

ALSÓÖRS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

Megrendelő: Alsóörs Község Önkormányzat
Polgármesteri Hivatal
8226 Alsóörs, Ady Endre u. 7.

Generáltervező: M-Teampannon
Építész és Mérnöki Iroda Kft
1053 Budapest, Veres Pálné u. 7.

TERVEZŐK

Településrendezés: Koszorú Lajos..... M-Teampannon Kft
TT1 01-1346/01

Magyar Zsuzsánna
TT1 01-1477/03
É1-01-1477/99

Zöldfelület: Vincze Attila Pagony Kft

**Tájrendezés-Zöldfelület-
Környezetvédelem:** dr. Laposza József Környezetterv Kft

Közlekedés: Kajtárné Varga Ida Szerkezetek Kft

Közmű: Kovács Péter Környezetterv Kft

Munkatársak

Településrendezés: Zsigmond László M-Teampannon Kft
Tábori Attila M-Teampannon Kft
Falussy Katalin BKÁE
Gyabronka Péter

**ALSÓÖRS KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK
7/2005. (XI.11.) SZ. RENDELETE
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVRŐL**

Alsóörs Község Önkormányzat Képviselőtestülete a helyi önkormányzatokról szóló - többször módosított - 1990. évi LXV. törvény, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény felhatalmazása alapján a következő rendeletet alkotja:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

**A szabályzat hatálya és alkalmazása
1. §**

- /1/ A Helyi Építési Szabályzatról (továbbiakban: HÉSZ) szóló jelen rendelet Alsóörs község közigazgatási területére vonatkozik.
- /2/ A Helyi Építési Szabályzat csak a mellékelt SZT-1 M=1:5000 méretarányú külterületi, az SZT-2, M=1:2000 méretarányú belterületi Szabályozási Tervvel, az SZT-3, M=1:750 méretarányú Alsóörs-Ófalu, és az SZT-4, M=1:1000 méretarányú Alsóörs-Szerdahelyi-dűlő Szabályozási Tervvel együtt érvényes.
- /3/ Az (1) bekezdésben lehatárolt területen területet felhasználni, telket alakítani, építményt-építményrészlet építeni, alakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, rendeltetést megváltoztatni és ezekre engedélyt adni csak a Szabályozási Tervekben és jelen Szabályozási előírások rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően szabad. A fentiekben nem szabályozott kérdésekben csak az országos érvényű rendelkezések, az Országos Településrendezés és Építési Követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK), általános érvényű egyéb rendelkezések előírásait együttesen kell alkalmazni.
- /4/ Jelen építési szabályzat mellékletei:
1. számú melléklet: Fogalom meghatározások
2. számú melléklet: Régészeti lelőhelyek és régészeti területek
3. számú melléklet: Műemlék és műemléki környezet
4. számú melléklet: Helyi védelemre javasolt épületek, építési helyek, és műemléki védelemre javasolt épület és műemléki környezete
5. számú melléklet: Telepítésre javasolt növények jegyzéke
6. számú melléklet: Egyedi tájértékek
- /5/ Az Ófalu területére nem alkalmazhatók a HÉSZ következő előírásai
- 2.§ -/4/;
 - 6.§ -/6/;
 - 8.§ -/3/, /4/;
 - 18.§ -/8/;
 - 21.§-/1/,/3/;

**A szabályozás elemei
2. §**

- /1/ A Szabályozási Terv (SZT) kötelező erejű szabályozási elemei:
- szabályozási vonal,
- építési övezeti, övezeti besorolás, annak határa a 4.§ (4) kivételével,
- építési vonal,
- építési hely és paraméterei,
- kötelező elő-, oldal- és hátsókert legkisebb méretei,
- kötelező fásítás
- megszüntető jel
- /2/ Az /1/ bekezdésben nem említett szabályozási elemek a további tervezési és építési tevékenység során irányadóként veendők figyelembe.
- /3/ A kötelező erejű elemektől eltérni csak a SZT és a HÉSZ előzetes módosítását követően lehet.
- /4/ A HÉSZ 43. §-a szerinti sajátos jogintézményeket kell alkalmazni a Vízpart Rehabilitációs Tanulmány Tervével érintett területre.

**Telekalakítás
3. §**

- /1/ Új épület építése, a meglévő épületek alapterületi bővítése és új kerítés építése esetén építési engedély csak a SZT-ben előírt telekalakítási eljárás maradéktalan végrehajtása után adható ki.
- /2/ A jelen rendelet II. fejezetének építési övezeti előírásaiban szereplő táblázatokban jelölt legkisebb telekméretektől és telekszélességektől eltérni csak a következő esetben lehet:
- telekterület 10%-kal csökkenthető meglévő telkek telekmegosztásánál és közút szabályozásakor.
- /3/ Csak úttól elzárt telkeken, belső fekvésű meglévő telkek esetében alakítható ki nyeles telek.
- /4/ Az Ady Endre utcától délre és az Endrődi utca – Szabadság tértől keletre fekvő területek kivételével az Ófalu területén a település szerkezetének védelme érdekében:
a.) A telkek tovább nem oszthatók, méretük nem csökkenthető, kivéve azokat az eseteket, amikor az építési telkek megközelítésének biztosítására nyúlvány, vagy út alakítandó ki.
b.) Telekösszevonás során legfeljebb két telek vonható össze, de az összevonás után létrejött új telken az összevonás előtti telkekre eredetileg meghatározott építési helyek, építési vonalak és az épület-paraméterek nem változtathatók meg.
- /5/ Az építés engedélyezésének feltétele, hogy az Endrődi utca – Szabadság tér vonalától keletre fekvő területen a következő telekalakítást, telekhatár-rendezést, telekmegosztást kell maradéktalanul elvégezni:
a.) A 77, 79 és 80 hrsz-ú telek esetében a 80 hrsz-ú telek közútról történő megközelítésének biztosítása érdekében, illetve a 80 és 77 hrsz-ú telek megközelíthetőségének biztosítására telekalakítás, vagy telekhatár-rendezés szükséges. Erre a célra legalább 3,0 m széles teleknyél, vagy a természetben kialakult méreteknél megfelelő szélességű közterület is kialakítható
b.) A 64, 65, 66, 67, 68 és 69 hrsz-ú telkek közútról, vagy magánútról történő megközelítésének biztosítása érdekében legalább 3,0 m széles nyél, vagy legalább 3,0 m széles közterület alakítandó ki. A létrejött telekosztás eredményeképpen 600 m²-nél kisebb építési telek nem jöhet létre. A telekhatár-rendezés érintheti a 62 és 69 hrsz-ú telkeket is, melyek kialakítható legkisebb területét az SZT-3 tartalmazza.
c.) A 63 hrsz-ú telek esetében az építési engedély feltétele a 64, 65 és 66 hrsz-ú telek megközelítését biztosító telekhatár-rendezés, vagy telekalakítás megvalósulása.
d.) Nem szüntethető meg a 45 és 765 hrsz-ú út és a748 hrsz-ú magánút.
e.) Az építési engedély feltételeként telekhatár-rendezés készítenő az 57/1, 57/2 és 58 hrsz-ú telek esetében. A kialakítható legkisebb telekméreteket az SZT-3 tartalmazza.
f.) Az építési engedély feltételeként az 572/1, 572/2 és 572/3 hrsz-ú telkeknél a közútról történő megközelítést telekösszevonással kell biztosítani.
g.) Az 573 hrsz-ú telek közútról vagy magánútról történő megközelíthetőségét biztosítani kell: telekösszevonással, vagy legalább 3,0 m széles nyúlvánnyal. A feltáráshoz igénybe vett területtel csökkenthető az érintett szomszédos telkek területe.
h.) A 727 és a 728 helyrajzi számú telkek összevonandók.
i.)Az 556, 557 és 553/5 hrsz-ú telkek megközelítését a természetben kialakult 558 és 557 hrsz-ú telkeken áthaladó, minimum 3,0 m széles (magán)út kialakításával kell biztosítani.
j.)Az 551/1 hrsz-ú telek közútról történő megközelíthetőségének biztosítása érdekében teleknyél kialakítható, és ezzel a területtel csökkenthető az 552/4 hrsz-ú telek területe.
- /6/ Az 553/4 és 552/3 hrsz-ú telkek összevonandók.

**Építés engedélyezése
4. §**

- /1/ Belterületi és beépítésre szánt területeken a közművesítettség vonatkozásában az építési engedély és a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség kialakítására vonatkozó rendeltetés módosítás feltétele a következők biztosítása:
– közműves villamosenergia-szolgáltatás
– közműves ivóvíz-szolgáltatás
– közműves szennyvízelvezetés
– közműves gázenergia-ellátás (kivéve üdülő funkciójú épületek)
– a keletkező csapadékvíz-elvezetése, elhelyezése és a kiépített hálózaton való elvezetése.
- /2/ Külterületi beépítésre nem szánt területen a közművesítettség vonatkozásában – a mezőgazdasági terménytarolók kivételével – az építési engedély és a rendeltetés módosításának feltételei a következők biztosítása:
– közműves villamosenergia-szolgáltatás
– az illetékes hatóságok által elfogadott egyedi ivóvízellátás
– az illetékes hatóságok által elfogadott korszerű, zárt szennyvízelhelyezés
– a telek csapadékvíz elvezetésének és elhelyezésének megoldása; a csapadékvíz nem vezethető kárt okozóan a szomszédos telkekre, és a csapadékvíz elvezetés nem veszélyeztetheti a talaj állékonyságát.
Kiépített csatornahálózat esetén a szennyvizek kötelezően rákötendők a csatornára.

- /3/ Ha egy telek két területfelhasználási egységhez vagy építési övezetbe tartozik, akkor azok az övezeti előírások érvényesek, amelyhez a telek több, mint 50 %-a tartozik.
- /4/ A beépítésre szánt területeken az építési paraméterek egyedi meghatározásakor a „K” – „kialakult állapot”-tal jelölt előírások esetében:
- a környező azonos területfelhasználású területek telkeinek és épületeinek elhelyezését, kialakítását, műszaki jellemzőit kell figyelembe venni;
 - ha a jel a meglévő, legkisebb telekméretre vonatkozik, akkor az a telek tovább nem osztható.
- /5/ Az SZT területén az 1,0 m-nél nagyobb szintkülönbséget okozó terepalakítási munkával járó építések esetén, az építési engedélyezési tervnek talajmechanikai szakvéleményt kell tartalmaznia.
- /6/ A beültetési kötelezettséggel érintett telkeknél az építési engedélyezési terv tartalmaznia kell a növénytelepítésre vonatkozó kertészeti tervet.
- /7/ Közterületi, nyílt vízvezető árok lefedése, azon áthajtó létesítése csak engedéllyel készülhet.
- /8/ Beépítésre szánt területen (belterületen) 10,0 m-nél keskenyebb meglévő telken épület nem helyezhető el.
- /9/ Az Ófalu területén építési engedély csak a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal véleményének figyelembe vételével adható ki.
- /10/ Az Ófalu területén építési engedélyt kell kérni minden, az épületek homlokzataival, külső megjelenésével, színezésével kapcsolatos karbantartási, felújítási munka elvégzésére:
- Támfalak helyreállítása, bővítése,
 - Homlokzat, tető és nyílászárók színezése,
 - Nyílászárók cseréje,
 - A tetőfelület 50%-át meghaladó nagyságú tetőfedési munka.
- A kérelemnek tartalmaznia kell:
- A meglévő állapot dokumentálását legalább fotódokumentációval és műszaki leírással,
 - Az elvégezni kívánt munkák leírását a régi és új építési anyagok megnevezését, a homlokzati színek meghatározását.
- /11/ Az Ófaluból feltároló kilátásvédelem megóvása érdekében az építési engedélyezési eljárás során ügyfélnek kell tekinteni az engedélyt kérő telek utcai telekhatárával szemközt fekvő, a kérelemmel érintett teleknél magasabban elhelyezkedő telek tulajdonosát is.
- /12/ Az Ófalu területén az építési paraméterek egyedi meghatározásakor a „K” – kialakult állapottal jelölt méretek esetében az építmény- és homlokzatmagasság nem növelhető, kivéve, ha meglévő épületen a földm-, vagy a tetőszerkezet megerősítése szükséges. Ebben az esetben a magassági méretek legfeljebb egy alkalommal, max. 30 cm-rel növelhetők.
- /13/ Az Ófaluban a helyi védelemre javasolt építési helyek esetében, a meglévő épületek bontása után az új épületet az eredeti építési helyen kell felépíteni az SZT-3 tervben megadott telkenkénti bővítési helyek figyelembevételével. A bontási és építési engedélykérelmeket egyidejűleg kell benyújtani.
- /14/ A 71. sz. fő közlekedési úttól délre fekvő területeken épület, építmény építése csak az építési engedély iránti kérelem részét képező talajmechanikai szakvélemény alapján engedélyezhető.
- /15/ A Szerdahelyi-dűlő II., IV., és V., VII. tömbjeiben az 1 ha-t meghaladó fejlesztéseket (építéseket) az Önkormányzat által határozattal elfogadott program alapján kell megvalósítani. A tervezett beruházás főbb műszaki-gazdasági paramétereit tartalmazó programot úgy kell kidolgozni, hogy az tartalmazza a közmű, közlekedés, telepítés és az épületkialakítás, valamint a környezetváltoztatás főbb elhatározásait. A programot és az elfogadó határozatot csatolni kell az építési engedélykérelemhez.

Feltétel teljesüléséhez kötött építési engedélyezés 5. §

- /1/ A közterületek kialakítását, kiépítését, a szükséges közművek elhelyezését kivéve, a jelen paragrafus /2/ bekezdésében foglalt feltételek teljesítése esetén adható építési engedély a Szerdahelyi-dűlő területén lévő (SZT-4) I., II, III., IV., V., VI., VII. számú tömbök építési telkeire.
- /2/ A fenti területek kialakítandó tömbjeiben építési engedély csak abban az esetben adható, ha:
- a. a szabályozási terv szerint adott tömbhatár és a tömbbel határos közterületek tömb felőli részének kialakítása, annak végrehajtása és telekkönyvi bejegyzése megtörtént,
 - b. a BTSZ 18. § /1/ bek. szerint előírt zöldterület kialakítása és a kötelező fásítás megtörtént,
 - c. a közművesítés és az adott tömb telkei önálló, ellátó bekötővezetékeinek kiépítése megtörtént,
 - d. az előírt követelmények szerinti közút jogszerű kiépítettsége megtörtént,
- /3/ Amennyiben az övezet területének közművesítettségi szintje nem felel meg az övezeti előírásoknak és/vagy az ingatlanok feltárása a követelményeknek megfelelő közúttal nem biztosított, akkor az /1/ bekezdésben felsorolt területeken lévő ingatlanok tulajdonosai, a tulajdonukat képező ingatlan kiszolgáló közműhálózat és közút követelmények szerinti kiépítéséről az általuk létrehozott közmű- és közútfejlesztési társulás révén is gondoskodhatnak.

