

CSOPAK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

16/2003.(XI.01) ÖKT számú rendelete a Helyi Építési Szabályzatról és Szabályozási Tervről

egységes szerkezetben a 12/2005.(IX.15.) és a 13/2007(XII.15) rendeletekkel

Csopak Község Önkormányzatának Képviselőtestülete az 1990. évi LXV. törvény 16.§-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében (a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket magába foglalóan) az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg.

I. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1.§

A rendelet hatálya és alkalmazása

1. A rendelet területi hatálya Csopak község teljes közigazgatási területére terjed ki.
2. A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak és kizárólag e rendelet (és a hozzá tartozó szabályozási terv együttes) alkalmazásával szabad. E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az OTÉK előírásai alkalmazandók.
3. A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz (amelyek alól az első fokú építési hatóság – jegyző – csak azon a területen és csak abban a körben biztosíthat eseti eltérést, ahol és amely tárgyat érintően erre az önkormányzati rendelet kifejezetten feljogosítja).
4. Önkormányzati rendelettel változtatható a 33.§-ban foglalt egyes sajátos jogintézmények követelményrendszere.
5. A településen a 2000. évi CXII. törvény a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról (továbbiakban: BTSZ) előírásai betartandók.
- 6¹. A rendelet az HÜBNER Tervező Kft 14/2006. munkaszámú dokumentációjának szabályozási tervlapjaival együtt érvényes.

1 Megállapította:13/2007(XII.15)rendelet 2.§ (1) Hatályos: 2008. I. 01-től. Ezt követően indult építésügyi hatósági eljárásokban kell alkalmazni.

2 Megállapította 12/2005(IX.15)rendelet

2.§

A település geológiai felépítése és morfológiai jellemzői miatt szükséges tennivalók:

- építészeti tervek elkészítését megelőzően el kell végezni a tervezett új beépítésű területek felszínmozgás veszélyességének megállapítását geotechnikai és mérnök-geológiai feldolgozással, amelynek eredményeit a helyi építési szabályzatba be kell építeni,
- a Magyar Geológiai Szolgálat közreműködése szükséges az 5 m-nél nagyobb szabad magasságú földet megtámasztó, az eredeti tereptől számított 3 m-nél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel járó építkezéseknél,
- a település teljes közigazgatási határán belül a 3 m-nél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezési munkálatokhoz a terület előzetes jóváhagyása szükséges (a 3 m-es vastagság az eredeti terepvastagságot érinti, nem a változás mértékét).

3.§

Építési engedélykérelmek elbírálásának szabályai

1. Az építésügyi hatóság a kérelem elbírálása során vizsgálja mindazon szempontokat, melyeket számára a 46/1997. (XII.29.) KTM rendelet kötelezően meghatároz, továbbá vizsgálja, hogy a tervezett létesítmény megfelel-e az épített környezet emberhez méltó és esztétikus kialakítása elvárásainak (lásd: 1997. évi LXXVIII tv. 6.§ 1/b. bek.).

2. A földmunkával járó beruházások tervezése és engedélyezése során a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény rendelkezéseit érvényre kell juttatni.

3. Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása, vagy az építés minősége (övezete) a szabályozási terven jelöltek szerint megváltozik, építés (és telekalakítás is) csak a változásnak megfelelően engedélyezhető.

4. Az építési övezeti, illetőleg övezeti előírásokat a korábban épült épületek bővítése, átalakítása esetében is alkalmazni kell. Azokat az épületeket, amelyek elhelyezkedése (a telekhatároktól és a szomszédos épületektől való távolsága), valamint nagysága (alapterülete, magassága) túllépi a hatályos előírásokat, csak a szabályossá tételükkel egyidejűleg szabad bővíteni, vagy átalakítani.

5. Ez a korlátozás nem vonatkozik a meglévő épületek felújítására és bővítés nélküli korszerűsítésére, továbbá a korábbi előírások szerint engedélyezett és épült épületek bővítésére.

A korábbi előírásoknak megfelelő elhelyezkedésű és magasságú épületek abban az esetben bővíthetők, ha:

- nem állnak építési korlátozás, vagy tilalom alatt;
- vízszintes irányú bővítésük nem jár a hatályos előírások szerint megengedhető beépítettségénél esetleg már nagyobb beépítettség további növelésével, valamint az építési határvonalak átlépésével;
- függőleges irányú bővítésük nem növeli tovább a hatályos előírások szerint megengedhető építménymagasságnál esetleg már nagyobb építménymagasságot, továbbá a telekhatároktól való távolság (a H/2 szabály alkalmazása miatt) nem korlátozza az építménymagasság növelését;
- a bővítést a szomszédos épületektől betartandó távolságok nem korlátozzák.

1 Megállapította:13/2007(XII.15)rendelet 2.§ (1) Hatályos: 2008. I. 01-től. Ezt követően indult építésügyi hatósági eljárásokban kell alkalmazni.

2 Megállapította 12/2005(IX.15)rendelet

6. A 2. bekezdésben foglaltaktól eltérően építés (illetve telekalakítás) a szabályozási tervvel nem egyező területfelhasználás esetében akkor is engedélyezhető, ha:
- az építés a legszükségesebb (élet-, vagyon-, vagy közbiztonság, esetleg egészségi szempontok miatt elengedhetetlen) munkálatok elvégzésére irányul,
 - a terv szerinti területfelhasználás nagyobb távlatban (tíz, vagy több év) válik esedékessé és végrehajtását a kérelmezett állapot nem akadályozza és nem teszi költségesebbé (amennyiben az építető vállalja a kártalanítás nélküli elbontási kötelezettséget, érték létrehozása is engedélyezhető, azonban az építmény ideiglenes meglétét, illetve az építető kártalanítás nélküli elbontási kötelezettségét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni).
7. Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (például terület-előkészítés, közművesítés hiánya miatt) nem biztosítottak, építési engedély nem adható, elvi építési engedély esetében az építési engedély feltételeit a határozatban közölni kell.
8. Épület építése csak olyan telken engedélyezhető, amelynek közterületről, vagy az építető által igazolt tulajdonjoggal, vagy használati joggal bíró magánútról gépjárművel közvetlenül történő megközelítése biztosított.
9. Állattartó épület építésének engedélyezési eljárásánál az állattartásról szóló Csopek Község Önkormányzatának 20/1996. (XII.11.) számú rendeletben megfogalmazott feltételrendszer meglétét vizsgálni kell.

4.§ Közterületek

- A terv legfontosabb eleme a közterületek és a nem közterületek elhatárolására vonatkozó szabályozási vonal.
- A terven feltüntetett közterületek a közérdekből szükséges közterületeket tartalmazza, melyek egyrészt a községi közélet tereit, a község működéséhez, üzemeltetéséhez szükséges területeket, másrészt az egyes telkek közterületi kapcsolatait (közút, közmű stb.) biztosítják.
- A terven meghatározott közterületeken felül további közterületek is létesíthetők, a közterületekre vonatkozó üzemeltetői feltételek teljesítése mellett.
- Közterületen csak közhasználatra szolgáló, alábbi építmények:
 - legfeljebb 16 m² alapterületű autóbusz-váróhelyiség vagy tető,
 - legfeljebb 4 m² alapterületű, fa homlokzatú, téreleemes, önálló alapszerkezet nélküli pavilon. A pavilont a településképhez illően, a közlekedésbiztonsági előírások figyelembevételével, valamint a közterület kezelhetőségének, tisztántarthatóságának biztosításával kell elhelyezni. Egy-egy közterületi szakaszon csak azonos formájú, anyagú és színű pavilonok állíthatók fel,
 - telefonfülkék, valamint közműépítmények (szivattyúházak, trafóházak, telefonalközpontok stb.) és köztárgyak helyezhetők el, az OTÉK 39. §-ának előírásai szerint,
 - hirdető (reklám) berendezés elhelyezése:
 - hirdető és reklámtábla különállóan lakótelken belül nem helyezhető el,
 - az épület homlokzatán 1 m²-nél nagyobb felületű hirdetési és reklámcélú építmény, reklámszerkezet, fényreklám és reklám-, cég-, vagy címtábla nem helyezhető el,
 - közterületen csak az önkormányzat által engedélyezett egységes megjelenésű hirdető és reklámberendezések létesíthetők.

1 Megállapította:13/2007(XII.15)rendelet 2.§ (1) Hatályos: 2008. I. 01-től. Ezt követően indult építésügyi hatósági eljárásokban kell alkalmazni.

2 Megállapította 12/2005(IX.15)rendelet

5. Közterületen építményt az OTÉK 39. és 40.§-a alapján úgy kell elhelyezni, hogy az a közterület rendeltetésszerű használatát, valamint a közművek elhelyezését, üzemeltetését, karbantartását nem akadályozhatja (OTÉK 2. ábra).

6. A közterületekkel kapcsolatban a Csapok Község Önkormányzata mindenkor érvényben lévő közterület használat szabályozásáról szóló rendeletében foglaltakat is alkalmazni kell.

5.§

Telekalakítási rendelkezések

1. Az új telkek legkisebb méreteit az övezeti előírások szerint kell megállapítani.
2. Az új saroktelkek szélességi méretének legalább 3,0 m-rel nagyobbak kell lennie az övezetben kialakítható telkek előírt legkisebb szélességénél.
3. A korábban kialakított építési telkek akkor is beépíthetőnek minősülnek, ha a méreteik csak a kialakításuk idején hatályos előírásoknak felelnek meg.
4. A mezőgazdasági művelés alatt álló belterületi földeket magába foglaló tömbökön belül csak akkor adható engedély telekalakításra, ha előzetesen az egész tömbre kiterjedő elvi telekalakítási engedély – telekalakítási terv – rendelkezésre áll.

6.§

Építési telkek beépítési módjának meghatározása

1. Az építési telkek épület elhelyezésére szolgáló területrészt az övezeti előírásokban meghatározott építési hely valamint a kötelező zöldfelületi területhasználatok beépítési korlátozásai alapján kell megállapítani. Épület az adott építési telken belül ott építhető, ahol azt az összes előírás azt lehetővé teszi.
2. Az építési helyet meghatározó minimális elő-, oldal- és a hátsókert méreteket általában az adott beépítési mód alapján az OTÉK előírásai szerint kell megállapítani. Az ettől eltérő helyi előírásokat az övezeti előírások rögzítik.
3. Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az épületek az oldalhatáron sorosan, az utcai építési vonaltól 5,0 m távolságban keresztszárnyal is bővíthetnek.
4. Az előírt építmények közötti legkisebb távolság korlátlanul csökkenthető azokban az oldalhatáron álló módon beépített építési övezetekben, ahol a beépítési mód félig, vagy teljesen zárt sorú beépítési módra változott, ha az épületnek a szomszédos telkeken álló épületekkel szembeni homlokzatai tűzfalas kialakításúak.

7.§

Az építményekre vonatkozó általános előírások

1. A területen csak olyan településképi és építészeti szempontból igényes - elsősorban egyedi tervezésű - építmények építhetők, amelyeket a telek adottságainak, a környezetük jellegének, a rendeltetésük követelményeinek, az építőanyagok sajátosságainak megfelelően alakítottak ki.
2. Az egy telken lévő építmények tömegeit és homlokzatait (homlokzati színezéseket) úgy kell kialakítani, hogy azok egymással összhangban legyenek és formai szempontból egységes építmény-együttes hatását keltsék.
3. Az építési övezetekre megengedett legnagyobb építménymagasság értékeit nem lépheti át az építmény
 - a közterület felé néző,

1 Megállapította:13/2007(XII.15)rendelet 2.§ (1) Hatályos: 2008. I. 01-től. Ezt követően indult építésügyi hatósági eljárásokban kell alkalmazni.

2 Megállapította 12/2005(IX.15)rendelet

– a szomszédos telekhatártól 3 m-en belül álló homlokzatainak magassága.

4. Az épületek homlokzatainak, kerítéseinek egységét meg kell tartani, azt részleges átalakítással vagy átfestéssel megbontani nem szabad.

