

Szigliget Község Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2021. (VII. 23.) önkormányzati rendelete

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

Szigliget Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 36. § szerinti eljárási rend alapján Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész, Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép - Dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály Útügyi Osztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési hatóság Útügyi és Hajózási Hivatal, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal, Veszprém megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Műszaki Engedélyezési Fogyasztóvédelmi és Foglalkoztatási Főosztály Útügyi Osztály, Veszprém megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Élelmiszer-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Veszprém Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság, Veszprém megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály, és Veszprém Megye Főépítésze, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. CÍM
Általános rész

I. Fejezet
Általános előírások

1. §

E rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről szóló Korm. rendelet és a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről szóló miniszteri rendelet 2020 augusztusában hatályos állapotán alapul.

1. A rendelet mellékletei

2. §

E rendelet mellékletei: 1. melléklet: 1 db Szigliget Község Szabályozási terve, 6 db 90 x 180 cm-es szelvény, M=1:2000, 2. melléklet: Az Önkormányzat elővásárlási jogával érintett telkek jegyzéke, 3. melléklet: Mintakeresztszelvények.

2. Fogalomértelmezés

3. §

E rendelet alkalmazásában:

1. eltérő jellegű épület: műemléki jelentőségű területen, az országos területi védelemre okot adó értékek által képviselt meglévő környezettől megjelenésében, beépítési módjában, épületmagasságában, anyaghasználatában jelentősen eltérő épület.
2. fekvő telek: olyan sarokteleknek nem számító telek, amelynek homlokvonala hosszabb, mint a telekmélység, és az átlagos telekmélysége nem éri el a 30,0 métert.
3. háromszintű növényállomány: a zöldfelületet egyszerre gye-, cserje- és lombkoronaszinttel fedő növényzet, ahol a zöldfelület területének minden teljes 150 m²-ére számítva legalább 1 db nagy, vagy közepes lombkoronájú fa + legalább 20 db cserje és a többi nem burkolt területen gye-, vagy talajtakaró található.
4. kézműipari rendeltetés: olyan üzemi rendeltetés, amelyben
 - a) a főrendeltetést hordozó helyiségek összes nettó alapterülete nem haladja meg a 150 m²-t vagy az övezetben előírt más mértéket,
 - b) a foglalkoztatottak száma legfeljebb 5 fő és
 - c) a tevékenység a működése során kielégíti a lakóterületre vonatkozó egészségügyi és környezetvédelmi határértékeket.
5. lábon álló kerti tető: olyan kerti építmény, amely oszlopokon álló tetőszerkezetből áll, és a tetőfelületet kivéve minden oldalról nyitott.
6. mederkarbantartó sáv: a V jelű övezethez kapcsolódó területsáv, amely az azokkal kapcsolatos szakfeladatok ellátását szolgálja;
7. meghatározó tájképi feltárási irányok: A településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott nézőpontok és irányok. A kilátási, rálátási terv készítése során azokat a nézőpontokat kell alkalmazni, amelyek a tervezési terület vizsgálata szempontjából relevánsak.
8. mobilház: olyan épület, amely szerkezeti kialakításánál, súlyánál fogva szerkezeti károsodás nélkül elmozdítható, szállítható, (például konténer), de rendeltetésszerű használata során helyhez kötött.
9. szintterületi mutató: a terepszint alatti beépítés szintterülete nélkül számított összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosa.
10. telek szélessége: az építési övezetben az előkerti építési határvonal végpontjainál mért szélesség. Saroktelek esetén a rövidebb előkerti építési határvonal végpontjainál kell végezni a mérést.
11. telek legkisebb szélessége: az építési övezetekben meghatározott mérték, amelynél nem lehet kisebb a telek szélessége. Telekalakítás során figyelembe veendő, a telekegyesítés és telekhatár-rendezés kivételével.

3. A belterület határának módosítása

4. §

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

(2) A Szabályozási terven belterületbe vonásra javasolt telken a vonatkozó építési övezet szerinti építés, rendeltetés váltás, területhasználat a terület belterületbe vonását követően történhet.

II. Fejezet

Közterület alakítására vonatkozó előírások

5. §

(1) Közterület csak a szabályozási terven rögzített szabályozás szerint alakítható ki.

(2) Közterületen fa kivágása, a növényzet irtása csak közérdekből, és abban az esetben történhet, ha azt a fa egészségi állapota, balesetveszély elhárítása, közegészségügyi szempontok indokolják.

(3) Közterületen bármilyen okból elhalt, vagy kivágott fa pótlásáról a fa 1 méter magasságban mért kerületének megfelelő kerület-mennyiségű előnevelt fa telepítésével kell gondoskodni. A fapótlási kötelezettség a fa kivágásában érdekeltet terheli.

III. Fejezet

Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

4. Védett épített értékek

6. §

(1) Az országos területi védelem alatt álló műemléki jelentőségű terület lehatárolását, az országos egyedi védelem alatt álló műemlékeket és műemléki környezetüket a Szabályozási terv jelöli.

(2) A helyi egyedi védelem alatt álló épületeket, építményeket a szabályozási terv jelöli.

(3) A műemléki jelentőségű területen és a műemléki környezet területén az építményeket (épületek, kerítések, utcabútorok) a jellegzetes településképp, valamint az épített és természetes környezet egységes megjelenését biztosító módon kell építeni, lehet átalakítani, a meglévőket erre tekintettel kell használni, fenntartani.

5. Régészeti területek

7. §

(1) A nyilvántartott azonosított régészeti területeket a Szabályozási terv jelöli.

(2) A régészeti lelőhelyeken tervezett földmunkák (bontás, alapozás, pince- és mélygarázsépítés, közművesítés, egyéb nyomvonalas létesítmények kiépítése, tereprendezés), és a telekalakítás engedélyezési eljárása során a hatályos örökségvédelmi jogszabályok szerint kell eljárni.

IV. Fejezet

A természeti környezet és tájkép védelmére vonatkozó előírások

6. Természet és tájvédelem

8. §

(1) A települést érintő magasabb szintű jogszabályokkal megállapított természetvédelemmel és ökológiai hálózati elemekkel érintett területek közül azokat, amelyek nem a teljes közigazgatási területet érintik, a szabályozási terv tartalmazza, az alábbiak szerint.

- a) Nemzetközi védettség
 - aa) a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság működési területén található Különleges Madárvédelmi Natura 2000 területek HUBF 30002,
 - ab) a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság működési területén található Kiemelt Jelentőségű Természetmegőrzési Natura 2000 területek HUBF 30002
 - ac) a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság működési területén található Kiemelt Jelentőségű Természetmegőrzési Natura 2000 területek HUBF 20028
- b) Országos jelentőségű természetvédelem
 - ba) Balaton-felvidéki Nemzeti Park területe
 - bb) Balaton-felvidéki Nemzeti Park fokozottan védett területe
 - bc) ökoturisztikai létesítmény - Kamonkő
 - bd) Kiemelten fontos Érzékeny Természeti Területek térsége – Tapolcai medence – Szigliget teljes közigazgatási területén
- c) Nemzeti Ökológiai Hálózat (NÖH) elemei:
 - ca) magterület
 - cb) puffer terület
- d) Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területén meghatározott védettségek:
 - da) Tájképvédelmi területek övezete (Szigliget teljes közigazgatási területe)
 - db) Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezete (Szigliget teljes közigazgatási területe)

(2) Az (1) bekezdésben szereplő szabályozási elemekkel érintett területek felhasználása, a területen építési tevékenység, változtatás a vonatkozó jogszabályokban rögzített követelmények figyelembevételével történhet.

(3) A településen, a nemzeti ökológiai hálózat és a Natura 2000 területeken található, természetközeli élőhelyek, ökoturisztikai létesítmények, tájképi értékek és egyedi tájértékek megóvását biztosítani kell.

(4) A település területén a tájkaraktert meghatározó elemek, kialakult geomorfológiai formák, vízfolyások, erdősávok és galériaerdők megőrzendők.

(5) A Szabályozási terv jelöli a meglévő tájkaraktert meghatározó fasorokat, amelyek felújítása esetén, valamint a javasolt fasorok telepítése esetén a településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott növényfajokat lehet alkalmazni. A településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletben megfogalmazott pótlásokra és telepítésre vonatkozó előírásokat figyelembe kell venni.

7. Tájképvédelmi okokból telken belül be nem építhető terület

9. §

(1) A telken belül be nem építhető területet a szabályozási terv jelöli.

(2) A telken belül be nem építhető területen

- a) épület nem helyezhető el,
- b) építmény, burkolat nem helyezhető el, kivéve az épület megközelítését szolgáló burkolat.

- (3) A telken belül be nem építhető területen teljes egészében benn álló meglévő épület, terepszint alatti beépítés felújítható, de nem bővíthető, kubatúrája nem növekedhet.
- (4) A telken belül be nem építhető területbe részben benyúló épület, terepszint alatti beépítés felújítható, de a be nem építhető területen belül nem bővíthető, kubatúrája nem növekedhet.
- (5) A telken belül be nem építhető területen részben vagy egészben benn álló épületet a fő rálátási irányok felől nagy lombkoronájú fával takarni kell a településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott növényfajok figyelembevételével.
- (6) Telken belül be nem építhető területen belül új telek nem alakítható ki, akkor sem, ha az övezetben előírt legkisebb teleknagyság követelményének megfelel.
- (7) Telken belül be nem építhető területet érintő telekalakítás csak úgy lehetséges, ha a létrejövő új telek mindegyikén a megengedett beépítettségnek megfelelő nagyságú építési hely marad fenn a telek beépíthető részén.
- (8) Telken belül be nem építhető területen a településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott növényfajok telepíthetők.

8. Vízfolyás, vízmosás

10. §

- (1) A természet védelméről szóló törvény szerinti természetközeli állapotú vizes élőhelyként kell figyelembe venni a szabályozási tervben vízgazdálkodási területként jelölt vízfolyásokat, vízmosásokat.
- (2) Vízmosást, árkot feltölteni, a víz útját elzárni nem szabad, a feltöltést, elzárást az eredeti állapotára vissza kell állítani.
- (3) Patakpart, vízmosás rendezése során a teljes vízgyűjtő területét figyelembe véve kell megoldani a víz veszélytelen tovább szállítását, a víz-visszatartási lehetőségek megoldási igényével.

V. Fejezet

Környezetvédelmi előírások

9. A környezet védelmének általános előírásai

11. §

- (1) A környezetvédelem vonatkozásában az érvényes környezetvédelmi jogszabályban előírtakat kell figyelembe venni.
- (2) A település igazgatási területén a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy:
- a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
 - megelőzze a környezetszennyezést, valamint
 - kizárja a környezetkárosítást.

10. Levegőtisztaság-védelem

12. §

(1) Légszennyezést okozó helyhez kötött, működő, vagy új létesítménynél olyan technológiai és anyagkezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg a területre érvényes határértékeket.

(2) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő új légszennyező forrás nem helyezhető el.

(3) A Balaton-Felvidéki Nemzeti Park, a Natura 2000 területek, valamint az országos ökológiai hálózat magterületei levegőtisztaság-szempontról érzékenyek és sérülékenyek. E területeken kizárólag olyan új építmények és létesítmények helyezhetők el, amelyek üzemelése során a kritikus szintet nem érheti el a levegőterheltségi szint, amely szint, az erre vonatkozó jogszabályokban és hatósági határozatokban kerül meghatározásra.

11. Föld- és talajvédelem

13. §

(1) A termőtalaj védelme érdekében a földmunkák végzésekor a felső humuszos termőréteg megóvásáról gondoskodni kell:

- a) a kitermelt humuszt és altalajt egymástól elkülönítve kell tárolni az újra hasznosításig,
- b) a földmozgás, majd a végleges elhelyezés során a külön tárolt humuszos talaj kiporzás elleni védelmről gondoskodni kell (takarás, nedvesítés, fű telepítése),
- c) az építési tevékenység befejeztével a deponált humuszos talaj hasznosítását helyben kell megoldani, vagy a szakhatóságok által előírt helyen és módon kell kezelni.

(2) Termőföldet érintő tereprendezéshez a talajvédelmi hatóság engedélye szükséges.

(3) A telkek terepfelšíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a területen lévő talaj erózióvédelme, a rézük állékonysága, valamint a felszíni vizek elvezetése rendezett legyen. Szakadó falak, nagy esésű terepalakulatok, valamint vízmosásos árkok esetén az eróziós károk megelőzése érdekében mérnökgeológiai eszközöket kell alkalmazni.

12. Vízminőség-védelem

14. §

(1) A felszíni és felszín alatti vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos.

(2) Vízfolyásokba és a Balatonba állattartásból származó hígtrágya, szerves és műtrágya, valamint növényvédő-szer csurgalékvíze nem kerülhet.

(3) A felszíni vizek partvonalától számított 2 méteren belül műtrágya, míg 20 méteren belül szervestrágya nem juttatható ki.

(4) Tilos a természetközeli vízfolyások és a Balaton partvonalától számított 1000 méteren belül, külön jogszabályban meghatározott, a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes vegyi anyagok kijuttatása

(5) Terepszint alatti építés esetén a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, a kialakult természetes viszonyok károsan nem változtathatók meg.

(6) A szennyvizek elvezetésére és kezelésére vonatkozó további rendelkezéseket a 26. § tartalmazza.

(7) Vízfolyások, vízelvezető árkok és a Balaton folyamatos karbantartásáról, tisztításáról a tulajdonos, vagy a kezelő, üzemeltető köteles gondoskodni.

13. Zaj- és rezgésvédelem

15. §

Zajt, rezgést előidéző, meglévő, vagy új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad elhelyezni és üzemeltetni, hogy a keletkező zaj a területre, és rezgés a létesítményre megengedett zaj- és rezgésterhelési határértéket ne haladja meg.

14. Hulladékgazdálkodás

16. §

(1) A kommunális hulladék gyűjtését, szállítását, ártalmatlanítását a mindenkor érvényben lévő önkormányzati hulladékgazdálkodásról és köztisztaságról szóló rendeletben előírtak szerint kell végezni.

(2) A veszélyes hulladékok gyűjtését, tárolását, szállítását, ártalmatlanítását, hasznosítását a mindenkor érvényben lévő magasabb szintű jogszabályban előírtaknak megfelelően kell tervezni és végrehajtani.

(3) Hulladéklerakó telep - a zöldhulladék gyűjtésére szolgáló terület kivételével -, és veszélyes hulladékok ártalmatlanítását végző telephely a település igazgatási területén nem létesíthető.

VI. Fejezet

Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások, katasztrófavédelem

15. Katasztrófavédelem

17. §

A tűzivíz-ellátást biztosítani kell.

16. Védőterületek, védőtávolságok

18. §

(1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőterületet igénylő létesítményeket jelöl:

- a) közlekedési területek,
- b) közművek, közműlétesítmények,
- c) szennyvízátemelő,
- d) természetközeli folyó és állóvizek.

