

KÖVÁGÓÖRS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

16/2006.(XI.16.) sz. rendelete

KÖVÁGÓÖRS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSÁRÓL

Kövágóörs Község Képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, módosított 1997. évi LXXVIII. Tv. (továbbiakban: Étv.) 7. § (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján a VÁTI Kft. által 2859/2004. 3.2.2 törzsszámon készített Kövágóörs építési szabályzatának (továbbiakban: építési szabályzat) és szabályozási tervének megállapításáról az alábbi rendeletet alkotja:

I. fejezet

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

AZ ELŐÍRÁSOK HATÁLYA

1. §

- (1) Az előírások hatálya kiterjed Kövágóörs Község (a továbbiakban: a község) közigazgatási területére.
- (2) A község közigazgatási területén területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épülethez tartozó építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni a jelen előírás rendelkezéseinek megfelelően szabad.

A SZABÁLYOZÁSI ELEMELK TÍPUSAI

2. §

- (1) A szabályozási terv, valamint a jelen építési szabályzat I. és II. rendű kötelező elemeket egyaránt tartalmaz.
- (2) I. rendű kötelező szabályozási elemek
 - övezet, építési övezet betűjelének, ill. színezésének megfelelő előírások és területi határok,
 - az I. rendű szabályozási vonalak (a szabályozási tervlap jelkulcsa szerinti I. rendű közterületekkel érintkező tervezett, nem közterületi telkek határvonalai),
- (3) II. rendű kötelező szabályozási elemek
 - a beépítésre szánt területek övezeti betűjele után álló jelnek (együtt: építési övezet) megfelelő előírások és a vonatkozó területi lehatárolások,
 - a II. rendű szabályozási vonalak (a szabályozási tervlap jelkulcsa szerinti II. rendű közterületekkel érintkező tervezett, nem közterületi telkek határvonalai),
- (4) a) Az I. rendű szabályozási elemek módosítására csak a településszerkezeti terv felülvizsgálata és módosítása után készített új szabályozási terv keretében kerülhet sor.

- b) A II. rendű, szabályozási elemek módosítása belterületen és külterületi beépítésre szánt területen legalább a tömb egészére, külterületen beépítésre nem szánt területen vagy a tömb egészére, vagy a településszerkezeti terv szerinti területfelhasználási egységre kiterjedő szabályozási terv készítésével történhet meg.

II. fejezet

TERÜLETHEZ KÖTHETŐ ELŐÍRÁSOK

ÁLTALÁNOS ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

3. §

- (1) Az építési szabályzat a község közigazgatási területét építési övezetekre és övezetekre tagolja.
- a) *építési övezetek* a beépítésre szánt területek (Lf, Vt, Gk, Üü, Üh, Ki, Ki0, Kh) nem közterületi telkeinek övezeti lehatárolással elkülönített területegységei. Az építési övezetek a területfelhasználásra utaló betűjel után az építés fő paramétereit rögzítő jelet tartalmazzák:
- beépítési mód
 - beépítettség mértéke (%)
 - az építhető épületek építménymagassága (m)
 - az újonnan kialakítható legkisebb telekterület (m²)
- b) *övezetek* a beépítésre nem szánt területek (KÖá, Z, Ev, Eg, Mk, Má, Mko, VGv, VG) övezethatárral, eltérő övezeti színezéssel, vagy beépítésre szánt terület határa jellel különválasztott területegységei.
- (2) Tervezett beépítésre szánt területeken – az OTÉK 32. §-ában felsorolt építményeket kivéve – építést engedélyezni
- a) csak a 4-9. § rendelkezései szerinti közművesítettség kiépítése, a szabályozási terv szerint kialakított közterületi, ennek hiányában önálló helyrajzi számú magánúti kapcsolata, valamint szilárd burkolatú útkapcsolata esetén szabad. A felszíni vizek elvezetésére más előírás hiányában a nyíltárkos megoldás is elfogadható.
- b) az a) pontban előírt kötelezettségek teljesüléséig csak az eredeti területfelhasználás szerinti övezet előírásai szerint szabad építeni.
- (3) Beépítésre nem szánt területen
- a) 3000 m²-nél kisebb telket kialakítani nem szabad¹
- b) gazdálkodási célt szolgáló ingatlan esetében - a terepszint alatti beépítettség mértéke az övezetileg megengedett beépítettség mértékét további 3%-kal meghaladhatja. A megengedett beépítést meghaladó terepszint alatti építés a részletes övezeti előírásokban (Mk, Má, Má*, Ki0) rögzített mértékig engedélyezhető.
- (4) Gyep művelési ágú területen építmény nem helyezhető el, kivételt képeznek a régészeti parkok terepszint alatti építményei.