5. Az épületek tetőzete a hagyományos formákhoz igazodó, magastetős konstrukcióban készülhet.

Az épületek tömegéből adódó változatos tetőformák, a hagyományokban gyökerező kontyolások és fióktetők alkalmazása ajánlott. A zárt sorú beépítés kivételével kerülni kell a mindkét oldalon tűzfalakkal zárt nyeregtetők alkalmazását az új lakóterületeken.

6. A lakóépülettől különálló épület (gazdasági épület) – kialakult állapot kivételével – legfeljebb 3,0 m építménymagasságú, a lakóépülettel összhangban lévő, ahhoz harmonikusan illeszkedő építészeti kialakítású lehet.

7. Terepszint alatti építményekre vonatkozó előírások:

a.) Terepszint alatti építmény bárhol létesíthető, ahol nem gátolják építéshidrologiai, mérnökgeológiai vagy más geotechnikai adottságok illetve nem veszélyeztet más építményeket és nyomvonalas létesítményeket.

b.) A terepszint alatti építmény csak az építési helyen belül emelkedhet ki a terepszintből.

c.) Ha a terepszint alatti épületrészben az épület főfunkciójának megfelelő helyiségek találhatóak, úgy annak területe a szintterület-sűrűségi mutatóban figyelembe veendő.

d.) A terepszint alatti létesítmény feletti kert, zöldfelület az OTÉK 25.§-ában rögzített feltételek mellett számítható be az építési telekre előírt legkisebb zöldfelületi mutató értékébe.

e.) A település beépítésre nem szánt részén a terepszint alatti építmény alapterülete nem haladhatja meg a telek területének 10%-át.

8. A települések beépítésre nem szánt területén 10 m-nél magasabb építményeket a környezethez (a domborzati és növényi adottságokhoz) illeszkedően kell elhelyezni.

9. A 10 m-nél magasabb építmények építési engedély iránti kérelméhez tájékoztatási vizsgálatot és külön jogszabályban meghatározott látványtervet kell mellékelni.

8.§

Közművesítés, közműlétesítmények

Általános előírások:

1. Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat figyelembe kell venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén engedélyezhető.

2. A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás), valamint a táv- és hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közműterületen, vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben -ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja- a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani. Közművek számára szolgalmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol új építési korlátozást nem okoz. Már szolgalmi joggal terhelt telekrészen mindennemű (építési és egyéb) tevékenység csak a szolgalmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával engedélyezhető. A szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni.

1 Megállapította:13/2007(XII.15)rendelet 2.§ (1) Hatályos: 2008. I. 01-től. Ezt követően indult építésügyi hatósági eljárásokban kell alkalmazni.

2 Megállapította 12/2005(IX.15)rendelet

3. Felhagyott, feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.
4. A település beépített, illetve beépítésre szánt területén épület építésére építési engedély csak akkor adható, funkció váltás csak akkor engedélyezhető, ha az OTÉK 8.§-ban rögzített közművesítettség mértéke szerint: a beépítésre szánt területek valamennyi (lakó-, vegyes-, üdülő-, gazdasági- és különleges-) építési övezetében a teljes közműellátás rendelkezésre áll.
5. A település beépítésre nem szánt területén, bel- és külterületen lakás céljából szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó, vagy gazdasági célú tevékenységre szolgáló új épület elhelyezése, ill. meglévő épület felsorolt célra történő funkció váltása csak akkor engedélyezhető, ha a 7-es bekezdésnek megfelelő egészséges ivóvízellátás és a villamosenergia ellátás, valamint a szennyvízelvezetés a 9-es bekezdésnek megfelelő, a felszíni vízrendezés, a 14. bekezdésben foglaltak szerint a beépítésre nem szánt területre vonatkozóan rögzített feltételek biztosítottak.
6. 2005. december 31-ig új épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni, illetve az engedélyek érvényét meghosszabbítani csak akkor lehet, ha az illetékes környezetvédelmi és vízügyi hatóság által elfogadott szennyvíztároló, illetve szennyvíztisztító berendezés létesült.

Vízellátás:

7. A vízvezetékek a védőtávolság igénye az MSZ 7487-es szabványban rögzített előírás szerint biztosítandó.
8. A beépítésre nem szánt bel- és a külterületen lakás céljából szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó új épület elhelyezése, ill. meglévő épület felsorolt célra történő funkció váltása csak akkor engedélyezhető, ha az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható.
9. Csopak a 8005/1995 (KHV Ért. 22.) KHVM tájékoztatója szerint az I.1. Fokozottan érzékeny, üzemelő vízbázisok területén fekszik, ezért a vízbázis védelmét szolgáló ágazati előírásokat be kell tartani.

Vízelvezetés:

10. A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, ezért:
 - a.) A település Balaton parti elhelyezkedése, a Balaton vízminőség védelme, a karsztvízbázis védelme, a talaj és a talajvíz védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg – rövid időre- sem engedélyezhető.
 - b.) Az esetleg előforduló nyílt árkokra, patakra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
 - c.) A csatornázásra kerülő utcákban, a csatorna kiépítését követően az érintett telkeket a közcsatornára való *azonnali* rákötésre kötelezni kell.
 - d.) A település belterületén, illetve beépítésre szánt területen építési engedély csak *a teleknek* a település szennyvíz közhálózatára történő rácsatlakozásának megoldása esetén adható.
 - e.) A település beépítésre nem szánt területén elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket ha :
 - a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 3 m³-t, a közcsatorna hálózathoz csatlakozni 100 m-en belül nem tud, akkor a térség közcsatorna hálózatának kiépítéséig, a szennyvizeket szigorúan -ellenőrzötten- zárt szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt *ürítőhelyre*

1 Megállapította:13/2007(XII.15)rendelet 2.§ (1) Hatályos: 2008. I. 01-től. Ezt követően indult építésügyi hatósági eljárásokban kell alkalmazni.

2 Megállapította 12/2005(IX.15)rendelet

szállítani, ha ezt egyéb előírás, ágazati rendelkezés nem tiltja. Építési engedély addig nem adható, ameddig a szennyvízgyűjtő medence szippantókocsival történő megközelítési lehetősége nem biztosítható. Ha a közcsatornahálózat kiépítése a beépítésre nem szánt területet 100 m távolságon belül megközelíti, akkor az érintett ingatlanokat kötelezni kell a közcsatornára való rákötésre.

- a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a 3 m³-t, a közcsatorna hálózathoz csatlakozni 200 m-en belül nem tud és megfelelő befogadó rendelkezésre áll, egyéb előírások nem tiltják, az illetékes ÁNTSZ és a VIZIG hozzájárul a keletkező szennyvizek tisztítására engedélyezhető helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása. A kisberendezés védőtávolság igénye nem nyúlhat túl az engedélyt kérő telkén. A tisztítóberendezéssel azt a tisztítási határfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes VIZIG meghatároz. *(amennyiben a keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi 3 m³-t, de bármelyik illetékes nem ad hozzájárulást, akkor helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítése nem engedélyezhető, ki kell építtetni a közcsatorna csatlakozást, különben építési engedély nem adható!).*

11. Vállalkozási, gazdasági, ipari területről (lakótelkeken engedélyezett vállalkozások esetén is!) a kibocsájtott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel -a megengedett szennyezettség mértékéig- elő kell tisztítani.

12. Közvetlen az élővízbe vizet beengedni csak vízjogi létesítési engedéllyel, a hatóságok által előírt megfelelő kezelés után szabad.

13. Az önkormányzati kezelésben lévő vízfolyás partéleitől 6-6 m, a nyílt árkok karbantartására legalább 2-2 m szélességű sáv karbantartás számára szabadon hagyandó. A karbantartó számára szolgálmi jog biztosítandó. A szolgálmi joggal terhelt területrészen mindennemű tevékenység csak a szolgálmi joggal rendelkező hozzájárulásával engedélyezhető.

14. A Balaton partvonalára, a karbantartást szolgáló part menti sáv biztosítására és egyéb vízgazdálkodásra vonatkozóan a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet szabályozási előírásai a mértékadók.

15. Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, vízmosás, stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján a VIZIG engedélyével szabad.

16. A település hosszútávú arculatformálása, az urbanizációs igény és a kedvezőbb területgazdálkodás érdekében a csapadékvíz elvezetésére:

a.) zárt csapadékvíz elvezető rendszert kell építeni a burkolt utakkal feltárt beépített, illetve beépítésre javasolt területen. A beépített, illetve a beépítésre szánt területen a meglévő nyílt árkos felszíni vízvezetés az útburkolat kiépítéséig, illetve a már burkolt utak soron következő rekonstrukciójáig fennmaradhat. A szilárd burkolat építésével egyidejűleg kell a zárt csapadékvíz csatornát kiépíteni.

b.) nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer tartható fenn, illetve létesíthető beépítésre nem szánt területen illetve beépítésre szánt területen hosszabb távon is, de csak szilárd burkolat nélküli utcák esetén.

c.) nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer esetén a korszerű technológiákkal, mérnökbiológiai módszerekkel történő kialakítás létesítendő, a betonozott, burkolt árkok kialakítása kerülendő.

17. A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.

18. A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekterületű) beruhá-

1 Megállapította:13/2007(XII.15)rendelet 2.§ (1) Hatályos: 2008. I. 01-től. Ezt követően indult építésügyi hatósági eljárásokban kell alkalmazni.

2 Megállapította 12/2005(IX.15)rendelet

zás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.

19. Ahol a terület lejtéviszonyai a 10%-ot meghaladják, ott az erózió fellépését kizáró területhasználatot kell lehetővé tenni. A földrészletek tagolásával, lejtőmegszakítókkal eróziómentes szakaszokat kell létrehozni, talajfedettséget biztosító füvesítéssel, vagy egyéb módon kell az erózió kialakulását megelőzni. A felszíni vizek megfelelő elvezetésével kell csökkenteni az eróziós kártétel veszélyét, a termőföld közutakra és egyéb területekre mosódását.

20. Húsz, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatorna hálózatba. "Zöld" parkoló létesítése tilos!

Villamosenergia ellátás:

21. Településszerkezeti és területgazdálkodási szempontból a burkolt utakkal rendelkező területeken, illetve utak szilárd burkolatának kiépítésekor beépített és beépítésre szánt területen új (közép-, kifeszűltégű, valamint közvilágítási) villamosenergia ellátási hálózatot építeni, meglévő hálózat átépítésével járó rekonstrukcióját engedélyezni csak földkábeles elhelyezéssel szabad.

22. Burkolat nélküli utakkal feltárt területeken, valamint beépítésre nem szánt területeken a villamosenergia ellátás hálózatainak földfeletti vezetése fennmaradhat, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékét közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

23. Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.

24. Reklám- és térvilágítással kápráztatást, vakítást, vagy ártó fényhatást okozni, egyéb ingatlan használatát zavarni, korlátozni nem szabad.

Földgázellátás:

25. Középnomású földgázellátású területen telkenként egyedi nyomás-szabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomásszabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetők.

26. Földgázvezetékét telken belül is csak föld alatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

Hírközlés:

27. Településszerkezeti és területgazdálkodási szempontból a beépített és beépítésre szánt területen, a burkolt utakkal rendelkező területen, illetve utak szilárd burkolatának kiépítésekor új vezetékes hírközlési hálózatot létesíteni ill. meglévő rekonstrukcióját engedélyezni csak föld alatti (földkábel, alépítmény) elhelyezéssel szabad. A földfeletti vezetés a szilárd burkolattal nem rendelkező utcákban egyelőre fennmarad, ezért területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékét közös oszlopsoron kell vezetni.

28. Beépítésre nem szánt területeken a vezetékes távközlési hálózatok földfeletti vezetése fennmaradhat, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a távközlési szabadvezetékét, légkábellet és a villamosenergia elosztási, a közvilágítási szabadvezetékét, légkábelokat közös

1 Megállapította:13/2007(XII.15)rendelet 2.§ (1) Hatályos: 2008. I. 01-től. Ezt követően indult építésügyi hatósági eljárásokban kell alkalmazni.