Építmények elhelyezése, kialakítása 6. §

- /1/ Valamennyi építési övezetben, illetőleg övezetben elhelyezhetők:
az OTÉK 32.§-ban szereplő építmények, műtárgyak, stb.; kivéve az Ófalu területét, ahol csak az OTÉK 32. §.:
(1) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak, a külön jogszabályok keretei között,
(2) köztárgyak,

(3) hulladékgyűjtő edények helyezhetők el.

- /2/ A község területén az építési telkeknél alkalmazandó legkisebb elő-, oldal- és hátsókertek méreteit a SZT tartalmazza. Ahol a terv nem jelöli:
- a legkisebb előkert: 5,0 m, vagy a kialakult állapotnak megfelelő,
 - a legkisebb oldalkert: 3,0 m
 - a legkisebb hátsó kert: 6,0 m, kivéve a meglévő, kialakult beépítésnél a 6,0 m-es hátsókertbe benyúló épületeket, ahol az engedélyezés során a legkisebb hátsókert min. 3,0 m.
- /3/ Az 5,0 m-es elő- és oldalkertben az alábbi melléképítmények:
- a terepszintnél 0,5 m-nél magasabbra nem kiemelkedő, épülethez csatlakozó lefedés nélküli terasz,
 - közműbecsatlakozás építménye,
 - pergola, legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
 - kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladéktartály tároló helyezhető el.
- /4/ Az 5,0 m-nél kisebb elő- és oldalkertben csak az alábbi melléképítmények:
- közműbecsatlakozás építménye,
 - kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladéktartály tároló helyezhető el,
 - az 5 m-nél kisebb oldalkertben pergola, legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel.
- /5/ Az építési övezetknél meghatározott legnagyobb építménymagasság egyházi épületeknél (templom, kápolna) a torony magasságának figyelmen kívül hagyásával állapítandó meg.
- /6/ Az építmények magasságát úgy kell kialakítani, hogy (az építménymagasság számításának keretein belül) az eredeti, nem rendezett terepszinthez képest az övezeti paraméterekben megadott legnagyobb lejtő felőli homlokzatmagasságnál nagyobb homlokzatmagasság nem jöhet létre. Az övezetek területén új épület kialakításra vonatkozó elvi építési- és építési engedélyezési tervdokumentációknak az eredeti terepszintet ábrázoló geodéziai felmérést is kell tartalmaznia.
- /7/ A SZT területén az építési telkeken elhelyezhető építmények kialakításának, elhelyezésének szabálya a következő:
Az egy tömegben kialakítható legnagyobb építményméret az adott építési övezetben előírt legkisebb telekterület 150%-hoz tartozó legnagyobb beépítési %-nak megfelelő alapterület.
A legkisebb telekterületek 150%-nál nagyobb telekméretek esetében az építhető építmények csak több önálló tömegben helyezhetők el.
- /8/ Tartályos PB-gáz terepfelszín fölött nem helyezhető el.

Közterületek, közterek kialakítása

7. §.

- /1/ Közterületen és közhasználat céljára átadott területen hatósági építési engedély alapján elhelyezhetők:
- a közparkok (Z) és a közlekedési területek előírásaiban meghatározott építmények, köztárgyak,
 - idegenforgalmi és információs tájékoztató táblák,
 - telefonfülke, óra,
 - időszakosan működő vendéglátó terasz.
- /2/ A hatósági engedély iránti kérelemhez csatolni kell az engedélyezési tervdokumentáció tartalmi követelményeinek országos hatáskörű, vonatkozó előírásain túl a következőket:
- a környezetet is bemutató helyszíni fotót
 - látványtervet, színezési tervet.
- /3/ Közterületen és közhasználat céljára átadott területen rendezvények esetén, engedély alapján korlátozott ideig kivételesen elhelyezhetők a rendezvények célját szolgáló építmények.

Általános építészeti előírások

8.§.

- /1/ Az építési engedélyezés során kizárólag az anyaghasználatában, megjelenésében és színezésében a helyi hagyományokhoz illeszkedő épület építésére adható ki engedély.
- /2/ Többszintes tetőterű épület nem építhető. Az Ófaluban tetőfelépítmény nem építhető.
- /3/ Magastetős épület csak a 30-45° közé eső tetőhajlásszöggel építhető.
- /4/ A beépítésre szánt területen tetőfedésként alkalmazhatók az alábbi építőanyagok:
- nád, cserép (kizárólag a hagyományokhoz illeszkedően a vörös és a vörösbarna árnyalataiban), korcolt lemezfedés (vörös, vörösbarna és szürke színben).
 - a község területén pala-fém, trapéz hullámlemezfedés, bitumenes zsindelem magastetőkön nem alkalmazható.
 - lakóépületnél, síkpala fedés esetén, állagmegóvásként szigetelő lemez alkalmazható (vörös, vörösbarna és szürke színben)
- /5/ Ahol jelen rendelet övezeti előírásai másként nem rendelkeznek, ott kerítésként maximum 1,80 m magas, áttört kivitelű kerítés építhető, ahol az áttörés legalább a felület 50%-a. Lábazat: maximum 40 cm magas, tömör kivitelű.
- /6/ Kültérületen legfeljebb 1,8 m magas lábazat nélküli áttört karám, drótfonat és vadvédelmi kerítés létesíthető tájhoz illeszkedően cserjesor kíséretében.
- /7/ Épületen kívül valamint épületek tetősíkjára fölül vezetett fém kémények csak burkolt kivitelben (kő, tégl, rabc, vakolva) készülhetnek.
- /8/ Kültérületi, mezőgazdasági területeken az épületeken erkély, loggia és tetőterasz sem alakítható ki.

Az Ófalu építészeti előírásai**9. §**

- /1/ Telkenként legfeljebb két önálló rendeltetési egység legfeljebb két épülettömegben alakítható ki.
- /2/ Meglévő, két önálló rendeltetési egységet magába foglaló építményben legfeljebb további egy, nem lakás céljára szolgáló rendeltetési egység alakítható ki.
- /3/ Az Ófalu területén, az építési telken a melléképítmények közül csak a következők helyezhetők el:
a. Közműcsatlakozási műtárgy,
b. Kerti építmények közül: hinta, csúszda, homokozó, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy,
c. Kerti épített tűzrakóhely,
d. Kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető, legfeljebb 15 m² vízszintes vetülettel,
e. Komposztáló,
f. Kerti szabadlépcső, tereplépcső
g. Szabadon álló és legfeljebb 4,0 m magas zászlótartó oszlop csak közösségi célú létesítményeknél helyezhető el.
- /4/ Közterületeken, telekhatárokon álló, valamint közterületről látható támfalak, tömör kerítések látható felületei csak vörös homokkőből készülhetnek, látható felületek szárazon rakott modornak megfelelően kialakítva, vagy mélyen fugázva. Meglévő támfal látható felülete csak vörös homokkővel javítható, egészíthető ki.
- /5/ Tömör kerítés, vagy támfal magassága, ha a terepadottságok, szintkülönbségek nem teszik szükségessé, nem lehet több 1,8 m-nél. Az 1,8 m magasságot meghaladó támfalra legfeljebb 1,0 m magas biztonsági korlát építhető.
- /6/ Az utcai telekhatáron lévő kerítések lábadatainak és épített oszlopainak felülete vörös homokkőből, vagy vakolt kialakítással készíthető. Vakolt felületek színe: fehér.
- /7/ Közterület határán álló támfalba nem létesíthető támfalgarázs.
- /8/ A támfalak engedélyezési terveinek tartalmaznia kell a vízelevezetés részletes műszaki megoldását és anyagát.
- /9/ Meglévő más ingatlanok alá benyúló pince (barlangszerű építmény) felújítható, de nem bővíthető más ingatlan irányába. A felújítás engedélyköteles, a tervekhez csatolni kell a kiterjedést rögzítő felmérést és statikai tervet
- /10/ Az épülethomlokzatokat, épületlábazatot vakolva vagy vörös homokkő felülettel kell kialakítani.
- /11/ Homlokzat díszítésére csak a Balaton-felvidéken szokásos motívumokból készített vakolat-architektúra, vagy vörös homokkő használható. A homlokzatokon lévő fa felületeket a hagyományokhoz illeszkedő felületkezeléssel kell ellátni.
- /12/ Színezés: minden épület, építmény homlokzata csak fehér színű lehet, kivéve az 50 évnél régebben épült, felújított, átépített épületeket, amelyeknél alkalmazható az építés idején használt eredeti szín. Az eredeti kialakítást dokumentálni kell.
- /13/ Vakolt kémények színe: fehér. Kémények fedköve lehet nyersbeton vagy világos színű a természetes kő.
- /14/ Egy, illetve összetartozó épülettömeg homlokzatai esetén csak azonos anyaghasználat és építészeti megjelenés lehetséges. Azonos legyen a:
a. Homlokzat felülete és színe,
b. Homlokzati nyílászárók anyaga és színe,
c. Tetőfedés anyaga, színe, tetőablak kialakítása,
d. Lábazat anyaga és színe,
e. Korlátok, mellvédek anyaga, színe, kialakítása.
- /15/ Új, vagy átalakított fő rendeltetésű épület tetőidoma nyeregterő vagy nyeregterők kombinációja lehet. A tetőn sem teljes, sem részleges kontyolás nem készíthető az SZT-3 terven jelölt kivételtől eltekintve. Ahol az SZT-3 sz. terv jelöli, ott településképi szempontból a megadott tetőidomokat, tetőgerinceket kell figyelembe venni a tetők átépítésénél, új épületek építésénél. A tető hajlásszöge: 35-43° között alakítandó ki.
- /16/ Félnyeregterő készíthető oldalsó, vagy hátsó telekhatárhoz, támfalhoz csatlakozó kiszolgáló épületek, vagy fő rendeltetésű épületszárnyak esetén. Félnyeregterő esetén a tető hajlásszöge: 25-43° között alakítandó ki.
- /17/ Tetőablak csak tetősíkból – legfeljebb a tetőfelület 15%-ig – elhelyezett tetőablak, vagy legfeljebb 0,6 m² felületű „ökörsem” típusú álló ablak lehet. Sem az épületek homlokzatán, sem a tetőfelület megbontásával, visszahúzásával erkély, loggia, terasz nem alakítható ki.
- /18/ Új épület esetén a tetőfedés anyaga kizárólagosan a következő lehet: nád, hornyolt-, vagy hódfarkú égetett kerámiaacserép: piros, vagy natúr színben.
- /19/ Meglévő épület tetőfelújításakor héjalásként alkalmazható a meglévő tetőfedő anyag a tetőfelület 50%-ának felújításáig. A tetőfelület 50%-át meghaladó felújításoknál csak az új épületre előírt tetőfedő anyagok használhatók. A /20/. bekezdéstől eltérő anyaghasználat épületenként csak egyszer vehető igénybe
- /20/ Meglévő épület bővítési, átalakítási munkáinál, ha a bővítés, átalakítás az újonnan létrejövő épület tetőfelületének 50%-át eléri, csak az új épületekre előírt tetőfedő anyagok használhatók.
- /21/ Azon meglévő kiszolgáló épületek esetében, melyeknél az épület- és/vagy a homlokzatmagasság nem teszi lehetővé a cserép- vagy nádfedéshez szükséges legkisebb tetőhajlás kialakítását, ott alkalmazható sík palafedés; patinásított korcolt lemezfedés, de hullámpala, hullámlemez nem használható.
- /22/ Napkollektor legfeljebb 3,0 m magas kiszolgáló funkciójú épületen helyezhető el.
- /23/ Épületek utcai homlokzatára nem kerülhet szabadon vezetett közmű-, vagy épületgépészeti vezeték, berendezés, vagy bármi egyéb építmény.
- /24/ A helyi védelemre javasolt épületeken csak olyan bővítési, átépítési, felújítási, karbantartási munkák végezhetők, amelyek során az eredeti épülettömeg, homlokzat, homlokzati díszítés nem változik. Ezeknél az épületeknél az engedélyezési tervdokumentációnak részletes terv-és fotódokumentációt is kell tartalmaznia a meglévő állapot bemutatásáról.

- /25/ Új épület utcai homlokzatszélessége nem lehet több 7.0 m-nél az utcai építési vonaltól számított 6,0 m mélységig. Ez után keresztzárny, kiugrás megengedett az építési helyen belül.
- /26/ Épületek, építmények tetején semmiféle építmény, hírközlési-, vagy egyéb berendezés, reklám nem helyezhető el.
- /27/ Az Ófalu területén cégér, reklám- és hirdetőtábla csak az épületek, vagy kerítések homlokzati síkján helyezhető el.
- /28/ Az Ófalu területén A0-s méretet meghaladó óriásplakát ideiglenesen sem helyezhető el.
- /29/ Az Ófalu közterületein minden tájékoztató tábla, vagy tájékoztató, hirdetőfelület csak egy előzetesen engedélyezett, egységes rendszer részeként alakíthatók ki. Bárminemű hirdetés, felirat, vagy egyéb tájékoztatás csak ezeken a felületeken helyezhető el.
- /30/ Az SZT-3-ban jelölt földi pincék, vermek eredeti helyükön megtartandók.
- /31/ Terepszint alatti építmény létesíthető telkenként a telekterület 20%-a alatt, de a telek beépítettsége és a terepszint alatti létesítmény összesen nem lehet több, mint a telek területének 60%-a.
- /32/ A 772 hrsz-ú és a 734 hrsz-ú telken elhelyezhető a terepszint alatti létesítmények és a terepszint közti összeköttetést, közlekedést szolgáló építmény, műtárgy, melynek homlokzatmagassága nem lehet több 2,5 m-nél.
- /33/ Kiegészítő funkciójú épületek építménymagassága legfeljebb 3,0 m lehet.
- /34/ A 119/4 hrsz-ú telek utcavonalán kerítés nem építhető.