(2) A közlekedési területek védőterületei az alábbiak:

- a) országos főút tengelyétől mért 50 méteres védősáv,
- b) országos törzshálózati vasúti pálya szélső vágányától számított 50 méteres védősáv.

(3) A szennyvízátemelő műtárgy védőtávolsága:

- a) védelem nélkül 150 méter
 - b) búzzárral ellátva 20 méter
 - c) hatásvizsgálat alapján megállapított mérettel.
- (4) A szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságán belül:
- a) új beépítésre szánt övezet nem jelölhető ki,
 - b) már meglévő beépítésre szánt övezetben új épület csak környezeti hatásvizsgálat alapján építhető.
- (5) Külterületen a 22 kV-os villamosenergia gerinc elosztóhálózat nyomvonalának az oszlop tengelyétől mért 7-7 méteres biztonsági övezete van.
- (6) A 22 kV-os villamosenergia földkábel védőövezete 1-1 méter;
- (7) A Balaton, a patakok és mellék vízfolyásaik valamint a jelentősebb árkok mederkarbantartó sávjára vonatkozó előírásokat a 67. § tartalmazza.
- (8) A természetközeli vízfolyások, vizes élőhelyek védőterülete a vízfolyások partvonalától számított 50 méteres, és a tavak partjától számított 100 méteres védőtávolságig terjed, amelyen belül új építmény nem helyezhető el, kivéve
- a) a Szabályozási terven jelölt építési övezetek esetében,
 - b) vízjogi engedéllyel rendelkező építmények esetében.
- (9) Az egyes védőterületeken a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartandók.

VII. Fejezet

A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények

19. §

Az önkormányzat településfejlesztési és településrendezési céljainak megfelelően a szabályozási terv rögzíti

- a) az önkormányzat elővásárlási jogával
- b) településrendezési szerződés
- c) a telekalakítási terv készítésének kötelezettségével érintett területek lehatárolását.

17. Elővásárlási jog

20. §

A település területén elővásárlási jog érvényesíthető az Önkormányzat számára a 2. melléklet szerinti és a Szabályozási terven jelölt ingatlanok vonatkozásában, a 2. mellékletben megjelölt közösségi cél érdekében, valamint minden olyan egyéb településrendezési cél érdekében, mely a helyi építési szabályzatban biztosított.

18. Településrendezési szerződés

21. §

A településszerkezeti tervben (a továbbiakban: TSZT) beépítésre szánt területként jelölt, de a HÉSZ-ben jelenleg még nem építési övezetbe sorolt területeknek a TSZT-ben szereplő területfelhasználásnak megfelelő építési övezetbe sorolása feltételeként, valamint az építési övezetbe sorolt területek övezeti paramétereinek telekérték-növelő megváltoztatása esetén a települési önkormányzat az érintett ingatlanok tulajdonosával, vagy az ingatlanon beruházni szándékozóval településrendezési szerződést köthet a vonatkozó jogszabályok szerint, amelyben rögzíteni kell

- a) a közlekedési és közműinfrastruktúra-fejlesztés és az elhelyezéséhez szükséges terület biztosításának,
 - b) az oktatási-nevelési, valamint a szociális és egészségügyi ellátást biztosító közintézményi háttér kialakításának,
 - c) a zöldterületek biztosításának és fejlesztésének,
 - d) a kapcsolódó közterület rendezésének, valamint
 - e) az érintett terület előkészítésének, a telekviszonyok rendezésének, szükséges környezetvédelmi intézkedések költségviselésének
- feltételeit.

19. Telekalakítás terv készítésnek kötelezettsége és egyéb telekalakítási szabályok

22. §

(1) A telekcsoport újraosztás céljából telekalakítási terv készítésének kötelezettségével érintett területet a Szabályozási terv jelöli. E területen a telekalakítás kizárólag egyidejűleg történhet. A telekalakítást megelőzően épület nem helyezhető el a területen.

(2) A település területén közmű- és közlekedési terület céljára telek az építési övezet, övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.

(3) A tervezett közterület szabályozás vagy belterületbe vonás végrehajtásával kapcsolatos telekhatár rendezés során a telekalakítás akkor is elvégezhető, ha a kialakuló telek – megengedett legkisebb telekméretre, megengedett legnagyobb beépítettségre és megengedett legkisebb zöldfelületre vonatkozó - paraméterei az övezet előírásaitól eltérnek.

(4) Beépítésre szánt területen újonnan kialakításra kerülő magánút - a gazdasági terület megközelítésére szolgáló, és a gazdasági területen belüli magánutak kivételével -, szélességi mérete nem lehet kisebb

- a) 50 méternél nem hosszabb út esetén 4,75 méternél,
- b) 50 méternél hosszabb út esetén 6,0 méternél,
- c) 10-nél több telek kiszolgálása esetén 12,0 méternél.

(5) A (4) bekezdés szerinti előírás figyelmen kívül hagyható, ha a magánút a vele szomszédos párhuzamos

- a) közutat szélesíti, és a két út telekszélessége együtt eléri a legalább 8,0 métert.
- b) magánutat szélesíti, és a két út telekszélessége együtt eléri a legalább 6,0 métert.

(6) Gazdaság terület megközelítésére szolgáló, és a gazdasági területen belüli, újonnan kialakításra kerülő magánút telekszélességének legalább 12 méternek kell lennie.

(7) A 50 méteres hosszt meghaladó, újonnan kialakításra kerülő zsák magánút végfordulóval alakítandó ki.

(8) A település területén birtokközpont nem alakítható ki.

VIII. Fejezet
Közművek és elektronikus hírközlés előírásai

20. Közművek létesítésére vonatkozó általános előírások

23. §

(1) A meglévő és a tervezett közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.

(2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni, közművek elhelyezésénél a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.

(3) Új út építésénél, útrekonstrukciónál:

a) Közforgalmú út esetén

aa) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,

ab) a meglévő közművek szükséges felújításáról,

ac) a csapadékvizek elvezetéséről,

ad) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről gondoskodni kell

b) magán út esetén (közforgalomnak megnyitott és meg nem nyitott esetben)

ba) a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni,

bb) a csapadékvíz elvezetését ki kell építeni,

bc) beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról kell gondoskodni.

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

a) a feleslegessé vált hálózatot és létesítményt, építményt el kell bontani,

b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.

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

a) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy az 58. § (8) bekezdése szerinti feltételek teljesüljenek

b) 8 méternél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadékcsatorna építésével kell megoldani.

21. Közművesítés mértékének az előírása

24. §

Új építés, vagy rendeltetés megváltoztatása az övezetben elhelyezhető rendeltetésre akkor lehetséges, ha:

a) a beépítésre szánt területen:

aa) a teljes közműellátás biztosított,

- ab)* jelen szabályozás csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
- ac)* az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- b)* a beépítésre nem szánt területen emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítható:
 - ba)* a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
 - bb)* a közüzemű villamosenergia-ellátás,
 - bc)* a 26. § és 27. § előírásai teljesülnek,
 - bd)* az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- c)* a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény esetén a terület közművesítetlen maradhat.

22. Vízellátás

25. §

- (1) Új közüzemű vízhálózat csak a szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.
- (2) Kijelölt hidrogeológiai védőterülettel nem rendelkező kút körül 10 méteres sugarú körterületet belső védőidomként kell kezelni.

23. Szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés

26. §

- (1) Szigliget teljes közigazgatási területe vízminőségvédelmi területen fekszik. A vízminőségvédelmi területen a felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz, és a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes területén tilos.
 - (2) A szennyvíz elvezetésére elválasztott rendszerű elvezetést kell építeni.
 - (3) A vízminőségvédelmi területen fekvő beépítésre nem szánt területen létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez az alábbiakat kell figyelembe venni:
 - a)* Ha a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m távolságban rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást ki kell építeni a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül.
 - b)* Ha a keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a napi 1 m³-t és a heti egyszeri szippantással elszállítható mennyiséget (kb 5-8 m³-t) és 200 méternél nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna hálózat, úgy a szennyvizet vízzáró próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállíttatni.
 - c)* Ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi egyszeri szippantással elszállítható mennyiséget (kb 5-8 m³-t) és 200 méternél nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna hálózat, akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható, amennyiben az alábbiak egyszerre teljesülnek:
 - ca)* a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll, mert tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani;
 - cb)* ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 - cc)* a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
 - cd)* a tisztítóberendezéssel az a tisztítási hatásfok teljesül, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
- Ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsatorna csatlakozást, az bármekkora távolsággal érhető el.

(4) Közműpótlóként a zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő paraméterű és kiépítettségű útkapcsolat biztosított.

24. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

27. §

(1) A vízgazdálkodással kapcsolatban művelés alól kivett területek (tavak, árkok, vízfolyások) közlekedési, vagy egyéb építési célú hasznosítása csak a vízügyi ágazat hozzájárulásával (vízjogi engedély alapján) változtatható meg még akkor is, ha korábbi, vízgazdálkodási célú hasznosítás fenntartása már nem indokolt.

(2) Ha a vízgazdálkodással kapcsolatban művelés alól kivett terület földhivatali nyilvántartási helye a valóságban elfoglalt helyétől eltér, a földhivatali helyét kell figyelembe venni. A földhivatali nyilvántartás a vízügyi ágazat hozzájárulásával (vízjogi engedély alapján) módosítható.

(3) A település területén a csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni. A beépítésre nem szánt területeken is legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert kell kiépíteni és annak zavarmentes üzemét folyamatos karbantartással, kell biztosítani.

(4) Ha a telken a beépítés és a burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét, a többlet csapadékvíz visszatartására telken belül záportározót kell létesíteni. A záportározó méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m² beépített vagy burkolt felület után min.1 m³ helyi záportározó térfogatot kell kialakítani (ha ennek növelését a felszíni vízelvezető hálózat üzemeltetője nem kéri) és a záportározó túlfolyójából a csapadékvizet csak késleltetve lehet, a felszíni vízelvezető-hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízelvezető-rendszerbe vezetni.

(5) A záportározó késleltetett vízleeresztését nem szabad akadályozni. Vízgazdálkodási célú víztárolóként külön tároló létesítendő.

(6) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy

- a) 8 méternél nagyobb szabályozási szélességű utak esetén a kocsi behajtó 3,5 méternél szélesebb nem lehet,
- b) 8 méternél kisebb szabályozási szélességű utak esetén a kocsi behajtó 4 méternél szélesebb nem lehet,
- c) telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető, saroktelek kivételével, ahol legfeljebb két kocsi behajtó létesíthető,
- d) a vízszállítás akadálymentes legyen.

(7) A telekhatárra épített épületek ereszcsonatjait, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízelvezető hálózatba vezetni.

25. Villamosenergia ellátás

28. §

(1) Területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, a településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletben előírtak szerint építhető.

(2) Beépítésre nem szánt területen –erdőterület kivételével- egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

- a) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- b) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az, nem igényel erdőirtást, ha erdőirtás igénye merülne fel, a hálózatot csak földalatti telepítéssel lehet építeni az erdészeti úton.

(3) Új villamosenergia ingatlan-bekötést az egész településen csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

26. Földgázellátás

29. §

Földgázvezetékét közterületen és magán telken belül is csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

27. Technológiai és megújuló energiahordozót hasznosító berendezések

30. §

(1) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül a klímaberendezés és a napenergia hasznosító háztartási berendezés a településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletben előírtak szerint építhető.

(2) Háztartási méretű kiserőmű, szélgenerátor a település közigazgatási területén nem telepíthető.

(3) Közcélú, napenergiát hasznosító energiatermelés a település közigazgatási területén nem létesíthető.

28. Elektronikus hírközlés

31. §

(1) Területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, a településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletben előírtak szerint építhető.

(2) Új elektronikus hírközlési hálózatokat, beépítésre nem szánt területen, területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

(3) Vezeték nélküli szolgáltatás hálózatainak és létesítményeinek elhelyezési lehetőségét a településképi arculati kézikönyv és a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet rögzíti.

IX. Fejezet

Az építés általános szabályai

29. Építmények elhelyezése, zöldfelületek kialakítása

32. §

- (1) Két övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett övezet beépítési paraméterei szerint kell figyelembe venni, a telek adott övezetbe eső részének megfelelően.
- (2) Beépítésre nem szánt területen fekvő telken az övezetben megengedett beépítés feltétele, hogy a telek az építési szabályoknak megfelelően kialakított legyen és közterületről vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról közvetlenül megközelíthető legyen.
- (3) Oldalhatáron álló beépítés esetén az épületet az oldalhatáron vagy attól legfeljebb 1,0 méterre kell elhelyezni. Ha a telekszélesség eléri a 20,0 métert, úgy az oldalhatártól legfeljebb 3,0 méterre lehet az épületet elhelyezni.
- (4) Az építési helyen kívül eső jogszerűen meglévő épület, épületrész kubatúráján belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de csak építési helyen belül bővíthető, ha az megfelel az egyéb övezeti előírásoknak.
- (5) Épület elhelyezését nem megengedő övezetben lévő, vagy megengedett legnagyobb beépítettség mértékét meghaladó, jogszerűen meglévő épület kubatúráján belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de nem bővíthető.
- (6) Ha a sarokteleknek az a telekhatára, amelyre az oldalhatáron álló építési módnak megfelelő építési hely illeszkedne egyben közterületi telekhatár is, és a saroktelek szélessége nem éri el a 16 métert, akkor azon az oldalon az előkert mérete 3,0 m. Ez a kedvezmény nem használható ki a településszerkezeti terven jelölt gyűjtőút mentén fekvő saroktelek esetében.
- (7) A Szabályozási terv egyes telkeken jelöli az építési helyet. Ezekben az esetekben épület csak a jelölt építési helyen belül helyezhető el.
- (8) A település közigazgatási területén nem helyezhető el
 - a) mobilház, mozgatható pavilon ideiglenes jelleggel sem, kivéve, ha az övezeti előírás másként rendelkezik.
 - b) zárt konténer, kivéve a közcél, közfeladat érdekében ideiglenesen elhelyezett konténert.
- (9) Lakókocsi, lakóautó a település közigazgatási területén életvitelszerű lakás, nyaralás és gazdasági hasznosítás céljából nem helyezhető el. A lakókocsi, lakóautó megőrzése, tárolása a beépítésre szánt területen történhet, de az előkertben nem helyezhető el.
- (10) Üzemanyag töltő állomás, villamos energia töltő hely kivételével a településen nem helyezhető el.
- (11) Melléképítmény
 - a) építési övezetekben az elő-, oldal- és hátsókert területén
 - b) beépítésre nem szánt terület övezetében a telekhatártól mért 3 méteres távolságon belülnem helyezhető el.
- (12) A (11) bekezdés előírása nem vonatkozik az alábbiakra:
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy;
 - b) kerítéssel egybeépített, azzal összekapcsolt hulladéktartály tároló 2,0 méter homlokzatmagasságig és 4 m² alapterületig;
 - c) a kerti építmény, a tárolásra szolgáló műtárgy kivételével.