¹ 2000. évi CXII. törvény 8. §

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK
AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS BEÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSAI

4. §

- (1) Az építési övezetek építési lehetőségeit a szabályozási tervben a területfelhasználás jele után feltüntetett építési övezeti jel tartalmazza, amelyben
 - a) a kialakítható beépítési módok az építési övezeti jel számlálójának baloldali eleme szerint a következők lehetnek:
 - szabadonálló (Sz),
 - oldalhatáron álló (O),
 - b) a kialakítható beépítettség mértéke az építési övezeti jel számlálójának jobboldali eleme szerinti értékű lehet,
 - c) a kialakítható építménymagasság az építési övezeti jel nevezőjének baloldali eleme szerinti értékű lehet, amely az egyes építési övezetekben a közterület, ill. a telek belseje felől az előírások szerinti eltéréssel alkalmazandó,
 - d) a kialakítható telekterület az építési övezeti jel nevezőjének jobboldali eleme szerinti értékű lehet.
- (2) Ha a telek jelenlegi jellemzői az (1) bekezdésben rögzített építési előírásoknak nem felelnek meg, az alább felsorolt szabályok szerint lehet építési munkát, ill. telekalakítást végezni:
 - a) Ha a telek jelenlegi beépítettsége nem felel meg az építési előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem az épület(ek) szintterülete, építménymagassága nem növelhető, kivéve a tetőtér-beépítést, amely esetben az építménymagasság és a beépítettség megtartása mellett a szintterület növelése megengedhető. Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és az (1) bekezdés szerinti előírásokat kell alkalmazni.
 - b) Ha a telek jelenlegi méretei nem felelnek meg az építési előírásoknak akkor a telekméretek - a szabályozási tervlapon jelölt közterületi határrendezést kivéve - tovább nem csökkenthetők és ha a telek beépítettségére vonatkozó egyéb országos előírások betarthatók, a telek beépíthető.
 - c) Ha a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak, az előírástól eltérő beépítési mód megtartható, de az épületek csak a telekre vonatkozó egyéb országos és építési előírások betartása esetén és az előírások szerinti építési helyen belül, bővíthetők.
 - d) Ha a telek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az építési előírásokban előírt értéket, a meglévő építmények bővíthetők, de a bővítmények építménymagassága az előírt értéket nem haladhatja meg. Ha a meglévő építmények lebontásra kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és a vonatkozó építménymagassági előírásokat kell érvényesíteni.
- (3) A pinceszint, ill. terepszint alatti építmények csak az építési helyen belül engedélyezhetők.
- (4) Az egyes övezetekben előírt legnagyobb építménymagasság az épület közterület felőli homlokzatánál nem léphető túl. A lejtő felőli építménymagasság legfeljebb 1 m-rel lépheti túl a közterület felőli homlokzatmagasságot.

- (5) Ha az építési övezetre meghatározott legkisebb telekterület nem éri el a 4000 m²-t, az épület utcai építési vonalra merőlegesen mért vetületi hossza legfeljebb 35,0 m lehet. Saroktelek esetén a vetületi hossza vonatkozó előírást mindkét közterület felől be kell tartani.
- (6) Az építmények közötti legkisebb telepítési távolság – ha azt a kialakult állapotok indokolják, - lakóépületeknél:
 - a) 4,0 m-ig csökkenthető, beépítési módtól függetlenül, ha az egymást átfedő szemben fekvő homlokzatok közül legalább az egyik homlokzaton a nyílások mellékhelyiségenként 0,40 m² nyíló felületnél nem nagyobbak, és a nyílásos homlokzatú épület magassága a mellékhelyiségenkénti 0,40 m² nyíló felületű homlokzatú épület magasságát nem haladja meg;
 - b) 2,5 m-ig csökkenthető, ha az egyik homlokzat nyílás nélküli tűzfal, a másik homlokzaton mellékhelyiségenként 0,40 m² nyíló felületnél nem nagyobbak a nyílások;
 - c) A térszint alatti építmény fölött kialakított zöldfelületet és a tetőkert zöldfelületét az OTÉK 25. § "tetőkertek beszámítása a kötelező zöldfelületi arányba" táblázat szerint a telek aktív zöldfelületének lehet beszámítani,
- (7) Ha az építési övezet határa nem esik telekhatárra, akkor az építési előírások szempontjából az építési övezet határát a hátsókert megállapításánál és a beépítési % kiszámításánál telekhatárnak kell tekinteni.
- (8) Nyúlványos telek nem alakítható ki.
- (9) 4000 m²-nél nagyobb telken való építési igény esetén amennyiben a szabályozási tervlap építési helyet nem jelöl, az építés helyét elvi építési engedélyben kell tisztázni. A Nemzeti Park területén az építés helyének kijelöléséhez tájvizsgálatot kell készíteni. Az építési engedélyhez kertészeti tervet kell mellékelni.

LAKÓÖVEZETEK

FALUSIAS LAKÓÖVEZET (Lf)

5. §

(1) *A falusias lakóövezet általános előírásai*

- a) A terület jellemzően alacsony laksűrűségű, összefüggő, nagykeres, legfeljebb három önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- b) A területen lakóépület, mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, szálláshely, szolgáltató épület, kézműipari építmény, helyi, igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, helyezhetők el.

(2) *A falusias lakóövezet építési feltételei*

- a) Újonnan épületek csak *oldalhatáron álló* beépítési mód szerinti építési helyen belül helyezhetők el. A beépíthető oldalhatárt a telektömbben kialakult beépítés szerint kell meghatározni. Ha a kialakult beépítés miatt, vagy saroktelken nem lehetséges az oldalhatárra való elhelyezés, *szabadonálló* beépítést kell alkalmazni.