Járművek elhelyezése**10. §**

- /1/ Alsóörs területén minden 20 várakozóhelyet elérő parkolót szilárd burkolattal kell kiépíteni. A szilárd burkolatú parkolók felszíni csapadékvíz elvezetéséhez hordalék- és olajfogó beépítése szükséges.
- /2/ Alsóörs területén minden, járművek várakozására szolgáló hely (parkoló) csak fásítva alakítható ki: 1 db lombos fa 3 db várakozóhelyként.
- /3/ Új épület építése, a rendeltetésmód változása esetén, vagy ha meglévő épületet úgy bővítenek, hogy azzal a fő funkció körébe tartozó új, önálló egység jön létre, akkor az előírt mennyiségű gépjármű tárolását telken belül kell megoldani. Ettől eltérni csak a helyi parkoló rendelet szerint lehetséges.
- /4/ Önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t összsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára csak a Vk-3 jelű építési övezetben helyezhető el.
- /5/ A Szerdahelyi-dűlő IV., V., tömbjében kialakítandó telkek keleti határától számított 20 m-en belül, illetve a II., III., VII. tömbben az SZT-4-es tervlap szerint jelölt helyen lehet telken belüli parkolót kiépíteni.

Reklám, hirdetőtábla**11. §**

- /1/ Alsóörs területén az 0,5 m²-es méretet meghaladó önálló cégér(ek), reklám- és hirdetőtáblá(k) kihelyezése csak hatósági engedély alapján lehetséges. Kivételt képeznek ez alól a kulturális rendezvényt, műsort hirdető plakátok, hirdetésművek, ha azokat az arra állandósított és engedélyezett hirdetőhelyeken helyezik el.
- /2/ A hatósági engedély iránti kérelemhez csatolni kell:
– a környezetet is bemutató helyszíni fotót
– a tervezett reklám illetve hirdetőtábla, cégér elhelyezését bemutató látványtervet
– a hirdetőtábla, cégér vagy reklám műszaki paramétereit tartalmazó leírást
- /3/ Cégérek, reklámok, hirdetőtáblák méretét, kialakítását és elhelyezését épülethomlokzaton történő elhelyezés esetén a homlokzattal együtt kell tervezni és engedélyeztetni. Utólagosan cégér vagy hirdetőtábla csak a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve, engedély alapján helyezhető el.
- /4/ Alsóörs területén A1-es (840 x 600 mm) méretet meghaladó méretű önálló reklámhordozó nem helyezhető el. Kivételt képeznek a (3) bekezdés szerinti cégérek és hirdetőtáblák.
- /5/ Alsóörs területén az épületek tetőzetén hirdetési berendezések, fényreklámok nem helyezhetők el.
- /6/ Alsóörs területén A0-s méretet meghaladó óriásplakát csak az építési terület lehatárolására szolgáló ideiglenes kerítéseken helyezhető el.

Zöldfelületek kialakítása**12. §**

- /1/ Beépítésre szánt területeken az építési telkekre 150 m²-ként legalább 1 db tájhonos lombos fa ültetendő.
- /2/ Az építési telkek legkisebb zöldfelületének 50 %-a fás növényzettel telepítendő be.
- /3/ Az építési engedélyezési kérelemnek tartalmaznia kell kertészeti tervet a különleges területek, Vk-1, Vk-2, Vk-5, Vk-6, Vk-7 jelű építési övezetek beépítése során.
- /4/ Bokrot vagy fát az ingatlanok határától mért következő legkisebb távolságok megtartásával lehet ültetni, beépítésre szánt terület esetén:
– szőlő, valamint 3,0 m-nél magasabbra nem növegyümölcs- és egyéb bokor (élősvény) esetében 0,50 m,
– 3 m-nél magasabbra nem növegyümölcs- és egyéb fa esetén 1,0 m,
– 3 m-nél magasabbra növegyümölcs- és egyéb fa, valamint gyümölcs- és egyéb bokor (élősvény) esetében 2,0 m.
- /5/ Beültetési kötelezettséggel jelölt területeken legalább egy sor fa és egy sor cserje telepítendő legalább 8,0 m-ként.

Régészeti területek
13. §

- /1/ Alsóörs területén nyilvántartott a 2. számú melléklet szerinti régészeti lelőhelyek területén és régészeti terület határán belül az építési engedélyezési eljárások során a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatóságként jár el.
- /2/ A „régészeti terület határa” által jelölt területen (régészeti terület és védőövezet) bármilyen földmunka során előkerülő régészeti emléket meg kell védeni.
Lelet előkerülése esetén a Kulturális Örökségvédelemről szóló 2001. évi LXIV. Tv. 24.§-a szerint kell eljárni.
- /3/ A védőövezetben – a régészeti terület határán belül – a régészeti terület történelmi jellegét, a bemutatás (látvány) hangulati hitelességét veszélyeztető köztárgyak, hirdetések, közmű és távközlési nyomvonalas létesítmények nem helyezhetők el.

Műemléki környezet
14. §

- /1/ A műemléki környezetben annak történelmi jellegét, bemutatás (látvány) hangulati hitelességét veszélyeztető köztárgyak, hirdetések, közmű és távközlési nyomvonalas létesítmények nem helyezhetők el.
- /2/ Műemlékek esetében meg kell tartani a védelem alapját szolgáló épülettömeget, tetőformát és homlokzati jeleget. A műemléki környezetben minden épületet, építményt csak a műemlékekkel összhangban lehet építeni, átalakítani, bővíteni és felújítani.
- /3/ Műemléki környezetbe csak tájhozonyos növényzet telepíthető

II. FEJEZET

TERÜLETFELHASZNÁLÁS
15. §

- /1/ Alsóörs területén a beépítésre szánt területek az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe sorolhatók:

Beépítésre szánt területek:

<i>Területfelhasználási egységek</i>		
<i>Általános használat szerint</i>	<i>Sajátos használat szerint</i>	
	<i>Megnevezés</i>	<i>Jel</i>
Lakóterületek	Kisvárosias lakóterület	Lk
	Kertvárosias lakóterület	Lke
	Falusias lakóterület	Lf
Vegyes területek	Központi vegyes terület	VK
Gazdasági területek:	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz
	Üdülőterületek	Üdülőházas terület
	Hévígház terület	Üh
Különleges területek	Sportterület	K-Sp
	Strand terület	K-St
	Kemping terület	K-K
	Temető	K-T
	Erdei üdülőtábor	K-Üt
	Egészségügyi központ	K-Eü
	Oktatási terület	K-O
	Vízi-közeledési, sport és turisztikai célú területek	K-Ki

- /2/ Alsóörs területén a beépítésre nem szánt területek az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe sorolhatók:

Beépítésre nem szánt területek:

<i>Területfelhasználási egységek</i>		
<i>Általános használat szerint</i>	<i>Sajátos használat szerint</i>	
	<i>Megnevezés</i>	<i>Jel</i>
Közeledési területek	Közút	Ke
	Vasút	V
Közműterületek	Közművek és területeik	Km
Zöldterületek	Közpark	Z
Erdőterületek	Védelmi rendeltetéssel	Ev
	Gazdasági rendeltetéssel	Eg
	Egészségügyi- szociális, turisztikai rendeltetéssel	Ee
Mezőgazdasági területek	Általános mezőgazdasági terület	M
	Kertes mezőgazdasági terület	Mk
Vízgazdálkodási területek	Balaton vízmedre és parti sávja	V-B
	Séd-patak vízmedre és parti sávja	V-S
	Vízbeszerzési területek (vízbázisok)	V-Vb

III. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Kisvárosias lakóterület építési övezetei (Lk)
16. §

- /1/ Kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- /2/ A kisvárosias lakóterületen elhelyezhető, főfunkciójú épületek:
- lakóépület,
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, funkcionként legfeljebb nettó 200 m² alapterülettel,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- /3/ Kivételesen elhelyezhető:
- szálláshely szolgáltató épület
- /4/ Az építési övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÍTMÉNYEK	
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe m ²	legkisebb telekszélesség	legnagyobb szintter. mutató	legnagyobb beépítettség %	legkisebb zöldfelületi aránya %	legnagyobb burkolt felület aránya %	építmények legnagyobb építmény-magassága m	homlokzat-magassága m
Lk-1	SZ	3000	25	0,8	30	40	20	7,5	8,5
Lk-2	SZ	1500	25	1,1	30	40	20	10,5	10,5
Lk-3	SZ	1500	25	0,8	30	40	20	7,5	8,5

SZ - szabadonálló beépítés, K - kialakult állapot.

- /5/ Az építési övezet telkein a fő rendeltetés szerinti funkciók több épületben is elhelyezhetők.
- /6/ A kisvárosias lakóterületen a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 - kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel),
 - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő, épülethez csatlakozó lefedés nélküli terasz),
 - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakó hely,
 - kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
 - szabadonálló és legfeljebb 5,0 m magas szélkerék és zászlótartó oszlop.

Kertvárosias lakóterület építési övezetei (Lke)
17. §

- /1/ Kertvárosias lakóterület a laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- /2/ A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető, főfunkciójú épületek:
- legfeljebb kétlakásos lakóépület,
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató épület,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület,
 - legfeljebb 4 db. vendégszoba számú egyéb kereskedelmi szálláshely épület.
- /3/ Kivételesen elhelyezhető:
- négylakásos lakóépület az Lke-10 jelű övezetben
 - a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
 - a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
 - sportépítmény,
 - vendéglátó épület.

- /4/ Az építési övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét, a beépítési módot a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÍTMÉNYEK	
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe m ²	legkisebb telekszélesség	legnagyobb szintter. mutató	legnagyobb beépítettség %	legkisebb zöldfelületi aránya %	legnagyobb burkolt felület aránya %	építmények legnagyobb építmény-magassága m	homlokzat-magassága m
Lke-1	SZ	500	16	0,4	20	50	15	4,5	5,5
Lke-2	SZ	600	18	0,4	20	50	15	4,5	5,5
Lke-3	SZ	700	18	0,5	25	50	15	4,5	5,5
Lke-4	SZ	700	18	0,6	30	50	15	4,5	5,5
Lke-5	SZ	800	18	0,5	25	50	15	4,5	5,5
Lke-6	SZ	800	20	0,6	30	50	15	4,5	5,5
Lke-7	SZ	900	22	0,5	25	50	15	4,5	5,5
Lke-8	SZ	1200	20	0,5	25	50	15	4,5	5,5
Lke-9	SZ	3000	50	0,4	20	50	15	4,5	5,5
Lke-10	SZ	900	18	0,6	30	50	15	4,5	5,5

SZ - szabadonálló beépítés, K - kialakult állapot.

- /5/ Az építési övezet telkein a fő rendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épületben helyezhető el az Lke-1-től Lke-7-ig tartó építési övezetekben, az Lke-8,-9,-10. jelű övezetekben pedig két épületben.
- /6/ Új épület elhelyezése esetén a kiszolgáló épület, gépjárműtároló csak önálló rendeltetési egység épületével egy tömegben helyezhetők el. Meglévő épület esetében legfeljebb egy kiszolgáló funkciójú épület építhető.
- /7/ A kertvárosias lakóterületen a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 - kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel),
 - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő, épülethez csatlakozó lefedés nélküli terasz),
 - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, épített tűzrakó hely,
 - lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
 - háztartási célú kemence, jégverem, zöldségverem, komposztáló,
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
 - utcai kerítés
 - szabadonálló és legfeljebb 5,0 m magas szélkerék és zászlótartó oszlop.
- /8/ Az övezetben elhelyezhető kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület nem haladhatja meg a nettó 250 m²-t.
- /9/ Az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet szerinti állattartó épület csak a megengedett beépítési mérték 5 %-át meg nem haladó méretű lehet és a telken önálló épületben is elhelyezhető.

Falusias lakóterület építési övezetei (Lf)
18. §

- /1/ Falusias lakóterület lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.
- /2/ A falusias lakóterületen elhelyezhető főfunkciójú épületek:
- legfeljebb kétlakásos lakóépület,
 - mező- és erdőgazdasági építmény,
 - nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - szálláshely szolgáltató épület,
 - kézműipari építmény,
 - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - sportépítmény,
 - múzeum és egyéb kulturális épület
 - műterem

- /3/ Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építmény- és homlokzatmagasság mértékét, a beépítés módját következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÍTMÉNYEK	
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe m ²	legkisebb telekszélesség	legnagyobb szintter. mutató	legnagyobb beépítettség %	legkisebb zöldfelületi aránya %	legnagyobb burkolt felület aránya %	építmények legnagyobb építmény-magassága m	homlokzat-magassága m
Lf-1	SZ	700	18	0,5	30	45	20	4,5	5,5
Lf-2	SZ	700	18	0,5	30	45	20	4,5-6,0	7,0
Lf-3	SZ	800/K	20	0,5	30	45	20	4,5	5,5
Lf-4	SZ	2500	50	0,3	20	40	25	4,5	5,5
Lf-5	SZ/O	700	18	0,5	30	40	25	4,5	5,5
Lf-6*	O	K	K	0,5	25	45	20	4,5	5,0
Lf-7	SZ	K	K	0,5	25	45	20	4,5	5,0
Lf-8	O	K	K	0,5	30	45	20	4,0	4,5
Lf-9	SZ	K	K	0,5	30	45	20	4,0	4,5
Lf-10	SZ	1500	25	0,5	15	45	20	4,0	4,0
Lf-11	SZ	K	K	0,5	20	45	20	4,0	4,5
Lf-12	O	K	K	0,5	20	45	20	4,0	4,5
Lf-13	SZ	K	K	0,5	20	45	20	3,5	3,5
Lf-14	O	K	K	0,5	35	45	20	3,5	3,5

SZ - szabadonálló, O - oldalhatáronálló, K - kialakult állapot. * kivéve a terven jelölt építési helyek

- /4/ A legnagyobb építmény és homlokzatmagasság minden főfunkciójú épületre vonatkozik.
- /5/ Az építési övezet telkein a fő rendeltetés szerinti funkció – az állattartó épületet kivéve - kizárólag egy épületben helyezhető el. Az Lf-4 építési övezet kivételével.
- /6/ Új épület elhelyezése esetén a kiszolgáló épület, gépjárműtároló csak a főfunkciójú épülettel egy tömegben helyezhető el. Meglévő főépület esetében legfeljebb egy kiszolgáló funkciójú épület építhető.
- /7/ Az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet szerinti állattartó épület csak a megengedett beépítési mérték 5%-át meg nem haladó mértékű lehet.
- /8/ A falusias lakóterületen a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy,
 - hulladékártály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 - kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel),
 - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő, épülettel egybeépített lefedés nélküli terasz),
 - kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, kerti épített tűzrakó hely,
 - kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
 - háztartási célú kemence, jégverem, zöldségverem, komposztáló,
 - állatkifutó,
 - kerti szabadlépcső (terepplépcső) és lejtő,
 - utcai kerítés
 - szabadonálló és legfeljebb 5,0 m magas szélkerék és zászlótartó oszlop.
- /9/ Az övezetben elhelyezhető kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és szálláshely szolgáltató épület nem haladhatja meg a nettó 500 m²-t.
- /10/ Az Lf-5 építési övezetben az oldalhatárra történő épület elhelyezésénél az északi telekhatárhoz kell csatlakozni.
- /11/ Az Ófalu területén sportépítmény nem helyezhető el.
- /12/ A 7 hrsz-ú telken szálláshely szolgáltatásként átmeneti tartózkodás céljára felállíthatók üdülősátrak, ha a tisztálkodás és az illemhely használata telken belül biztosított. Az üdülősátrak elhelyezésére fásított területet kell biztosítani. A fásítás mértéke legalább 1 db lombos fa 50 m²-ként.