- (13) A kerti építmények közül a lábon álló kerti tető építési helyen kívüli elhelyezése csak a hátsó kertben és az oldalkertben történhet.
- (14) A település területén a kerítés magassága a járdaszinttől, vagy rendezett terepszinttől mérve legfeljebb 1,80 méter lehet, de a kerítés két oldalán meglévő terepszint különbség esetén a magasabb csatlakozó terepszinttől mérve legfeljebb 1,20 méter lehet, kivéve a sportpálya labdafogó kerítését.
- (15) Amennyiben a kerítést élősövény alkotja, úgy annak magasságára nézve is a (14) bekezdésben előírtakat kell alkalmazni.
- (16) Az övezetekben/építési övezetekben a megengedett legnagyobb épületmagasságot az épület bármelyik homlokzatmagassága legfeljebb 1,5 méterrel haladhatja meg, kivéve ha az övezeti előírás másként rendelkezik.
- (17) Az egyes építési övezetekben elhelyezhető, épületnek nem minősülő építmények magassága nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét – kivéve a vezetékek nélküli elektronikus hírközlés építményei a településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletben az elhelyezésükre alkalmasnak jelölt területen.
- (18) Az övezetekben/építési övezetekben a meghatározott legkisebb zöldfelület mértékébe a víz- és légátteresztő burkolatok nem számíthatók be, de a természetes vízfelületek teljes mértékben beszámíthatók.
- (19) A telek kötelezően előírt legkisebb zöldfelületét háromszintű növényállománnyal kell betelepíteni.
- (20) A növénytelepítés során az ültetés telekhatártól mért távolsága
- a) 2,0 méternél magasabbra nem növény cserje esetén 1,0 m,
 - b) 2,0 méternél magasabbra növény cserje és fa esetén 4,0 m.

30. Tereprendezés

33. §

- (1) Az épület elhelyezése érdekében történő tereprendezés során az épület terepcsatlakozásához viszonyított bevágás és feltöltés függőlegesen számított legnagyobb eltérése az eredeti terepszinttől sehol nem haladhatja meg a 1,5 métert.
- (2) Az épület elhelyezése érdekében történő tereprendezés során 10%-nál kisebb lejtésű terepen az épülethez csatlakozó terepszint legfeljebb 50 cm feltöltéssel alakulhat ki.
- (3) Építési övezetben a tereprendezés az építési helyen kívül kizárólag az előkertben az épület és a garázs megközelítése érdekében lehetséges.
- (4) Építési övezetben az építési helyen kívül, az oldalkert és a hátsókert építési határvonalától mért 2,0 méter távolságon belül tereplépcső, kerti szabadlépcső elhelyezhető.
- (5) Építési övezetben a kert rendezése érdekében történő tereprendezés során a telek be nem épített részén az eredeti terepfelszín átalakítása az adott beépítettséggel azonos kiterjedésben megengedett, de a közvetlenül szomszédos telkek terepfelszínéhez képest a telekhatártól mért 1 méteres sávban legfeljebb 50 centiméterrel térhet el.

(6) Építési övezetben a kert rendezése érdekében történő tereprendezés során a rézsű és támfal alkalmazásával az eredeti terepszint felfelé legfeljebb 1,0 méterrel, lefelé legfeljebb 1,0 méterrel, de együttesen a 1,5 métert meg nem haladóan változtatható meg.

(7) Beépítésre nem szánt területen a telek természetes terepfelszíne nem változtatható meg, kivéve az alábbi esetekben rézsű és támfal alkalmazásával:

- a) az övezetben megengedett, (1)–(2) bekezdés szerinti épületelhelyezés érdekében;
- b) az épület megközelítése érdekében szükséges legrövidebb útvonalon;
- c) szőlő művelési ág esetén, a szőlőművelés érdekében mikroterasz kialakítása legfeljebb 1,4 méter szintkülönbséggel.

31. Terepszint alatti beépítés

34. §

(1) A terepszint alatti beépítés

- a) épületkontúron belül, vagy épületkontúr alól kinyúló pinceszintként,
- b) épülettől független terepszint alatti építményként

alakítható ki.

(2) A terepszint alatti beépítés bruttó alapterületének 70%-a beszámítható a telek megengedett legkisebb zöldfelületébe ott, ahol az épített szerkezet feletti termőföld rétegvastagsága legalább 1 méter és azt növényzet borítja.

(3) A terepszint alatti beépítés

- a) építési övezetben az elő-, oldal- és hátsókert területébe,
- b) a beépítésre nem szánt területek övezeteiben a telekhatártól mért 3 méteres távolságba nem nyúlhat be.

32. Beépítés lejtős terepen

35. §

(1) A telek határvonalán, vagy attól 5 méteren belül a kerítéssel egybeépített támfalgarázs csak abban az esetben létesíthető, ha

- a) az utcavonalon a természetes terepszint-különbség miatt legalább 1,5 méter magas támfal építése szükséges, vagy
- b) a telek az utcától 15 %-nál meredekebben emelkedik

és - az Lf-M jelű építési övezet kivételével - a már meglévő vagy tervezett épület az utcai telekhatártól mért 15 méternél távolabb kerül(t) elhelyezésre.

(2) Önálló terepszint alatti építményként garázs csak abban az esetben létesíthető, ha a telek az utcától 15 %-nál meredekebben emelkedik, és a már meglévő vagy tervezett épület az utcai telekhatártól mért 15 méternél távolabb kerül(t) elhelyezésre.

(3) A (2) bekezdés szerinti esetben a garázs az építési helyen belül, a telek homlokvonalától legalább 5 méterrel hátrább, a csatlakozó terepszint alá süllyesztve, növényzettel borítottan valósítható meg úgy, hogy a földtakarás a legkisebb vastagságnál is legalább 0,5 méter és a földtakarás felső síkja az eredeti terepet követi.

(4) Garázs rámpája közterületen nem alakítható ki, de az előkertben elhelyezhető. Ha a teleknek az útra merőlegesen mért lejtése 10%-nál nagyobb, akkor a telekre vezető bejáratú kapu telepítési szintje legfeljebb 20 cm-rel eltérhet az út átlagos szintjétől.

II. CÍM

Különös rész

X. Fejezet

Részletes övezeti előírások

33. Beépítésre szánt területek építési övezeteinek előírásai

36. §

A Szabályozási terv a beépítésre szánt területeket sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe sorolja:

- a) Kertvárosias lakóterület építési övezetei
- b) Falusias lakóterület építési övezetei
- c) Településközpont vegyes terület építési övezetei
- d) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetei
- e) Hétvégi házas terület építési övezetei
- f) Üdülőházas terület építési övezetei
- g) Különleges terület építési övezetei

34. A kertvárosias lakóterület építési övezeteinek általános előírásai

37. §

(1) A kertvárosias lakóterület építési övezetei laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, lakóépületek és több önálló rendeltetési egységet magukba foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület

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

rendeltetést tartalmazhat, ami főrendeltetésnek minősül.

(3) A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben

- a) telkenként egy darab, a (2) bekezdés szerinti főrendeltetésű épület helyezhető el, de amennyiben a telken műemlék, műemléki érték vagy hely értékvédelem alatt álló épület áll, úgy a telken két főrendeltetésű épület is elhelyezhető;
- b) az elhelyezhető épület kivételesen hétvégi ház rendeltetésű is lehet, és ez esetben a telken egy épület állhat és egy rendeltetési egységet tartalmazhat.

(4) A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a főrendeltetésű épület megléte esetén egy darab kiegészítő rendeltetésű épület helyezhető el. A kiegészítő rendeltetésű épület

- a) gépjármű tároló
- b) háztartással kapcsolatos tárolóépület,

- c) barkácműhely,
 - d) kézműipari,
 - e) műterem,
 - f) a telken folyó mezőgazdasági tevékenység gazdasági épülete
- rendeltetést tartalmazhat, egy épületen belül többet is.

(5) A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a főrendeltetésű épületben legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el, és ezek közül csak egy lehet lakás.

(6) A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a szállás jellegű rendeltetési egység

- a) akkor helyezhető el, ha a telken belül van lakórendeltetés,
- b) több szobát vagy apartmant, de összesen legfeljebb 12 férőhelyet tartalmazhat.

(7) A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a gépjárműtároló a főrendeltetésű épülettel egybeépítve, vagy a 35. § előírásainak figyelembevételével támfalgarázsban vagy önálló terepszint alatti építményként alakítható ki.

(8) Amennyiben az (7) bekezdés szerinti gépjárműtároló kialakítását a meglévő épület elhelyezkedése, kialakítása nem teszi lehetővé, úgy a gépjárműtároló különálló kiegészítő rendeltetésű épületként is elhelyezhető.

(9) A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben telepengedély köteles gazdasági tevékenységi célú épület nem helyezhető el. Telep bejelentés köteles, valamint a fentiek körébe nem tartozó egyéb gazdasági tevékenységi célú épület a kézműipari rendeltetés keretei között elhelyezhető, amennyiben a telken belül van lakórendeltetés is.

(10) A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben

- a) a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó környezeti terhelést (zajos, bűzös, vagy porszenyeződést) okozó tevékenységi célú,
 - b) a napi 2 db, 3,5 tonnás (vagy azzal egyenértékű) jármű forgalmat meghaladó anyag és áruszállítást igénylő tevékenységi célú,
 - c) személy-, vagy áruszállítást végző járművek tárolását szolgáló önálló parkoló, vagy garázs,
 - d) járműkarosszéria-lakatos és fényező, és járműmosó tevékenységi célú
- építmény nem létesíthető.

(11) A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a telken folyó mezőgazdasági tevékenység gazdasági épülete állattartó épület is lehet, de ez esetben a beépített alapterülete a megengedett legnagyobb beépítettségből legfeljebb 5%-ot használhat ki.

(12) A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) kerítéssel egybe épített hulladéktartály tároló,
- c) házi komposztáló
- d) kerti építmény, a tárolásra szolgáló műtárgy kivételével,
- e) húsfüstölő,
- f) a Réhelyi út- Iharos út mentén fekvő Lke-2 jelű építési övezetben állat ól, állatkifutó.

(13) A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben telkenként egy db lábon álló kerti tető helyezhető el, amelynek alapterülete nem lehet nagyobb 28 m²-nél.

(14) A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben

- a) a terepszint alatti beépítés legfeljebb egyszintes lehet.
- b) a pinceszint épületkontúr alól kinyúló része és az önálló szerkezetű terepszint alatti építmény összesen a telek területének 5%-a lehet, de összesen legfeljebb 80 m² alapterületű lehet.

(15) A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben beépített utcaszakasz esetén az előkerti kötelező építési vonalnak a többségében vagy legalább két-két szomszédos beépítésnél kialakult átlagos mérethez kell igazodnia. Amennyiben az adott utcaszakaszon nincsen egyértelműen meghatározható előkerti építési vonal, úgy az előkerti építési határvonal 5,0 méter, ha részletes övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(16) A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben az oldalkert mérete

- a) oldalhatáron álló beépítési mód esetén legalább 5,0 méter, 16 méter szélességet el nem érő telek esetében legalább 4,0 méter, műemléki jelentőségű területen belül 12 méter szélességet el nem érő telek esetében legalább 3,0 méter.
- b) szabadon álló beépítési mód esetén 3,0 méter.

(17) A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a hátsókert mérete 6,0 méter, de fekvő telek esetében, ha a szomszédos telek beépíthetőségét nem korlátozza, 0,0 méterre csökkenthető.

(18) A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben amennyiben a telek szélessége

- a) oldalhatáron álló beépítési mód esetén nem éri el a 10,0 métert,
- b) szabadon álló beépítési mód esetén nem éri el a 12,0 métert,

úgy a telken nem helyezhető el épület, kivéve, ha a részletes övezeti előírás másként rendelkezik.

(19) A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a legkisebb kialakítható teleknagyságot meghaladó telek esetében a legkisebb kialakítható teleknagyság fölötti részre az övezetben megengedett beépítettség mértékének fele vehető figyelembe, de a kialakuló beépítés így sem haladhatja meg a kialakítható legkisebb teleknagyság esetében megengedett beépítettség kétszeresét.

35. A kertvárosias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai

38. §

(1) A kertvárosias lakóterület építési övezeteit, azok telekalakítási és beépítési paramétereit az 1. táblázat tartalmazza.

	A	B	C	D	E	F	G
1	1. táblázat	a kialakítható telek		a beépítési mód	a megengedett legnagyobb		megengedett legkisebb
2	az építési övezet jele	legkisebb területe (m ²)	legkisebb szélessége (m)		beépítettség mértéke (%)	épület-magasság (m)	zöldfelületi mérték (%)
3	Lke-1	2000	25	O	10	4,0	70
4	Lke-2	900	12	O	25	4,5	50
5	Lke-3	900	16	O	20	4,0	60
6	Lke-4	800	16	SZ	25	4,5	50
7	Lke-5	800	12	O	20	4,5	55
8	Lke-6	550	12	O	30	4,5	50

(2) Az Lke-1 jelű építési övezetben, amennyiben a telek szélessége nem éri el a 16,0 métert, úgy a telken nem helyezhető el épület.

(3) Az Lke-6 jelű építési övezetben a Kossuth utcáról nyíló telek akkor osztható meg, ha a telek nyugati végénél a szabályozási terven kijelölt javasolt magánút az iskola telkétől a nádüzemhez vezető útig terjedő teljes hosszon kialakult.

36. A műemléki jelentőségű falusias lakóterület építési övezetének általános előírásai

39. §

(1) A műemléki jelentőségű falusias lakóterület az Lf-M jelű építési övezetbe van sorolva, amely a meglévő, értékvédelem alatt álló telekszerkezet, beépítés és épületek megőrzésére, valamint az értékvédelem szempontjainak figyelembevételével kialakított új épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az Lf-M jelű építési övezetben elhelyezhető épület

- a) lakó,
- b) a helyi lakosság és az idelátogató turisták ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- c) kézműipari,
- d) kulturális és
- e) szállás jellegű

rendeltetést tartalmazhat, ami főrendeltetésnek minősül.

(3) Az Lf-M jelű építési övezetben telkenként egy darab, a (2) bekezdés szerinti főrendeltetésű épület helyezhető el, és a főrendeltetésű épület megléte esetén egy darab kiegészítő rendeltetésű épület helyezhető el. A kiegészítő rendeltetésű épület

- a) gépjármű tároló
- b) háztartással kapcsolatos tárolóépület,
- c) barkácsműhely,
- d) legfeljebb 50 m² nettó alapterületű kézműipari,
- e) műterem,

rendeltetést tartalmazhat, egy épületen belül többet is.

(4) Az Lf-M jelű építési övezetben a főrendeltetésű épületben legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el, és ezek közül csak egy lehet lakás.