- b) Újonnan az előkert legfeljebb 1,5 m-rel több mint a szomszédos építési telek kialakult előkertje, de legfeljebb 5.0 m.
- c) Az övezetben az újonnan kialakítható építési telek
1. legkisebb területe az övezeti jel szerinti;
 2. legkisebb mélysége 50 m;
 3. legkisebb/legnagyobb szélessége 16 m és 28 m között alakítható,
- d) A beépítettség legnagyobb értéke 25%, amely meglévő, az előírtnál kisebb méretű építési telken meghaladható az épületelhelyezés általános szabályainak betartása mellett. Az előírtnál kisebb területű telken legfeljebb 200 m² beépített terület engedélyezhető. Nagyobb területű telken 350 m²-nél nagyobb beépített terület akkor sem engedélyezhető, ha a beépítési % ezt lehetővé tenné.
- e) A zöldfelületi fedettség legkisebb értéke 50%,
- f) Az épületek közterület felőli építménymagasságának alsó és felső értéke a közterület felőli 15 m-en belül 3,5-4,5 m között választható, a fennmaradó építési helyen legfeljebb 5.0 m-es építménymagasság építhető,
- g) A közterület felőli 15 m-en belül új épület legalább 5,5 m, legfeljebb 8,5 m szélességgel építhető.
- h) A közterület felé gépjárműtároló nem nyitható.
- i) Az épületek tetőformája az utcavonalra merőleges, ill. adottság szerint azzal párhuzamos nyeregtető, 38-45° közötti hajlásszöggel,
- j) Az övezetben az építés feltétele a teljes közművesítettség,
- k) Új építés esetén az OTÉK szerinti gépjármű-elhelyezési igény 100%-át a saját építési telken belül kell kielégíteni,
- l) A melléképítmények közül elhelyezhető:
- közműpótló műtárgy, hulladék-tartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető, legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő.
Műemléki környezet határában belül környezetidegen látványú melléképítmény közterületre nézően, vagy növényzet által takaratlanul nem helyezhető el.

VEGYES ÖVEZETEK

6. §

(1) Településközpont vegyes övezet (Vt) általános előírásai

- a) A terület jellemzően több rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- b) A területen

- lakóépület, igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület a terület azon részén, ahol a gazdasági célú használat az elsődleges, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, továbbá kivételesen
- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény

helyezhető el.

- c) A b) pontban felsorolt kivételesen elhelyezhető építmények csak akkor telepíthetők, ha a szomszédos lakótelek felőli határokon a háromszintes növénytelepítés 10 m széles sávban biztosítható.
- d) A területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- e) Településközpont vegyes övezetbe sorolt kialakult üdülő- ill. lakáshasználat esetén a meglévő épület igény szerint felújítható, bővíthető, bontás után visszaépíthető.

(2) *Településközpont vegyes övezet építési feltételei*

- a) Újonnan épületek az *oldalhatáron álló* beépítési mód szerinti építési helyen belül helyezhetők el. A beépíthető oldalhatárt a kialakult beépítés figyelembe vételével kell meghatározni.
- b) Újonnan az előkert legfeljebb 1,5 m-rel több mint a szomszédos építési telek kialakult előkertje, de legfeljebb 5,0 m.
- c) Az övezetben az újonnan kialakítható építési telek
 1. legkisebb területe az övezeti jel szerinti;
 2. legkisebb mélysége 40 m;
 3. legkisebb/legnagyobb szélessége 16 m és 32 m között alakítható,
- d) a beépítettség legnagyobb értéke 40%;
- e) a zöldfelületi fedettség legkisebb értéke 35%;
- f) Az épületek közterület felőli építménymagasságának alsó és felső értéke a közterület felőli 15 m-en belül 3,5-5,0 m között választható, a fennmaradó építési helyen legfeljebb 5.0 m-es építménymagasság építhető,
- g) Az épületek tetőformája az utcavonalra merőleges, ill. adottság szerint azzal párhuzamos nyeregtető, 38-45° közötti hajlásszöggel,
- h) Az övezetben az építés feltétele a teljes közművesítettség.
- i) A gépjármű-elhelyezési igény 100%-át a saját építési telken belül kell kielégíteni.
- j) Gépjárműtároló kapuja közterület felől nem helyezhető el.
- k) A melléképítmények közül elhelyezhető:

közműcsatlakozási műtárgy, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

Műemléki környezet határán belül környezetidegen látványú melléképítmény közterületre nézően, vagy takaratlanul nem helyezhető el.

GAZDASÁGI ÖVEZETEK

7. §

(1) *Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet (Gk) általános előírásai*

- a) A terület a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célokat szolgáló építmények befogadására kijelölt terület.
- b) A területen
 - mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, igazgatási épület, parkolóház, üzemanyagtöltő, sportépítmény, továbbá kivételesen, de csak bővítésként
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, egyéb közösségi szórakoztató épülethelyezhető el.
- c) A területen meglévő épületek a kivételesen elhelyezhető épületek funkciói szerint átalakíthatók.