Központi vegyes terület (VK) 19. §

- /1/ A központi vegyes területen elhelyezhető:
- igazgatási épület,
 - szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - kulturális épület,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
 - a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.

- /2/ Központi vegyes területen önálló lakóépület nem helyezhető el. Kivéve a VK-1 és VK-3 jelű övezeteket, ahol kivételesen elhelyezhető legfeljebb 2 lakásos lakóépület.
- /3/ VK-6 jelű építési övezetben csak a következő épületek helyezhetők el:
- szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - kulturális épület,
 - egészségügyi, szociális épület.
- /4/ A VK-7 jelű építési övezetben csak a következő épületek helyezhetők el: igazgatás, oktatás, kultúra, sportolás és a szabadidő eltöltési funkciót szolgáló épületek és építmények
- /5/ Az építési övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét, a beépítés módját a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK									
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe m ²	legkisebb telekszélesség	legnagyobb szintter. mutató	legnagyobb beépítettség %	legkisebb zöldfelületi aránya %	legnagyobb burkolt felület aránya %	építmények legnagyobb építmény-magassága m	homlokzat-magassága m
VK-1	SZ	2500	35	0,6	25	40	20	5,5	6,0
VK-2	SZ	1000	20	0,7	30	40	20	5,0	5,5
VK-3	SZ	1000	20	0,5	25	40	20	5,5	6,0
VK-4	SZ	1000	30	0,2	55	30	-	7,5	8,0
VK-5	SZ/O	2000	30	0,6	30	40	20	5,0	5,5
VK-6	SZ/O	2000/K	-	0,15	10	50	40	4,5	-
VK-7	SZ	K	K	0,7	25	40	30	7,5	-

SZ- szabadonálló beépítés, O - oldalhatáron álló beépítés, K-kialakult állapot

- /6/ A VK-1 jelű építési övezetben az épületek a telekhatártól legalább 15,0 m-re helyezhetők el.
- /7/ A VK-1 jelű építési övezet területének külső határa mentén legalább 1 fasor és 1 cserjesor telepítése kötelező.
- /8/ A VK-1 jelű építési övezet területén csak áttört és legfeljebb 1,8 m magas kerítés létesíthető, amelyet sövényornak kell kísérnie. Növényzettel takart kerítés létesítendő.
- /9/ A VK-2 jelű építési övezet területén a kötelező legkisebb zöldfelületet parkként kell kialakítani és annak közcélú használatát biztosítani kell.
- /10/ A VK-2 jelű építési övezet Alkotmány utcai és az 538/4 hrsz-ú telekkel közös telek határán kerítés nem építhető.
- /11/ A VK-6 jelű építési övezetben a parkolási igények kielégítésére a helyi parkolási rendelet alapján igénybe lehet venni a község 100 m-en belüli közterületi tömparkolóit is.
- /12/ A VK-6 jelű építési övezeten belül és annak szélén kerítés nem építhető a szabadtéri sportpályákhoz szükséges áttört kerítésen kívül.
- /13/ A VK-6 jelű építési övezet területének közcélú használatát biztosítani kell.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

20. §

- /1/ Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület a szabályozási terveken Gksz jellel megjelölt területfelhasználási egység, amely elsősorban nem jelentős zavaró hatású, gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- /2/ A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen elhelyezhetők:
- Gksz-1 jelű övezetben csak a víz- és nádgazdálkodással kapcsolatos funkciók épületei helyezhetők el.
 - Gksz-2 jelű övezetben csak kereskedelmi, szolgáltató gazdasági funkció épületei helyezhetők el.
- /3/ Az építési övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÍTMÉNYEK	
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe m ²	legkisebb telekszélesség	legnagyobb szintter. mutató	legnagyobb beépítettség %	legkisebb zöldfelületi aránya %	legnagyobb burkolt felület aránya %	építmények legnagyobb építmény-magassága m	homlokzat-magassága m
Gksz-1	SZ	3000	50	0,3	10	50	30	5,5	6,0
Gksz-2	SZ	1000	25	0,3	10	50	30	5,5	6,0

SZ- szabadonálló beépítés

- /4/ A legkisebb zöldfelületi mértéken belül a telekhatárok mentén kötelező legalább egy sor fa- és egy sor cserjesort telepíteni.
- /5/ A Gksz területén meglévő lakásokon csak felújítási, karbantartási munkák végezhetők és ezekre adható ki építési engedély, szintterületük legfeljebb egy alkalommal 25 m²-rel növelhető.

Üdülõházas üdülõterület (Üü)
21. §

- /1/ A területen kizárólag:
- üdülõépület,
 - kereskedelmi szálláshelyek és szolgáltató épületek,
 - üdülõtábor,
 - kemping,
 - sportlétesítmény,
 - az üdülõterület ellátását szolgáló kereskedelmi és szolgáltató funkciójú épületek helyezhetõk el.
- /2/ Az üdülõházas üdülõterület övezeteiben az épületehelyezés szabályai a következõk:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÍTMÉNYEK	
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe m ²	legkisebb telekszélesség	legnagyobb szintter. mutató	legnagyobb beépítettség %	legkisebb zöldfelületi aránya %	legnagyobb burkolt felület aránya %	építmények legnagyobb építmény-magassága m	homlokzat-magassága m
Üü-1	SZ	1000	20	0,5	30	40	20	4,5	5,5
Üü-2	SZ/Sh	1500	20	0,9	25	50	20	10,0	10,5
Üü-3	SZ	2000	20	0,7	25	50	20	7,5	8,5
Üü-4	SZ	2000	20	0,7	30	40	20	6,0	7,0
Üü-5	SZ	3000	20	0,75	30	40	20	7,5	8,5
Üü-6	SZ	3000/K	20	0,25	10	50	30	7,5	8,0

SZ – szabadonálló beépítés, Sh – sorház, K-kialakult állapot

- /3/ Az övezet telkein elhelyezhető melléképítmények:
- közműbecsatlakozási műtárgy,
 - hulladékártály tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintet 1 m-nél nem magasabbra emelkedő, épülethez csatlakozó lefedés nélküli terasz),
 - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
 - kerti épített tűzrakóhely,
 - lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
 - szabadon álló és legfeljebb 5,0 m magas zászlótartó oszlop,
 - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel).
 - utcai kerítés
- /4/ A 734 hrsz-ú építési telek előírásai:
- a.) A telek terepszintje alatt, az utcai támfalból nyíló barlangokban elhelyezhető:
- az üdüléshez, szálláshely szolgáltatáshoz kapcsolódó és kulturális funkciók,
 - raktárak,
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó funkciók helyiségei.
- b.) A telek területének legalább 40%-át parkosítottan kell fenntartani.

Hétvégi házas üdülõterület (Üh)
22. §

- /1/ Hétvégi házas övezetben csak a következõ főfunkciójú épületek helyezhetõk el:
- legfeljebb két üdülõegység üdülõépület,
 - sportlétesítmény, amelynek területe nem haladhatja meg a nettó 200 m²-t.
- /2/ Kivételesen elhelyezhető a helyi lakosság, az üdülõnépesség ellátását szolgáló, legfeljebb nettó 200 m² területű kereskedelmi vagy szolgáltató épület, legfeljebb egy lakásos lakóépület, kivéve a Római út feletti ún. Máli területeket.
- /3/ A telken csak egy épület helyezhető el.

- /4/ Az építési övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét, a beépítés módját a következõ táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÍTMÉNYEK	
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe m ²	legkisebb telekszélesség	legnagyobb szintter. mutató	legnagyobb beépítettség %	legkisebb zöldfelületi aránya %	legnagyobb burkolt felület aránya %	építmények legnagyobb építmény-magassága m	homlokzat-magassága m
Üh-1	SZ	500	16	0,3	15	60	20	4,5	5,5
Üh-2	SZ	700	16	0,3	15	60	20	4,5	5,5
Üh-3	SZ	800	20	0,3	15	60	20	4,5	5,5
Üh-4	SZ	1000	20	0,25	15	70	15	3,5	4,5
Üh-5	SZ	1000	20	0,25	15	70	15	4,0	5,0
Üh-6	SZ	1000	20	0,3	15	60	20	4,5	5,5

SZ – szabadonálló beépítés

- /5/ Az övezet telkein elhelyezhető melléképítmények:
- közműbecsatlakozási műtárgy,
 - hulladékártály tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszint fölé 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
 - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
 - kerti épített tűzrakóhely,
 - kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
 - szabadon álló és legfeljebb 5,0 m magas zászlótartó oszlop.

Különleges terület: Sportterület (K-Sp)
23. §

- /1/ A területen elhelyezhető épületek, építmények:
- sportlétesítmények és azok elhelyezésére szolgáló épületek,
 - a pihenést és szabadidő eltöltését szolgáló épületek,
 - kereskedelmi és vendéglátó épületek, szállásépületek.
- /2/ A területen az építmény elhelyezés övezeti előírásai a következõk:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÍTMÉNYEK	
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe m ²	legkisebb telekszélesség	legnagyobb szintter. mutató	legnagyobb beépítettség %	legkisebb zöldfelületi aránya %	legnagyobb burkolt felület aránya %	építmények legnagyobb építmény-magassága m	homlokzat-magassága m
K-Sp	SZ	5000	100	0,3	10	70	20	7,5	-

SZ - szabadonálló beépítés, K - kialakult állapot.

Különleges terület: Strand terület (K-St)
24. §

- /1/ A strand területén fürdőzéssel, sportolással összefüggő épületek és építmények, továbbá a szabadidő eltöltését szolgáló építmények, közösségi szórakoztató, vendéglátó épületek helyezhetõk el.
- /2/ Az építési övezet építési telkének kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét, beépítési módját a következõ táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÍTMÉNYEK	
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe m ²	legkisebb telekszélesség	legnagyobb szintter. mutató	legnagyobb beépítettség %	legkisebb zöldfelületi aránya %	legnagyobb burkolt felület aránya %	építmények legnagyobb építmény-magassága m	homlokzat-magassága m
K-St	SZ	10000	50	0,1	5	80	-	4,5	-

SZ- szabadonálló beépítés

- /3/ A strand épületek elhelyezésének, tömegformálásának, homlokzatának, tetőfedésének a meglévő épületekkel harmonizáló kialakítását biztosítani kell a felújítások és új épületek építése során.
- /4/ A strand terület rendeltetészerű használatához előírt mennyiségű és fajtájú járművek elhelyezésére önálló tömbparkolók létesítendőek a szabályozási terv szerint a strand területén kívül.

Egészségügyi központ területe (K-Eü)
25. §

- /1/ A területen elhelyezhető épületek, építmények:
- az egészségügyi illetve rehabilitációt, gyógyulást szolgáló épületek,
 - a pihenést és szabadidő eltöltését szolgáló épületek,
 - a wellness és fitness épületei, és építményei
 - sportlétesítmények és azok elhelyezésére szolgáló épületek,
 - kereskedelmi és vendéglátó épületek,
 - szállásépületek.

/2/ A területen az építmény elhelyezés övezeti előírásai a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								ÉPÜLET
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe m ²	legkisebb telek-szélesség (m)	legnagyobb szintterületi mutató	legnagyobb beépítettség %	legkisebb zöldfelületi aránya %	legnagyobb burkolt felület aránya %	Legnagyobb építménymagasság (m)
K-Eü	SZ	5000	100	0,3	10	70	20	7,5

SZ-szabadonálló beépítés

Különleges terület: Kemping terület (K-K)
26. §

- /1/ A kemping területén
- a táborozás és a strandolás rendeltetésének megfelelő, azt kiszolgáló épületek (zuhanyzó-WC blokk, öltöző, kölcsonzó, raktár stb.),
 - a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények,
 - élményfürdő,
 - sportlétesítmények, és azok elhelyezésére szolgáló épületek,
 - szálláscélú építmények
- helyezhetők el.

/2/ A kemping területen az építményelhelyezés övezeti előírásai a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÍTMÉNYEK	
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe m ²	legkisebb telekszélesség	legnagyobb szintter. mutató	legnagyobb beépítettség %	legkisebb zöldfelületi aránya %	legnagyobb burkolt felület aránya %	építmények legnagyobb építmény-magassága m	legnagyobb homlokzat-magassága m
K-K-1	SZ	K	K	0,2	10	70	-	3,4,5	-
K-K-2	SZ	100 000	-	0,3	10	70	20	3,4,5	-

SZ - szabadonálló beépítés, K - kialakult állapot.

/3/ Az elő-, oldal- és hátsókerterek legkisebb szélessége 10,0 m.

/4/ A kemping parcellaterületein a vízvételi helyeket ki kell építeni, és a felszíni vízelvezetést biztosítani kell.

Vízi-közlekedési, sport és turisztikai célú terület (K-Ki)
27. §

- /1/ A területen elhelyezhető épületek, építmények:
- kikötő létesítményei és épülete,
 - pihenést, szabadidő eltöltését szolgáló épületek, építmények,
 - sportlétesítmények, és azok elhelyezését szolgáló épületek,
 - kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató létesítmények,
 - a fő rendeltetéssel összefüggő vagy gazdasági célú épületen belül a tulajdonosok, a használók és a személyzet részére kialakított szállásjellegű épületek.