(5) Az Lf-M jelű építési övezetben szállás jellegű rendeltetési egység akkor alakítható ki, ha a parkolás a telken belül biztosított. A szállás jellegű rendeltetési egység több szobát vagy apartmant, de összesen legfeljebb 6 férőhelyet tartalmazhat.

(6) Az Lf-M jelű építési övezetben a kézműipari rendeltetésen kívül gazdasági tevékenységi célú épület nem helyezhető el.

(7) Az Lf-M jelű építési övezetben a melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) kerítéssel egybe épített hulladéktartály tároló,
- c) 2 m³-nél nem nagyobb házi komposztáló,
- d) kerti építmény, a tárolásra szolgáló műtárgy kivételével,

(8) Az Lf-M jelű építési övezetben telkenként legfeljebb 1 db lábon álló kerti tető helyezhető el, amelynek alapterülete nem lehet nagyobb 20 m²-nél.

(9) Az Lf-M jelű építési övezetben nem helyezhető el nyílt tűzivíz tározó, kerti víz-medence, fürdőmedence sem épített, sem mobil szerkezettel.

(10) Az Lf-M jelű építési övezetben a terepszint alatti beépítés egy darab, legfeljebb 2,5 méter belmagasságú szint lehet.

(11) A pinceszint épületkontúr alól kinyúló része és az önálló szerkezetű terepszint alatti építmény összesen

a) 300 m²-nél kisebb telken legfeljebb 30 m²;

b) 300 m²-nél nagyobb telken a telek területének 10%-a, de legfeljebb 80 m² alapterületű lehet.

(12) Az Lf-M jelű építési övezetben a telekszerkezet védett, telekalakítás nem végezhető, kivéve, ha a telekösszevonás vagy telekhatár-rendeázés földhivatali kataszteri térképekkel igazoltan korábbi állapotokat jobban tükröző állapot eredményez. A telekösszevonás vagy telekhatár-rendeázés során

a) a nagyobbik telek területe nem változhat az eredeti területének 10 %-ánál nagyobb mértékben, és

b) 800 m²-nél nagyobb telek nem alakítható ki.

(13) Az Lf-M jelű építési övezetben új épület elhelyezését a telektömbben jellemző beépítéshez illeszkedő módon kell meghatározni az alábbiak figyelembevételével:

a) Meglévő épület bontása és új épület építése esetén az új épület a régi helyére építendő, megtartva az előkert építési vonalat és a telken belüli telepítést, kivéve a b) pont szerinti esetet.

b) Ha a bontásra kerülő épületet a Szabályozási terv eltérő jellegű épületként jelöli, úgy az új épület elhelyezkedését az országos területi védelemre okot adó értékek által képviselt beépítéshez illeszkedő módon kell meghatározni.

(14) Az Lf-M jelű építési övezetben a 200 m²-nél kisebb telken nem lehet épületet vagy terepszint alatti építményt elhelyezni.

(15) Az Lf-M jelű építési övezet telekalakítási és beépítési paramétereit a 2. táblázat tartalmazza.

	A	B	C	D	E	F	G
1	2. táblázat	a kialakítható telek		a beépítési mód	a megengedett legnagyobb		megengedett legkisebb zöldfelületi mérték (%)
2	az építési övezet jele	legkisebb területe (m ²)	legkisebb szélessége (m)		beépítettség mértéke (%)	épület-magasság (m)	
3	Lf-M	-	-	a (13) bekezdés szerint	20 %, de legfeljebb 135 m ²	2,6	40

37. A településközpont vegyes terület építési övezeteinek általános előírásai

40. §

(1) A településközpont vegyes terület építési övezetei elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre. A műemléki jelentőségű területen belül egyes területeken a beépítés és épületek megőrzésére, valamint az értékvédelem szempontjainak figyelembevételével kialakított új épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben elhelyezhető épület, ha részletes övezeti előírás másként nem rendelkezik

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

rendeltetést tartalmazhat, ami főrendeltetésnek minősül.

(3) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben a telken több épület is elhelyezhető. A (2) bekezdés szerinti főrendeltetésű épület(ek) megléte esetén 1 darab kiegészítő rendeltetésű épület is elhelyezhető. A kiegészítő rendeltetésű épület

- a) gépjármű tároló
- b) háztartással kapcsolatos tárolóépület,
- c) barkácműhely,
- d) kézműipari,
- e) műterem,

rendeltetést tartalmazhat, egy épületen belül többet is.

(4) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben a telken belüli rendeltetési egységek közül csak egy lehet lakás.

(5) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben a gépjárműtároló a főrendeltetésű épülettel egybeépítve alakítható ki.

(6) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben telepengedély köteles gazdasági tevékenységi célú épület nem helyezhető el. Telep bejelentés köteles, valamint a fentiek körébe nem tartozó egyéb gazdasági tevékenységi célú épület a kézműipari rendeltetés keretei között elhelyezhető.

(7) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben

- a) a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó környezeti terhelést (zajos, bűzös, vagy porszenyyeződést) okozó tevékenységi célú,
- b) a napi 2 db, 3,5 tonnás (vagy azzal egyenértékű) jármű forgalmat meghaladó anyag és áruszállítást igénylő tevékenységi célú,
- c) személy-, vagy áruszállítást végző járművek tárolását szolgáló önálló parkoló, vagy garázs,
- d) járműkarosszéria-lakatos és fényező, és járműmosó tevékenységi célú

építmény nem létesíthető.

(8) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben állattartó építmény nem helyezhető el, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(9) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik, a melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) kerítéssel egybe épített hulladéktartály tároló,
- c) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
- d) 2 m³-nél nem nagyobb házi komposztáló,
- e) kerti építmény, a tárolásra szolgáló műtárgy kivételével.

(10) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben az 1500 m²-nél kisebb telken telkenként legfeljebb 1 db lábon álló kerti tető helyezhető el, amelynek alapterülete nem lehet nagyobb 20 m²-nél.

(11) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben

- a) a terepszint alatti beépítés legfeljebb egyszintes lehet.
- b) a pinceszint épületkontúr alól kinyúló része és az önálló szerkezetű terepszint alatti építmény összesen a telek területének 5%-a lehet, de összesen legfeljebb 80 m² alapterületű lehet, ha részletes övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(12) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben beépített utcaszakasz esetén az előkert építési vonalnak a többségében vagy legalább két-két szomszédos beépítésnél kialakult átlagos mérethez kell igazodnia. Amennyiben az adott utcaszakaszon nincsen egyértelműen meghatározható előkert építési vonal, úgy az előkert építési határvonal 5,0 méter.

(13) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben az oldalkert mérete, ha a részletes övezeti előírás másként nem rendelkezik

- a) oldalhatáron álló beépítési mód esetén legalább 5,0 méter, 16 méter szélességet el nem érő telek esetében legalább 4,0 méter, műemléki jelentőségű területen belül 12 méter szélességet el nem érő telek esetében legalább 3,0 méter.
- b) szabadon álló beépítési mód esetén 3,0 méter.

(14) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben -a Vt-M1 jelű építési övezet kivételével- a hátsókert mérete 6 méter.

38. A településközpont vegyes terület építési övezeteinek részletes előírásai

41. §

(1) A településközpont vegyes terület építési övezeteit, azok telekalakítási és beépítési paramétereit a 3. táblázat tartalmazza.

	A	B	C	D	E	F	G
1	3. táblázat	a kialakítható telek		a beépítési mód	a megengedett legnagyobb		megengedett legkisebb zöldfelületi mérték (%)
2	az építési övezet jele	legkisebb területe (m ²)	legkisebb szélessége (m)		beépítettség mértéke (%)	épület-magasság (m)	
3	Vt-1	1500	-	SZ	30	4,5	50
4	Vt-2	1000	15	SZ	30	4,5	50
5	Vt-3	2500	-	O	25	3,5	50
6	Vt-4	740	18	O	50	4,5	40
7	Vt-5	2000	20	SZ	20	4,5	65
8	Vt-6	1100	18	O	30	4,5	40
9	Vt-7	650	20	SZ	30	4,5	40
10	Vt-8	2300	-	kijelölt építési hely szerint	20	4,0	50

11	Vt-M1	a (8) bekezdés szerint	-	a (9) bekezdés szerint	60	3,5	20
12	Vt-M2	2500	-	SZ	30	4,0	65

(2) A Vt-1 jelű építési övezeten belül a nádüzem telke és a vele szomszédos telek területén a 40. § (2) bekezdésben meghatározott rendeltetésektől eltérően gazdasági tevékenységi célú épület elhelyezhető, amely víz-, hal- és nádgazdálkodással kapcsolatos rendeltetést tartalmazhat, és ezen kívül kizárólag kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés helyezhető el.

(3) A Vt-1 jelű építési övezetben a magassági engedménnyel érintett részen a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,0 méter.

(4) A Vt-2 jelű építési övezetben állattartó építmény, állatól, állatkifutó elhelyezhető.

(5) A Vt-8 jelű építési övezetben elhelyezhető épület

a) lakó;

b) szállás, vendéglátó;

rendeltetést tartalmazhat.

(6) A Vt-8 jelű építési övezetben a pincszint épületkontúr alól kinyúló része és az önálló szerkezetű terepszint alatti építmény összesen a telek területének 15 %-a lehet.

(7) A Vt-M1 és Vt-M2 jelű építési övezetekben a pincszint épületkontúr alól kinyúló része és az önálló szerkezetű terepszint alatti építmény összesen

a) 300 m²-nél kisebb telken legfeljebb 30 m²;

b) 300 m²-nél nagyobb telken a telek területének 10%-a, de legfeljebb 80 m² alapterületű lehet.

(8) A Vt-M1 jelű építési övezetben a telek nem megosztható. Telekösszevonás vagy telekhatár-rendezés során

a) a nagyobbik telek területe nem változhat az eredeti területének 10 %-ánál nagyobb mértékben, és

b) 800 m²-nél nagyobb telek nem alakítható ki.

(9) Az Vt-M1 jelű építési övezetben új épület elhelyezését a telektömbben jellemző beépítéshez illeszkedő módon kell meghatározni az alábbiak figyelembevételével:

a) Meglévő épület bontása és új épület építése esetén az új épület a régi helyére építendő, megtartva az előkerti építési vonalat és telken belüli telepítést, kivéve a b) pont szerinti esetet.

b) Ha a bontásra kerülő épületet a Szabályozási terv eltérő jellegű épületként jelöli, úgy az új épület elhelyezkedését az országos területi védelemre okot adó értékek által képviselt beépítéshez illeszkedő módon kell meghatározni.

(10) A Vt-M1 jelű építési övezetben, amennyiben a telken a főrendeltetésű épület nem, vagy nem csak lakó rendeltetést tartalmaz, és a kialakult állapotban a zöldfelület nagysága nem éri el a megengedett legkisebb zöldfelületi mértéket, de elér legalább 10 %-ot, úgy a megengedett beépítettséget kihasználó bővítés elvégezhető, de a zöldfelület tovább nem csökkenhet.

(11) A Vt-M2 jelű építési övezetben az épület homlokzatmagassága nem haladhatja meg a 4,5 métert. A megengedett legnagyobb épületmagasság és homlokzatmagasság mértéke a templomra nem vonatkozik.

39. A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezeteinek általános előírásai

42. §

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetei elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben elhelyezhető épület
- a) nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó
- rendeltetést tartalmazhat, ha a részletes övezeti előírás másként nem rendelkezik.
- (3) A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, telkenként egy lakás kialakítható, kivéve, ha a részletes övezeti előírás másként rendelkezik.
- (4) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben a telekhatáron mérhető, a kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet területén keletkező környezeti terhelés mértéke nem haladhatja meg a szomszédos területeken megengedett terhelési szint mértékét.
- (5) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben a telken több épület is elhelyezhető.
- (6) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben a gépjárműtároló a főrendeltetésű épülettel egybeépítve alakítható ki.
- (7) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben állattartó építmény nem helyezhető el.
- (8) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben a melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) hulladéktartály tároló,
 - c) komposztáló
- (9) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben
- a) a terepszint alatti beépítés egy darab, legfeljebb 3,0 méter belmagasságú szint lehet.
 - b) a pinceszint épületkontúr alól kinyúló része és az önálló szerkezetű terepszint alatti építmény összesen a telek területének 10%-a lehet.
- (10) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben beépített utcaszakasz esetén az előkerti építési vonalnak a többségében vagy legalább két-két szomszédos beépítésnél kialakult átlagos mérethez kell igazodnia. Amennyiben az adott utcaszakaszon nincsen egyértelműen meghatározható előkerti építési vonal, úgy az előkerti építési határvonal 5,0 méter.
- (11) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben az oldalkert mérete
- a) oldalhatáron álló beépítési mód esetén 5,0 méter,
 - b) szabadon álló beépítési mód esetén 5,0 méter.
- (12) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben a hátsókert mérete 6,0 méter.

40. A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezeteinek részletes előírásai

43. §

(1) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezeteit, azok telekalakítási és beépítési paramétereit az 4. táblázat tartalmazza.

	A	B	C	D	E	F	G
1	4. táblázat	a kialakítható telek		a beépítési mód	a megengedett legnagyobb		megengedett legkisebb zöldfelületi mérték (%)
2	az építési övezet jele	legkisebb területe (m ²)	legkisebb szélessége (m)		beépítettség mértéke (%)	épület-magasság (m)	
3	Gksz-1	3000	30	SZ	30	6,0	40
4	Gksz-2	2300	-	SZ	-	3,0	60
5	Gksz-3	650	-	SZ	30	4,0	50
6	Gksz-4	1500	-	SZ	20	4,5	50
7	Gksz-5	550	-	SZ	30	4,5	20
	Gksz-6	1000		O	30	4,5	50
8	Gksz-7	3000	-	SZ	35	4,5	50

(2) A Gksz-1 jelű építési övezetben 20 méternél keskenyebb telekre épület nem helyezhető el.

(3) A Gksz-2 jelű építési övezetben kizárólag a horgász kikötőt kiszolgáló szociális funkció helyezhető el.

(4) A Gksz-2 jelű építési övezetben a meglévő beépítettség nem növelhető és új épület nem helyezhető el.

(5) A Gksz-3 jelű építési övezetben kizárólag vendéglátó rendeltetés helyezhető el.

41. Az üdülőházas terület építési övezeteinek általános előírásai

44. §

(1) Az üdülőházas terület építési övezetei elsősorban kettőnél több üdülőegységet magában foglaló üdülő épület elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az üdülőházas üdülőterület építési övezeteiben elhelyezhető épület

- a) szállás
- b) vendéglátó
- c) turisztikai szolgáltató
- d) sport

rendeltetést tartalmazhat.

(3) Az üdülőházas üdülőterület építési övezeteiben kemping nem helyezhető el.

(4) Az üdülőházas terület építési övezeteiben a telken több épület is elhelyezhető.