(2) *Gazdasági övezet (Gk) építési feltételei*

- a) Újonnan épületek az övezeti jelnek megfelelő beépítési mód szerinti építési helyen belül helyezhetők el.
- b) Újonnan az előkert a szabályozási tervlapon lehatárolt műemléki környezet területén kívüli Gk övezetek esetében legalább 10,0 m legyen.
- c) Az övezetben az újonnan kialakítható építési telek legkisebb
 1. területe az övezeti jel szerinti;
 2. mélysége 60 m;
 3. szélessége 40;
- d) A beépítettség értéke az övezeti jel szerinti,
- e) A zöldfelületi fedettség legkisebb értéke 40%, amelyet legalább 1/3-ad részt az OTÉK szerinti 3 szintes növényállománnyal kell betelepíteni;
- f) Az épületek építménymagasságának felső értéke az övezeti jel szerinti lehet.
- g) Az építés feltétele a teljes közművesítettség.
- h) A gépjármű-elhelyezési igény 100%-át saját építési telken belül kell kielégíteni.

ÜDÜLŐÖVEZETEK

8. §

(1) *Üdülőházas üdülőövezet (Üü) általános előírások*

- a) A terület üdülési célokat szolgáló üdülőépületek, üdülőtáborok, kempingek elhelyezésére szolgál.

- b) A területen kizárólag a terület igényei szerinti parkolóhelyek, gépjárműtárolók helyezhetők el.

(2) *Üdülőházas üdülőövezet (Üü) építési feltételek*

- a) Újonnan épületek az övezeti jelnek megfelelő beépítési mód szerinti építési helyen belül helyezhetők el.
- b) Újonnan az előkert 5 m, 2000 m²-nél nagyobb telken legalább 5 m lehet.
- c) Az övezetben az újonnan kialakítható építési telek legkisebb
- területe az övezeti jel szerinti;
 - mélysége 50 m;
 - szélessége 30;
- d) a beépítettség legnagyobb értéke az övezeti jel szerinti,
- e) a zöldfelületi fedettség legkisebb értéke 70%;
- f) az épületek építménymagasságának felső értéke az övezeti jel szerinti lehet.
- g) Az övezetben az építés feltétele a teljes közművesítettség.
- h) A gépjármű-elhelyezési igény 100%-át saját építési telken belül kell kielégíteni.
- i) A melléképítmények közül a rendeltetésszerű használathoz szükséges építmények elhelyezhetők.

(3) *Hétvégiházás üdülőövezet (Üh) általános előírások*

- a) A terület legfeljebb két üdülőegységes üdülési célokat szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.
- b) Az övezetben a megengedett két rendeltetési egységet nem meghaladóan a terület rendeltetéséhez köthető, azt nem zavaró egyéb építmények is elhelyezhetők.

(4) *Hétvégiházás üdülőövezet (Üh) építési feltételek*

- a) Újonnan épületek az övezeti jelnek megfelelő beépítési mód szerinti építési helyen belül helyezhetők el.
- b) Újonnan az előkert 5,0 m lehet.
- c) Az övezetben az újonnan kialakítható építési telek legkisebb
- területe az övezeti jel szerinti;
 - mélysége 30 m;
 - szélessége 16;
- d) a beépítettség legnagyobb értéke az övezeti jel szerinti,
- e) a zöldfelületi fedettség legkisebb értéke 70%;
- f) az épületek építménymagasságának felső értéke az övezeti jel szerinti lehet.
- g) Az övezetben az építés feltétele a teljes közművesítettség.
- h) A gépjármű-elhelyezési igény 100%-át saját építési telken belül kell kielégíteni.
- i) A melléképítmények közül a rendeltetésszerű használathoz szükséges építmények elhelyezhetők.

KÜLÖNLEGES ÖVEZETEK

9. §

- (1) *Különleges intézményi övezet (Ki) általános előírások*
- a) A terület különleges célokat szolgáló közhasználatú építmények elhelyezésére szolgál.
 - b) A területen csak a szabályozási tervlapon megnevezett funkciójú építménycsoportok és az azok rendeltetésszerű működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetők el.
 - c) A szabályozási tervlap az egyes ingatlanokon belüli eltérő kizárólagos használatot is rögzíthet az egyes építési helyekre írt rendeltetés meghatározásával.
- (2) *Különleges intézményi övezet (Ki) építési feltételek*
- a) Újonnan épületek csak *szabadonálló* beépítési mód szerinti építési helyen belül helyezhetők el.
 - b) Újonnan az előkert legalább 10,0 m lehet.
 - c) Az övezetben az újonnan kialakítható építési telek legkisebb
 - területe az övezeti jel szerinti;
 - mélysége 60 m;
 - szélessége 40;
 - d) a szabályozási tervlapon jelölt építési helyen belüli, zöldtetőre vonatkozó felirat esetén az épület lapostetővel, zöldtetősen alakítandó ki, az épületet a terepadottságoknak megfelelően úgy kell elhelyezni, hogy a tervlapon feltüntetett övezeti építménymagasság csak a lejtő felőli oldalon legyen, míg a bevágás, domb felőli oldalon a zöldtető a kialakult tereppel illesztendő.
 - e) a beépítettség legnagyobb értéke az övezeti jel szerinti,
 - f) a zöldfelületi fedettség legkisebb értéke 60%;
 - g) az épületek építménymagasságának felső értéke az övezeti jel szerinti lehet.
 - h) Az övezetben az építés feltétele a teljes közművesítettség.
 - i) A gépjármű-elhelyezési igény 100%-át saját építési telken belül kell kielégíteni.
 - j) A melléképítmények közül a rendeltetésszerű használathoz szükséges építmények elhelyezhetők.
 - k) Az ökológiai hálózat területébe tartozó Ki övezet beépítése esetén az építési engedélyezési eljárásban a KTVF szakhatóságként működik közre.
- (3) *Különleges intézményi övezet 5% alatti beépítési lehetőséggel (Ki0) általános előírások*
- a) A terület különleges célokat szolgáló közhasználatú építmények elhelyezésére szolgál.
 - b) A területen csak a szabályozási tervlapon megnevezett funkciójú építménycsoportok és az azok rendeltetésszerű működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetők el.