2 Megállapította 12/2005(IX.15)rendelet

egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafek-
jek is elhelyezhetők.

29. A mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges, előirt magassági korláto-
zás betartandó.

30. Közszolgálati (4 m-t meghaladó magasságban elhelyezendő) hírközlési antennák
csak építési engedéllyel helyezhetők el. Hírközlési antennák telepítéséhez az enge-
dély kiadásának feltétele, hogy előzetesen az önkormányzattal egyeztetett helykijelö-
lési eljárás lefolytatásra kerüljön.

31. Meglevő, vagy tervezett lakóterületet 200 m-en belül megközelítő közcélú anten-
na elhelyezése esetén a Sugárbiológiai Intézet szakvéleményének beszerzése köte-
lező. Az abban előirtak betartásával adható létesítési engedély.

9.§ Tűzvédelem

1. A törvényi rendelkezés szerint a gazdálkodó tevékenységet folytató magánszemé-
lyeknek, jogi személyeknek, a jogi és magánszemélyek jogi személyiséggel nem
rendelkező szervezeteinek az oltóvíz biztosításáról gondoskodniuk kell. A gazdálko-
dó tevékenységet nem folytató magánszemélyek részére az oltóvíznyerési lehetősé-
gek biztosítása az önkormányzat feladata. Az oltóvizet az Országos Tűzvédelmi
Szabályzat szerint kell biztosítani.

2. A településen a mértékadó tűzszakasz területe nem lehet nagyobb, mint a terüle-
ten létesítendő tűzoltó vízforrásokból biztosítható oltóvíz-intenzitás.

3. A tűzoltóság vonulása és működése céljára - ha arról jogszabály, illetve nemzeti
szabvány másként nem rendelkezik- az építményekhez olyan utat, illetve területet
kell biztosítani, amely alkalmas a tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésé-
re és működtetésére.

10.§ Járművek elhelyezése

1. Minden beépítésre szánt területen az építmények, önálló rendeltetési egységek,
területek rendeltetésszerű használatához a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 4-es
számú mellékletében meghatározott mértékű járműtárolót, várakozó (parkoló) helyet,
és rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell biztosítani.

2. Az ideiglenes, illetőleg alkalmi közterületi üzleti területekhez nem szükséges új
várakozóhelyeket létesíteni.

3. Az OTÉK 42.§-a által előirt várakozóhelyek részben – Önkormányzati parkolási
rendelet alapján – a kapcsolódó közterületen is megépíthetőek, esetleg megváltha-
tók.

4. A közterületi parkolást Önkormányzati Parkolási Rendelettel kell szabályozni.

11.§ Környezetalakítás, környezetvédelem

1. Általános követelmények

a) A beruházások nem okozhatnak olyan hatásokat, melyek a környező területek
jelenlegi és tervezett használati módját lehetetlenné teszik.

b) A beruházások megvalósítása, meglévő tevékenységek folytatása, rendeltetési
mód változtatás(-ok), valamint a telepengedély alapján gyakorolható ipari és
szolgáltató tevékenység [jóváhagyásakor a 80/1999. (VI.11.) Korm. rendelet] csak

1 Megállapította:13/2007(XII.15)rendelet 2.§ (1) Hatályos: 2008. I. 01-től. Ezt követően indult építésügyi hatósági eljárások-
ban kell alkalmazni.

2 Megállapította 12/2005(IX.15)rendelet

- a környezetvédelmi kölcsönhatások ellenőrzése, a környezetvédelmi előírások és határértékek betartása alapján történhet, a szakhatóságok előírása szerint.
- c) A belterületen vízhálózat csak a csatornahálózat egyidejű fejlesztésével bővíthető. Egyéb övezetekben (külterületen) csak közműpótló berendezés létesítése esetén építhető ki a vízhálózat.
- d) A csapadékvíz elvezetéséről vagy a szennyezetlen vizek elszikkasztásáról minden telek tulajdonosának, használojának gondoskodnia kell. A vízfolyásokba csak az első fokon eljáró vízügyi hatóság hozzájárulásával és feltételeinek betartásával szabad csapadékvizet bevezetni.
- e) A környezeti állapotot jelentősen terhelő tevékenységek üzemeltetői számára – különös tekintettel a vízminőségi kárelhárításra kötelezett üzemekre [jóváhagyáskor a 21/1999. (VII.22.) KHVM-KöM együttes rendelet] – üzemelés-technológiai terv készítése kötelező. Az üzemelés-technológiai terv készítési kötelezettség alá tartozó tevékenységeket, illetve üzemeltetőket a jogszabályok jelölik meg, illetve az önálló települési környezetvédelmi program keretében kell kijelölni.
- f) A kereskedelmi szolgáltató és az ipari-gazdasági területen a kialakult zajkibocsátó források irányába az épületeket úgy kell elhelyezni, hogy a védett homlokzat (lakószoba homlokzata) az ellenkező irányba kerüljön.
- g) A telkek területeinek - az övezeti előírásokban - meghatározott részét zöldfelületként kell kialakítani. Az övezeti előírásokban szereplő értékek egyszintes növényállományra vonatkoznak. Többszintes növényállomány telepítése esetén a zöldfelület ennél kisebb is lehet, de kertészeti szakvéleménnyel kell igazolni, hogy ezáltal a környezeti értéke nem lesz kisebb.
- h) A közutak építési területén fasorokat kell telepíteni. A fasorok helyét a közművek és az útburkolatok tervezésekor biztosítani kell.
Új jelentős levegőterhelést okozó vagy bűzös tevékenység esetén az engedélyezési eljárás során védelmi övezetet kell meghatározni [jóváhagyáskor a 20/2001. (II.14.) Korm. rendelet 2 sz. melléklete szerint].
- i) Az új jármű-várakozóhelyeket az OTÉK 42.§ (7) bekezdése szerint fásítani kell. A fásítást minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló-) hely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa telepítésével kell megoldani. Tehergépkocsi-rakodóhelyről kell gondoskodni minden olyan építmény részére, ahol rendszeres teheráruszállítás szükséges, oly módon, hogy a rakodás a közterület forgalmát és az építmény rendeltetésszerű használatát ne akadályozza.
- j) Ahol a terület lejtésviszonyai a 10%-ot meghaladják, ott az erózió fellépését kizáró területhasználatot kell lehetővé tenni. A földrészletek tagolásával, lejtőmegszáktatókkal eróziómentes szakaszokat kell létrehozni talajfedettséget biztosító füvesítéssel, vagy egyéb módon kell az erózió kialakulását megelőzni. A felszíni vizek megfelelő elvezetésével kell csökkenteni az eróziós kártétel veszélyét, a termőföld közutakra és egyéb területekre mosódását.

2. Környezetterhelési határértékek

- a) Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a környezeti levegőtisztasági követelményeket és a levegőtisztaság-védelmi előírásokat, valamint határértékeket. [Jóváhagyáskor: A levegő védelmével kapcsolatosan a 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet és a végrehajtására kiadásra kerülő jogszabályok szabályait kell alkalmazni. A légszennyezettségi határértékeket, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeit a 14/2001. (V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet tartalmazza, melyből a tervezési területen a 2. sz. melléklet ökológiai határértékeit kell alkalmazni. Az egyes tevékenységek és berendezések illékony szerves vegyület kibocsátásának korlá-

¹ Megállapította:13/2007(XII.15)rendelet 2.§ (1) Hatályos: 2008. I. 01-től. Ezt követően indult építésügyi hatósági eljárásokban kell alkalmazni.

² Megállapította 12/2005(IX.15)rendelet

tozásáról a 10/2001. (IV.19.) KöM, a 140 kW_{th} és az ennél nagyobb, de 50 MW_{th}-nál kisebb névleges bemenő hőteljesítményű tüzelőberendezések légszennyező anyagainak technológiai kibocsátási határértékeiről a 23/2001. (XI.13.) KöM rendelet rendelkezik.]

- b) Élővízbe illetve közcsatorna-hálózatba bocsátott szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket be kell tartani. [Jóváhagyáskor: A határértékeket a 3/1984. (II.7.) OVH, illetve a 4/1984. (II.7.) OVH rendelkezés határozza meg, melyeket a jogszabályban előírtak szerint fokozatosan vált fel a felszíni vizek minősége védelmének egyes szabályairól szóló 203/2001. (X.26.) Korm. rendelet, illetve a csatornabírságról szóló 204/2001. (X.26.) Korm. rendelet.]
- c) Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység úgy létesíthető, illetve üzemeltethető, hogy zajkibocsátása nem haladhatja meg az előírt zajterhelési határértéket [jóváhagyáskor a 4/1984. (I.23.) EüM rendelet 1. sz. mellékletében foglaltak].
- d) Meglévő közlekedési útvonalak melletti, új telekalakítású és tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területeken, megfelelő beépítési távolság meghatározásával, az épületek védett homlokzatainak megfelelő tájolással, illetve műszaki intézkedésekkel kell biztosítani az előírt zajterhelési határértékek teljesülését. Új út létesítésének, a forgalmi viszonyok lényeges és tartós megváltozását eredményező felújítás, korszerűsítés tervezésekor a zajterhelési határértékeket érvényesíteni kell. Ennek érdekében a hosszú távra tervezett forgalom figyelembe vételével zajcsökkentő létesítmények, berendezések alkalmazását kell szükség esetén előírni. [Jóváhagyáskor a határértékeket a 4/1984. (I.23.) EüM rendelet 3. sz. melléklete határozza meg.]
- e) Szórakoztató- és sportlétesítmények hangosító berendezéseire vonatkozó zajterhelési határértéket külön önkormányzati rendeletben kell meghatározni.
- f) Az üdülőkörzetben csak olyan létesítmények üzemeltethetők, amelyek nem okoznak a vonatkozó jogszabályban az üdülőterületekre előírt határértékeknél nagyobb zaj-, illetve rezgésterhelést (2000. évi CXII. BTV 15.§).

3. Speciális eljárási szabályok

- a) Az egyes tevékenységek környezetet terhelő kibocsátásainak megelőzése érdekében a környezeti elemeket terhelő kibocsátások, valamint a környezetre ható tényezők csökkentésére, illetőleg megszüntetésére irányuló, az elérhető legjobb technológián alapuló intézkedéseket az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás során állapítja meg a környezetvédelmi hatóság. [Jóváhagyáskor: Az egységes környezethasználati engedélyezési eljárások részletes szabályait a 193/2001. (X.19.) Korm. rendelet tartalmazza.]
- b) A „környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységek”-re környezeti hatásvizsgálatot kell készíteni a vonatkozó jogszabályok szerint, és környezetvédelmi engedélyezési eljárást kell lefolytatni. [Jóváhagyáskor: A „környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységek” körét a 20/2001. (II.14.) Kormányrendelet határozza meg. A környezeti hatásvizsgálat készítésének és a környezetvédelmi engedélyezési eljárás lefolytatásának szabályait az 1995. évi LIII. törvény, illetve a 20/2001. (II.14.) Kormányrendelet tartalmazza.]
- c) A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló jogszabályoknak megfelelően kell a vízügyi hatóság előírásai szerint az érintett területeken az engedélyezéseket lefolytatni [jóváhagyáskor a 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet szerint].
- d) A felszín alatti vizek minőségi védelmét szolgáló besorolás szerint „fokozottan érzékeny” felszín alatti vízminőségi területen helyezkedik el. A felszín alatti vizek minőségének védelme érdekében a kockázatos anyagok elhelyezésére, továbbá

1 Megállapította:13/2007(XII.15)rendelet 2.§ (1) Hatályos: 2008. I. 01-től. Ezt követően indult építésügyi hatósági eljárásokban kell alkalmazni.