(5) Az üdülőházas terület építési övezeteiben a gépjárműtároló a főrendeltetésű épülettel egybeépítve alakítható ki.

(6) Amennyiben az (5) bekezdés szerinti gépjárműtároló kialakítását a meglévő épület elhelyezkedése, kialakítása nem teszi lehetővé, úgy a gépjárműtároló különálló kiegészítő rendeltetésű épületként is elhelyezhető.

(7) Az üdülőházas terület építési övezeteiben állattartó építmény nem helyezhető el.

(8) Az üdülőházas terület építési övezeteiben a melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály tároló,
- c) kerti építmény, kivéve a tárolásra szolgáló műtárgy.

(9) Az üdülőházas terület építési övezeteiben

- a) a terepszint alatti beépítés egy darab, legfeljebb 3,0 méter belmagasságú szint lehet.
- b) a pinceszint épületkontúr alól kinyúló része és az önálló szerkezetű terepszint alatti építmény összesen a telek területének 10%-a lehet.

(10) Az üdülőházas terület építési övezeteiben,

- a) az előkert mérete 5,0 méter,
- b) az oldalkert mérete 5,0 méter,
- c) a hátsókert mérete 5,0 méter.

(11) Az üdülőházas terület építési övezeteiben a telek nem megosztható.

(12) Az üdülőházas terület építési övezeteiben az épület tájba való illeszkedését látványterv és kilátási-rálátási terv által kell igazolni. A kilátási, rálátási terv készítése során a meghatározó tájképi feltárlási irányokat kell figyelembe venni.

42. Az üdülőházas terület építési övezeteinek részletes előírásai

45. §

(1) Az üdülőházas terület építési övezeteit, azok telekalakítási és beépítési paramétereit a 5. táblázat tartalmazza.

	A	B	C	D	E	F	G
1	5. táblázat	a kialakítható telek		a beépítési mód	a megengedett legnagyobb		megengedett legkisebb zöldfelületi mérték (%)
2	az építési övezet jele	legkisebb területe (m ²)	legkisebb szélessége (m)		beépítettség mértéke (%)	épületmagasság (m)	
3	Üü-1	a 44. § (11) bekezdése szerint	-	SZ	10	a (2) bekezdés szerint	70
4	Üü-2		-	SZ	15	a (3) bekezdés szerint	65
5	Üü-3		-	SZ	30	3,0	50

(2) Az Üü-1 jelű építési övezetben a helyi védelem alatt álló épület tömege nem változtatható, de a hegy felé eső oldalon bővíthető. A bővítésre külön számított megengedett legnagyobb épületmagasság 3,5 méter.

(3) Az Üü-2 jelű építési övezetben

- a) amennyiben a telken helyi védelem alatt álló épület található, úgy a helyi védelem alatt álló épület tömege nem változtatható, a többi épület esetében a megengedett legnagyobb épületmagasság 3,5 méter.
- b) az a) ponttól eltérő esetben a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 méter.

(4) Az Üü-3 jelű építési övezetben a telken elhelyezhető épületek közül egy lehet, amelynek az alapterülete legfeljebb 300 m², a többi épület alapterülete legfeljebb 120 m² lehet.

43. A hétvégi házas terület építési övezeteinek általános előírásai

46. §

(1) A hétvégi házas terület építési övezetei elsősorban az egy üdülőegységet magában foglaló üdülőépület elhelyezésére szolgálnak.

(2) A hétvégi házas terület építési övezeteiben elhelyezhető épület

- a) üdülő,
- b) az üdülőnépesség ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- c) vendéglátó,
- d) szállás,
- e) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró sport
- f) lakó,

rendeltetést tartalmazhat, ami főrendeltetésnek minősül.

(3) A hétvégi házas terület építési övezeteiben telkenként legfeljebb egy, a (2) bekezdés szerinti főrendeltetésű épület helyezhető el, ami nem lehet nagyobb 300 m² beépített alapterületnél. Ez alól kivétel képeznek az alábbi esetek:

- a) Amennyiben a megengedett beépítettség meghaladja a 300 m²-t, úgy a telken két főrendeltetésű épület is elhelyezhető, de egyik épület beépített alapterülete sem haladhatja meg a 300 m²-t, és az épületek között legalább a megengedett legnagyobb épületmagasság mértékének megfelelő távolságot kell tartani.
- b) Amennyiben a telken műemlék, műemléki érték vagy hely értékvédelem alatt álló épület áll, úgy a telken két főrendeltetésű épület is elhelyezhető.

(4) A (2) bekezdés szerinti főrendeltetésű épület megléte esetén egy darab kiegészítő rendeltetésű épület helyezhető el. A kiegészítő rendeltetésű épület

- a) gépjármű tároló
- b) a telken folyó mezőgazdasági tevékenység gazdasági épülete

rendeltetést tartalmazhat és beépített alapterülete nem lehet több 40 m²-nél.

(5) A hétvégi házas terület építési övezeteiben egy főrendeltetésű épületben

- a) a (2) bekezdés a)–e) pontjai szerinti rendeltetések közül egy rendeltetési egység, vagy
- b) egy lakó rendeltetési egység és a (2) bekezdés b)–e) pontjai szerinti rendeltetések közül további egy rendeltetési egység

helyezhető el.

(6) A hétvégi házas terület építési övezeteiben a gépjárműtároló a főrendeltetésű épülettel egybeépítve, vagy a 35. § előírásainak figyelembevételével támfalgarázsban vagy önálló terepszint alatti építményként alakítható ki.

(7) Amennyiben az (6) bekezdés szerinti gépjárműtároló kialakítását a meglévő épület elhelyezkedése, kialakítása nem teszi lehetővé, úgy a gépjárműtároló különálló kiegészítő rendeltetésű épületként is elhelyezhető.

(8) A hétvégi házas terület építési övezeteiben gazdasági tevékenységi célú épület nem helyezhető el a kézműipari rendeltetés keretei között sem.

(9) A hétvégi házas terület építési övezeteiben állattartó építmény nem helyezhető el.

(10) A hétvégi házas terület építési övezeteiben a melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) kerítéssel egybe épített hulladéktartály tároló,
- c) 2 m³-nél nem nagyobb házi komposztáló
- d) kerti építmény, a tárolásra szolgáló műtárgy kivételével.

(11) A hétvégi házas terület építési övezeteiben telkenként legfeljebb 1 db lábon álló kerti tető helyezhető el, amelynek alapterülete nem lehet nagyobb 20 m²-nél.

(12) A hétvégi házas terület építési övezeteiben

- a) a terepszint alatti beépítés legfeljebb egyszintes lehet.
- b) a pinceszint épületkontúr alól kinyúló része és az önálló szerkezetű terepszint alatti építmény összesen a telek területének 5%-a lehet, de összesen legfeljebb 80 m² alapterületű lehet.

(13) A hétvégi házas terület építési övezeteiben beépített utcaszakasz esetén az előkert kötelező építési vonalnak a többségében vagy legalább két-két szomszédos beépítésnél kialakult átlagos mérethez kell igazodnia. Amennyiben az adott utcaszakaszon nincsen egyértelműen meghatározható előkert építési vonal, úgy az előkert építési határvonal 5,0 méter.

(14) A hétvégi házas terület építési övezeteiben az oldalkert mérete 3,0 méter, kivéve ahol az oldalhatár erdő területtel szomszédos, és ezért 0 méterre csökkenthető.

(15) A hétvégi házas terület építési övezeteiben a hátsókert mérete 6,0 méter.

(16) A hétvégi házas terület építési övezeteiben amennyiben a telek szélessége

- a) oldalhatáron álló beépítési mód esetén nem éri el a 10,0 métert,
 - b) szabadon álló beépítési mód esetén nem éri el a 12,0 métert,
- úgy a telken nem helyezhető el épület.

(17) A hétvégi házas terület építési övezeteiben a legkisebb kialakítható teleknagyságot meghaladó telek esetében a legkisebb kialakítható teleknagyság fölötti részre az övezetben megengedett beépítettség mértékének fele vehető figyelembe, de a kialakuló beépítés így sem haladhatja meg a kialakítható legkisebb teleknagyság esetében megengedett beépítettség kétszeresét.

44. A hétvégi házas terület építési övezeteinek részletes előírásai

47. §

(1) A hétvégi házas terület építési övezeteit, azok telekalakítási és beépítési paramétereit a 6. táblázat tartalmazza.

	A	B	C	D	E	F	G
--	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

1	6. táblázat	a kialakítható telek		a beépítési mód	a megengedett legnagyobb		megengedett legkisebb zöldfelületi mérték (%)
2	az építési övezet jele	legkisebb területe (m ²)	legkisebb szélessége (m)		beépítettség mértéke (%)	épület-magasság (m)	
3	Üh-1	1200	14	SZ	15	4,5	65
4	Üh-2	1000	16	SZ	15	4,5	60
5	Üh-3	1000	16	SZ	10	3,5	65
6	Üh-4	1400	16	SZ	15	4,5	60
7	Üh-5	1000	14	SZ	15	4,5	65
8	Üh-6	700	16	SZ	15	4,5	60

(2) Az Üh-4 jelű építési övezeten belül a telekcsoport újraosztásra kijelölt területen belül az övezetre egyébként előírt legkisebb kialakítható telekterülettől eltérően, a legkisebb kialakítható telekterület 600 m², de hatnál több telek nem jöhet létre.

(3) Az Üh-2, Üh-3 és Üh-5 jelű építési övezetekben az épület tájba való illeszkedését látványterv és kilátási-rálátási terv által kell igazolni. A kilátási, rálátási terv készítése során a meghatározó tájképi feltárlási irányokat kell figyelembe venni.

45. A különleges beépítésre szánt terület építési övezetei és általános előírásai

48. §

(1) A különleges beépítésre szánt terület építési övezetei sajátos céljuknak megfelelően a következők:

- különleges sport célú építési övezet, K-sp,
- különleges strand célú építési övezet, K-st,
- különleges kikötő célú építési övezet, K-ki,
- különleges történelmi emlék célú építési övezet, K-tör,
- különleges turisztikai célú építési övezet, K-tu,
- különleges oktatási célú építési övezet, K-ok.

(2) A különleges beépítésre szánt terület építési övezeteiben állattartó építmény nem helyezhető el, kivéve, ha a részletes övezeti előírás másként rendelkezik.

(3) A különleges beépítésre szánt terület építési övezeteiben elhelyezhető melléképítmények, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- hulladéktartály-tároló,
- kerti építmény, a tárolásra szolgáló műtárgy kivételével,
- építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(4) A különleges beépítésre szánt terület építési övezeteiben, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik

- az előkert mérete 5,0 méter,
- az oldalkert mérete 5,0 méter,
- a hátsókert mérete 5,0 méter.

46. A különleges sport célú építési övezetek előírásai

49. §

(1) A különleges sport célú építési övezetek elsősorban a sportlétesítmények elhelyezésére szolgálnak.

(2) A különleges sport célú építési övezetekben elhelyezhető épület

- a) sport,
- b) a sportoláshoz, a szabadidő eltöltéséhez kapcsolódó kereskedelem, szolgáltatás,
- c) vendéglátó,

rendeltetést tartalmazhat.

(3) A különleges sport célú építési övezetekben a telken több épület elhelyezhető, de a gépjárműtároló csak a főrendeltetésű épülettel egybeépítve helyezhető el.

(4) A különleges sport célú építési övezetekben

- a) a terepszint alatti beépítés az épületkontúron belüli vagy az épületkontúr alól kinyúló pinceszint lehet egy szinten,
- b) a pinceszint beépített alapterülete a megengedett legnagyobb beépítettség mértékével megegyező lehet.

(5) (1) A különleges sport célú építési övezeteket, azok telekalakítási és beépítési paramétereit a 7. táblázat tartalmazza.

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	7. táblázat	a kialakítható telek		a beépítési mód	megengedett legnagyobb			megengedett legkisebb zöldfelületi mérték (%)
2	az építési övezet jele	legkisebb területe (m ²)	legkisebb szélessége (m)		beépítettség mértéke (%)	épület magasság (m)	szintterületi mutató m ² /m ²	
3	K-sp-1	4.000	-	SZ	40	6,0	0,6	40
4	K-sp-2	8.500	-	SZ	10	4,5	0,15	60

(6) A Ksp-1 jelű építési övezetben sportcsarnok építése esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság az (1) bekezdésben szereplő mértéktől eltérően 12, 0 méter.

47. A különleges strand célú építési övezet előírásai

50. §

(1) A különleges strand célú építési övezet elsősorban a strandolásra alkalmas terület, a strandot kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A különleges strand célú építési övezetben elhelyezhető épület

- a) a strandot kiszolgáló illemhely, tisztálkodó, öltöző,
- b) a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó,
- c) a sportoláshoz, a szabadidő eltöltéséhez kapcsolódó kereskedelmi és szolgáltató

rendeltetést tartalmazhat.

- (3) A különleges strand célú építési övezetben a telken több épület elhelyezhető.
- (4) A különleges strand célú építési övezetben árusítás célját szolgáló ideiglenes, mozgatható pavilon, elhelyezhető.
- (5) A különleges strand célú építési övezetben terepszint alatti beépítés nem helyezhető el.
- (6) A különleges strand célú építési övezetben az előkert mérete 0,0 méter,
- (7) A különleges strand célú építési övezet jelét, telekalakítási és beépítési paramétereit a 8. táblázat tartalmazza.

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	8. táblázat	a kialakítható telek		a beépítési mód	megengedett legnagyobb			megengedett legkisebb zöldfelületi mérték (%)
2	az építési övezet jele	legkisebb területe (m ²)	legkisebb szélessége (m)		beépített ség mértéke (%)	épület magasság (m)	szintterületi mutató m ² /m ²	
3	K-st	15.000		SZ	10	4,5	0,15	80

48. A különleges kikötő célú építési övezet előírásai

51. §

- (1) A különleges kikötő célú építési övezet elsősorban hajóállomás és vitorlásokikötő kialakítására és kiszolgáló létesítményei elhelyezésére szolgál.
- (2) A különleges kikötő célú építési övezetben elhelyezhető épület
- a területet használók ellátását szolgáló illemhely,
 - a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó,
 - a sportoláshoz, a szabadidő eltöltéséhez kapcsolódó kereskedelmi és szolgáltató rendeltetést tartalmazhat.
- (3) A különleges kikötő célú építési övezetben a telken több épület elhelyezhető.
- (4) A különleges kikötő célú építési övezetben terepszint alatti beépítés nem helyezhető el.
- (5) A különleges kikötő célú építési övezet jelét, telekalakítási és beépítési paramétereit a 9. táblázat tartalmazza.