- c) A szabályozási tervlap az egyes ingatlanokon belüli eltérő kizárólagos használatot is rögzíthet az egyes építési helyekre írt rendeltetés meghatározásával.
- (4) *Különleges intézményi övezet 5% alatti beépítési lehetőséggel (Ki0) építési feltételek*
- a) Újonnan épületek csak *szabadonálló* beépítési mód szerinti építési helyen belül helyezhetők el.
- b) Amennyiben a szabályozási tervlap másként nem jelöli, újonnan az előkert legalább 10,0 m lehet.
- c) Az övezetben az újonnan kialakítható építési telek legkisebb
- területe az övezeti jel szerinti;
 - mélysége 60 m;
 - szélessége 40;
- d) a szabályozási tervlapon jelölt építési helyen belüli, zöldtetőre vonatkozó felirat esetén az épület lapostetővel, zöldtetősen alakítandó ki, az épület homlokvonalát legalább 50%-ban eltakaró, a zöldtetővel érintkező földrézsű kialakításával;
- e) a beépítettség legnagyobb értéke az övezeti jel szerinti;
- f) a zöldfelületi fedettség legkisebb értéke 75%;
- g) az épületek építménymagasságának felső értéke (zöldtető esetén a földdel való borítottsággal együtt) az övezeti jel szerinti lehet.
- h) A szabályozási tervlapon műemléki környezettel jelölt területen a közterület felőli 15 m-en belül, valamint a Káli medence felőli irányból új épület legalább 5,5 m, legfeljebb 8,5 m szélességgel építhető. Az épületek a tervezett építési helyen belül helyezhetők el a kialakult épületirányok szerinti elrendezésben. A beépítés helyét elvi építési engedélyben kell pontosítani.
- A műemléki környezet területére eső Ki0 övezetben az épületek tetőformája 38-45° közötti hajlású nyeregtető lehet.
- i) Az övezetben az építés feltétele a részleges közművesítettség, teljes közműellátású közterülettel határos telek esetében a teljes közművesítettség.
- j) A gépjármű-elhelyezési igény 100%-át saját építési telken belül kell kielégíteni. Ez alól a temető és a kegyeleti park esetében el lehet tekinteni, ha a szükséges méretű gépjármű-parkoló a telekkel határos közterületen elhelyezhető.
- k) A melléképítmények közül a rendeltetésszerű használatához szükséges építmények a főépülettel egy építészeti egységet képező módon elhelyezhetők.
- l) Az övezetileg meghatározott beépítés helye elvi építési engedélyben rögzítendő. A Nemzeti Park területével közvetlenül határos építési területen a KTVF szakhatóságként vesz részt az építési engedélyezési eljárásban.
- m) A Káli-medence belsejében fekvő Ki0 övezetben kialakítható régészeti park (076 hrsz egy része) területén – csak az övezetileg meghatározott rendeltetés kiszolgálására – kizárólag terepszint alatti építmény építése engedélyezhető, melynek területe az övezet területének legfeljebb 1 %-a lehet.
- (5) *Különleges hulladékelhelyezésre szolgáló övezet (Kh)*

Az övezetben az ágazati szabványnak és a magasabb szintű jogszabályoknak megfelelő építmények építhetők.

KÖZLEKEDÉSI ÖVEZETEK

10. §

(1) *Közúti közlekedési övezet (KÖÁ)*

- a) A közúti közlekedés céljára kijelölt területen
 - az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók), járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közművek és a hírközlés építményei, továbbá
 - a közlekedést kiszolgáló közlekedési építményekhelyezhetők el.
- b) Az elhelyezhető építmények által elfoglalt terület a közlekedési és közműterület 2%-át, az újonnan elhelyezendő építmények magassága a 3,5 m-t nem haladhatja meg.
- c) A 71. sz útról építési telket kiszolgálni nem szabad, az út közterületi kapcsolatként nem vehető figyelembe.