2 Megállapította 12/2005(IX.15)rendelet

a felszín alatti vízbe történő közvetlen és közvetett bevezetése engedély alapján korlátozottan és ellenőrzött körülmények között történhet. [Jóváhagyáskor: A kockázatos anyagok elhelyezése, továbbá a felszín alatti vízbe történő közvetlen és közvetett bevezetésének engedélyezése a 33/2000. (III.17.) Kormányrendelet szerint történhet.]

- e) A telephely-engedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységek engedélyezése a környezeti kölcsönhatások ellenőrzése alapján történhet a szakhatóságok előírásai szerint. [Jóváhagyáskor: A „telepengedély” alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységeket jóváhagyáskor a 80/1999. (VI.11.) Korm. rendelet határozza meg.]
- f) A hulladékok elhelyezéséről - különös tekintettel a termelési és veszélyes hulladékokra - gondoskodni kell. A hulladékok keletkezésével járó tevékenységek engedélyezése során a kérelmezőnek nyilatkoznia kell a hulladékok megfelelő elhelyezéséről, ártalmatlanításáról. [Jóváhagyáskor: A hulladékok elhelyezésével, ártalmatlanításával kapcsolatos tevékenységek végzése során a hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény és a 98/2001. (VI.15.) Kormányrendelet előírásait kell figyelembe venni és betartani, illetve a hulladékgazdálkodási törvény végrehajtására hatályba kerülő jogszabályokat.]

II. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ÉS ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

12.§

Településrendezési eszközök

1. A szabályozási tervlapokon kötelező erejű szabályozási elemek a település egésze szempontjából legfontosabb elemek, ezért azok megváltoztatásához a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása szükséges.

2. A kötelező szabályozási elemek a következők:

- szabályozási vonal – közterületet nem közterülettől elválasztó vonal,
- területfelhasználási módok elválasztó vonala,
- belterületi határ,
- területegységre, építési övezetre vonatkozó előírások (maximális beépítési %, legkisebb zöldfelület % mértéke, építmény magasság, kialakítható telekméretek, építési hely).

13.§

Településszerkezet, területfelhasználás

A szabályozási terv

- a.) a község közigazgatási területét beépítésre szánt, valamint beépítésre nem szánt területre, ezeken belül pedig különböző területfelhasználási egységekre osztja fel;
- b.) a beépítésre szánt területbe tartozó területfelhasználási egységek területeit különböző építési övezetekbe sorolja;
- c.) a beépítésre nem szánt területbe tartozó területfelhasználási egységek területeit különböző övezetekbe sorolja;
- d.) az építési övezeteket, illetőleg övezeteket közterületekre és közterületnek nem minősülő területekre osztja.

1 Megállapította:13/2007(XII.15)rendelet 2.§ (1) Hatályos: 2008. I. 01-től. Ezt követően indult építésügyi hatósági eljárásokban kell alkalmazni.

2 Megállapította 12/2005(IX.15)rendelet

14.§**Területfelhasználási egységek és övezeteik**

1. A község területét az alábbi területfelhasználási egységekre alkotják:

a.) *Beépítésre szánt területek:*

- lakóterület (Lf)
- településközpont vegyes terület (Vt)
- központi vegyes terület (Vk)
- ipari gazdasági terület (G)
- üdülőházas terület (Üü)
- hétvégi házas terület (Üh)
- különleges terület (K)

b.) *Beépítésre nem szánt területek:*

- közlekedési és közműelhelyezési terület (KÖ)
- zöldterület (Z)
- erdőterület (E)
- mezőgazdasági terület (M)
- egyéb terület (V)

A SZABÁLYOZÁSI TERV TERÜLETÉNEK BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEI

15.§**A beépítésre szánt területfelhasználási egységre vonatkozó előírások**

1. Az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a beépítésre szánt területek az alábbi területfelhasználási egységre osztottak (a területfelhasználási egységet, határaikat és jelkulcsaikat a szabályozási terv tartalmazza).

Megjegyzés:

- a táblázatban a telkekre és építménymagasságra vonatkozó értékek tervezett állapotra értendők,
- homlokzatmagasság: az építmény terepcsatlakozása feletti vetületének átlagos magassága,
- új telek minimális nagysága a megosztás esetén visszamaradó telekre is vonatkozik,
- a K jel a kialakult állapotra utal.

16.§**Falusias lakóterület (Lf)**

1. A terület a legfeljebb 7,0 méteres épületmagasságú lakóépületek, mezőgazdasági és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál. A területen az OTÉK 14.§ (2) bekezdésében részletesen megnevezett építmények helyezhetők el. Kialakult esetben a területen üdülőépület fennmaradhat a jellemző övezeti előírások tudomásulvétele mellett.

2. A falusias lakóterületen elhelyezhető:

- lakóépület,
- mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,

1 Megállapította:13/2007(XII.15)rendelet 2.§ (1) Hatályos: 2008. I. 01-től. Ezt követően indult építésügyi hatósági eljárásokban kell alkalmazni.

2 Megállapította 12/2005(IX.15)rendelet

- szálláshely szolgáltató épület,
- kézműipari építmény,
- helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportépítmény.

3. A falusias lakóterületen elhelyezhető gazdasági célt szolgáló épületek – mező- és erdőgazdasági építmény, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, kézműipari építmény nem lehet nagyobb az építési telek méretének 15%-ánál. A lakótelek beépítettsége a gazdálkodás építményeivel együtt sem lehet nagyobb az övezetekre vonatkozó mértéknél.

4. A kialakult építési övezetekben maximum két telek vonható össze. Az újonnan tervezett lakóterületen a telek legnagyobb szélessége 40,0 m.

5. A telkeken létesíthető épületek száma maximum 2 db lehet.

6. Egy telken maximum 2 lakás létesíthető, kivéve a csoportházas beépítést, ahol maximum 6 lakás létesíthető.

7. Az épületek homlokzatainak magassága sem az utcai, sem az oldal-, illetve hátsókerti homlokzatnál nem lépheti túl az építési övezetre meghatározott építménymagasság értékét.

Az építménymagasság meghatározásánál alkalmazandó előírások:

- ha a telek lejtése 15%, vagy az alatti, a lejtő felőli maximális homlokzatmagasság 5,0 m lehet,
- ha a telek lejtése 15% feletti, a lejtő felőli maximális homlokzatmagasság 6,5 m lehet.

8. Ha az építési hely oldalhatáron álló, akkor azon belül az épület szabadonálló módon is elhelyezhető.

9. Az építési telken az egyes épületek az alábbi szabályok figyelembe vételével kialakított „építési helyen” belül szabadon elhelyezhetők:

- az építési hely közterület felőli vonala: az utcában kialakult építési vonal, új lakóterületen minimum 5,0 m-es előkert,
- az építmények közötti legkisebb telepítési távolság szabadonálló, oldalhatáron álló és ikres beépítési mód esetén az előírt (megengedett) legnagyobb építménymagasság mértéke,
- az építési hely hátsókert felé eső vonala a közterület, illetve magánút felől maximum 40 m lehet, de a hátsókert szélessége nem lehet kisebb az építmény hátsókertre néző tényleges építménymagasságának mértékénél.

10. A lakóterületen magastetős épületek létesíthetők, a tető hajlásszöge 30-45° között lehet.

11. Az utca felőli telekhatárokon csak maximum 50 cm magasságú tömör (beton, kő, vagy tégl) lábazatos, 1,50-2,20 m közötti magasságú áttört kerítés létesíthető.

12. A személygépkocsi elhelyezését telken belül kell megoldani.

13. A terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázatok tartalmazzák:

Lf-1 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 800	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 20	m
mélységi mérete	-	K – 35	m
A beépítési mód	-	szabadonálló*, oldalhatáron álló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	3,0-5,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30	30	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	40	%

1 Megállapította: 13/2007(XII. 15)rendelet 2.§ (1) Hatályos: 2008. I. 01-től. Ezt követően indult építésügyi hatósági eljárásokban kell alkalmazni.

2 Megállapította 12/2005(IX. 15)rendelet

Vt-1 jelű építési övezet (rehabilitációs terület)	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	500	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K	m
mélységi mérete	-	K	m
A beépítési mód	-	oldalhatáron álló, zárt sorú	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	K – 5,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	80	40	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	10	30	%

A Vt-1 jelű területfelhasználási egységre megengedett legnagyobb szintterület sűrűség 0,6.

Vt-2 jelű építési övezet (kialakult üdülőközpont)	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 500	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 14	m
mélységi mérete	-	K – 35	m
A beépítési mód	-	oldalhatáron álló, szabadonálló, zárt sorú	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	3,5-5,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	80	40	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	10	30	%

A Vt-2 jelű területfelhasználási egységre megengedett legnagyobb szintterület sűrűség 0,6.

Vt-3 jelű építési övezet (új üdülőközpont)	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 800	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 20	m
mélységi mérete	-	K – 30	m
A beépítési mód	-	oldalhatáron álló, szabadonálló, zárt sorú	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	K – 3,5-13,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	80	20	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	10	40	%

A Vt-3 jelű területfelhasználási egységre megengedett legnagyobb szintterület sűrűség 0,8.

Vt-4 jelű építési övezet ²	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	500	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K	m
mélységi mérete	-	K	m
A beépítési mód	-	oldalhatáron álló, zárt sorú	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	K-5,00	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	80	70	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	10	20	%

A parkolás szabályait a hatályos környezetvédelmi rendelet tartalmazza.²
Az építési engedélyezési eljárást megelőzően tervpályázat lebonyolítása és tervtanácsai véleményeztetés kötelező²

¹ Megállapította: 13/2007(XII.15)rendelet 2.§ (1) Hatályos: 2008. I. 01-től. Ezt követően indult építésügyi hatósági eljárásokban kell alkalmazni.

² Megállapította 12/2005(IX.15)rendelet

18.§ Központi vegyes terület (Vk)

1. A területen több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, elsősorban központi igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági épületek, helyezhetők el. A területen az OTÉK 17.§ (2) bekezdésében részletesen megnevezett építmények helyezhetők el.
2. E területfelhasználási egységbe a község regionális jelentőségű intézményeinek területe tartozik.
3. A területen betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

Vk jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K	m
mélységi mérete	-	K	m
A beépítési mód	-	szabadonálló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	K	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	-	10	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	-	70	%

Vk-isk jelű építési övezet ¹	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítandó legkisebb telekterület méret	-	K	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K	m
mélységi mérete	-	K	m
A beépítési mód	-	szabadonálló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	K	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	A település legnagyobb mértékű lakóterületi beépítettségénél 25%-al megnövelt érték	37,5	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	A be nem épített terület 50%-a	A be nem épített terület 50%-a	%

A Vk jelű építési övezetben kialakult telkek tovább nem oszthatóak, építmény csak a szabályozási tervben külön jelölt építési hely területen helyezhető el.

4. A szabályozási terven Vk*-gal jelölt terület csak a 2000. évi CXII. törvény módosítása után vonható belterületbe.
5. A területfelhasználási egységre megengedett legnagyobb szintterület sűrűség 0,5.

¹ Megállapította: 13/2007(XII.15)rendelet 2.§ (1) Hatályos: 2008. I. 01-től. Ezt követően indult építésügyi hatósági eljárásokban kell alkalmazni.

² Megállapította 12/2005(IX.15)rendelet

21.§ Üdülőházas üdülőterület (Üü)

1. A területen olyan üdülőépületek, üdültáborok és kempingek helyezhetők el, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságok alapján az üdülő célú tartózkodásra alkalmasak és amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgálnak, az OTÉK 22.§ (2) bekezdésben rögzített feltételekkel, valamint az üdülővendégek és a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó építmények helyezhetők el.
2. A terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázatok tartalmazzák:

Üü-1 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 2000	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 30	m
mélységi mérete	-	K – 50	m
A beépítési mód	-	szabadonálló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	K – 7,5-13,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30	K – 15	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	50	%

Az Üü-1 jelű építési övezetben új épület esetében az előkert minimális szélessége 10 m, az oldalkert minimális szélessége 10 m, a hátsókert minimális szélessége 20 m. Kialakult beépítés esetén a környező épületek paramétereire, illetve az OTÉK 35.§ 1-4 bekezdése szerinti értékekhez kell igazodni.