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	9. táblázat	a kialakítható telek		a beépítési mód	megengedett legnagyobb			megengedett legkisebb zöldfelületi mérték (%)
2	az építési övezet jele	legkisebb területe (m ²)	legkisebb szélessége (m)		beépített ség mértéke (%)	épület magasság (m)	szintterületi mutató m ² /m ²	
3	K-ki	4.000	-	SZ	10	4,5	0,15	80

49. A különleges történelmi emlék célú építési övezet előírásai

52. §

- (1) A különleges történelmi emlék célú építési övezet a vár építményeinek és romjainak területét tartalmazza, amely a vár bemutatását, működését, a várjátékot, a turizmust, a vendéglátást, kulturális rendezvények megtartását szolgálja.
- (2) A K-tör jelű építési övezetben elhelyezhető épület a történelmi emlékhöz illeszkedő rendeltetést tartalmazhat.
- (3) A K-tör jelű építési övezetben a telken több épület elhelyezhető.
- (4) A K-tör jelű építési övezetben ünnepekhez, rendezvényekhez kapcsolódóan ideiglenes pavilon, sátor, árnyékoló szerkezet, színpad elhelyezhető.
- (5) A K-tör jelű építési övezetben állattartó építmény elhelyezhető.
- (6) A K-tör jelű építési övezetben az építési hely, a beépítés módja, az épületmagasság, a zöldfelület mértéke és beültetése, valamint a terepszint alatti beépítés az illeszkedés elve alapján határozandó meg.

50. A különleges turisztikai célú építési övezet előírásai

53. §

- (1) A különleges turisztikai célú építési övezet a turizmus és vendéglátás építményeinek elhelyezésére és a műemléki védelem alatt álló Putheányi kúria hasznosítására szolgál.
- (2) A különleges turisztikai célú építési övezetben elhelyezhető épület
- a) szállás,
 - b) vendéglátás,
 - c) kulturális
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) A különleges turisztikai célú építési övezetben a telken több épület elhelyezhető.
- (4) A különleges turisztikai építési övezetekben
- a) a terepszint alatti beépítés az épületkontúron belüli vagy az épületkontúr alól kinyúló pinceszint lehet egy szinten,
 - b) a pinceszint beépített alapterülete a megengedett legnagyobb beépítettség mértékével megegyező lehet.
- (5) A különleges turisztikai célú építési övezet jelét, telekalakítási és beépítési paramétereit a 10. táblázat tartalmazza.

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	10. táblázat	a kialakítható telek		a beépítési mód	megengedett legnagyobb			megengedett legkisebb zöldfelületi mérték (%)
2	az építési övezet jele	legkisebb területe (m ²)	legkisebb szélesség		beépítettség	épület magasság (m)	szintterületi	

			e (m)		mértéke (%)		mutató m ² /m ²	
3	K-tu	4500	-	SZ	30	4,0	0,5	50

51. A különleges oktatási célú építési övezet előírásai

54. §

(1) A különleges oktatási célú építési övezet elsősorban az oktatás és a konferencia turizmus épületeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A különleges oktatási célú építési övezetben elhelyezhető épület oktatási rendeltetést tartalmazhat. Az oktatási rendeltetés megléte esetén annál kisebb hasznos alapterülettel szállás rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A különleges oktatási célú építési övezetben legalább 8000 m² területű telken helyezhető el épület.

(4) A különleges oktatási célú építési övezetben a telken több épület elhelyezhető, de csak egy lehet, amelynek az alapterülete legfeljebb 600 m², a többi épület alapterülete legfeljebb 200 m² lehet.

(5) A különleges oktatási célú építési övezetben a gépjárműtároló csak a főrendeltetésű épülettel egybeépítve helyezhető el.

(6) A különleges turisztikai építési övezetekben

- a) a terepszint alatti beépítés az épületkontúron belüli vagy az épületkontúr alól kinyúló pinceszint lehet egy szinten,
- b) a pinceszint beépített alapterülete a megengedett legnagyobb beépítettség mértékével megegyező lehet.

(7) A különleges oktatási célú építési övezetben

- a) az előkert mérete 8,0 méter,
- b) az oldalkert mérete 12,0 méter.

(8) A különleges oktatási célú építési övezet jelét, telekalakítási és beépítési paramétereit a 11. táblázat tartalmazza.

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	11. táblázat	a kialakítható telek		a beépítési mód	megengedett legnagyobb			megengedett legkisebb zöldfelületi mérték (%)
2	az építési övezet jele	legkisebb területe (m ²)	legkisebb szélesség e (m)		beépítettség mértéke (%)	épület magasság (m)	szintterületi mutató m ² /m ²	
3	K-ok	8.000	-	SZ	25	4,5	0,35	40

XI. Fejezet

Beépítésre nem szánt területek övezeteinek előírásai

55. §

A Szabályozási terv a beépítésre nem szánt területeket sajátos használatuk szerint a következő övezetekbe sorolja:

- a) Közlekedési és közmű terület övezetei
- b) Zöldterület övezetei
- c) Erdő terület övezetei
- d) Általános mezőgazdasági terület övezetei
- e) Kertes mezőgazdasági terület övezetei
- f) Vízgazdálkodási terület övezete
- g) Természetközeli terület övezete
- h) Különleges, beépítésre nem szánt arborétum övezet
- i) Különleges, beépítésre nem szánt temető övezet

52. A közlekedési és közmű terület övezeteinek általános előírásai

56. §

(1) A közlekedési és közmű terület övezetei az alábbiak:

- a) a Szabályozási terven színezéssel jelölt közúti közlekedési övezet, amelybe a közúti közlekedési célú közterületek tartoznak,
- b) a Szabályozási terven Kö-v jellel jelölt vasúti közlekedési övezet, amelybe a vasút területe tartozik,
- c) a Szabályozási terven Kö-p jellel jelölt parkoló közlekedési övezet, amelybe a jelentős zöldfelületű parkoló területek tartoznak.
- d) a Szabályozási terven Kö-m jellel jelölt közmű övezet, amelybe egyes közmű építmények területei tartoznak.

(2) A közlekedési és közmű terület övezeteiben bármilyen építési tevékenység, bármilyen építmény elhelyezése, és reklámcélú berendezések telepítése csak a vonatkozó jogszabály előírásai szerint történhet.

(3) A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges a közút mellett az egyéb jogszabályban meghatározott sávban, és tevékenységekre.

(4) Turistabusz parkolás csak a Szabályozási terven erre kijelölt (P_{busz}) területeken lehetséges.

(5) Rendezvények ideiglenes parkolásához igénybe vehetők az Önkormányzat által erre kijelölt területek.

53. A közlekedési és közmű terület övezeteinek részletes előírásai

57. §

(1) A Szabályozási terven színezéssel jelölt közúti közlekedési övezetben épület nem helyezhető el. Épületnek nem minősülő elhelyezhető építmények, köztárgyak az alábbiak:

- a) utasváró,
- b) kerékpártároló,
- c) köztisztasággal kapcsolatos tárgyak,
- d) szobor, emlékmű, kút, vízijáték, utcabútor, tájékoztató műtárgy,
- e) közvilágítási, közlekedésirányítási, hírközlési műtárgy,
- f) közművek létesítményei,

g) ünnepekhez, rendezvényekhez kapcsolódóan ideiglenes pavilon, kiosk, sátor, árnyékoló szerkezet, színpad.

(2) A Szabályozási terven színezéssel jelölt közúti közlekedési övezetben a közterület felszíni alakítását, felújítását a környező beépítéssel összhangban kell megvalósítani, amelynek során az akadálymentes használatot biztosítani kell.

(3) 8 méternél keskenyebb utca csak vegyes használatú utcaként építhető ki.

(4) A belterületen a 8,0 méter, vagy annál kisebb szabályozási szélességű közutak menti telkek gépkocsibehajtásra szolgáló kapuit a telekhatártól hátrahúzva kell kialakítani. A hátrahúzást legalább 6,0 méter hosszban, a telekhatártól mért legalább 2,0 méter távolságra kell kialakítani.

(5) A külterületen a 6,0 méternél kisebb telekszélességű helyi utak mentén építmény, az útburkolat és a közművek föld alatt vezetett nyomvonalas műtárgyainak kivételével, az úttengelytől mért 3,0-3,0 méteren kívül helyezhető el.

(6) A közlekedési célú közterületeken, meglévő növényzet hiányában

a) zárt rendszerű vízelvezetés esetén

aa) 12,0 métert elérő, de 14,0 méternél kisebb szabályozási szélességnél egyoldali fasor

ab) 14,0 méter, vagy annál nagyobb szabályozási szélességnél kétoldali fasor

b) nyílt rendszerű, árkos vízelvezetés esetén

ba) 14,0 métert elérő, de 16,0 méternél kisebb szabályozási szélességnél egyoldali fasor

bb) 16,0 méter, vagy annál nagyobb szabályozási szélességnél kétoldali fasor

telepítendő a településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott egységes növényanyagból maximum 8 méteres tőtávolsággal, amennyiben a közművezetékek elhelyezkedése lehetővé teszi.

(7) A fasorok létesítéséhez fa-egyedenként legalább 2,5 m²-nyi burkolatlan felületet, vagy legalább 1,2 méter széles zóldsávot kell kialakítani.

58. §

(1) A Kö-p jelű övezet meglévő fásult területen vagy újonnan kialakítandó, jelentős zöldfelületű parkoló céljait szolgálja.

(2) A Kö-p jelű övezetben elhelyezhető, épületnek nem minősülő építmények, köztárgyak az alábbiak:

a) kerékpártároló,

b) köztisztasággal kapcsolatos tárgyak,

c) kút, utcabútor, tájékoztató műtárgy,

d) közvilágítási műtárgy,

e) közművek létesítményei,

(3) A Kö-p jelű övezetben terepszint alatti beépítés nem helyezhető el.

(4) A Kö-p jelű övezetben a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 40%.

(5) A Kö-p jelű övezetben a zöldfelületeket és a burkolt felületeket széttagoltan kell kialakítani.

59. §

A Kö-m jelű övezetben a közművekhez tartozó műtárgyak és vízmű gépház, szennyvíz átemelő műtárgy helyezhető el.

54. A zöldterület övezeteinek általános előírásai

60. §

(1) A zöldterület övezetei jellemzően növényzettel fedett, rekreáló és kondicionáló szerepet betöltő közterületek, melyek nagyságuk, elsődleges funkciójuk és beépíthetőségük szerint eltérők.

(2) A zöldterület övezeteiben a telek nem megosztható, telekalakítás csak a szabályozási tervben jelölt szabályozási vonalnak és övezethatárnak megfelelően vagy telekösszevonásként történhet.

(3) A zöldterület övezeteiben elhelyezhető, épületnek nem minősülő építmények, köztárgyak az alábbiak:

- a) kerékpártároló,
- b) játszótéri műtárgy
- c) köztisztasággal kapcsolatos tárgyak,
- d) szobor, emlékmű, kút, vízijáték, utcabútor, tájékoztató műtárgy,
- e) közvilágítási műtárgy,
- f) közművek létesítményei,
- g) árusítás célját szolgáló ideiglenes, mozgatható pavilon, kioszk,
- h) ünnepekhez, rendezvényekhez kapcsolódóan sátor, árnyékoló szerkezet, színpad.

(4) A zöldterület övezeteiben állattartó építmény nem helyezhető el.

(5) A zöldterület övezeteiben, ha részletes övezeti előírás másként nem rendelkezik

- a) a terepszint alatti beépítés egy darab, legfeljebb 2,5 méter belmagasságú szint lehet.
- b) a pinceszint épületkontúr alól kinyúló része és az önálló szerkezetű terepszint alatti építmény összesen legfeljebb 80 m² alapterületű lehet.

(6) A zöldterület övezeteiben a zöldfelületet háromszintű növényállománnyal kell betelepíteni a településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletben rögzített növényfajokkal.

(7) Zöldterületek (közparkok, közkertek) átépítése, fejlesztése, területükön a funkciójuknak megfelelő létesítmények elhelyezése csak az érintett terület egészére – tájépítész által készített – környezetrendezési terv alapján történhet.

55. A zöldterület övezeteinek részletes előírásai

61. §

(1) A zöldterület övezeteit, azok beépítési paramétereit a 12. táblázat tartalmazza.

	A	B	C	D	E	F	G
1	12. táblázat	a kialakítható telek		megengedett legnagyobb			megengedett legkisebb zöldfelületi mérték (%)
2	az övezet jele	legkisebb területe (m ²)	legkisebb szélessége* (m)	beépítettség mértéke (%)	épület magasság (m)	szintterületi mutató m ² /m ²	
3	Zkk	-	-	0	-	-	80

Zkp-1	-	-	3	3,0	0,03	75
Zkp-2	-	-	3	4,5	0,04	85
Zkp-3	-	-	1	3,5	0,015	80

(2) A Zkk jelű közkert övezetbe az egy vagy több telekre összefüggően kiterjedő, összességében 3000 m²-nél kisebb kiterjedésű, jellemzően zöldfelülettel fedett közterületek (terek, teresedések, út menti zöldsávok) tartoznak, amelyek a településkép alakítását, műemlék környezetének alakítását, emlékhely kialakítását és a megpihenés célját szolgálják.

(3) A Zkk jelű övezetben épület, terepszint alatti építmény nem helyezhető el.

(4) A Zkk jelű övezet közhasználat elől nem zárható el.

(5) A Zkp-1 jelű közpark övezetbe egy vagy több telekre összefüggően kiterjedő, összességében legalább 3000 m² nagyságú zöldterületek tartoznak, amelyek összetett funkciót, a városkép alakítását, pihenést, játszást, rekreációt, és az idegenforgalmat szolgálják.

(6) A Zkp-1 jelű övezetben a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó épület elhelyezhető.

(7) A Zkp-1 jelű övezetben az épület a telekhatártól mért 3 méteren belül nem helyezhető el.

(8) A Zkp-1 jelű övezet közhasználat elől nem zárható el, de játszótér vagy egyéb meghatározott funkcióra területrész lekeríthető.

(9) A Zkp-2 jelű közpark övezetbe egy vagy több telekre összefüggően kiterjedő, összességében legalább 1 hektár nagyságú zöldterületek tartoznak, amelyek elsősorban a rekreáció, sétány, kerékpározás, sport, játék, céljait szolgálják.

(10) A Zkp-2 jelű övezetben a sportoláshoz kapcsolódó épület, vendéglátó épület elhelyezhető a Szabályozási terven épület elhelyezésére kijelölt területen belül.

(11) A Zkp-2 jelű övezet közhasználat elől nem zárható el, de egyes funkciók lekeríthetők, és korlátozott közhasználatuk átmenetileg biztosítható.

(12) A Zkp-2 jelű övezetben a telken belül be nem építhető területen a meglévő természeti állapotot fenn kell tartani.

(13) A Zkp-3 jelű övezetbe az út és patak menti zöldfelületek tartoznak, amelyek határoló, szigetelő és kísérő funkciójuk mellett a kerékpárút, kerékpáros pihenő, sétány és parkoló céljait is szolgálják.

(14) A Zkp-3 jelű övezetben, kerékpáros pihenő kiszolgáló épülete helyezhető el, kizárólag ott, ahol a Szabályozási terv épület elhelyezésére kijelölt területet jelöl.