KÖZPARKÖVEZET (Z)

11. §

- (1) Közparkok céljára kijelölt terület. A terület min. 75%-át zöldfelülettel, ill. vízfelülettel fedetten kell kialakítani. A közparkon belül felszíni víztározók, dísztavak létesíthetők. A zöldfelületek min. 50%-án az OTÉK 25. §-a alapján számított háromszintes növényállományt kell biztosítani.
- (2) A területen a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter, nyilvános WC stb.), vendéglátó épület, ill. a terület fenntartásához szükséges egyéb épület helyezhető el.
- (3) A területnek köztúrról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.
- (4) Az újonnan elhelyezhető épületek magassága legfeljebb 6,0 m lehet és az általa elfoglalt terület nem haladhatja meg a telekterület 2%-át.
- (5) Közparkban és más közhasználatú zöldfelületen bármilyen okból elhalt, illetve (engedéllyel, vagy engedély nélkül) kivágott fás növényzet pótlásáról a lombtérfogat-egyenérték fenntartása mellett – egy éven belül – kell gondoskodni. Ha a visszapótlás az érintett területen a meglévő lombkoronaszint borítottsága miatt nem kívánatos, a visszapótlás másutt is engedélyezhető.

ERDŐÖVEZETEK

12. §

(1) *Védelmi rendeltetésű erdő övezet (Ev)*

- a) A terület elsődlegesen védelmi (környezetvédelmi, ill. természetvédelmi) rendeltetésű célokat szolgál.
- b) A területen épület újonnan nem helyezhető el.

(2) *Gazdasági rendeltetésű erdőövezet (Eg)*

- a) Az övezetbe az előző övezetbe nem sorolható erdők területei tartoznak. Fakitermelés szálalásos módszerrel kell történnjen. Tarvágás csak kivételesen indokolt esetben – nem őshonos fajokból álló, vagy természetes felújításra alkalmatlan állományok esetén – végezhető, és nagysága nem haladhatja meg a 3 ha-t.
 - b) A 100 000 m²-t meghaladó területnagyságú telken legfeljebb 0,3%-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények, valamint közjóléti létesítmények helyezhetők el.
 - c) Az újonnan elhelyezhető építmények építménymagassága nem haladhatja meg a 4,5 m-t.
- (3) Védelmi erdőterületeken a folyamatos borítottság érdekében fakitermelés szálalásos módszerrel kell történnjen. Az őshonos fajokból álló erdők kezelése csak természetes felújítással, a véderdőnek megfelelő élettartam biztosításával, szálaló kezeléssel történhet.
- (4) A védelmi erdők esetén, ha az állományok egészségi állapota lehetővé teszi, az erdők vágás-érettségi korát megemelt értékkel kell megállapítani.

MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZETEK

13. §

(1) *Mezőgazdasági kertes övezet (Mk)*

- a) Az övezetbe a volt zártkertek, illetve zártkert jellegű kisüzemi művelésű, jellemzően kistelkes területek tartoznak.
- b) Az övezetbe eső telkeken a növénytermesztés és ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, illetve a jelen előírásokban rögzített feltételeknek megfelelő lakóépületek építhetők.
- c) Építmény elhelyezésének feltételei az övezetbe eső telkeken:
 1. 2000-3000 m² közötti méretű telekterületen (csak szőlő művelési ágban nyilvántartott telken²) legfeljebb egy gazdasági épület és hozzá kapcsolódó egy földborítású pince létesíthető,
 2. lakóépület³ és hozzá tartozó gazdasági épületek (az 1. szerinti művelési ágban nyilvántartott telken) csak 3000 m² feletti telekterületen létesíthetők,

² A zónában a beépíthetőség szempontjából említett szőlő művelési ág akkor vehető figyelembe, ha a telek területének legalább 80%-a az említett művelési ágban nyilvántartott (földhivatali nyilvántartás) és ténylegesen is úgy művelt. Azon a telken, amelynek csak egy része tartozik szőlő művelési ágba, az egyéb művelési ágú telekrész területe (gyep, erdő stb.) a beépíthetőség számításánál nem vehető figyelembe.

³ Lakóépület csak a szabályozási tervlapon ilyen célra kijelölt területen belül helyezhető el (2000. évi CXII. törvény 46. § g).

- d) A telek beépítettsége nem haladhatja meg a 3%-ot. A beépített területen kívül, a terepszint alatt legfeljebb a telekterület 3 %-áig helyezhetők el építmények. Önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5%-a (de max. 300 m²) építhető be, de a teleknagyságtól függetlenül az állattartó épület által elfoglalt terület nem haladhatja meg a 10 m²-t.
- e) A telken újonnan építmény
1. szabadon állóan, vagy a kialakult beépítéshez igazodva oldalhatáron állóan,
 2. legalább 10,0 m előkert és 3,0 m oldalkert biztosításával,
 3. legfeljebb 3,5 m építménymagassággal, de a legmagasabb (pl. lejtő felőli) homlokzatmagasság sem lépheti túl az 5,0 m-t,
 4. magas tetővel, max. 45° tetőhajlásszöggel építhető.
- f) Állattartó telep az övezetben nem létesíthető. Egy telken újonnan csak egy tanyaudvar alakítható ki, amelynek területe (épületek és udvar) legfeljebb a telekterület 15%-a lehet. Ezen belül az épületek a teljes telek területének legfeljebb 3 %-án létesíthetők.
- g) meglévő építmények felújítása, átalakítása, korszerűsítése
1. az övezetileg meghatározott beépítettség mértékét meghaladó esetben akkor engedélyezhető, ha az átalakítás során a beépítettség és a szintterület nem növekszik. Az épület lebontása esetén a megengedett beépítettséget meghaladó alapterület 50%-a visszaépíthető,
 2. rendeltetés változtatása csak a vonatkozó egyéb jogszabályok⁴ szerint engedélyezhető,
 3. az átépítés során hagyományos építőanyagokat és színezéseket kell alkalmazni.
 4. felújítás, átalakítás, korszerűsítés akkor engedélyezhető, ha ezzel együtt biztosítható a jogszabály⁵ szerinti művelési ág szerinti földhasználat. Az építési engedélyezési terv részeként benyújtandó a telekhasználatot területileg is ábrázoló helyszínrajz.