Az övezet területén egy telken maximum két építmény helyezhető el.

Üü-2 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 1500	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 30	m
mélységi mérete	-	K – 50	m
A beépítési mód	-	szabadonálló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	K – 7,5-13,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30	K – 20	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	50	%

Az Üü-2 jelű építési övezetben új épület esetében az előkert minimális szélessége 10 m, az oldalkert minimális szélessége 6 m, a hátsókert minimális szélessége 20 m. Kialakult beépítés esetén a környező épületek paramétereire, illetve az OTÉK 35.§ 1-4 bekezdése szerinti értékekhez kell igazodni.

Az övezet területén egy telken maximum két építmény helyezhető el.

Üü-3 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 1500	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 30	m
mélységi mérete	-	K – 50	m
A beépítési mód	-	szabadonálló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	K – 7,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30	15	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	60	%

Az Üü-3 jelű építési övezetben új épület esetében az előkert minimális szélessége 10 m, az oldalkert minimális szélessége 6 m, a hátsókert minimális szélessége 20 m. Kialakult beépítés esetén a környező épületek paramétereire, illetve az OTÉK 35.§ 1-4 bekezdése szerinti értékekhez kell igazodni.

Az övezet területén egy telken maximum két épület helyezhető el.

1 Megállapította:13/2007(XII.15)rendelet 2.§ (1) Hatályos: 2008. I. 01-től. Ezt követően indult építésügyi hatósági eljárásokban kell alkalmazni.

2 Megállapította 12/2005(IX.15)rendelet

Üh-1 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 720	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 15	m
mélységi mérete	-	K – 45	m
A beépítési mód	-	szabadonálló * oldalhatáron álló, ikerházas	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	3,0-5,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	20	15	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	60	60	%

* az utcában, tömbben kialakult beépítési mód függvényében alkalmazandó.

Üh-2 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 1000	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 20	m
mélységi mérete	-	K – 50	m
A beépítési mód	-	szabadonálló,	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	3,0-5,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	20	15	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	60	60	%

Üh-2* jelű építési övezetben a jelenlegi telekállapotok további osztása nem lehetséges.¹
Az építési engedélyezési eljárásnak része a terepalakítás, mely vonatkozásában az illetékes környezetvédelmi, természetvédelmi szakhatóságot be kell vonni.¹

6. A területfelhasználási egységre megengedett legnagyobb szintterület sűrűség 0,2.

23.§ Különleges területek (K)

1. A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) és más beépítésre szánt területfelhasználású területektől eltérnek.
2. Az e területfelhasználási egységbe (területbe) tartozó tömbök helyét, telekformáját, övezeti jelét a szabályozási terv jelöli.
3. A területen az építési övezetek fő rendeltetésének megfelelő, valamint az ahhoz kapcsolódó építmények helyezhetők el.
4. A terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázatok tartalmazzák:

K-st jelű építési övezet (strandfürdő)	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	nincs	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	kikötés	m
mélységi mérete	-		m
A beépítési mód	-	szabadonálló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	3,5-4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	8	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	70	%

K-st* jelű területen a beépítettség legnagyobb mértéke 2%, a zöldterület legkisebb mértéke 80%.¹

K-sp jelű építési övezet (sportterület)	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	nincs	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	kikötés	m

¹ Megállapította: 13/2007(XII.15)rendelet 2.§ (1) Hatályos: 2008. I. 01-től. Ezt követően indult építésügyi hatósági eljárásokban kell alkalmazni.

² Megállapította 12/2005(IX.15)rendelet

mélységi mérete	-		m
A beépítési mód	-	szabadonálló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	3,5-7,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	2	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	60	%

K-t jelű építési övezet (temető)	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	nincs kikötés	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-		m
mélységi mérete	-		m
A beépítési mód	-	szabadonálló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	3,5-4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	2	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	40	%

K-k: vitorlaskikötő övezete. Az övezetre a Balaton partvonal jóváhagyott terve alapján szabályozási terv készítendő.

K-sz: szemétkerakó területe.

K-b: bánya területe.

K-Ki jelű építési övezet (kikötő)¹	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítandó legkisebb telekterület méret	-	K-1500	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K-30	m
mélységi mérete	-	K-50	m
A beépítési mód	-	szabadonálló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	K-7,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	10	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	60	%

5. A területfelhasználási egységre megengedett legnagyobb szintterület sűrűség 0,2.

A SZABÁLYOZÁSI TERV TERÜLETÉNEK BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEI

24.§

Közlekedési, közműelhelyezési, hírközlési terület (KÖ)

1. E területfelhasználási egység (terület) az OTÉK 26.§ (1) és (3) bekezdésben leírt célra szolgál.
2. Az e területbe tartozó közterületek telekhatárait, szabályozási szélességét a szabályozási terv jelöli. E területsávba eső meglévő épületeken mindennemű építési tevékenység – a területsáv kialakításának várható idejét, az épületeknek a területsávban elfoglalt helyét, az épület sajátosságait (eszmei és gazdasági értékét) mérlegelve, az illetékes közlekedési szakhatóság állásfoglalásának figyelembe vételével – engedélyezhető.
3. A közutak építési területének legkisebb szélességét – ahol a szabályozási terv másként nem jelöli – az OTÉK 26.§ (2) bekezdés szerint kell biztosítani. Azoknál a területeknél, ahol a közlekedés területeinek, létesítményeinek védőtávolsága (OTÉK) nem biztosítható, a közlekedés elemeire környezeti hatásvizsgálatot kell végezni és egyedi vizsgálat alapján meghatározni a szükséges műszaki és szervezési intézkedéseket.

¹ Megállapította:13/2007(XII.15)rendelet 2.§ (1) Hatályos: 2008. I. 01-től. Ezt követően indult építésügyi hatósági eljárásokban kell alkalmazni.

² Megállapította 12/2005(IX.15)rendelet

4. A község kialakult közúti átkelési szakaszai, valamint lakóútjai – mivel közlekedési és közmű létesítmények a meglévő szélességek mellett elhelyezhetők – általában a jelenlegi szabályozási szélességükben megmaradnak. A szabályozási szélesség növelésének helyeit a szabályozási terv ábrázolja.

5. A község közúti közlekedési területei (a K jel a kialakult állapotot jelenti):

Forgalmi utak:

- Füredi út (7303 sz. összekötő út) szabályozási szélessége K – 16-20 m,
- Paloznaki út (72116 sz. összekötő út) szabályozási szélessége K.

Gyűjtőutak:

- Füredi út szabályozási szélessége K,
- Patak völgyi u., Vasút u., Rákóczi u. szabályozási szélessége K – 16 m,
- Kossuth u. szabályozási szélessége K,
- Sport u. szabályozási szélessége K,
- Sétány u. szabályozási szélessége K,
- Fürdő u. szabályozási szélessége K,
- Kőkorsó u., Árpád u., Forrás u. szabályozási szélessége K.

Lakóutak:

Az előírt 16 m szabályozási szélességnél kevesebb csak ott lehet, ahol azt a kialakult és a meg nem változtatható helyzet elkerülhetetlenné teszi.

- 12 m-es szabályozási szélesség engedhető meg a maximum 200 telket kiszolgáló lakóutaknál.
- 8 m-es szabályozási szélesség maximum 100 telket kiszolgáló lakóutaknál engedhető meg. A csapadékvíz elvezetése zárt szelvényben történhet. A közúton megengedett sebesség maximum 40 km/óra.

Külterületi utak: a kialakult szabályozási szélesség a szabályozási terv szerint növelendő (6-8-10 m).

Főgyalogutak, kerékpárutak:

- Parti sétány: a parti sétányt csak célforgalom által igénybe vett, elsőrendűen gyalogos területként kell kezelni. Mindennemű parkolás ezen a területen tilos.
- Séd patak mentén
- kerékpárút: Veszprém Megye Területrendezési Terve szerint.

Szintbeni forgalmi csomópont:

A 73 számú főút és a 7303 számú összekötő út találkozásánál alakul ki. Ez felfestéssel szabályozható.

Jelzőlámpával szabályozott csomópont kialakítása szükséges a 71 számú főút – Fürdő út találkozásánál (vasút által irányított jelzőrendszerrel), továbbá a Sport utcai, Árpád utcai, Forrás utcai tervezett új közúti csomópontoknál. A csomópontok összehangolásáról gondoskodni kell.

Gépkocsi tárolás:

Jelentősebb parkolók részére kell területet biztosítani a

- Kőkorsó u. Balaton-parti végénél,
- Fürdő utcában,
- Víg Molnár csárdánál,
- Sport utca mentén,
- Örkény István sétány déli oldalán,
- vasútállomás környékén.

6. Országos közút beépítésre nem szánt területen lévő szakasza mentén annak tengelyétől számított 50 m távolságon belül építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.

1 Megállapította:13/2007(XII.15)rendelet 2.§ (1) Hatályos: 2008. I. 01-től. Ezt követően indult építésügyi hatósági eljárásokban kell alkalmazni.

2 Megállapította 12/2005(IX.15)rendelet

7. Vasúti közlekedés: a vasútvonal korszerűsítése befejeződött, újabb területbővítés nem szükséges.
8. Vízi közlekedés:
- a MAHART kikötő újabb területbővítést nem igényel, azonban a járatok sűrítése indokolt.
 - új vitorlás kikötő létesítendő a Sport u. déli részén.
9. Közszolgálati távközlési antennát csak az építési hatóság előzetes véleménye alapján lehet elhelyezni. Antenna elhelyezése, torony elhelyezése csak a tervezett elkerülő úttól keletre lehet a Képviselőtestülettel történt egyeztetés után.
10. Csupak területén az ÉTV 2.§ (1) „Akadálymentes” fogalom meghatározásában rögzítettek figyelembevételére kiemelt fontosságú.

25.§ Zöldterület (Z)

1. E területfelhasználási egységbe (területbe) a közparkok (Z-kp), a védő- takaró fásítások tartoznak.
2. A zöldterületek más célú területhasznosítása csak a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosításával, valamint az érintett terület közelében lévő más területen történő visszaprojektálásával engedélyezhető.
3. A belterület növelésekor a növekedés minimum 10%-án zöldterületet kell létesíteni.
4. A területen legfeljebb 4,5 m építménymagasságú építmények helyezhetők el.
5. A közparkokat külön kertészeti terv alapján kell kialakítani és fenntartani.
6. A közparkokban az OTÉK 27.§ (4) és (5) bekezdése szerint helyezhető el építmény, a terület 2%-os beépítettségi mértékéig.
7. A meglévő és újonnan létesítendő zöldterületek és felületek folyamatos fenntartásáról esetenkénti felújításáról gondoskodni kell.
8. A szabályozási tervben jelölt, jelenleg más rendeltetésű területeken az eredeti rendeltetés megszüntetése után az előfásítást el kell végezni.

26.§ Erdőterület (E)

1. Általános előírások:
 - a meglévő erdőterületek művelési ága nem változtatható meg,
 - az erdőterületen épületet 10,0 hektárnál nagyobb telken legfeljebb 0,3%-os beépítettséggel lehet építeni. Az épületek a helyi építési hagyományoknak megfelelően tájbaillő, nyeregtetős, legfeljebb 4,5 m homlokzatmagassággal, 6,0 m épületszélességben építhetők.
2. Az **E-1** jelű övezetben:
 - a védett erdőterületeken csak a természetvédelmi kezelési tervben meghatározott területeken kizárólag természetvédelmi, erdő- és vadgazdálkodási, illetve közjóléti célból szabad építeni,
 - az erdőterületek a Balaton-felvidéki Nemzeti Park tervezett bővítése során a nemzeti Park részévé válnak, ezért az erdőkre vonatkozó előírásokat a Nemzeti Park Igazgatósággal előzetesen egyeztetni kell és az erdőterületeken történő bármilyen beavatkozás csak a Nemzeti Park Igazgatóság egyetértésével, hozzájárulásával történhet.
 - új villamos energia ellátási, táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhető,

1 Megállapította:13/2007(XII.15)rendelet 2.§ (1) Hatályos: 2008. I. 01-től. Ezt követően indult építésügyi hatósági eljárásokban kell alkalmazni.