(15) A Zkp-3 jelű övezetben terepszint alatti építmény nem helyezhető el.

(16) A Zkp-3 jelű övezet közhasználat elől nem zárható el, kerítés nem létesíthető.

56. Az erdőterület övezeteinek általános előírásai

62. §

- (1) Az erdőterület övezetei az erdők fenntartására szolgálnak, a Földhivatal nyilvántartása és az Országos Erdészeti Adattár szerint meglévő erdőket és tervezett erdőterületeket tartalmaznak.
- (2) Az erdőterület övezeteire vonatkozó előírások az Erdőtörvény rendelkezéseivel, a természet- és környezetvédelmi előírásokkal együtt érvényesek.
- (3) Az erdőterület övezeteiben kerítést csak erdőgazdálkodási és vadvédelmi célból lehet létesíteni.

57. Az erdőterület övezeteinek részletes előírásai

63. §

- (1) Az erdőterület Evf és Ev jelű övezetekre tagolódik.
- (2) Az Evf jelű övezetbe az országos ökológiai hálózat magterület övezetében, országos jelentőségű fokozottan védett területen lévő, elsődlegesen védelmi rendeltetésű üzemtervezett erdők, és ezek tömbjeihez csatlakozó üzemtervezett, vagy nem üzemtervezett erdők tartoznak.
- (3) Az Evf jelű övezetben az erdő igénybevétele az erdőtörvényben meghatározott engedélyezési eljárás szerint történhet. Az erdő igénybevételenek számít a mezőgazdasági művelés, az út építése, sportpálya építése, tisztás kialakítása, kilátó építése.
- (4) Az Evf jelű övezetben épület nem helyezhető el. Meglévő építmények fenntarthatók, felújíthatók, de nem bővíthetők.
- (5) Az Evf jelű övezetben a terület közhasználat elől átmenetileg vagy véglegesen elzárható.
- (6) Az Evf övezeten belül parkoló kialakítása kizárólag az Evf-P jelű alövezet területén lehetséges.
- (7) Ev jelű övezetben a meglévő úthálózat fenntartandó, új turisztikai utak és a hozzájuk tartozó tájékoztató létesítmények, pihenőhelyek elhelyezhetők. Az Óvár telkén és az Antal-hegy területén a jó kilátási ponton, zárt teret nem tartalmazó kilátó elhelyezhető.
- (8) Ev jelű övezetben épület nem helyezhető el. Meglévő építmények fenntarthatók, felújíthatók, de nem bővíthetők.
- (9) Ev jelű övezetben a terület közhasználat elől nem zárható el.

58. Az általános mezőgazdasági terület övezeteinek előírásai

64. §

- (1) Az általános mezőgazdasági terület övezetei részben természetvédelmi rendeltetésű rét, legelő területek, részben árutermelő mezőgazdasági termelésre alkalmas területek, amelyek mindkét esetben a mezőgazdasági használat fennmaradását, a tájkarakter megőrzését is szolgálják.
- (2) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben történő művelési ág változtatás, más célú hasznosítás csak a szőlő vagy gyümölcs művelési ágra történhet, kivéve
 - a) a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervét tartalmazó törvényben meghatározott, erdőtelepítésre javasolt terület övezetében, ahol erdő művelési ágra is történhet.
 - b) az Má-1 jelű övezetben, ahol nem változtatható meg a művelési ág.

(3) Az általános mezőgazdasági terület övezeteit, azok telekalakítási és beépítési paramétereit a 13. táblázat tartalmazza.

	A	B	C	D	E	F	G
1	13. táblázat	a kialakítható telek		megengedett legnagyobb			megengedett legkisebb zöldfelületi mérték (%)
2	az övezet jele	legkisebb területe (m ²)	legkisebb szélessége (m)	beépítettség mértéke (%)	épület magasság/homlokzat-magasság (m)	szintterületi mutató m ² /m ²	
3	Má-1	-	-	0	-	-	-
4	Má-2	-	-	0	-	-	-
5	Má-3	-	-	0	-	-	-
6	Má-4	-	-	0	-	-	-
7	Má-5	-	-	0,3 % de legfeljebb 1000 m ²	4,0/4,5	-	98%
8	Má-6	2 ha	-	3% de legfeljebb 800 m ²	3,5/4,5		

(4) Az Má-1 jelű övezet elsősorban a hagyományos legelő- és gyepgazdálkodáshoz kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgál.

(5) Az Má-2 jelű övezet elsősorban a szántó műveléshez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgál.

(6) Az Má-1 és Má-2 jelű övezetben a közlekedés és közművek vonalas létesítményei és műtárgyai kivételével építmény nem helyezhető el.

(7) Az Má-3 és Má-4 jelű övezetek elsődlegesen a hagyományos szőlőműveléshez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgálnak.

(8) Az Má-3 jelű övezetben a közlekedés és közművek vonalas létesítményei és műtárgyai, valamint a (9) bekezdés szerinti terepszint alatti beépítés kivételével építmény nem helyezhető el.

(9) Az Má-3 jelű övezetben a terepszint alatti beépítés szőlő művelési ágban lévő, legalább 80%-ban művelt, legalább 2 ha területű telken helyezhető el. A terepszint alatti beépítés alapterülete a telek területének legfeljebb 1%-a, de legfeljebb 300 m² lehet.

(10) Az Má-4 jelű övezetben a közlekedés és közművek vonalas létesítményei és műtárgyai, valamint a (11) bekezdés szerinti terepszint alatti beépítés kivételével építmény nem helyezhető el.

(11) Az Má-4 jelű övezetben a terepszint alatti beépítés szőlő művelési ágban lévő, legalább 80%-ban művelt, legalább 5000 m² területű telken helyezhető el. A terepszint alatti beépítés alapterülete a telek területének legfeljebb 1%-a, de legfeljebb 100 m² lehet.

(12) Az Má-5 jelű övezet elsődlegesen a szántóműveléshez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgál, ezért az övezetben elhelyezhető épület

- a) a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény
 - b) lovasturizmus céljait szolgáló sport, szállás, vendéglátó
- rendeltetést tartalmazhat, ahol a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg.

(13) Az Má-5 jelű övezetben

- a) legalább 20 ha területű, szántó művelési ágban lévő, legalább 80%-ban művelt, vagy
 - b) legalább 10 ha területű, gyümölcsös művelési ágban lévő, legalább 80%-ban művelt
- telken helyezhető el épület a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervét tartalmazó törvény alkalmazásának kiegészítő szabályait tartalmazó jogszabály művelési ágra és megművelt területre vonatkozó szabályainak figyelembevételével.

(14) Az Má-5 jelű övezetben egy épülettömeg legfeljebb 500 m² alapterületű lehet.

(15) Az Má-5 jelű övezetben az épület tájba való illeszkedését látványterv és kilátási-rálátási terv által kell igazolni. A kilátási, rálátási terv készítése során a meghatározó tájképi feltárulási irányokat kell figyelembe venni.

(16) Az Má-6 jelű övezet elsősorban a szőlőművelés, borászat és borturizmus céljaira szolgál, ezért az övezetben elhelyezhető épület

- a) szőlészettel, borászattal összefüggő gazdasági,
 - b) gyümölcsműveléssel, -feldolgozással, -tárolással kapcsolatos gazdasági
 - c) borturizmushoz kapcsolódó vendéglátó és szálláshely,
 - d) a tulajdonos számára szolgáló lakó
- rendeltetést tartalmazhat.

(17) Az Má-6 jelű övezetben

- a) legalább 2 ha területű,
- b) az épület utcai homlokzatánál, saroktelek esetén mindkét irányban mért legalább 50 méter széles

telken helyezhető el épület a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervét tartalmazó törvény művelési ágra és megművelt területre vonatkozó szabályainak figyelembevételével.

(18) Az Má-6 jelű övezetben több épület is elhelyezhető, de

- a) a vendéglátó és szálláshely rendeltetésű épületek közül egynek az alapterülete legfeljebb 300 m², a többi épület alapterülete legfeljebb 50 m² lehet.
- b) a tulajdonos számára szolgáló lakórendeltetésű épület legfeljebb 150 m² beépített alapterületű lehet és legfeljebb 1 lakást tartalmazhat.

(19) Az Má-6 jelű övezetben a gépjárműtároló a (18) bekezdés szerinti főrendeltetésű épülettel egybeépítve, vagy önálló terepszint alatti építményként alakítható ki.

(20) Az Má-6 jelű övezetben a melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) kerítéssel egybe épített hulladéktartály tároló,
- c) 2 m³-nél nem nagyobb házi komposztáló,
- d) kerti építmény, a tárolásra szolgáló műtárgy kivételével.

(21) Az Má-6 jelű övezetben nem helyezhető el nyílt tűzivíz tározó, kerti víz-medence, fürdőmedence sem épített, sem mobil szerkezettel.

(22) Az Má-6 jelű övezetben az összes terepszint alatti beépítés alapterülete a telek területének legfeljebb 3%-a lehet.

(23) Az Má-6 jelű övezetben a terepszint alatti beépítés

- a) borászattal összefüggő gazdasági épülethez kapcsolódóan,
- b) a tulajdonos számára szolgáló lakóház pincéjeként és
- c) a (19) bekezdés szerinti gépjárműtárolóként

alakítható ki.

(24) Az Má-6 jelű övezetben az épület a telekhatártól mért 3 méteren belül nem állhat.

(25) Az Má-6 jelű övezetben az épület tájba való illeszkedését látványterv és kilátási-rálátási terv által kell igazolni. A kilátási, rálátási terv készítése során a meghatározó tájképi feltárulási irányokat kell figyelembe venni.

59. A kertes mezőgazdasági terület övezeteinek általános előírásai

65. §

(1) A kertes mezőgazdasági terület övezetei a saját ellátást szolgáló kertészkedés, a kisüzemi jellegű termelés, szőlő-, gyümölcsművelés végzésére alkalmas területek, amelyek a mezőgazdasági használat fennmaradását, a tájkarakter megőrzését is szolgálják.

(2) A kertes mezőgazdasági terület övezeteiben kivételesen sem helyezhető el

- a) vendéglátó és szálláshely szolgáltató rendeltetés,
- b) a gazdasági épületen belüli lakás,
- c) lakókocsi, épületpótló műtárgy, annak tárolása céljából sem,
- d) sem épített, sem mobil szerkezetű kerti víz-medence, fürdőmedence, nyílt tűzivíz tározó,
- e) állattartó épület.

(3) A kertes mezőgazdasági terület övezeteiben a melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) házi komposztáló.

(4) A kertes mezőgazdasági terület övezeteiben az épület a telekhatártól mért 5,0 méteren belül nem állhat.

(5) A kertes mezőgazdasági terület övezeteiben épület földszinti padlószintje a csatlakozó eredeti legmélyebb terepszint fölé legfeljebb 50 cm-rel emelkedhet.

(6) A kertes mezőgazdasági terület övezeteiben a 15 m² beépített alapterületet el nem érő építmény kizárólag terepszint alatti beépítésként alakítható ki.

(7) A kertes mezőgazdasági terület övezeteiben az épület tájba való illeszkedését látványterv és kilátási-rálátási terv által kell igazolni. A kilátási, rálátási terv készítése során a meghatározó tájképi feltárulási irányokat kell figyelembe venni.

60. A kertes mezőgazdasági terület övezeteinek részletes előírásai

66. §

(1) A kertes mezőgazdasági terület övezeteit, azok telekalakítási és beépítési paramétereit a 14. táblázat tartalmazza.

	A	B	C	D	E	F	G
1	14. táblázat	a kialakítható telek		megengedett legnagyobb			megengedett legkisebb zöldfelületi mérték (%)
2	az övezet jele	legkisebb területe (m ²)	legkisebb szélessége * (m)	beépítettség mértéke (%)	épület magasság/homlokzat-magasság (m)	szintterületi mutató m ² /m ²	
3	Mk-1	3000	30	1,5 %, de legfeljebb 45 m ²	3,5/4,0	0,02	90
4	Mk-2	5000	30	2 %, de legfeljebb 150 m ²	3,5/4,0	0,03	90
5	Mk-3	1 ha	30	1,5 %, de legfeljebb 150 m ²	3,5/4,0	0,02	90
6	Mk-4	5000	30	2 %, de legfeljebb 150 m ²	3,5/4,0	0,025	90
7	Mk-5	3000	20	3 %, de legfeljebb 150 m ²	3,5/4,0	0,04	90

(2) Az Mk-1 jelű övezetben

- kizárólag szőlő művelési ágban lévő, legalább 80%-ban művelt
- legalább 3000 m² területű,
- az épület utcai homlokzatánál, saroktelek esetén mindkét irányban mért legalább 30 méter széles

telken egy darab gazdasági épület helyezhető el.

(3) Az Mk-1 jelű övezetben a terepszint alatti beépítés szőlő művelési ágban lévő, legalább 80%-ban művelt telken helyezhető el. A terepszint alatti beépítés

- egy darab 2,5 méter belmagasságú szint lehet,
- összes alapterülete a telek területének legfeljebb 2 %-a, de legfeljebb 80 m² lehet.

(4) Az Mk-1 jelű övezetben az épület és a terepszint alatti beépítés szőlőműveléssel, borkészítéssel, bortárolással kapcsolatos gazdasági rendeltetést tartalmazhat.

(5) Az Mk-2 jelű övezetben

- szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban lévő, legalább 80%-ban művelt
- legalább 5000 m² területű,
- az épület utcai homlokzatánál, saroktelek esetén mindkét irányban mért legalább 30 méter széles

telken egy darab gazdasági épület helyezhető el.

(6) Az Mk-2 jelű övezetben a terepszint alatti beépítés szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban lévő, legalább 80%-ban művelt telken helyezhető el. A terepszint alatti beépítés alapterülete a telek területének legfeljebb 3 %-a, de legfeljebb 200 m² lehet.

(7) Az Mk-2 jelű övezetben az épület és a terepszint alatti beépítés szőlőműveléssel, borkészítéssel, bortárolással, gyümölcsműveléssel, -feldolgozással, -tárolással kapcsolatos gazdasági rendeltetést tartalmazhat.

(8) Az Mk-3 jelű övezetben

- a) kizárólag szőlő művelési ágban lévő, legalább 80%-ban művelt
- b) legalább 1 ha területű,
- c) az épület utcai homlokzatánál, saroktelek esetén mindkét irányban mért legalább 30 méter széles

telken egy darab gazdasági épület helyezhető el.

(9) Az Mk-3 jelű övezetben a terepszint alatti beépítés szőlő művelési ágban lévő, legalább 80%-ban művelt telken helyezhető el. A terepszint alatti beépítés alapterülete a telek területének legfeljebb 3 %-a, de legfeljebb 200 m² lehet.

(10) Az Mk-3 jelű övezetben az épület és a terepszint alatti beépítés szőlőműveléssel, borkészítéssel, bortárolással kapcsolatos gazdasági rendeltetést tartalmazhat.

