 599, 600, 594/3-4, 589, 593, 588/3-4  
587/3-6, 586/2-3, 585/3-5, 584/3-4, 582/3
- 4./ Béke u. környéke : HRSZ : 851-861, 863-868, 1201-2, 1146-1152.
- 5./ Vasútállomás és Petőfi u. közötti terület : HRSZ : 654/1, 29, 30, 31/1-2, 32, 33, 653, 695.
- 6./ A temető területe és környéke : HRSZ : 77, 70/2, 71/1-2, 75/2, 76/2, 78.
- 7./ A Petőfi u és vasút közötti domb Ny-i fele : HRSZ : 2-7, 8/1-2, 9-18, 654/1
- 8./ Béke utcai üdülőterület : HRSZ : 40, 41/4-5
- 9./ Rétházi dűlő : HRSZ : 021
- 10./ Fürészüzem : HRSZ : 028, 029, 026
- 11./ Kodály utca mögötti terület : HRSZ : 941/16-30, 059/52-56
- 12./ Ady E. u környéke : HRSZ : 200-202, 207/2-3, 376, 377, 379, 380, 384/4-5, 383.
- 13./ Kőzátony a Balatonban
- 14./ A vaútvonal környéke. : HRSZ : 04, 09/6

A területeket a településszerkezeti terv, a szabályozási tervlapok és a Kulturális Örökségvédelmi Hatástanulmány is tartalmazza.

---

***Védett növényzet :***

1./ Tölgyfa	Kossuth tér	153
2./ Gesztenye sor (8db fa)	Kossuth tér	153
3./ Szelíd gesztenyefa	Bartók B. u. 2.	878

---

**Védett területek:**

1./ Temető	Irányi u 22	77
2./ Csicsergő sziget		1239/1
3./ Zsidó temető		07

---

**2.sz.melléklet.****A növényzet telepítésére vonatkozó előírások.**

- 1./ A legkisebb ültetési (telepítés) távolság az ingatlan határától :
- belterületen és külterületeknek a kertterületre (MK) és beépítésre szánt területnek minősített területek belső részén :
    - szőlő, valamint 3 m-nél magasabbra nem növény gyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetén 0,50 m,
    - 3 m-nél magasabbra nem növény gyümölcs és egyéb fa esetén 1,0 m,
    - 3 méternél magasabbra növény gyümölcs- és egyéb fa, valamint gyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetén 2,0 m,
  - külterületen a kertterületen, és beépítésre szánt területen kívül eső részén :
    - gyümölcsfa iskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte, ribizke és málnabokor esetén 0,80 m,
    - minden egyéb gyümölcsbokor (mogyoró) stb.) esetében 2,0 m,
    - birs, naspolya, birsalanyra oltott körtefa esetén 2,5 m,
    - törpealanyra oltott almafa, továbbá meggy-, szilva- és mandulafa esetén 3,5 m,
    - vadalanyra oltott alma- és körtefa, továbbá kajszi fa esetén 4,0 m,
    - cseresznye fa esetén 5,0 m
    - dió- és gesztenyefa, továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében 8,0 m,
  - külterületnek kertterületen és beépítésre szánt területen kívüli részén, amennyiben a szomszédos földterület szőlő, gyümölcsös vagy kertterület, szőlőt és gyümölcsfát a b) pontban foglalt ültetési távolságok megtartásával, egyéb bokrot vagy fát az alábbi ültetési távolságok megtartásával lehet ültetni :
    - 1 m-nél magasabbra nem növény bokor (élő sövény) esetén 0,80 m
    - 2 m-nél magasabbra nem növény bokor (élő sövény) esetében 1,2 m
    - 2 m-nél magasabbra növény bokor (élő sövény) esetében 2,0 m
    - fa esetében 8,0 m
- 2./ Közút és vasút területén – szőlőtől, gyümölcsöstől, kertterülettől és beépítésre szánt területtől – minden gyümölcs- és egyéb fát, valamint bokrot, legalább 1,5 m, 3 m-nél magasabbra növény gyümölcsfát legalább 2,5 m távolságra szabad ültetni (telepíteni).
-

### 3.számú melléklet

#### Építési tilalmak és korlátozások.

Cím :	HRSZ:	Cél :	Érdekeltség
: Szelvény :			
1./ Kossuth L u. 135	438	törölve: 2007.június 1.	
2./ Kossuth L.u. 65/b tulajdonba véve	490	utcanyitás	önkormányzati
		2007.augusztus 10.	

---

### 4. számú melléklet

#### Védelmi övezetek.

##### Természetvédelmi övezetek :

V-1 Védett természeti terület

V-3 Ökológiai hálózat által érintett terület

##### Táj- és településkép-védelmi övezetek :

T-1 Tájképvédelmi megőrzés szempontjából kiemelt jelentőségű terület.

T-2 Településkép védelmi övezet

##### Felszíni szennyeződésre érzékeny területek övezete :

SZ-1 Felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny terület.

SZ-2 Felszíni szennyeződésre érzékeny terület

SZ-3 Felszíni szennyeződésre kevésbé érzékeny terület

##### Földmozgásra érzékeny területek övezete :

P-1 Felszín mozgásra érzékeny terület

P-2 Erózióknak fokozottan kitett terület

##### Felszíni vízminőség-védelmi övezetek :

F-1 Vízminőség -védelmi terület

D-1 Tómeder területe

---