2 Megállapította 12/2005(IX.15)rendelet

- 10,00 m-nél magasabb építmények elhelyezése – a kilátók, hidak, víztárolók és védelmi célú, álcázott távközlési antennák kivételével – tilos,
 - egyéb közművezetékek és műtárgyaik, szerelvényeik csak rejtett, illetve növényzettel takart módon helyezhetők el.
3. Az **E-2** jelű övezetben:
- meglévő, nem erdőként művelt erdőt más művelési ággá alakítani nem lehet. A Csákányhegy volt zártkerti erdőterületén őshonos csonthéjas (mandula) gyümölcsfa is telepíthető,
 - a természeti és az érzékeny természeti területeken a művelési ágak megváltoztatása, illetve közmű és közút építése környezeti hatásvizsgálat alapján, a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető.
4. Az **E-3** jelű övezetben:
- a 064 helyrajzi számú ingatlan (Nosztori major) a Magyar Állam (HM) tulajdonában van. Az erdőben működik az ORFK Rendőr Szakközépiskola,
 - a kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.
5. Az **E-4** jelű övezetben:
- az erdő művelési ág létrejöttéig az alövezetben csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható,
 - az alövezetbe természetyszerű, elegyes erdőket kell telepíteni.
6. A közhasználatra szánt védőerdő (**Ve**) területeit erdészeti eszközökkel min. 60%-os borítottsággal kell beültetni, több szinten kialakítani.

27. §

Vízgazdálkodási terület (V)

1. A terület a vízgazdálkodással kapcsolatos, összefüggő területek elhelyezésére szolgál (vízfolyások, árkok területe).
2. E területfelhasználási egységben (területen) az OTÉK 30.§ (2) bekezdése szerinti, illetve a vízügyi jogszabályokban megengedett vízkár-elhárítási létesítmények helyezhetők el.
3. A csapadékvíz elvezetés vízművel történő megoldása vízjogi engedély köteles tevékenység. A vízjogi engedélykérelemnek, illetve mellékletének ki kell elégíteni a 18/1996. (IV.13.) KHVM rendelet vonatkozó előírásait.
4. A község 71-es számú útjától délre, az üdülőterülettől nyugatra, illetve keletre elhelyezkedő területe felszíni vízminőségvédelmi, valamint természetvédelmi övezet is. A területen a jelenlegi területhasználat – nádas – nem változtatható meg. A területen bármely létesítmény csak a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételek figyelembevételével helyezhető el.
5. A területen csónakkikötő, a horgászturizmust szolgáló esőbeálló jellegű építmény az illetékes természetvédelmi és vízügyi hatóság egyetértésével létesíthető.
6. A tómeder övezetére vonatkozó előírások:
 - a Balaton tómedre az érvényes partvonal-szabályozási tervben meghatározottakon túlmenően nem csökkenthető,
 - a Balaton jogi partvonalát – a partvonal-szabályozási tervtől eltérően - megváltoztatni és az élővilágra, a vízminőségre befolyással bíró tevékenységet végezni nem lehet,
 - a parti mólók, hullámtörők és kikötői létesítmények kivételével a tómederbe állandó létesítmény, sziget, stb. nem építhető,

1 Megállapította:13/2007(XII.15)rendelet 2.§ (1) Hatályos: 2008. I. 01-től. Ezt követően indult építésügyi hatósági eljárásokban kell alkalmazni.

2 Megállapította 12/2005(IX.15)rendelet

- a parti élővilág védelme érdekében a tómederbe a nád gyökérzónáit kevésbé sértő, úszóponton jellegű, csak az üdülési, illetve horgászidényben használatos műtárgyak (pl. csónakkikötő, strandlétesítmények) helyezhetők el,
- a tómeder nádasaiban, valamint a védett természeti területeken lévő nádasok területén tilos minden olyan mechanikai beavatkozás (pl. kotrás, feltöltés, építés, vízi állás, csónakút, horgászhely létesítése), amely a nádas állományát, annak minőségét károsítja, illetőleg a nádas pusztulását eredményezheti, kivéve az engedéllyel létesített közhasználatú csónakkikötők esetén és a meglévő közhasználatú strandok előtt, ahol fövényes strandszakasz kialakítása érdekében a IV. és V. osztályú nádasokban, legfeljebb 30 m széles bejáró az illetékes természet- és környezetvédelmi hatóság szakhatósági hozzájárulására alapozott vízügyi hatósági engedéllyel létesíthető,
- azok a vízi járművek, amelyek nem rendelkeznek üzemeltetési engedéllyel és kiépített kikötőben kikötőhellyel, a tómeder területén nem tárolhatók.

28. §

Mezőgazdasági terület (M)

1. E területfelhasználási egység (terület) az OTÉK 29.§-a szerinti célt szolgálja.
2. A termőföldön történő építmény létesítéséhez az 1994. évi LV. tv. 70.§ (2) bekezdésének a) pontja értelmében a földhasználónak talajvédelmi szakhatósági hozzájárulást kell beszerezni az építési engedélyhez, elsősorban a humuszos termőrétteg megóvása és a csapadékvizek megfelelő elvezetése ellenőrzésének érdekében.
3. Bármilyen termőföldön történő tereprendezéshez (akár építmény elhelyezése esetén is) a talajvédelmi hatóság engedélyét be kell szerezni az 1994. évi LV. tv. 62.§ (4) bekezdésének b) pontja és a 69.§ (1) bekezdésének a) pontja értelmében.
4. A szabályozási terven jelölt mezőgazdasági rendeltetésű terület erdőterületté a 2000. évi CXII. törvény, valamint az illetékes hatóságok jóváhagyásával, közlekedési és egyéb rendeltetésű területté a szabályozási terv módosításával sorolható.
5. A mezőgazdasági rendeltetésű terület a földrészlet-alakítás, az építmények elhelyezése és a művelés szempontjából az alábbi övezetekre tagolódik:
 - **MO** jelű nem beépíthető mezőgazdasági terület,
 - **Má** jelű általános mezőgazdasági terület,
 - **Mk** jelű kertes mezőgazdasági terület,
 - **Msz** jelű megőrzendő szőlőkultúra területe.
6. Az előírások szerint maximálisan beépített földrészlet tovább nem osztható.
7. Az **MO** jelű nem beépíthető mezőgazdasági terület. Ezen övezetbe a 71 számú út és a vasút közötti, a 71-es úttól délre lévő (Kereke di öböl térsége), valamint a 73-as számú út és Paloznaki út mentén található zárvány mezőgazdasági területek tartoznak. A privatizáció során a kialakult földrészletek az övezetben tovább nem oszthatók.
 - a.) Az **MO-1** jelű övezetben:
 - a terület szőlőműveléssel hasznosítandó,
 - a kialakult geomorfológiai formák megőrzendőek,
 - új villamos energia ellátási, táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhető, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana. A rendelkezés alkalmazásától eltérni a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet,

1 Megállapította:13/2007(XII.15)rendelet 2.§ (1) Hatályos: 2008. I. 01-től. Ezt követően indult építésügyi hatósági eljárásokban kell alkalmazni.

2 Megállapította 12/2005(IX.15)rendelet

- korlátozott vegyszer- és műtrágya használatú, környezetkímélő, vagy extenzív mezőgazdasági termelés, ezen belül integrált szőlőtermelés folytatható.

- b.) Az **M0-2** jelű övezetben (védett természeti terület, vízminőségvédelmi alövezet):
- a művelési ág váltás, illetve más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető,
 - új villamos energia ellátási, táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhető,
 - 10,00 m-nél magasabb építmények elhelyezése – a kilátók, hidak, víztárolók és védelmi célú, álcázott távközlési antennák kivételével – tilos,
 - egyéb közművezetékek és műtárgyaik, szerelvényeik csak rejtett, illetve növényzettel takart módon helyezhetők el,
 - új hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep – kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználásra alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint hulladékátrakó-állomás és vegyszertároló nem létesíthető.
- c.) Az **M0-3** jelű övezetben (vízminőségvédelmi alövezet):
- a területen csak nádas, gyeperővel művelési ágú területek, zöldterület, valamint indokolt esetben közlekedési és közműterület jelölhető ki,
 - új hulladéklerakó, hulladéktároló telep hulladékátrakó-állomás, valamint szennyvízürítő nem létesíthető.

8. **Má** jelű általános mezőgazdasági terület:

Ezen övezetbe a község keleti (a 71-es úttól északra, a belterületi határtól keletre elhelyezkedő mezőgazdasági – I. osztályú (C-1) szőlőkataszteri – területei tartoznak.

a.) Az övezetben:

- a terület szőlőműveléssel hasznosítható, a területen lévő földrészletek jelenlegi művelési ága csak szőlő művelési ágra változtatható,
- szőlő más művelési ágba – a terület pihentetése, illetve egyéb célból – csak az illetékes hegyközség, annak hiányában a település jegyzőjének engedélyével sorolható,
- a szőlőművelés tényét a terület pontosan meghatározott százalékában az illetékes hegyközségnek, ahol a hegyközség nem alakult meg, a település jegyzőjének kell igazolni,
- a legalább 80%-ban szőlőműveléssel hasznosított területen – a következő pontban foglaltak kivételével – 2,0 ha-nál nagyobb telken a termelést és a borturizmust szolgáló (lakófunkciót is kielégítő) épület építhető, a beépített alapterület a telek 1%-át, illetve az 500 m²-t nem haladhatja meg,
- a Balaton jogi partvonalával nem érintkező, szőlőműveléssel hasznosított telkekkel rendelkező tulajdonos – ha az egy borvidéken lévő telkeinek összterülete 5,0 ha-nál nagyobb – a szőlője művelésével, feldolgozásával, illetve ehhez kapcsolódó (nem szállodai célú) borturizmussal összefüggő építési szándékát megvalósíthatja csak az egyik – a nemzeti park területének természeti és kezelt övezetén kívül lévő – telkén. A beépíthető terület nagysága a beszámított telkek összterületének 1%-át, egyúttal a beépített telkek beépítettsége a 25%-ot nem haladhatja meg. Az 5,0 ha-nál nagyobb összterület megállapításánál a kertgazdasági területek alövezetén lévő telkek is beszámíthatóak, de építési jogot e telkekre csak a kertgazdasági területek alövezeti előírásai szerint lehet szerezni. Az építési jog megszerzéséhez beszámított, de beépítésre nem került telkekre – a tulajdonos érdekében – telekalakítási és építési tilalmat kell az építésügyi hatóság megkeresésére bejegyezni,

¹ Megállapította: 13/2007(XII.15)rendelet 2.§ (1) Hatályos: 2008. I. 01-től. Ezt követően indult építésügyi hatósági eljárásokban kell alkalmazni.

² Megállapította 12/2005(IX.15)rendelet

- a kialakult geomorfológiai formák (hegygerinc, völgy, stb.) megőrzendők,
- új villamos energia ellátási, táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhetők, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana. A rendelkezés alkalmazásától eltérni a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet,
- korlátozott vegyszer- és műtrágya használatú, környezetkímélő, vagy extenzív mezőgazdasági termelés, ezen belül integrált szőlőtermelés folytatható,
- új hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep – kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználásra alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint hulladékátrakó-állomás és vegyszertároló nem létesíthető.

b.) Az övezetben alkalmazandó beépítési szabályok:

- az övezetben a terület művelésével összefüggő gazdasági/ lakó épület maximum 4,0 m építménymagassággal építhető,
- az övezetben az átlagos építménymagasság értékét indokolt esetben meghaladhatja a technológiai szempontból szükséges építmények (kémény, tároló, stb.) magassága. Az indokoltságot az építési hatóság bírálja el (BTSZ 13.§ (2) és (3) bekezdés),
- az övezet telkein növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor elhelyezhető,
- az övezetben épületet a feltáró út (dűlőút) tengelyétől 30 m-re, az oldalhatárokra minimum 10-10 m-re lehet telepíteni. Az épületet/épületcsoportot fasorral kell övezni.