(11) Az Mk-4 jelű övezetben

- a) kizárólag szőlő művelési ágban lévő, legalább 80%-ban művelt
- b) legalább 5000 m² területű,
- c) az épület utcai homlokzatánál, saroktelek esetén mindkét irányban mért legalább 30 méter széles

telken egy darab gazdasági épület helyezhető el.

(12) Az Mk-4 jelű övezetben a terepszint alatti beépítés szőlő művelési ágban lévő, legalább 80%-ban művelt telken helyezhető el. A terepszint alatti beépítés alapterülete a telek területének legfeljebb 3 %-a, de legfeljebb 250 m² lehet.

(13) Az Mk-4 jelű övezetben az épület és a terepszint alatti beépítés szőlőműveléssel, borkészítéssel, bortárolással kapcsolatos gazdasági rendeltetést tartalmazhat, de az övezetnek az országos ökológiai hálózattal érintett részén új építmény csak természetvédelmi kezelés és bemutatás céljából helyezhető el.

(14) Az Mk-5 jelű övezetben

- a) kizárólag szőlő művelési ágban lévő, legalább 80%-ban művelt
- b) legalább 2700 m² területű,
- c) az épület utcai homlokzatánál, saroktelek esetén mindkét irányban mért legalább 20 méter széles

telken egy darab gazdasági épület helyezhető el.

(15) Az Mk-5 jelű övezetben a terepszint alatti beépítés szőlő művelési ágban lévő, legalább 80%-ban művelt telken helyezhető el. A terepszint alatti beépítés alapterülete a telek területének legfeljebb 5 %-a, de legfeljebb 300 m² lehet.

(16) Az Mk-5 jelű övezetben az épület és a terepszint alatti beépítés szőlőműveléssel, borkészítéssel, bortárolással kapcsolatos gazdasági rendeltetést tartalmazhat, de az övezetnek az országos ökológiai hálózattal érintett részén új építmény csak természetvédelmi kezelés és bemutatás céljából helyezhető el.

61. A vízgazdálkodási terület övezetének előírásai

67. §

(1) A vízgazdálkodási terület övezete természetes vízfelületek, vízfolyások, vízmosások és árkok fenntartását szolgálja. A vízgazdálkodási terület övezetét a Szabályozási terv V jellel jelöli.

(2) A vízgazdálkodással kapcsolatban művelés alól kivett területeket (tavak, árkok, vízfolyások) egyéb célra hasznosítani, a medret érintő bármilyen korrekciót végezni csak vízjogi engedély alapján szabad.

(3) A V jelű övezet karbantartásának céljára biztosítandó mederkarbantartó sávot a partvonaltól (középvízi medertől) kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kezelni. A partvonal kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a mederkarbantartó sáv méretével azonos sávot a meder telek határától kell kijelölni és szabadon hagyni a mederkarbantartó számára.

(4) A V jelű övezet karbantartásának céljára

a) kizárólag állami tulajdonú vízfolyások, vízfelületek (tavak, tározók) mentén a meder szélétől min 6,0-6,0 méteres,

b) önkormányzati, társulati és egyéb kezelésű patakok, vízfolyások, árkok, csatornák mentén a meder szélétől min 3,0-3,0 méteres,

mederkarbantartó sávot szabadon kell hagyni. Amennyiben a mederkarbantartó sávot közterületként nem lehet kijelölni, akkor arra a karbantartó számára szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani.

(5) A V jelű övezetben, csak a vízügyi jogszabályokban meghatározott építmények valamint a vízkárelhárítást, az ismeretterjesztést, és a turizmust szolgáló, épületnek nem minősülő építmények helyezhetők el.

(6) A V jelű övezeten belül a Tapolca patak mellett a szabályozási terven helyi kerékpárút tervezett nyomvonalával jelölt szakaszon az (5) bekezdésben felsoroltakon kívül kerékpárút, kerékpáros közforgalom számára megnyitott magánút is elhelyezhető, amennyiben

a) a kerékpárút és tartozékai a meder megközelítését, a fenntartó gépek meder melletti közlekedését, a vízminőségi kárelhárítást nem akadályozzák,

b) a kerékpárút teherbírása lehetővé teszi, hogy a mederfenntartó gépek és a kárelhárításban részt vevő gépek ráhajtsanak,

c) a mederkarbantartó sávban megfelelő szélességű hely marad az iszapolás során kikerülő anyag elhelyezésére.

(7) A mederkarbantartó sávban építmény nem helyezhető el, kivéve

a) a Balaton mederkarbantartó sávjában, ahol csak a meder használatával és fenntartásával közvetlenül összefüggő megfigyelő, jelző állomás, a meder használatával összefüggő vízilétesítmény, kikötői, rév-, kompátkelőhelyi vagy vízrendészeti építmény helyezhető el.

b) (6) bekezdésben foglaltakat.

(8) Külterületen a Balaton mederkarbantartó sávjában, gyepgazdálkodás, valamint a termőföld művelési ágának megfelelő, a mederkarbantartó sáv rendeltetését és megfelelő használatát, szükség szerinti igénybevételét nem akadályozó, a meder állapotát nem veszélyeztető tevékenység folytatható.

62. A természetközeli terület övezetének előírásai

68. §

- (1) A természetközeli terület övezete a művelés alatt nem álló, természetes állapotában értéket képviselő területek fenntartására szolgál.
- (2) A természetközeli terület övezetét a szabályozási terv Tk jellel jelöli.
- (3) A Tk jelű övezetben a természetes állapotok fenntartását biztosítani kell.
- (4) A Tk jelű övezetben kizárólag a természetes állapotok fenntartását, és ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak helyezhetők el oly módon, hogy azok a természetes állapotokat ne károsítsák.
- (5) A Tk jelű övezetben épület nem helyezhető el.

63. A különleges, beépítésre nem szánt arborétum övezet előírásai

69. §

- (1) A különleges, beépítésre nem szánt arborétum övezet az Esterházy kastély és kertje megőrzésére szolgál. A különleges, beépítésre nem szánt arborétum övezetét a Szabályozási terv Kb-arb jellel jelöli.
- (2) A Kb-arb jelű övezetben elhelyezhető épület a kastély működéséhez szükséges kiegészítő funkciót tartalmazhat.
- (3) A Kb-arb jelű övezetben a telken több épület elhelyezhető.
- (4) A Kb-arb jelű övezetben terepszint alatti beépítés nem helyezhető el.
- (5) A Kb-arb jelű övezetben az épület a telekhatártól mért 5,0 méteren belül nem állhat, kivéve a meglévő műemlék épület.
- (6) A Kb-arb jelű övezetben a meglévő építmények fenntartása, felújítása, új épület építése az illeszkedés elve alapján, és az örökségvédelem szempontjainak megfelelően történhet.
- (7) A Kb-arb jelű övezetben a növényállomány védendő és megőrzendő. A meglévő és tervezett növényállomány telepítése, fenntartása, megújítása csak az örökségvédelem szempontjainak megfelelően történhet.
- (8) A Kb-arb jelű övezet telekalakítási és beépítési paramétereit a 15. táblázat tartalmazza.

	A	B	C	D	E	F	G
1	15. táblázat	a kialakítható telek		megengedett legnagyobb			megengedett legkisebb zöldfelületi mérték (%)
2	az övezet jele	legkisebb területe (m ²)	legkisebb szélessége (m)	beépítettség mértéke (%)	épület magasság (m)	szintterületi mutató m ² /m ²	
3	Kb-arb	90.000	-	2	4,5	-	90

64. A különleges, beépítésre nem szánt temető övezet előírásai

70. §

(1) A különleges, beépítésre nem szánt temető terület, amely temetkezés céljára szolgál. A különleges, beépítésre nem szánt temető terület övezetét a Szabályozási terv Kb-t jellel jelöli.

(2) A Kb-t jelű övezetben elhelyezhető épület

a) kegyeleti,

b) a temető fenntartását kiszolgáló
rendeltetést tartalmazhat.

(3) A Kb-t jelű övezetben a telken több épület elhelyezhető.

(4) A Kb-t jelű övezetben a melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) közműpótló műtárgy,

c) hulladéktartály-tároló,

d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,

e) kerti építmény,

f) komposztáló,

g) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(5) A Kb-t jelű övezetben a telken belül, a telek határától mért 3 méter széles sávban a vizuális lehatárolásról legalább 1 sor nagy lomboronájú fa és a fák közé ültetett örökzöld sövény telepítésével kialakuló keretültetvénnel gondoskodni kell.

(6) A Kb-t jelű övezetben a telek nem megosztható.

(7) A Kb-t jelű övezet telekalakítási és beépítési paramétereit a 16. táblázat tartalmazza.

	A	B	C	D	E	F	G
1	16. táblázat	a kialakítható telek		megengedett legnagyobb			megengedett legkisebb zöldfelületi mérték (%)
2	az építési övezet jele	legkisebb területe (m ²)	legkisebb szélessége* (m)	beépítettség mértéke (%)	épület magasság (m)	szintterületi mutató m ² /m ²	
3	Kb-t	-	-	2	4,5	0,02	90

III. CÍM **Záró rész**

XII. Fejezet *Záró rendelkezések*

71. §

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

72. §

(1) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

(2) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Szigliget község helyi építési szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 5/2010. (IX. 1.) önkormányzati rendelet.

7/2021. (VII. 23.) önkormányzati rendelethez

1 db Szigliget Község Szabályozási terve, 6 db 90 x 180 cm-es szelvény, M=1:2000

Szabályozási tervlap 6. szelvény (Szabályozási tervlap 6. szelvény.pdf)

Szabályozási tervlap 5. szelvény (Szabályozási tervlap 5. szelvény.pdf)

Szabályozási tervlap 4. szelvény (Szabályozási tervlap 4. szelvény.pdf)

Szabályozási tervlap 3. szelvény (Szabályozási tervlap 3. szelvény.pdf)

Szabályozási tervlap 2. szelvény (Szabályozási tervlap 2. szelvény.pdf)

Szabályozási tervlap 1. szelvény (Szabályozási tervlap 1. szelvény.pdf)

Szabályozási tervlap egyben (Szabályozási tervlap egyben.pdf)

7/2021. (VII. 23.) önkormányzati rendelethez

Az Önkormányzat elővásárlási jogával érintett ingatlanok jegyzéke

Az Önkormányzat elővásárlási jogával érintett ingatlanok jegyzéke (2. melléklet.docx)

7/2021. (VII. 23.) önkormányzati rendelethez

Mintakeresztshelvények

Mintakeresztshelvények (3.melléklet.docx)

Általános indokolás

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény által rögzített (2018. október 25-én hatályos) átmeneti rendelkezések értelmében a 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével elkészített és elfogadott településrendezési eszköz 2019. december 31-ig alkalmazható. Az átmeneti rendelkezések értelmében Szigliget Község Önkormányzata Képviselő-testülete döntött arról, hogy Szigliget község hatályos településrendezési eszközeit felülvizsgálja és az új tartalmi követelményeknek megfelelően elkészíteti az új településrendezési eszközöket. A HÉSZ megalkotását több mint kétéves tervezési, egyeztetési folyamat előzte meg.

ÁLTALÁNOS RÉSZ

I fejezet: a rendelet mellékleteiről, a rendeletben használt fogalmak értelmezéséről, a beleterületi részek általános előírásairól szól. 1. – 4. §

II. fejezet: a közterület használatának és minőségi megjelenítésének általános előírásait taglalja. 5. – 7. §

III. fejezet: a védett épített értékek és régészeti területek használatának általános szabályozási elveiről ír. 6. – 7. §

IV. fejezet: A természeti környezet és tájkép védelmére vonatkozó előírások 8. – 10. §

a természet és tájvédelem magasabb szintű jogszabályait taglalja általános szempontok szerint.

tájképvédelmi okokból telken belül be nem építhető területek sajátos építési illetve telekalakítási előírásait jeleníti meg általános előírásokkal.

a vízfolyások, vízmosások általános és speciális elveit tartalmazza.

V. fejezet: a környezet-, a levegőtisztaság-, a föld és talaj-, a vízminőség-, zajvédelem és a hulladékgazdálkodás általános kérdéseit, a hulladékgazdálkodás elveit ismerteti. 11. – 16. §

VI. fejezet: a veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások, védőterülete, védőtávolságok betartandó szabályai. 17. – 18. §

VII. fejezet: a „sajátos jogi intézmények” kérdéskörében vannak szabályozva azok a jogi eszközök, melyek rögzítik az elővásárlási jogokat, a településrendezési szerződés mibenlétét, a telekalakítás terv és telekalakítások előírásait. 19. – 22. §

VIII. fejezet: tartalmazza (23. – 32. §)

a közművekre létesítésére vonatkozó általános előírások;

a közművesítésre vonatkozó szabályok;

vízellátás, szennyvízelvezetés szabályai;

a csapadékvíz kezelés szabályai;

energiahordozókra vonatkozó rendeletek;

hírközlés előírásai;

IX. fejezet: az építés általános szabályai vannak összefoglalva: 32. – 35. §

építmények elhelyezése, zöldfelületek kialakítása;

tereprendezés;

terepszint alatti építés;

lejtős terep beépítése;

követendő szabályai.

KÜLÖNÖS RÉSZ

Részletes övezeti előírások

Ez a főbb, részletes szabályozási részeket tartalmazza, mely a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek építési övezeti előírásairól szól.

X. fejezet: a beépítésre szánt területek építési övezeteinek előírásai 36. §

1. Kertvárosias lakóterület építési övezetei
2. Falusias lakóterület építési övezetei
3. Településközpont vegyes terület építési övezetei
4. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetei
5. Hétvégi házas terület építési övezetei
6. Üdülőházas terület építési övezetei
7. Különleges terület építési övezetei

Az építési övezetek részletes szabályai övezetenként vannak meghatározva. A szabályozási előírások a jelenlegi előírásokhoz képest sehol sem megengedőbbek, csak igazodnak a megváltozott jogi és társadalmi követelményekhez. (37. – 54. §)

XI. fejezet: a beépítésre nem szánt területek övezeteinek előírásai 55. §

1. Közlekedési és közmű terület övezetei
2. Zöldterület övezetei
3. Erdő terület övezetei
4. Általános mezőgazdasági terület övezetei
5. Kertes mezőgazdasági terület övezetei
6. Vízgazdálkodási terület övezete
7. Természetközeli terület övezete
8. Különleges, beépítésre nem szánt arborétum övezet
9. Különleges, beépítésre nem szánt temető övezet

Az övezetek részletes szabályai övezetenként vannak meghatározva. A szabályozási előírások a jelenlegi előírásokhoz képest sehol sem megengedőbbek, csak igazodnak a megváltozott jogi és társadalmi követelményekhez. (56. – 70. §)

ZÁRÓ RÉSZ

Záró rendelkezések

71. § A hatálybaléptető rendelkezéseket szabályozza.