/2/ A területen az építmény elhelyezés övezeti előírásai a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK									ÉPÜLET
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe m ²	legkisebb telek-szélesség	legnagyobb szintter. mutató	legnagyobb beépítettség %	Legkisebb aktív zöldfelület (%)	Legnagyobb kialakítható vízfelület (%)	legnagyobb burkolt felület aránya %	Legnagyobb építmény-magasság (m)
K-Ki-1	SZ	40000	100	0,3	10	40	50	30	7,5
K-Ki-2	SZ	5000K	100	0,3	10	40	50	30	7,5

SZ – szabadonálló beépítés

/3/ Szállásépület csak az elsődleges kikötő funkció megléte esetén létesíthető.

/4/ Kikötőmeder élénél épület vagy építmény abban az esetben helyezhető el, ha mind statikai, mind tűzvédelmi szempontból megfelelnek a hatályos előírásoknak.

/5/ A kikötő területére készülő építészeti tervvel egyidőben a Magyar Építészakamarába tartozó K1 tervezői jogosultsággal rendelkező táj- és kertépítész által készített kertépítészeti terv készítenőd.

/6/ A belső medencés kialakításnál a beépítés számítási alapja a teljes vízfelületet is magába foglaló telekterület. A vízfelületen (max. 50%) kívüli telekterületen kell biztosítani a legkisebb aktív zöldfelületi arányt (min. 40%), és lehet biztosítani a legnagyobb beépítettséget (max. 10%) és a legnagyobb burkolt felület arányát (max. 30%).

Különleges terület: Temető és kegyeleti park területe (K-T)
28. §

/1/ A temetők területén csak a rendeltetésnek megfelelő építmények helyezhetők el.

/2/ A területen az építményelhelyezés övezeti előírásai a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÍTMÉNYEK	
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe m ²	legkisebb telekszélesség	legnagyobb szintter. mutató	legnagyobb beépítettség %	legkisebb zöldfelületi aránya %	legnagyobb burkolt felület aránya %	építmények legnagyobb építmény-magassága m	legnagyobb homlokzat-magassága m
K-T	SZ	K	K	0,1	5	40	-	4,5	5,0

SZ - szabadonálló beépítés, K - kialakult állapot.

/3/ A területen a legnagyobb építmény- és homlokzatmagasságok a következők:

- általános építménymagasság 4,5 m, legnagyobb homlokzatmagasság: 5,0 m
- sírbolt (kripta), urnasírbolt: 3,5 m, legnagyobb homlokzatmagasság: 3,5 m
- urnafülke (kolumbárium) 2,5 m, legnagyobb homlokzatmagasság: 2,5 m

/4/ A területen az elhelyezhető építmények közül a kegyeleti épületek (templom, kápolna, ravatalozó, harangláb) legnagyobb építménymagassága az építmény tornyának figyelmen kívül hagyásával határozandó meg.

/5/ A temető területén elhelyezhető építmények hatósági engedély iránti kérelméhez kertépítészeti tervet is be kell nyújtani.

/6/ A temető területén, annak minden 150 m²-re után legalább 1 db lombos fát kell telepíteni.

/7/ A kerítések legnagyobb magassága 2,0 m.

/8/ A temető területén belül, a kerítés mentén 10 m széles növényzóna telepítendő (legalább 1 fasor és 2 sor cserjesor).

/9/ A temető védőtávolságának helyét és kialakítását az SZT-1 terv tartalmazza.

/10/ A temetőhöz szükséges parkolót a SZT szerint, illetve telken belül kell kialakítani.

Erdei üdülőtábor (K-Üt)
29. §

/1/ Az erdei üdülőtábor területén, az üdülési, egészségügyi célú tartózkodást szolgáló építmények helyezhetők el:

- üdülőépület,
- üdülőtábor és létesítményei,
- kemping és létesítményei,
- sportlétesítmény,
- az üdülőtábor ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó funkciójú épület.

/2/ A területen az építmény-elhelyezés övezeti előírásai a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÍTMÉNYEK	
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe m ²	legkisebb telekszélesség	legnagyobb szintter. mutató	legnagyobb beépítettség %	legkisebb zöldfelületi aránya %	legnagyobb burkolt felület aránya %	építmények legnagyobb építmény-magassága m	legnagyobb homlokzat-magassága m
K-Üt	SZ	K	K	0,5	30	60	20	4,5	5,5

SZ - szabadonálló beépítés, K - kialakult állapot.

- /3/ Az erdei üdülőtáborhoz szükséges parkolót telken belül kell kialakítani.
 /4/ Épületek a közterületi telekhatártól 10,0 m-re helyezhetők el.
 /5/ Az épületek, építmények kialakításához csak a területhez, a helyi építészeti hagyományokhoz igazodó, elsősorban természetes anyagból készülő épületek helyezhetők el.
 /6/ Csak áttört és legfeljebb 1,8 m magas kerítés létesíthető a területen.

Különleges oktatási terület (K-O) 30. §

- /1/ A területen csak
 - az oktatás és konferencia turizmus épületei,
 - sportlétesítmények és azok elhelyezését szolgáló épületek,
 - kereskedelmi és szolgáltató épületek,
 - szállásépületek,
 - gazdasági-szolgáltató tevékenységi célú épületeken belül a tulajdonosok, a használók és a személyzet részére kialakított lakások és szállás helyezhető el.
 /2/ A területen az építményelhelyezés övezeti előírásai a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK									
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe m ²	legkisebb telekszélesség	legnagyobb szintter. mutató	legnagyobb beépítettség %	legkisebb zöldfelületi aránya %	legnagyobb burkolt felület aránya %	építmények legnagyobb építmény-magassága m	homlokzat-magassága m
K-O-1	SZ	5000	100	0,3	10	60	20	3,0-6,0	6,0
K-O-2	SZ	5000	100	0,3	10	70	20	7,5	-

SZ – szabadonálló beépítés

- /3/ A szükséges gépjármű tárolását telken belül kell megoldani, és a terület erős tájképi kitétsége miatt a parkolóhelyeket fásítva kell kialakítani: 1 db lombos fa 2 db várakozó helyenként.
 /4/ Épületek a telekhatártól legalább 10,0 m-re helyezhetők el.
 /5/ Az épületek, építmények kialakítása során csak a területhez, a helyi építészeti hagyományokhoz igazodó, elsősorban természetes anyagból készülő épületek helyezhetők el.
 /6/ A területen csak olyan áttört és legfeljebb 1,8 m magas kerítés létesíthető, amelyet olyan – legfeljebb 1,0 m széles – sövény sor kísér, amely növényállománya alkalmas a kerítés teljes magasságának takarására.
 /7/ A terület erős tájképi kitétsége miatt:
 • az építési engedélyezési terveknek tartalmazniuk kell: a teljes területet ábrázoló beépítési rajzot, tömegvázlatot vagy látványtervet a teljes beépítésről, a meglévő állapotot bemutató fotódokumentációt
 • a tervet véleményeztetni kell a Helyi/Területi Főépítésszel.
 /8/ A területen a legkisebb zöldfelület 50%-át közparkként kell kialakítani és annak közcélú használatát biztosítani kell.

IV. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési terület (Ke, V) 31. §

- /1/ A közlekedési terület az országos és helyi közutak, kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek, járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, fasorok, fák továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.
 /2/ A közúti közlekedési területek Ke kialakításának feltételei:
 - A keresztmetszet kialakítására:
 - Beépítésre szánt területek új lakó- és kiszolgáló útjainak legkisebb szélessége 12,0 m – ezen belül a legkisebb burkolatszélesség: 6,0 m.
 - A tervezett utak szabályozási szélességét és a meglévő utak korrekcióinak méretét a szabályozási terv szerint kell kialakítani.
 - A beépítésre nem szánt területeken az utak védőterülete:
 - országos mellékút esetén: 50-50 m az úttengelytől mérve,
 - gyűjtőutak esetén: 10-10 m az úttengelytől mérve.
 /3/ A közúti közlekedési Ke jelű területeken elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló:
 - közlekedési építmények,
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület.
 Az épületelhelyezés és kialakítás feltételei a következők:
 - a beépítés mértéke a területnek legfeljebb 5 %-a

- a legnagyobb építmény- és homlokzatmagasság: 4,5 m
 - beépítési mód: szabadonálló.
 /4/ A V1 jelű területen csak a vasúti közlekedés létesítményei (építményei, műtárgyai, nyomvonalai) helyezhetők el. A területen épületek nem helyezhetők el.
 /5/ A V2 jelű területen (vasútállomás) az (5) bekezdés létesítményein kívül elhelyezhető:
 - az állomásépület a kapcsolódó raktározási, karbantartási, igazgatási, szociális funkcióval; szolgálati lakás és az áruszállítással kapcsolatos szolgáltatási, raktározási épületek, építmények
 - a közúti közlekedés és a (3) bekezdés épületei, építményei.
 /6/ A V2 területen az épületelhelyezés és kialakítás feltételei a következők:
 - beépítés mértéke: a teljes V2 területnek legfeljebb 5 %-a
 - legnagyobb építménymagasság: 6,0 m
 - beépítési mód: szabadonálló
 - a területen az építési engedély kérelemhez a teljes területet bemutató beépítés tervét is mellékelni kell.
 /7/ Vegyes forgalmú és gyalogutak: A 10,0 m és az annál kisebb szabályozási szélességű meglévő utak szabályozási szélességén belül épület, építmény nem helyezhető el.
 /8/ Kerékpárutak: A kerékpárutakat kétsávos kerékpáros közlekedésre alkalmas módon kell kialakítani.
 /9/ Alsóörs területén üzemanyag-töltő állomás csak a következő telkek területén helyezhető el: hrsz. 2/1; 2/2; 3/1; 972; 973; 974; 975 és a 71. sz. főút területe.
 Az üzemanyag-töltő állomáson csak az üzemanyag töltéséhez, a gépkocsi kiszolgálásához, ellátásához tartozó funkciók és a kapcsolódó szolgáltatások helyezhetők el; önálló vendéglátó épület nem helyezhető el.
 /10/ Az üzemanyag-töltő állomás területét vagy telkét legalább 1 fasorral és 1 cserjesorral kell körbevenni.
 Az építményelhelyezés előírásai:
 - beépítési mód: szabadonálló
 - legnagyobb építménymagasság: 6,0 m.
 /11/ Alsóörs területén a következő helyeken van vasúti átjáró:
 - May János utca,
 - Endrődi Sándor utca
 - 933 sz. út vonalában.

A közút és vasút szintbeni kereszteződésénél a rálatási háromszög területén belül az út és vasút szintjétől számított 50 cm-nél magasabb építményt elhelyezni, 50 cm-nél magasabb fát, növényzetet ültetni tilos.

Közművek és területeik (Km) 32. §

- /1/ A közmű létesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenésre, illetve a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag) figyelemmel kell lenni. A 2000. CXII. Törvényben meghatározott T-1 és T-2 alövezetekben, valamint a régészeti területeken és a műemléki környezetben új villamosenergia ellátási, táv- és hírközlővezetékek csak terepszint alatt létesíthetők, kivéve ha a terepszint alatti létesítés védendő értéket veszélyeztet, károsít.
 /2/ A közműhálózatot közterületen kell megépíteni a folyamatos hozzáférhetőség biztosítása mellett az MSz 7487/2. sz. szerint.
 /3/ A közműhálózatok, közműépítmények védőtávolságát közterületen, vagy közmű üzemeltető telkén belül kell biztosítani. Ettől eltérő esetben – ha a vezeték és a védőtávolság magánterületre esik – a *közművezeték* nyomvonalára a szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni. A szolgalmi jogot és a szükséges védőtávolságot az építési engedély kiadásánál figyelembe kell venni.
 /4/ Amennyiben csak a védőtávolság esik magánterületre, azt csak az építési engedély kiadásánál kell figyelembe venni.
 /5/ A közművesítésre kerülő telkeknek a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel kell csatlakozni. Közműhiányos ingatlan ellátó, más telkén átvezetett *bekötővezetékek* nyomvonalára a szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni. A szolgalmi jogot és a szükséges védőtávolságot az építési engedély kiadásánál figyelembe kell venni.
 /6/ A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, a feleslegessé vált közművet el kell bontani, indokoltan földben maradó vezetéknek az eltöredékelését szakszerűen meg kell oldani.
 /7/ A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani. A beépítésre szánt területeken a területet kiszolgáló közművezetékek nyomvonalát és helyét úgy kell elrendezni, hogy az utcákban egyoldali, kedvező esetben kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.
 /8/ A területen tereprendezési és feltárási munkát csak hatósági engedély alapján szabad végezni.
 /9/ Házi vízbekötésre engedély a szennyvízcsatorna hálózatra történő rákötési engedéllyel egyidőben kérhető.
 /10/ A mértékadó külső tűzvíz szükségletet az ivóvízhálózaton föld feletti tűzcsapok telepítésével kell biztosítani.
 /11/ A közterületi hálózatot a kétoldali betáplálás biztosítása érdekében körvezetéként kell kiépíteni.
 /12/ A meglévő szennyvízelvezető hálózat mentén fekvő ingatlanokat kötelezni kell a rákötésre és ezzel egyidejűleg a meglévő közműpótló berendezéseket el kell bontani!
 /13/ Csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető.
 /14/ Új beépítésű területek csapadékvíz-elvezetését zárt csatornahálózat és nyílt csapadékvíz-elvezető árok, illetve folyóka kombinációjával kell megoldani.

- /15/ A kiemelt szegéllyel építendő parkoló felületekről az összegyűlő csapadékvíz csak környezetvédelmi műtárgyon (olaj, -iszapfogó) keresztül vezethető a befogadóba.
- /16/ A külvizek elleni védekezés érdekében a Felsőmáli út, Feketerigó út fölött az erdőhatáron övások-hálózatot kell kiépíteni.
- /17/ Az övásoknak a települési vízvezeték rendszerbe, illetve nyílt árokhoz zárt csatornába való bekötése előtt hordalékfogó műtárgyat kell építeni.
- /18/ A vízfolyások, árkok Balatonba való bevezetése előtt uszadék – iszapfogó műtárgyak építendőek.
- /19/ A külterületi keskeny utcákat a vízvezeték hálózat részeként csésze szelvényű kőburkolattal kell ellátni.
- /20/ A 8,0 m-nél nagyobb szélességű utcákon a csapadékvizet egyoldali, burkolt vízvezeték folyóka, illetve árokrendszerrel kell elvezetni.
- /21/ 20/0,4 kV-os transzformátorállomások telepítésénél ki kell építeni a közvetlen közterületi kapcsolatot, a teherautóval történő megközelítést, önálló épület esetében a körüljárhatóságot és itt 5,0 méteres védőtávolságot biztosítani kell.
- /22/ Légvezeték távközlési hálózat csak a beépítésre nem szánt területeken építhető.
- /23/ A paloznaki község határától a 983/1-es hrsz-ú út keleti határáig a Szerdahelyi úttal párhuzamosan lefektetett közművek részére szolgalmat kell bejegyeztetni.