9. **Mk** jelű kertes mezőgazdasági terület:

Ezen övezetbe a község volt zártkerti területei (keleti részén a Kishegyi utcától északra, nyugati részén a 71-es számú úttól északra) az erdőterületig tartó I. osztályú szőlőkataszteri területek tartoznak.

a.) Az övezetben:

- a terület szőlőműveléssel hasznosítható, a területen lévő földrészletek jelenlegi művelési ága csak szőlő művelési ágra változtatható,
- szőlő más művelési ágba – a terület pihentetése, illetve egyéb célból – csak az illetékes hegyközség, annak hiányában a település jegyzőjének engedélyével sorolható,
- a szőlőművelés tényét a terület pontosan meghatározott százalékában az illetékes hegyközségnek, ahol a hegyközség nem alakult meg, a település jegyzőjének kell igazolni,
- építeni csak a legalább 80%-ban szőlőműveléssel hasznosított telken, kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást, vagy borturizmust szolgáló épületet lehet,
- műveltnek az a telek minősül, amelynek legalább 80%-án szőlő, gyümölcs, illetve más intenzív kertészeti kultúra található,
- 1500 m²-nél kisebb telekre építeni nem lehet,
- gazdasági épületet csak művelt telekre, legfeljebb 3%-os beépítettséggel lehet építeni,
- lakókocsi, lakókonténer nem helyezhető el,
- a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők,
- új villamos energia ellátási, táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhetők, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana. A rendelkezés alkalmazá-

1 Megállapította:13/2007(XII.15)rendelet 2.§ (1) Hatályos: 2008. I. 01-től. Ezt követően indult építésügyi hatósági eljárásokban kell alkalmazni.

2 Megállapította 12/2005(IX.15)rendelet

sától eltérni a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.

b.) Az övezetben alkalmazandó beépítési szabályok:

- a telken maximum egy, a szőlőműveléssel, borfeldolgozással, gyümölcsstermesztéssel összefüggő gazdasági épület létesíthető legfeljebb 3%-os beépítettséggel, a 10 000 m²-nél kisebb területen legfeljebb 60 m² alapterülettel. Az épület szabadonállóan és oldalhatáron állóan is elhelyezhető,
- különálló építményként csak pince és közműpótló berendezés építhető, árnyékszék csak az épülettel együtt helyezhető el,
- a föld alá épített pince, ha nem a felépítmény alatt – de teljesen az eredeti terepszint alatt – helyezkedik el, alapterülete nem számít bele a 3%-os beépíttség mértékébe. A földpince alapterülete a földrészlet területének legfeljebb 3%-a lehet.
- az épületekben a szőlő- és borkultúrához kapcsolódó vendéglátás megengedhető, melynek feltétele: ivóvíz, villany, zárt szennyvízgyűjtő közműpótló berendezés,
- az előkert mélysége minimálisan 8 m, az oldalkert és hátsókert minimálisan 6 m, figyelembe véve az OTÉK 35-36.§-ában foglaltakat,
- az épületek a növényzeti, domborzati, megközelítési, tájolási, stb. adottságoknak megfelelően az építési helyen belül szabadon elhelyezhetők,
- a szomszédos telektől olyan távolságokat kell megtartani, hogy az elhelyezni kívánt épület mellékfunkciói (pl. pince földdombja, épület körüli víztelenítés, stb.) a szomszédos telkek használatát ne zavarják. Egymáshoz közeli épület elhelyezés esetén az OTÉK-ben előírt tűztávolságot kell megtartani,
- A terepszint feletti 300 m²-nél nagyobb alapterületű épület csak az engedélyezési eljárásban, a tájba illeszkedés bemutatásával létesíthető az ingatlan közüzemű szennyvízcsatornára történt rákötése esetén.

A gazdasági épület előírásai:

- a területen új épület építése, a meglévők bővítése csak építési engedély alapján végezhető,
- a földrészleten felvonulási épületet csak a gazdasági épületre kért érvényes építési engedély birtokában lehet létesíteni, és az csak az épület elkészültéig maradhat fent,
- a gazdasági épület földszintes, legfeljebb 4,00 m-es építménymagasságú lehet, az épület maximális külső szélessége 6 m, legmagasabb homlokzatának magassága sem haladhatja meg a 6,0 m-t. Az épület tetőtere beépíthető, az övezetben a Balaton-felvidéki szőlőhegyek népi építészetű hagyományainak megfelelően javasolt az épületek kialakítása.
- az épületet 40-45°-os hajlásszögű szimmetrikus nyeregtetővel kell lefedni, a héjazat égetett agyag cserépfedés, természetes pala, vagy nádfedés lehet. Hullámpala, fémlemez fedés, bitumenes zsindelem nem alkalmazható,
- az épületek csak természetes építőanyagokból építhetők (kő, vakolt téglák, vagy vályog). A homlokzatképzésnél kerámiaburkolat, drótüveg, műanyag hullámlemez, műpala nem alkalmazható,
- a nyílászárókat a biztonsági követelményekre való tekintettel fatáblákkal, vagy zsalukkal célszerű védeni,
- tetőtér beépítése esetén csak egyszintes tér alakítható ki egysoros álló, vagy tetősíkban fekvő ablakkal. A tetőtérben erkély, loggia nem létesíthető.

Pince, kerítés, támfal:

1 Megállapította: 13/2007(XII.15)rendelet 2.§ (1) Hatályos: 2008. I. 01-től. Ezt követően indult építésügyi hatósági eljárásokban kell alkalmazni.

2 Megállapította 12/2005(IX.15)rendelet

- pince az épülettel szerves egységben, abból nyílóan, az épület mögött, a domb felőli oldalon, vagy attól különállóan helyezhető el. A pincének egész terjedelmével a rendezett terepszint alatt kell lennie,
- a pince közterület, vagy idegen telek alá nem nyúlhat, illetve azt max. 1 m-re közelítheti meg,
- az egyes földrészleteket elhatárolni fából készült kerítéssel, huzallal erősített élősövényvel, illetve maximum 1,50 m magasságú sövényvel takart drótfonatú kerítéssel lehet. Ugyanez vonatkozik a telek homlokvonalára is,
- a meglévő, vagy a művelésből, beépítésből adódó magasságkülönbségeket természetes földművekkel (rézsűkkel) kell kialakítani. A rézsűk biológiai esz-
közökkel történő védelme kötelező,
- a keskeny, valamint meredek szőlőhegyi utcákban kerítés építése esetén gépkocsibehajtó kapu kialakításánál a gépkocsik kitéréséről gondoskodni kell, a kerítés kapu szükséges mértékű, telekhatáron belülré helyezésével.

10. **Msz** jelű megőrzendő szőlőkultúra területe:

E területbe a 71-es számú úttól északra a szabályozási tervben kijelölt területek tartoznak.

Az övezetben a csopaki szőlőkultúra és a hagyományos táji karakter védelme érdekében a szőlőművelési ág más művelési ágba nem sorolható át. Művelési ág változtatás csak a szőlőtelepítés érdekében engedélyezhető.

- az övezetben kizárólag a szőlőműveléssel és a borfeldolgozással, a „bor-idegenforgalommal” összefüggő gazdasági és vendéglátó épületek (pince, présház, borház, borfeldolgozó, palackozó, borozó, pálinkafőző, stb.) helyezhetőek el abban az esetben, ha a földrészlet szőlőművelési ágban hasznosul és a szennyvizek elhelyezését a környezetvédelmi hatóság által engedélyezett módon megoldotta az ingatlan tulajdonosa.
- a szőlőültetvények kivágása csak abban az esetben engedélyezhető, ha az újratelepítésre a tulajdonos 1 éven belül kötelezettséget vállal,
- korlátozott vegyszer- és műtrágya használatú, környezetkímélő, vagy extenzív mezőgazdasági termelés, ezen belül integrált szőlőtermelés folytatható,
- a gazdasági épületek elhelyezésének területi feltételei:
 - a 3000 m²-nél kisebb földrészleten sem gazdasági épület, sem pince nem helyezhető el,
 - a 3000-10000 m² közötti területű, legalább 10 m széles földrészleten kizárólag a helyi építési hagyományoknak megfelelő oromfalas, boltozott és földdel borított pince építhető. A pince alapterülete a földrészlet területének maximum 5%-a lehet,
 - a 10000 m²-es, vagy azt meghaladó területű és legalább 16 m széles földrészleten legfeljebb 200 m² alapterületű és legfeljebb 3,5 m homlokzatmagasságú, a helyi építési hagyományoknak megfelelő gazdasági épület és b.) pont szerinti pince helyezhető el.
- az övezetben kerítés nem létesíthető. A földrészletek elválasztása kizárólag cserjesorral, sövényvel történhet,
- gazdasági épület és pince legkevesebb 8 m előkert és 3-3 m oldalkert biztosításával építhető.

¹ Megállapította:13/2007(XII.15)rendelet 2.§ (1) Hatályos: 2008. I. 01-től. Ezt követően indult építésügyi hatósági eljárásokban kell alkalmazni.

² Megállapította 12/2005(IX.15)rendelet

IV. ÉRTÉKVÉDELEM

**29.§
Műemlékek védelme**

A község műemlék épületei:

M9036 Vízimalom

Kisfaludy u. 28.

Hrsz.: 1178/1, 1179

Műemléki környezetébe tartozó ingatlanok: Hrsz.: 1177, 1152, 1151, 1181, 1182, 1183, 1184 út része, Séd patak része.

M8689 lakóház

Kishegyi út 7.

Hrsz.: 19

Műemléki környezetébe tartozó ingatlanok: Hrsz.: 20/1, 27, 10, 1614, Kishegyi út, Szent Donát u. része.

M5483 Kutató Intézet

Kishegyi út

Hrsz.: 031/1

Műemléki környezetébe tartozó ingatlanok: Hrsz.: 2620, 2621 út – 043 út része, 0246/1, 031/6, 031/5, 031/3, 031/4, 031/2, 021/12, 021/13, 024/5, Petőfi S. u. része, Kishegyi út része.

M5479 Harangtorony

Kossuth u. 128.

Hrsz.: 1110/1

Műemléki környezetébe tartozó ingatlanok: Hrsz.: 1110, 30/2, 31, 32/1, 1109, Kossuth u. része.

M5475 Budai villa**M5476 lakóház**

Budai u.

Hrsz.: 1847-1848, 1845

Műemléki környezetébe tartozó ingatlanok: Hrsz.: 1844, 1853/1, 1831/16, 1852, 1846, 1831/18, 1831/26, 1831/27, Budai u. része.

M5484 Vincellérház

Berekháti u. 30.

Hrsz.: 831

Műemléki környezetébe tartozó ingatlanok: Hrsz.: 832, 909/1, 909/2, 910/3, 910/2, 910/1.

M9039 Présház

Kossuth u. 27.

Hrsz.: 140

1 Megállapította:13/2007(XII.15)rendelet 2.§ (1) Hatályos: 2008. I. 01-től. Ezt követően indult építésügyi hatósági eljárásokban kell alkalmazni.

2 Megállapította 12/2005(IX.15)rendelet

Műemléki környezetébe tartozó ingatlanok: Hrsz.: 136, 137/1, 139/1, 141/5, 951/8, 951/3, 951/4, 951/7, 951/6, 951/5, 951/2 út, 951/1, 951/9.

M5477 Templom

Paloznaki u. 2.

Hrsz.: 65

M5481 Lakóház

Kossuth u. 58-62.

Hrsz.: 1010, 1011, 1012, 1013

M8649 Lakóház

Dózsa Gy. u. 3.

Hrsz.: 98

M9038 Lakóház

Dózsa Gy. u. 5.

Hrsz.: 99

M5778 Templomrom (Balatonkövesdi templomrom)

Kossuth u. 41.