(2) *Mezőgazdasági általános övezet (Má)*

- a) Az övezetbe a mezőgazdasági művelési ágú területek tartoznak.
- b) Az építési jog megszerzéséhez beszámított telkekre építési tilalmat kell bejegyezni, ill. az építési jogosultsággal rendelkező telkekre a beszámított telkeket (amennyiben vannak) beszámítható művelési ág szerinti kimutatással szintén be kell jegyezni.
- c) Tulajdoni határ változása esetén új építési jog csak a b) pont szerinti bejegyzések földhivatali átvezetése után keletkezik.
- d) A beépített telek mérete csak a vonatkozó előírások határáig csökkenthető, ugyanez vonatkozik a beszámított telkek csökkentésére, ill. a beszámított művelési ágak csökkentésére is.
- e) Az Má övezetben min. 2 ha művelt szőlőterület megléte esetén a szőlőművelés, bortárolás, feldolgozás, boridegenforgalom létesítményei helyezhetők el, az épületek

⁴ 2000. évi CXII. törvény 46. § c), g), 1996. évi LIII. törvény

⁵ 2000. évi CXII. törvény 46. § h)

építménymagassága legfeljebb 3,5 m lehet. A telek beépítettsége legfeljebb 3 % lehet. A beépített területen kívül, a terepszint alatt legfeljebb a telekterület 3 %-áig helyezhetők el építmények.

- (3) *Mezőgazdasági általános övezet a Nemzeti Park területén (Má*)*, az övezetre a (2) bekezdésen túlmenően a következő előírásokat is alkalmazni kell:
- Az övezetben szántó művelési ág esetén építmény nem építhető.
 - Az övezetben kizárólag szőlő művelési ág esetén az általános előírások betartása mellett csak 5,0 ha-nál nagyobb telken helyezhető el épület, melynek építménymagassága legfeljebb 3,5 m, legnagyobb homlokzatmagassága 4,2 m, legnagyobb épületszélessége 7,5 m, legnagyobb bruttó beépített területe 120 m², a terepszint alatti beépítettség legfeljebb 0,5% lehet. Az épület elhelyezése tájvizsgálatot is tartalmazó elvi engedélyezési terv alapján történjen, természetvédelmi hatósági és kezelői egyetértéssel.
- (4) *Mezőgazdasági korlátozott használatú övezet (Mko)*
- Az övezetbe a környezet és tájvédelmi, ökológiai okból nem beépíthető mezőgazdasági művelési ágú területek tartoznak.
 - Az övezetben a külön jogszabályok keretei között meghatározott köztárgyakon, építményeken, műtárgyakon túl épület nem építhető.

MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZETEK KÖZÖS ELŐÍRÁSAI

14. §

- Az övezetbe eső telkeken a művelési ág megváltoztatása, valamint új építmény építése a vonatkozó előírások⁶ és a jelen HÉSZ előírások együttes alkalmazásával engedélyezhető.
- A felhagyott anyagnyerő helyén a bányászat megszűntével a terület egészére kiterjedő tájrendezési terv alapján a bánya korábbi üzemeltetőjének, ennek hiányában a terület tulajdonosának tájrehabilitációt kell végrehajtani. Új területhasználat és építés csak ez után engedélyezhető.

MEZŐGAZDASÁGI ÉS ERDŐÖVEZETEK KÖZÖS ELŐÍRÁSAI

15. §

A mezőgazdasági, ill. erdőövezetben a terv jóváhagyása előtt már meglévő épületek a kialakult beépítettségtől függetlenül megtarthatók és felújíthatók, amennyiben egyéb hatósági előírásoknak megfelelnek. Meglévő lakóépületek a vonatkozó előírások⁷ szerint bővíthetők.

VÍZGAZDÁLKODÁSI ÖVEZET (VGv)

16. §

- A területbe

⁶ 2000. évi CXII. törvény 23. § (1) b), 45. §, 51. §, V-1, V-3, C-1 és T-1 övezet előírásai, ill. az 1996. évi LIII. törvény, 6. és 7. §

⁷ 2000. évi CXII. törvény 11. §

- az állandó és időszakos vízfolyások medre és parti sávja,

- az állóvizek medre és parti sávja,

- a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja

tartoznak.