Az Ófalu területére vonatkozó közterületek és közművek előírásai 33. §

- /1/ Az SZT-3 területén a közterületek vízvezetését legalább egyoldali nyílt vízvezeték árokkal, vagy az útburkolat oldalesésével kialakított vápával, folyókaival kell megoldani.
- /2/ Azoknál az utakon, ahol a szélesség nem teszi lehetővé járda kialakítását, ott az útburkolatok 0,5 m biztonsági sáv kialakításával csatlakozzanak az építési telkekhez. A biztonsági sáv gyephézagos burkolattal alakítandó ki.
- /3/ Utak, járdák burkolatának anyaga csak beton (nem előregyártott), aszfalt, vagy természetes kő lehet.
- /4/ A Szabadság térnek a Petőfi köztől északra eső területét fásítva kell kialakítani.
- /5/ Az Ófalu területén új villamos energia ellátó-, táv-és hírközlési vezeték csak terepszint alatt létesíthető.
- /6/ Transzformátorállomás csak épületben, vagy épülethez kapcsolódóan helyezhető el.

Zöldterület (Z) 34. §

- /1/ Zöldterület (közpark, közkert) a szabályozási terven „Z” jellel szabályozott növényzettel fedett közterület.
- /2/ Zöldterületen - a pihenést, szabadidő eltöltést és testedzést szolgáló építmény
- vendéglátó épület
- sport és kulturális célú épület
- a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.
- /3/ A területen az építményhelyezés övezeti előírásai a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÍTMÉNYEK	
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe m ²	legkisebb telekszélesség	legnagyobb szintter. mutató	legnagyobb beépítettség %	legkisebb zöldfelületi aránya %	legnagyobb burkolt felület aránya %	építmények legnagyobb építmény-magassága m	homlokzat-magassága m
Z-1	-	K	K	-	-	-	-	-	-
Z-2	SZ	K	K	0,04	2	75	20	4,5	4,5
Z-3/Z-3*	SZ	K	K	0,08	4	75	20	4,5	4,5
Z-4	SZ	10 000	-	0,08	4	75	20	4,5	4,5
Z-Fb	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Z-5	SZ	K	K	0,04	1	90	5	10	10
Z-6	-	K	15	-	-	90	10	-	-
Z-7	SZ	K	K	0,08	4	65	25	4,5	4,5
Z-8	-	K	K	-	-	70	20	-	-

SZ - szabadonálló beépítés, K - kialakult állapot.

- /4/ Zöldterület létesítése, átalakítása a Magyar Építész Kamara Táj- és kertépítész tagozatánál tagként nyilvántartott táj- és kertépítész által készített kertépítészeti kiviteli terv alapján történhet.
- /5/ Zöldterületen fák kivágása, a növényzet károsítása csak közérdekből és abban az esetben engedélyezhető, ha azt
- a fák egészségi állapota
- balesetveszély elhárítás
- közegészségügyi szempontok szükségessé teszik és kivágással egyidejű pótlásuk megoldott.
- /6/ Közpark területén építmények elhelyezéséhez építési engedély csak kertészeti szakvélemény alapján adható ki.
- /7/ Alsóörs beépítésre szánt területén a zöldfelületi rendszer részét képezik a meglévő és tervezett közparkok és fasorok, melyek nem szüntethetők meg.

- /8/ A közutak szabályozási szélességén belül csak olyan módon létesíthető szegély menti vagy merőleges parkoló, hogy legalább 8,0 m-ként 1 db lombos fa telepíthető legyen, valamint a fák számára legalább 1,0x1,0 m szilárd burkolat nélküli felületet kell biztosítani a fatörzs körül.
- /9/ A Z-4 jelű övezetben a közpark kialakítását a volt szeméttelp rehabilitációjának keretében kell elvégezni tájrendezési terv alapján.
- /10/ A Z-1 övezet területét közúti forgalom gépkocsival történő megközelítésére számára nem lehet igénybe venni.
- /11/ A Séd-patak medrét szabályozni kell az Alkotmány utcától délre lévő szakaszon, a patak szabályozásának végrehajtása után pontosítandó a Z-4* jelű közpark keleti határvonala.
- /12/ Földtani bemutatóhely területei:
- hrsz 474/2
- hrsz 933 út területének a 890/1; 890/13 és a 893/1 hrsz-ú telkek előtti szakasza a Szabályozási Terv szerint.
- /13/ A földtani bemutatóhely országos jelentőségű védett természeti emlék, ezért a területen csak olyan tevékenység folytatható, ami nem károsítja a természeti értéket, ott semmiféle építési tevékenység nem folytatható, illetve további hatósági korlátozások hozhatóak a terület megóvására.
- /14/ Az 56 hrsz-ú telek területe csökkenthető, telekhatára és az ott húzódó szabályozási vonal, valamint az övezet határ a szomszédos csomópont (Fő utca-Szabadság tér) átépítésével módosítható.
- /15/ Zöldterületeken létesülő támfalak, térfalak, vagy egyéb kertészeti építmény látható felülete vörös homokkőből, vagy egyéb természetes anyagból készüljön.
- /16/ A Z-3 övezetbe tartozó 883/6 hrsz-ú telken megjelölt építési helyen legfeljebb 550 m²-nyi területen történhet beépítés. A közparkhoz és vízparti kikötői létesítményekhez kapcsolódó vendéglátó, klub, vizesblokk, szociális helyiségek, turisztikai információs és kikötőmesteri iroda funkciók épületei helyezhetők el.
- /17/ A „Z-5” övezet területén kizárólag a vízparti élővilág megismerését, bemutatását lehetővé tevő megfigyelő (kilátó) tornyok és a természetvédelmi tanösvény építményei építhetők. A torony alapterülete maximum 16 m² lehet. A közpark gondozása, ápolása során biztosítani kell a meglévő természetközeli állapot megőrzését.
- /18/ A „Z-6” jelű övezet területén kerékpáros és gyalogos felületek és fásított parkoló helyezhető el. A parkoló az összterület legfeljebb 20%-át veheti igénybe. Épület nem építhető. Az övezet a terület zaj és rezgés elleni védelmét is szolgálja, ezért legalább 15 m széles háromszintű növényzet telepítendő. A fákat legalább 8 m-ként kell telepíteni.
- /19/ A „Z-7” jelű övezet területén rendezvények fogadására alkalmas felületek, létesítmények alakítandók ki. A parkon áthaladó kelet-nyugat irányú kiszolgáló út burkolatát a kertészeti-építészeti terv részeként a park díszburkolatával együtt kell megtervezni és megépíteni.
- /20/ A „Z-8” jelű övezet a parti sétány, melynek területén épület nem helyezhető el. A sétány burkolata 60%-ban természetes anyagból – kő, murva, kavics – létesítendő.
- /21/ A parti sétány területén egységes koncepciótervek alapján készült fásítás, burkolatok, tájékoztató rendszer, köztárgyak és utcabútorok helyezhetők el. A koncepciótervben meg kell határozni a sétány tervezési és megvalósítási ütemezését.

Erdőterület (E) 35. §

- /1/ Erdőterület a szabályozási terven E jellel szabályozott erdőművelési ágú, illetve a településrendezési terv alapján erdőszítésre javasolt, jelenleg gyeperdő mezőgazdasági művelési ágban levő ingatlanok területe.
- /2/ Az erdőterület rendeltetése és az építmények elhelyezése szempontjából a következő övezetekre tagolódik:
- védelmi (védett és védő) Ev
- gazdasági Eg
- egészségügyi, szociális, turisztikai Ee
- /3/ A szabályozási terv szerinti védelmi rendeltetésű (Ev) erdőterület övezeteiben épületet elhelyezni nem lehet. Az OTÉK 32. §-ban felsorolt építmények kizárólag akkor helyezhetők el, ha azok az erdő védelmi rendeltetését nem zavarják és a védelmi rendeltetést felügyelő erdészeti természetvédelmi hatóság az építéshez hozzájárul.
- /4/ Gazdasági rendeltetésű erdőterület övezetében (Eg) az erdő rendeltetésének megfelelő erdő és vadgazdálkodási célú épületek helyezhetők el az alábbiak szerint:
- a beépíthető telek legkisebb mérete 10 ha (100.000 m²)
- a beépítés mértéke legfeljebb 0,3 %
- az építménymagasság legfeljebb 4,5 m és a homlokzatmagasság legfeljebb 5,5 m.
- /5/ Az egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterület övezeteiben (Ee) a rendeltetésnek megfelelő, a pihenést, testedzést, rekreációt szolgáló, valamint kilátó funkciójú építmények helyezhetők el, az alábbi feltételekkel:
- a beépíthető telek legkisebb mérete 10 ha (100.000 m²)
- a beépítés mértéke legfeljebb 0,3 %
- az épületek építménymagassága legfeljebb 4,5 m; homlokzatmagassága legfeljebb 5,5 m - a kilátót kivéve.
- /6/ Az erdőterületen csak a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő épületek alakíthatók ki. Az épületek nyeregtetővel alakítandók ki, amely nem kötelező a kilátó esetében.
- /7/ Erdőterületen épület részleges közművesítettség (zárt szennyvíztároló létesítése) esetén helyezhető el.
- /8/ Természetvédelmi oltalom alatt álló, illetve védelemre javasolt erdőterületen bányá, távközlési magas építmény, adótorony, antenna nem létesíthető.
- /9/ Alsóörs területén lévő erdőben, a folyamatos borítottág érdekében, favágás csak kivételesen indokolt esetben (pl. nem őshonos fafajokból álló, vagy természetes felújításra alkalmatlan állományok esetén) végezhető, de nagysága a 3 ha-t nem haladhatja meg.
- /10/ A beépíthető telek méreténél kisebb méretű telek nem alakítható ki.

- /11/ Kerítést csak kifejezetten erdőgazdálkodási és vadvédelmi célból lehet létesíteni.
/12/ 3000 m²-nél kisebb telek nem alakítható ki.

**Mezőgazdasági terület
36. §**

- /1/ A mezőgazdasági területet a tájkarakter, a természeti értékek, a felszíni vizek – különösen a Balaton vízminőségének – védelme, a termőtalaj és a termőföld termőképességének megőrzése, a mezőgazdasági és településfejlesztési szempontok érdekében a szabályozási terv az alábbi területfelhasználási egységekre osztja:
a) általános mezőgazdasági terület (Má)
b) kertes mezőgazdasági terület (Mk)
- /2/ A mezőgazdasági területen erdő, sportolási célú gyeper és vízfelület – halastó és épített kerti úszómedence kivételével - is létesíthető a szőlőkataszter I. osztályú területeket kivéve.
- /3/ A mg-i területen 3000 m²-nél kisebb telek nem alakítható ki.

**Általános mezőgazdasági terület (Má)
37. §**

- /1/ Az általános mezőgazdasági területbe – az Má-N, Má₁ és Má₂ jelű terület – az árutermelő gazdálkodásra alkalmas mezőgazdasági terület tartozik, amelyek közül az Má₁ és Má₂ jelű területeken a növénytermesztés, szőlő és gyümölcsstermesztés, állattenyésztés, továbbá a nevezett tevékenységekkel kapcsolatos szolgáltatás, termékfeldolgozás, tárolás építményei létesíthetők.
- /2/ Az Má-N jelű területen épület és építmény nem helyezhető el.
- /3/ Az általános mezőgazdasági terület Má₁ övezetében az építményelhelyezés feltételei az alábbiak:
a) az övezetben a beépíthető telek legkisebb mérete
- szőlőművelési ág esetén 2 ha
- gyümölcsös művelési ág esetén 3 ha
- gyeper művelési ág esetén 5 ha
- szántó művelési ág esetén 20 ha.
b) az a) pontban szabályozott nagyságú telekre
- szőlőművelés esetén 1 %-os beépítettséggel legfeljebb 300 m² alapterületű,
- gyümölcsös művelési ág esetén 0,5 %-os beépítettséggel legfeljebb 500 m² alapterületű,
- gyeper művelési ág esetén 0,5 %-os beépítettséggel legfeljebb 400 m² alapterületű,
- szántó művelési ág esetén 0,1 %-os beépítettséggel legfeljebb 200 m² alapterületű, az (1) bekezdésben felsorolt épületek helyezhetők el.
c) a beépíthető telek szélessége legkevesebb 50 m kell legyen.
- /4/ Az Má₁ jelű övezetben a 2000. évi CXII. tv. 45.§. e) pontjában rögzített 5 ha-nál nagyobb borvidéki szőlőterülettel rendelkező tulajdonos a törvényben meghatározott feltételek esetén legkevesebb 1 ha nagyságú és minimum 50 m széles telekre, legfeljebb 10 %-os beépítettséggel a szőlőművelés, feldolgozás, bortárolás és a borturizmus célját szolgáló épületet (pincészetet) építhet, ha a keletkezett szennyvíz ártalommentes elhelyezését az illetékes hatóság előírásai szerint megvalósítja. A beépítés mértéke a beszámított telkek összterületének 1%-át nem haladhatja meg.
- /5/ Az Má₁ jelű övezetben kizárólag a felsőörsi országút melletti területen jelen szabályzat előírásai szerint, igény esetén a saját szükségletet meghaladó méretű állattartás is engedélyezhető Alsóörs állattartási és köztisztasági rendeleteivel összhangban.
- /6/ Az általános mezőgazdasági terület Má₂ övezetében, amely szőlőkataszter I. osztályú terület az épületelhelyezés feltételei az alábbiak:
a) Az övezetben beépíthető telek legkisebb mérete
- szőlőművelési ág esetén 2 ha, szántó, gyeper, gyümölcs művelési ág esetén épület nem építhető, amíg a terület szőlőkataszter szerinti I. osztályú besorolását az FVM hivatalosan nem változtatja meg.
b) A legalább 80 %-ban szőlőműveléssel hasznosított min. 2 ha nagyságú telekre 1 %-os beépítettséggel legfeljebb 300 m² alapterületű szőlőtermelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást és borturizmust szolgáló épület építhető.
- /7/ Az általános mezőgazdasági területen a tájképi és népi építészeti hagyományokat figyelembe vevő, a táj jellegét erősítő épületek létesíthetők. Az építménymagasság a 4,0 métert, a homlokzatmagasság az 5,0 métert nem haladhatja meg. Beépítési mód: szabadonálló. Az épületek a telekhatártól legalább 10 m-re helyezhetők el. A föld alatti pincészet nem számít be a beépítettségbé, de bruttó alapterülete nem haladhatja meg a telekméret 10%-át.

**Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
38. §**

- /1/ Alsóörsön a kertes mezőgazdasági terület részben a kisüzemi jellegű termelésre, illetve a saját ellátást szolgáló kertészkedés és döntően az aktív szabadidő eltöltést biztosító kertészeti jellegű tevékenységek színtere – a szabályozási terven Mk₁, Mk₂, Mk₃, Mk₄, Mk₅ jellel jelölt mezőgazdasági terület.
- /2/ A kertes mezőgazdasági területen a kertészeti termelést, termékfeldolgozást és tárolást szolgáló építmények (OTÉK 29.§.) helyezhetők el.
- /3/ A kertes mezőgazdasági területek Mk₁ jelű területén az építményelhelyezés feltételei az alábbiak:
a) Az övezetben a beépíthető telek legkisebb mérete 1500 m².

- b) A beépíthető telek legkisebb szélessége 16 m.
c) Az övezetben legalább 80 %-ban szőlő, gyümölcsös vagy kertműveléssel hasznosított kertészeti művelt telken szabad építeni.
d) Gyeper (parlag), szántó, erdőművelési ágú telken épület nem helyezhető el.
e) Az épületek a telek 3 %-os beépítésével alakíthatók ki, a terepszint alatti beépítés legfeljebb 8 % lehet.
f) Egy telken a tulajdonosok számától függetlenül egyetlen épület építhető.

- /4/ A kertes mezőgazdasági területek Mk₂ jelű területén az épületelhelyezés feltételei az alábbiak:
a) Az övezetben a beépíthető telek legkisebb mérete 3000 m², amely közút szabályozásakor a meglévő teleknél csökkenhet a szabályozás területével.
b) A beépíthető telek legkisebb szélessége 16 m.
c) Az övezetben legalább 80 %-ban szőlő, gyümölcsös vagy kertműveléssel hasznosított, kertészeti művelt telken szabad építeni.
d) Gyeper (parlag), szántó, erdő művelési ágú telken épület nem helyezhető el.
e) Az épületek a telek legfeljebb 3 %-os beépítettséggel alakíthatók ki, a terepszint alatti beépítés legfeljebb 8 % lehet.
f) Egy telken a tulajdonosok számától függetlenül egyetlen épület építhető.
- /5/ A kertes mezőgazdasági terület Mk₃ jelű területén az épületelhelyezés feltételei az alábbiak:
a) Az övezetben beépíthető telek legkisebb mérete 3000 m².
b) A beépíthető telek legkisebb szélessége 16 m.
c) Az övezetben, amely szőlőkataszter, I. osztályú, kizárólag 80 %-ban szőlőműveléssel hasznosított telekre szabad a szőlőművelést, -feldolgozást, bortárolást és borturizmust szolgáló épületet építeni.
d) Az épületek a telek legfeljebb 3 %-os beépítettséggel alakíthatók ki, a terepszint alatti beépítés legfeljebb 8 %-ban lehetséges.
e) Az övezetben 200 m²-nél nagyobb alapterületű épületek nem építhetők, építménymagasság legfeljebb 4,0 m.

- /6/ A kertes mezőgazdasági terület Mk₄ jelű területén az épületelhelyezés feltételei az alábbiak:
a) Az övezetben beépíthető telek legkisebb mérete 1500 m².
b) A beépíthető telek legkisebb szélessége 16 m.
c) Az övezetben – amely szőlőkataszter szerinti I. osztályú terület – legalább 80 %-ban szőlőműveléssel hasznosított telekre szabad a szőlőművelést, -feldolgozást és borturizmust szolgáló épületet építeni.
d) Az épületek a telek legfeljebb 3 %-os beépítettséggel alakíthatók ki, a terepszint alatti beépítés legfeljebb 8%.
e) Az övezetben bruttó 150 m²-nél nagyobb alapterületű épületek nem építhetők.
- /7/ A kertes mezőgazdasági terület Mk₄ jelű területén a /6/ bekezdés előírásain kívül lakófunkció is elhelyezhető megművelt, és legalább 3000 m² nagyságú telken, ha legalább a részleges közművesítés rendelkezésre áll. A lakóépület elhelyezés feltételei az alábbiak:
a) Az övezetben beépíthető telek legkisebb mérete 3000 m².
b) A beépíthető telek legkisebb szélessége 16 m.
c) Az övezetben – amely szőlőkataszter szerinti I. osztályú terület – legalább 80 %-ban szőlőműveléssel hasznosított telekre szabad a szőlőművelést, -feldolgozást és borturizmust szolgáló épülettel lakóépületet is lehet építeni.
d) Az épületek a telek legfeljebb 3 %-os beépítettséggel alakíthatók ki, a terepszint alatti beépítés legfeljebb 8%.
e) Az övezetben bruttó 200 m²-nél nagyobb alapterületű épület nem építhető.
- /8/ A kertes mezőgazdasági terület „Mk₅” jelű területén - amely a Nemzeti Park leendő védőövezete, tájképileg igen érzékeny terület - az épületelhelyezés feltételei az alábbiak:
a) Az övezetben a beépíthető telek legkisebb mérete 2000 m².
b) A beépíthető telek legkisebb szélessége 20 m.
c) Az övezetben – amely szőlőkataszter I. osztályú terület – legalább 80 %-ban szőlőműveléssel hasznosított területre szabad építeni.
d) Az épületek a telek legfeljebb 2 %-os beépítésével alakíthatók ki, a terepszint alatti beépítés legfeljebb 5%.
e) Az övezetben 90 m²-nél nagyobb alapterületű épület nem építhető.
- /9/ Az erózió által veszélyeztetett területeken a más jogszabályoknak megfelelően tudatos talajvédelmi és agrotechnikai eljárások alkalmazásával a csapadékvíz visszatartásával az erózió mértékét csökkenteni kell. Az övezet és az erdő, valamint a jelentősebb rétegvonalal párhuzamos utak mentén övarkokat kell kialakítani.
- /10/ A kertes mezőgazdasági területen a tájképi és népi építészeti hagyományokat figyelembe vevő: vakolt, téglá, kő homlokzati kialakítású, a táj jellegét erősítő épületek létesíthetők. Az építménymagasság a 4,0 métert, a homlokzatmagasság az 5,0 métert nem haladhatja meg. A tető dőlésszöge 40-45° közötti. Beépítési mód: szabadonálló, az épület a közterületi vagy utcai telekhatártól legfeljebb 10 m-re helyezhetők el.
- /11/ A kertes mezőgazdasági területeken meglévő épület korszerűsítése, bővítése csak akkor engedélyezhető, ha az adott telekre és épületekre vonatkozó övezeti paramétereket és előírásokat maradéktalanul teljesítik.

**Vízgazdálkodási terület
39. §**

- /1/ A vízgazdálkodással összefüggő terület:
– a Balaton vízmedre és parti sávja: V-B
– a Séd-patak medre és parti sávja: V-S
– a vízbeszerzési területek (védett vízbázisok): V-Vb

- /2/ Vízgazdálkodási területen:
- a vízgazdálkodással, vízkárelhárítással
 - a vízi közlekedéssel
 - a vízi sportolással
 - a strandolással
 - a halászattal és horgászattal
 - a kikötőkkel (hajókikötő, vitorlaskikötő és csónakkikötő) összefüggő építmények helyezhetők el a vízügyi jogszabályokkal és a 2000. évi CXII. tv. 37. §-val és a Vízpart Rehabilitációs Tervvel összhangban, a vízügyi hatóság egyetértésével.
- /3/ A Séd-patak medrét és parti sávját (V-S), közúti forgalom számára nem lehet igénybe venni, az nem vehető igénybe gépkocsival történő megközelítésre.

V. FEJEZET

KÜLÖNLEGES RENDELKEZÉSEK A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA, AZ ÉPÍTETT ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELME

Épített környezet védelme 40. §

- /1/ A helyi építészeti örökség védelmét a 66/1999.(VIII.13.) FVM rendelet: Az építészeti örökség helyi védelmének szakmai szabályairól szóló rendelete alapján Alsóörs Község Önkormányzata külön rendeletben szabályozhatja.

Táji és természeti értékek védelme 41. §

- /1/ Alsóörs területén – tekintettel a Nemzeti Park bővítési szándékára – a beépítésre nem szánt területeken az építmények elhelyezése csak a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság szakhatósági véleményezése mellett és az önkormányzat egyetértésével történhet.
- /2/ A volt kőbányák térségére készülő tájrendezési tervet a 2000. évi CXII. törvény illetve a jelen szabályzat előírásaival összhangban át kell dolgozni.
- /3/ Alsóörs területén az élővilágot, a természetes flórát és faunát, a természeti területeket gondos emberi tevékenységgel védeni szükséges.
- /4/ Alsóörs Balaton-parti külterületi területén a vízgazdálkodási övezetbe sorolt V-B jellel jelölt területen a meglévő kikötőkön és a kiszolgáló építményeken kívül kizárólag nádas, gyep, erdő művelési ágú területhasználat engedélyezhető. Indokolt esetben közmű és közlekedési létesítmények az övezetben elhelyezhetők.
- /5/ A cserhegyi és somló-hegyi erdőterületeket a turisztikai erdők kivételével az országos védelem bekövetkeztéig helyi védelem alá kell helyezni.
- /6/ Kül- és belterületen az új közutak, utcák kialakításánál legalább egyoldali fasor telepítéséhez területet kell biztosítani.
- /7/ Kiegészítendő és védendő fasorok:
- Endrődi utca
 - Miháلكovics sétány
 - Gyöngyvirág utca
 - Viola utca
 - Hársfa utca
 - Loki utca a 71-es út és Galamb utca között
 - Sebők Soma köz.

Környezetvédelem 42. §

- /1/ Alsóörs a szennyeződés érzékenység szerint „A” fokozatba tartozik, ezért Alsóörs közigazgatási területén a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy
- megelőzze a környezetszennyezést,
 - a lehető legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt okozza,
 - kizárja a környezet károsítást.
- /2/ Az igazgatási területen talajszennyezést okozó létesítmény nem helyezhető el.
- /3/ Alsóörs területén veszélyes hulladék nem tárolható.
- /4/ Alsóörs területén csak olyan létesítmények helyezhetők el, amelyek az érvényes levegőtisztaság-védelmi előírásokat kielégítik. A légszennyező anyagok kibocsátási határértékeit a hatályos jogszabályok szerint kell figyelembe venni.
- /5/ A zajvédelem az országos előírásoknak megfelelően biztosítandó. A zajt keltő és a zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre vonatkozó határértékek betartásra kerüljenek.
- Zajvédelmi szempontból a közlekedésből származó megengedett A-hangnyomásszint a 71. számú főút mentén 65/55 dB, az egyéb lakóterületeken 55/45 dB, a beépítésre nem szánt területeken 50/40 dB.
- /6/ A 8/2002. (III.22.) KöM- EüM rendelet 1. számú melléklete alapján
- zajvédelmi szempontból érzékeny övezet:
 - a temető területe,
 - a közparkok területe,
 - a turisztikai erdők területe,
 - a védelemre javasolt területek,
 - az Ófalu védett területe,
 ahol a különböző emberi tevékenységből származó zajterhelés nem lehet több nappal 45 dB, éjszaka 35 dB határértéknél, kivéve színpad hivatalos rendezvényei.
 - Zajvédelmi szempontból közepesen érzékeny a kertvárosias lakóterület, az üdülőterület, ahol a zajterhelés nem lehet több nappal 50 dB, éjszaka 40 dB határértéknél.

- /7/ A vízfolyások, vízvezető árkok rendszeres tisztítása, karbantartása az üzemeltető kötelessége.
- /8/ Külterületen a vízfolyások medrétől 50 méteres távolságon belül csak a vízfolyás tisztításával, gondozásával kapcsolatos építmény helyezhető el.
- /9/ Hulladékgyűjtésre csak szabványosított, zárt edény, konténer használható. Az összegyűjtött hulladék Alsóörs közigazgatási területén nem tárolható.
- /10/ Alsóörs közigazgatási területén állattartó telep a Felsőörsi út melletti mezőgazdasági terület kivételével nem létesíthető.
- /11/ Temető 50 m-es védőtávolságán belül kegyeletet sértő tevékenység, továbbá zajos, szagos, bűzös tevékenység nem folytatható, vendéglátó, sportolási és szórakoztató létesítmény nem építhető.
- /12/ A vasút tengelyvonalától számított 50 m védőtávolságán belül új lakóépület nem létesíthető.
- /13/ A közcsonnába csak az MSZ szerinti szennyvíz vezethető be. Ennek elérése érdekében az ettől eltérő minőségű szennyvizek részére előtisztítást kell alkalmazni. A megfelelően méretezett műtárgyak kiépítését és szakszerű üzemeltetését biztosítani kell.
- /14/ A Balatonba és annak szivárgójába tisztított szennyvíz sem vezethető be közvetlenül.
- /15/ A Balatonba csapadékvíz csak a torkolati szakasz előtti olaj – és hordalékfogó műtárgy telepítése esetén vezethető be. A felszíni csapadékvíz elvezetéseknél a 2000. évi CXII. tv. 21.§. szerint kell készülniük.

VI. FEJEZET

Sajátos jogintézmények 43. §.

- /1/ A település területének rendezése során a következő sajátos jogintézmények alkalmazandók:
- elővásárlási jog
 - helyi közút céljára történő lejegyzés
 - útépítési és közművesítési hozzájárulás
 - beültetési kötelezettség
 - kisajátítás
 - helyre hozatali kötelezettség
- /2/ Elővásárlási jog illeti meg Alsóörs Önkormányzatát a következő esetekben:
- közpark létesítése céljából : hrsz. 4; 149/30; 538/4; 539/2.
 - Polgármesteri Hivatal építése céljából: hrsz. 545; 538/3.
 - A 2000. évi CXII. Törvény szerint a part menti 30 m-es területen
 - Az elővásárlási jogot be kell vezetni az ingatlannyilvántartásba.
- /3/ Közút céljára történő lejegyzés:
Alsóörs Önkormányzata a szabályozási tervben lévő új utak létesítése, meglévők bővítése, szabályozása céljából a szükséges telkeket telekrészeket a kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzéssel veszi igénybe.
- /4/ A szabályozási tervben az újonnan beépítésre szánt területeken az új beépítéshez szükséges és az új beépítéssel érintett meglévő utak szükséges átépítése esetén az utak létesítésének költsége és a közművek létesítésének költsége teljes egészében az új beépítés telkeinek tulajdonosait terheli.
- /5/ Beültetési kötelezettséggel érintett területeket a Szabályozási Terv jelöli.
- /6/ Az SZT lapokon meghatározott beültetési kötelezettség szerint legalább kétoldali fásor telepítendő:
- a May János utca megépítését követő 5 éven belül, a 22,0 m-es szabályozási szélességén belül,
 - az Alkotmány utcában a May János utca és a Séd patak közti szakaszon.
 - kertészeti terv alapján a 71-es út Alsóörs közigazgatási határán belüli szakaszára.
- /7/ A Horgásztanya területére (hrsz. 985/1, 986, 987), a hrsz. 988/4-8 és a 988/11-12 telkekre vonatkozóan az SZT és HÉSZ kidolgozásáig, de legfeljebb 3 évig változtatási tilalom van érvényben. A változtatási tilalom az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzendő.