Hrsz.: 125

Műemléki környezetébe tartozó ingatlanok: Hrsz.: 62/2, 61, 63, 64, 66, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 115, 114, 126, 109, 110, 113, 112, 111, 100, 97, 96, 79/1, 80/2, 80/1, 1028, 1027, 1026, 1009, 973, 975, 976, 977, 1014, Kossuth utca középső szakasza.

30.§

1. A tulajdonos köteles az épület, építmény jókarban tartásáról gondoskodni, azt a meghatározott módon és időszakonként felülvizsgáltatni.
2. Ha a védelem érdeke megköveteli, az első fokú építési hatóság elrendelheti a védett épület jókarban tartására vonatkozó kötelezettség teljesítését, elrendelheti a korábban, vagy engedély nélkül kivitelezett - a védelem tárgyát torzító - átalakítások, toldások, stb. helyreállítását.
3. A védett épületek elsősegély jellegű állagmegóvási munkáit az Önkormányzat indokolt esetben támogathatja.

31.§

Országos jelentőségű védett területek

T-1 jelű, tájképvédelmi illetve tájkarakter megőrzése szempontjából kiemelt területek tartoznak ezen kategóriába. Az övezet további változtatása csak az 5%-os területi küszöb határain belül történhet, külön eljárás keretében. Az érintett területek felsorolását lásd: 2. mellékletben.²

32.§

A helyi természeti értékek védelme

Csopak Község Önkormányzata Képviselőtestülete a helyi természeti értékek védelméről külön rendeletet alkot.

¹ Megállapította:13/2007(XII.15)rendelet 2.§ (1) Hatályos: 2008. I. 01-től. Ezt követően indult építésügyi hatósági eljárásokban kell alkalmazni.

² Megállapította 12/2005(IX.15)rendelet

A rendeletnek tartalmaznia kell a 2213/2 hrsz. számon lévő geológiai földtani alapszelvényt.¹

33.§

A helyi épített környezet értékeinek védelme

Csopak Község Önkormányzata Képviselőtestülete a helyi védett építészeti értékek védelméről külön rendeletet alkot. A helyi védelemre javasolt épületek felsorolását lásd: mellékletben.

V. A KÖZSÉGFEJLESZTÉS SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEI

34.§

A rendezési tervben foglalt feladatok megvalósítása érdekében – azok aktualitása esetén – az Étv. 17.§-ában foglalt sajátos jogintézmények működtethetők jelen szabályozási terv keretén belül, külön önkormányzati rendelet szerint.

1. Jelen rendelettel egyidejűleg az önkormányzat az alábbi sajátos jogintézményekkel él:

1.1. Építésjogi követelmények:

- a.) A település beépítésre szánt területén épület csak építési telken helyezhető el (kivételt képeznek ez alól a közterületen, zöldterületen történő építések).
- b.) A település beépítésre nem szánt területein új építményt építeni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, rendeltetését, vagy használati módját megváltoztatni csak akkor szabad, ha:
 - közérdeket nem sért,
 - az építmények csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszik igénybe, és biztosított, hogy az építmények a telek területe nélkül a terület rendeltetésszerű használatát szolgálja,
 - nem idegeníthetők el.

1.2. Elővásárlási jogi követelmények:

- a.) Elővásárlási jog illeti meg az önkormányzatot a következő területeken elhelyezkedő ingatlanok esetében:
 - a Balaton parti 30 m-es sávba eső ingatlanok esetében,
 - a terv szerinti új közterületek területeire,
 - a terv szerinti közterület-szélesítésekhez szükséges területsávokra, amennyiben azok a helyi közút céljára történő lejegyzés hatálya alá nem tartoznak.
- b.) Az elővásárlási jogot az ingatlannyilvántartásba be kell jegyezni.
- c.) Ezen ingatlanokon az elővásárlási jog gyakorlása előtt is csak olyan építési munkák, valamint telekalakítás végezhető, mint amilyen a szabályozási tervnek megfelel, továbbá amit az Étv. 22.§-a tartalmaz.

1.3. Helyi közút céljára történő lejegyzés:

a tervezett lakó- és kiszolgáló utak létesítésére kijelölt területsávok.

1.4. Településrendezési kötelezések:

- a.) Az építésügyi hatóság a településképi védelme érdekében kötelezheti az ingatlanok tulajdonosait:
 - a legalább 90 %-ban beépített telektömbökben lévő beépítetlen, elhanyagolt építési telkek beépítésére, valamint befejezetlen építkezések befejezésére,

¹ Megállapította:13/2007(XII.15)rendelet 2.§ (1) Hatályos: 2008. I. 01-től. Ezt követően indult építésügyi hatósági eljárásokban kell alkalmazni.

² Megállapította 12/2005(IX.15)rendelet

- a több egységből álló építmények homlokzatainak, kirakatszekrényeinek, feliratainak, reklámberendezéseinek összehangolt építészeti-műszaki tervezésére és kivitelezésére;
 - a rossz műszaki állapotban lévő, a településképet ez által rontó építmények külső helyreállítására és színezésére,
 - az egységes utcakép biztosítása, a telek településképileg megfelelő állapotának megőrzése, vagy a közterület és a szomszédos ingatlanoknak – a telken folytatott tevékenység miatt – szükségessé váló védelme céljából a telek bekerítésére,
 - kertészeti munkák (tervezés, kivitelezés) elvégzésére,
 - a közegészségügyi (fertőzés-, allergia- stb.) veszélyforrást jelentő elhanyagolt telkek azonnali rendbetételére;
 - a telkek közterületről látható részén lévő szemét-, hulladék-, törmelékkupacok 15 napon belüli eltávolítására.
- b.) Az 1 évnél hosszabb határidővel elrendelt kötelezettségeket be kell jegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba.
- c.) Beültetési kötelezettség: közérdekű környezetalakítás céljából a terv a szabályozási terven jelölt helyeken és területeken (fasorok a közút menti területeken, védőerdő sávok a Gip jelű övezetekben, a vízfolyások menti területeken) fásítást írhat elő.

1.5. Újonnan kialakítandó beépítésre szánt területeken az érintett tulajdonosok kötelesek a belterületbe vonással, művelési ágból történő kivonással, telekalakítással, tervezéssel, közművesítéssel, zöldterület kialakítással, út- és járdaépítéssel kapcsolatos költségeket teljes egészében viselni.

A települések beépítésre szánt területeinek, belterületeinek növelésekor a növelés területének legkevesebb 10%-án zöldterületet kell létesíteni.

1.6. Meglévő, kialakult beépítésű területeken az új közművek létesítésével, az út- és járdaépítésével kapcsolatos költségeket az érintett ingatlan tulajdonosok kötelesek viselni. Az önkormányzat az előbbiek szerinti fejlesztések teljes költségének finanszírozására közművesítési és útépítési hozzájárulást állapít meg, melyet a nyomvonallal érintett ingatlanok tulajdonosai kötelesek megfizetni.

VI. ZÁRÓ RENDELKEZÉS

35.§

1. E rendelet és a hozzá tartozó szabályozási terv **2003. november hó 1. napján lép hatályba**. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni.

2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy e rendelet 10.§ (4) pontja szerint önkormányzati parkolási rendeletet és e rendelet 31.§-a szerint a helyi természeti értékek védelméről szóló rendelet tervezetét készítse elő 2004. november 30-ig.

3. A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a:

- Csupak Község Összevont Rendezési Tervének módosításáról szóló **2/1993.(II.26.) ÖKT. számú rendelet**, és módosításai;
- Csupak Nádaskuti utca utcarendezési tervének jóváhagyásáról szóló **50/1985.(XI.12.) VB. számú határozat**;

1 Megállapította:13/2007(XII.15)rendelet 2.§ (1) Hatályos: 2008. I. 01-től. Ezt követően indult építésügyi hatósági eljárásokban kell alkalmazni.

2 Megállapította 12/2005(IX.15)rendelet

- Csopak Kossuth utca és környéke részletes (rehabilitációs) tervének jóváhagyásáról szóló **15/1988.(IV.19.) VB. számú határozat**;
- Füredi út – Veszprémi út intézményterület egyszerűsített részletes rendezési és beépítési tervéről, valamint szabályozási előírásokról szóló **14/1993.(IX.28.) ÖKT. számú rendelet** és módosításai;
- Csopak, Homokbánya utcai házhelyrendezési terv szabályozási előírásairól szóló **9/1997.(VII.03.) OKT számú rendelet**, és módosításai;
- Csopak, Füredi út menti (1130/2 helyrajzi számú terület) beépítési tervének szabályozási előírásairól szóló **6/1998.(III.31.) ÖKT. számú rendelet**;
- Csopak község volt zártkertjeinek rendezési előírásairól szóló **3/1993.(II.23.) ÖKT. számú rendelet**, és módosításai;
- Csopak község külterületének rendezési előírásairól szóló **7/1994.(VI.07.) ÖKT számú rendelet**, és módosításai;

3. A rendelet kihirdetéséről a jegyző az SZMSZ szerint, a helyben szokásos módon intézkedik.

4. E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a rendelet 1. számú melléklete, valamint a „belterület mező és kertgazdasági terület szabályozási terv” tervlap módosításai a fenti rendelettel kihirdetésre kerülnek.

Csopak, 2003. november 01.

Ambrus Tibor sk.
polgármester

Kovács Piroska Rózsa sk.
jegyző

A rendelet tervmódosítással jóváhagyva:
Csopak, 2007. december 15-én

Ambrus Tibor
polgármester

Dr. Szántód Anita
jegyző

egységes szerkezetbe foglalva:
Csopak, 2008. január 1-én

Dr. Szántód Anita
jegyző

1 Megállapította:13/2007(XII.15)rendelet 2.§ (1) Hatályos: 2008. I. 01-től. Ezt követően indult építésügyi hatósági eljárásokban kell alkalmazni.

2 Megállapította 12/2005(IX.15)rendelet

1. SZÁMÚ MELLÉKLET A HÉSZ 32.§-ÁHOZ**HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKEK:**

Veszprémi út	Hrsz.: 0112/16
Veszprémi út9.	Hrsz.: 1160
Fenyves u. 17.	Hrsz.: 1185
Kossuth u. 109.	Hrsz.: 29/1
Kossuth u. 101.	Hrsz.: 35
Kossuth u. 99.	Hrsz.: 36
Kossuth u. 82.	Hrsz.: 1036
Kossuth u. 46-56.	Hrsz.: 973
Kossuth u.	Hrsz.: 951/1
Szeprente u. 9.	Hrsz.: 0170/12
Füredi u.	Hrsz.: 2046
Bene köz	Hrsz.: 2004
Péterhegyi u.	Hrsz.: 1816
Kertövezet	Hrsz.: 0248/54
Berekháti u. 35.	Hrsz.: 910/1
Sáner J. u. 1.	Hrsz.: 1300
Csákányhegy	Hrsz.: 1476
Kossuth u. 48-70.	Hrsz.: 976-1028
Kossuth u. 43-53.	Hrsz.: 118-124

1 Megállapította:13/2007(XII.15)rendelet 2.§ (1) Hatályos: 2008. I. 01-től. Ezt követően indult építésügyi hatósági eljárásokban kell alkalmazni.

2 Megállapította 12/2005(IX.15)rendelet

2. SZÁMÚ MELLÉKLET A HÉSZ 31.§-ÁHOZ²

T-1 JELŰ, TÁJKÉPVÉDELMI ILLETVE TÁJKARAKTER MEGŐRZÉSE SZEMPONTJÁBÓL KIEMELT TERÜLETEKBŐL KIVONT TERÜLETEK JEGYZÉKE:

Hrsz: 0131/4, 1701, 1702, 1703, 1704/1

¹ Megállapította:13/2007(XII.15)rendelet 2.§ (1) Hatályos: 2008. I. 01-től. Ezt követően indult építésügyi hatósági eljárásokban kell alkalmazni.

² Megállapította 12/2005(IX.15)rendelet