VII. FEJEZET

Záró rendelkezések 44. §

- /1/ E rendelet 2005. december 1-vel lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.
- /2/ E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Alsóörs község Önkormányzat Képviselőtestületének 1/2004.(I.16.) sz. rendelete a Településrendezési tervhez kapcsolódó változtatási tilalom elrendeléséről, valamint ÁRT szabályozásáról szóló 5/2004.(IV.9.) sz. rendelete.

Alsóörs, 2005. november 11.

.....
Hebling Zsolt
polgármester

.....
Lehner Mária
jegyző

1. SZÁMÚ MELLÉKLET: FOGALOMMEGHATÁROZÁS

Homlokzatmagasság:	Az OTÉK építménymagasság („H”) fogalom meghatározása és számítása szerinti, az abban meghatározott egyes homlokzatfelületek magassága
Szintterületi mutató:	az építési telek/telek területén létesült épület/építmény összes bruttó szintterületének és az építési telek/telek területének viszonyszáma (mértékegysége: m ² /m ²)
Bruttó szintterület:	épület bruttó szintterülete az építményszintek bruttó területeinek összege, amelybe nem kell beszámítani: <ul style="list-style-type: none"> • Az épület 1,90 m –nél kisebb szabad belmagasságú területeit, • Az első pinceszintnek minősülő építményszint területnek a lakásokhoz tartozó tárolóhelyiségeit, • A személygépjármű-tároló területét az OTÉK illetve a helyi parkolási rendeletben megállapított férőhely mértékéig.
Fő rendeltetésű épület:	Az építési telken elhelyezhető főfunkciójú, ennek megfelelő rendeltetésű épület.
Kiszolgáló épület:	Az építési telken elsősorban a főfunkciót kiszolgáló funkciók elhelyezésére szolgáló épület.
Oldalhatáron álló beépítés (O):	Oldalhatáron álló beépítés esetén az épület egyik főfala a telekhatáron vagy attól legfeljebb 1 m-re helyezendő.

2. SZÁMÚ MELLÉKLET: RÉGÉSZETI LELŐHELYEK

	Lelőhely neve	Lelőhely jellege	Helye (HRSZ)
1.	Kisréti dűlő	Középkori település	1678/16-17, 1682
2.	Református templom	Középkori és újkori templom	3/1, 4, 5, 6, 7, 9, 10
3.	Török-ház	Középkori épület	764, 771, 772, 773, 783/2, 784, 785, 790-792,
4.	Közép-sok	Újkőkori, népvándorlás-kori, honfoglalás kori, középkori település	098/1-3, 098/8-11
5.	Nemesség erdeje	Őskori lelőhely	093/1, 0101/1
6.	Somlyó-hegy alja	Római, középkori település	0121, 0129/5-9
7.	Kermencs-rét	Római kori villa	019, 023/1, 1678/2-14, 1684,
8.	Orgona utca 6. és 21.	Római kori település	159/4-6, 159/9-23, 160-169, 197/1, 199, 200, 201, 2317-2322, 2324, 2325, 2326/1-2, 2329/1-4, 2330, 2331/1-4, 2333-2336
9.	Mihalkovics u. 6.	Római kori település	301-306
10.	Szerdahelyi-dűlő	Római kori település	997, 990/2-45
11.	Szerdahelyi-dűlő – Kemping	Római kori település	995/3-4
12.	Loki út-Hársfa u.-Orgona u.-Viola u	Római kori település	274/6
13.	Felső Sédre dűlő	Őskori, késő középkori település	098/1-4, 098/9-13, 099, 0101/1-2, 0101/7-8
14.	Gátréti-dűlő	Őskori település	0108/3, 0108/4, 0108/11, 0108/16

3. SZÁMÚ MELLÉKLET: MŰEMLÉK ÉS MŰEMLÉKI KÖRNYEZETE

Műemlék		Műemléki környezet		
HRSZ	Cím	Jelleg	Érintett telkek	
1.	656	Ady Endre utca 3.	Népi lakóház	129/1, 558, 559, 562, 563, 564, 565, 566, 744, 745/1
2.	563	Endrődi utca 4.	Népi lakóház	
3.	7	Templom utca	Református templom	3/1, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 14, 15/1, 15/4, 0125
4.	772, 773	Petőfi köz 4.	Török adószedő-ház és melléképület	764, 771, 772, 773, 784, 785, 787, 790, 791
5.	088/7	Külterület	Présház, pince	088/6;088/8
6.	1280	Szőlőhegy 53.	Népi lakóház	1276; 1282; 1284; 1293; 1351/7
7.	1364	Külterület-Aranybánya	Népi lakóház	1583; 1632; 1633; 1635; 1636;

4. SZÁMÚ MELLÉKLET: HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT ÉPÜLETEK, ÉPÍTÉSI HELYEK, ÉS MŰEMLÉKI VÉDELEMRE JAVASOLT ÉPÜLET ÉS MŰEMLÉKI KÖRNYEZETE

HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT ÉPÜLETEK LISTÁJA (HRSZ): 13, 15/1, 15/2, 16/2, 22, 25/1, 35, 49, 50, 57/2, 71, 119/1, 119/3, 553/5, 558, 729, 734, 736, 737, 747, 749, 755, 756, 762/2, 764, 775, 779, 782, 799, 800, 801

HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT ÉPÍTÉSI HELYEK LISTÁJA (HRSZ): 7, 10, 12 15/3, 23, 25/2, 30, 32, 33, 38, 42/2, 43, 44, 48, 49, 50, 51, 54, 57/1, 59, 61, 69, 73, 74, 76, 119/2, 120, 555, 556, 568/4, 569, 573, 731, 734, 737, 738, 740, 742/1, 742/2, 743, 744, 754, 754, 757, 758, 762/1, 763, 773, 778, 779, 780, 782, 783/1, 783/2, 788, 789, 790, 791, 792, 795, 800, 802, 803

MŰEMLÉKI VÉDELEMRE JAVASOLT ÉPÜLET (HRSZ): 739 (Javasolt műemléki környezete: 738-742/1, 743, 560, 567, 568/3)

5. SZÁMÚ MELLÉKLET: TELEPÍTÉSRE JAVASOLT NÖVÉNYEK JEGYZÉKE**Fák (SF 2Xi 12/14)**

1. Amygdalus communis (közönséges mandula)
2. Acer campestre (mezei juhar)
3. Fraxinus excelsior ssp. Pannonica' (magyar kőris)
4. Fraxinus ornus (virágos kőris)
5. Pyrus pyraeaster (vadkörte)
6. Quercus cerris (csertölggy)
7. Quercus petraea (kocsánytalan tölgy)
8. Quercus robur (kocsányos tölgy)
9. Sorbus domestica (háziberkenye)
10. Sorbus torminalis (barkóca berkenye)
11. Tilia cordata (kislevelű hárs)
12. Tilia platyphyllos (nagylevelű hárs)

Cserjék (intenzív telepítési sűrűség)

NAGYCSERJE KONT SL 60/80, ALACSONY CSERJE KONT SL 60/80

1. Berberis vulgaris (sósokborbolya) 1 db/m²
2. Cornus mas (húsos som) 1 db/m²
3. Cornus sanguinea (veresgyűrű som) 2 db/m²
4. Corylus avellana (közönséges mogyoró) 1 db/m²
5. Cotinus coggygria (cserszömörce) 1 db/ m²
6. Crataegus monogyna (egybibés galagonya) 2 db/3 m²
7. Euonymus europaeus (európai kecskerágó) 1 db/m²
8. Ligustrum vulgare (közönséges fagyal) 1 db/m²
9. Prunus spinosa (kőkény) 3 db/2 m²
10. Rosa canina (vadrózsa) 2 db/3 m²
11. Syringa vulgaris (kerti orgona) 2 db/ m²
12. Viburnum lantana (ostorménfa) 1 db/m²

6. SZÁMÚ MELLÉKLET: EGYEDI TÁJÉRTÉKEK

MEGNEVEZÉS	HRSZ
Halacsi présház, pince, kúria szőlővel	074
Cserehegyi kilátó	093/2
Sziklacsport	044
Óriás orra	043
Felső-máli körngeteg	041/2, 041/4, 093/3, 0112
Somlyó-hegyi kilátó	0129/5
Zsidó temető	0129/5
Temető	0125, 0124/3

1. SZÁMÚ FÜGGELÉK**1. Védőtávolságok a MSz 7487/2 szerint:**

- Ivóvízvezeték (épület alapjától) – D 300 mm-ig 3,0 m
 - Vízározó medencék és nyomásfokozó a műtárgy szélétől mért 10,0 m vagy a földfeltöltés rézsútalpától mért 5,0 m területsáv. Jelenleg belső védőtávolságként lekerítve!
 - Gravitációs csatorna (épület alapjától) 3,0 m
 - Szennyvíz nyomócső: – D 300 mm-ig 3,0 m
– D 301 – 700 mm 5,0 m
 - Szennyvíz átemelő: a műtárgy szélétől mért 10,0 m vagy a földfeltöltés rézsútalpától mért 5,0 m területsáv. Jelenleg belső védőtávolságként lekerítve!
 - Az átemelők környékén időszakosan jelentkező szaghatás megszüntetéséről gondoskodni kell.
 - Csapadékcsonna (épület alapjától) 3,0 m
 - Felszíni vízfolyás egyik part mentén 6,0 m széles szabadon hagyandó sáv.
2. A villamos energia szállítására és átalakítására szolgáló föld feletti távvezetékek, villamos szabadvezetékek, erőművek, alállomások és villamosművek az IpM 11/1984.(VIII.22.) számú törvényerejű rendeletben, továbbá a MSz 151, a MSz 172 és a MSz 7487 számú magyar szabványokban rögzített biztonsági övezettel rendelkeznek.
3. A föld feletti nagy- és közepesfeszültségű szabadvezeték hálózatok biztonsági övezete a szélső vezetékcsálak függőleges síkjától mérve mindkét irányban terjedően:
- 20 kV-os szabadvezeték esetében
 - szimpla felfüggesztéssel, külterületen 5,0-5,0 m
 - kettős felfüggesztéssel 2,5-2,5 m
4. A föld alatti 20 kV-os és 0,4 kV-os villamos kábel, vagy alépítmény biztonsági övezete a nyomvonal két oldalán, arra merőlegesen 1,0 méteres távolságú függőleges síkig terjed.
5. A közepesfeszültségű hálózatok és berendezések további tervezési és kivitelezési munkái során be kell tartani a vonatkozó 1994. évi LXVIII. törvény, illetve a 34/1995. (IV.5.) Korm. rendelet és az 1/1967. (IV.28.) sz NIM rendelet előírásait.
6. A távközlési hálózatok, föld alatti kábelek és alépítmények a vonatkozó 2001. évi XL. törvény értelmében, valamint a MSz 7487. szabvány előírásai szerint rögzített biztonsági övezete a nyomvonal két oldalán, arra merőlegesen max. 1,0 méteres távolságú függőleges síkig terjed.
7. Hálózatbővítést a területfejlesztés igényeihez igazított adottságoknak megfelelően – a MSz 7487. szerint – a közterületeken a meglévő távközlési alépítmények felhasználásával, és/vagy új csőhálózat kiépítésével és megszakító létesítmények telepítésével kell megoldani. A tervezett alépítményi csőszámoknak és megszakító létesítményeknek a terület 100%-os ellátását kell szolgálnia. Ide kell elhelyezni az alközpontokat összekötő törzs- és átkérő kábelhálózatokat is. A távbeszélő állomásokhoz csatlakozó elosztóhálózatok a gyalogos közlekedés területsávjában minden utcában kiépíthetők.
8. Földgázszállító vezeték-hálózatok, gázfogadó állomások, körzeti és ipari gáz-nyomásszabályozó berendezések biztonsági övezeteit az IpM 6/1982. (V.6.) számú törvényerejű, valamint a GOMBSZ rendeletei, továbbá a MSz 7048. és a MSz 7487. számú szabványok a nyomásfokozatoktól függően a csővezeték tengelyvonalától mindkét irányban terjedően az alábbiak szerint rögzíti:
- nagyközépnomású hálózatoknál 5,0-5,0 m
 - középnomású hálózatoknál 4,0-4,0 m
 - nagyközép/középnomású körzeti nyomásszabályozó berendezésnél 15,0x15,0 m-es terület
9. Földgáz-hálózatok részére a közutak burkolata alatt a MSz 7487. számú szabványban rögzített, az útpálya tájolása szerinti „hideg” oldali közműsávot az egyéb közművezetésektől 1,0-1,0 méteres védőtávolsággal biztosítani kell.

A vezetékek közötti legkisebb vízszintes távolság
(MSZ 7487/2 szerint)

méretek m-ben

Vezeték megnevezése	Vízvezeték	Csatorna	Közép- feszültségű	Távközlő vezeték (védőszerkezetben)	Gázelosztó vezeték
Vízvezeték	-	1,5	0,7	0,7	0,7
Csatorna	(1,0)	-	1,0	1,0	1,0
Közepfeszültségű	(0,7)	(0,7)	-	0,5	0,5
Távközlő vezeték (védőszerkezetben)	(0,7)	(0,7)	(0,5)	-	0,5
Gázelosztó vezeték	(0,7)	(1,0)	(0,5)	(0,5)	-

Megjegyzés: A zárójeles értékek a közös közműárkos megoldásra vonatkoznak.

10. A 200. évi CXII. Tv szerinti T1, T-2 területeken új villamos energia ellátási létesítményeket táv- és hírközlő vezetéseket terepszint alatt kell elhelyezni.