- (2) A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint⁸ szabad.

VÍZGAZDÁLKODÁSI ÖVEZET (VG)

17. §

- (1) A területbe

- a Balaton medervonalával határos, VG övezeti jelű szárazulati területek

tartoznak.

- (2) A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint⁹ szabad.

ÉRTÉKVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

RÉGÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELME

18. §

- (1) Minden nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő, a talajt 30 cm-nél mélyebben bolygató munkavégzéshez a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (KÖH) *előzetes* engedélye szükséges. A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt véleményező szervként be kell vonni még a tervezés fázisában. Minden olyan esetben, amikor lelet vagy jelenség kerül elő, a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell. A nagy felületeket érintő beruházások előtt a KÖH hatásvizsgálat készítését írhatja elő.

A régészettel érintett területeken követendő eljárás, jogok és kötelezettségek (Vonatkozó hatályos jogszabályok és tartalmuk)

1. A nyilvántartott régészeti lelőhelyek esetében minden az eddigi használattól eltérő hasznosításhoz, építkezéshez a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (KÖH) *előzetes* (hatósági vagy szakhatósági) engedélye szükséges (2001. évi LXIV. tv. 63. § (2)a és (4)a). Ezért már a tervezés előtt érdemes a hivatal *előzetes* nyilatkozatát kérni (2001. évi LXIV. tv. 65. § (1), hogy az adott beruházáshoz, hasznosításhoz (pl. építkezés, művelési ág változtatása, belterületbe vonás stb.) hozzá fognak-e járulni, s ha igen, akkor milyen feltételekkel. A beruházás feltételeként esetleg előírt régészeti feltárás költségei ez esetben a beruházót terhelik, mivel az ő érdeke a már ismert lelőhely megbolygatása (2001. évi LXIV. tv. 22. és 23. §; 18/2001. NKÖM rendelet 14. §). Az ilyen területeket ezért a talaj 30 cm mélységet meghaladó bolygatásával járó tevékenységekkel vagy beruházásokkal (pl. építkezések) lehetőleg el kell kerülni, amennyiben pedig a beruházás máshol nem valósítható meg, vagy ez esetben a költségek aránytalanul megnövekednének, akkor a lelőhelyet *előzetesen* fel kell

⁸ 1996. évi LIII. tv. 16. és 18. §

⁹ 1996. évi LIII. tv. 16. és 18. §, 17/2005. (V. 5.) TNM rendelet, 22/1998. (II. 13.) Korm. rendelet

tárni. A lelőhely jelenlegi használati módját csak akkor kell korlátozni, ha annak folytatásától a lelőhely súlyosan károsodhat, vagy fennáll a megsemmisülés veszélye. Lelőhelyen engedéllyel végzett tevékenység során nem várt esetleg előkerülő jelenség vagy lelet előkerülésekor – a jogszabályokkal összhangban – a végzett tevékenységet e területeken is azonnal fel kell függeszteni, s a területileg illetékes múzeum, ill. a KÖH nyilatkozatát kell kérni a további teendőkről. A kutatás költsége ilyenkor is a bolygatást okozó tevékenység végzőjét terheli, de más forrásokat is be lehet vonni. A hivatalnak a munka felfüggesztése esetén lehetősége van kártérítés fizetésére, kisajátítás kezdeményezésére, vagy régészeti védelem megindítására.

A régészeti lelőhelyben vagy a leletekben okozott kár, illetve ezek megsemmisítése büntetendő cselekmény (BKT hatálya alá esik), továbbá örökségvédelmi bírság kirovását eredményezi (2001. évi LXIV. tv. 82-85. §; 191/2001. Kormányrendelet.)

2. A talajt 30 cm-nél mélyebben megbolygató beruházás előtt kívánatos a teljes régészeti terepbejárás elvégzése, a talaj gépi vagy kézi megnyitásokor pedig lehetőleg régész jelenlétének biztosítása. Lelőhely előkerülése esetén szakszerű feltárást kell végezni, s amennyiben a lelőhely olyan egyedi jelentőséggel bírna, hogy annak megsemmisítését mindenképpen el kell kerülni, akkor az adott beruházást más területen kell kivitelezni. A fenti elvárások biztosítása érdekében ezeken a régészeti érdekű és régészetiileg érintett területeken – a jogszabályokkal összhangban – a beruházások terveit lehetőleg minél korábbi tervezési fázisban a Kulturális Örökségvédelmi Hivatallal is érdemes véleményeztetni. A KÖH részéről kiemelt figyelmet érdemelnek az e területre vonatkozóan beadott dokumentumok. Bár jelenleg nem ismert e területek pontos régészeti érintettsége, fokozott figyelemmel kell kísérni a fejlesztéseket, hogy nem kerül-e elő munka közben régészeti lelet vagy objektum. Ezért a kivitelezés során helyszíni szemle javasolt, amihez a munka megkezdéséről a beruházó tájékoztassa az illetékes régészeti szervet. Amennyiben ezeken a hivatalosan nem nyilvántartott régészeti lelőhelyeken régészeti jelenség vagy lelet kerül elő, az örökségvédelmi törvény és végrehajtási rendeletei előírásai szerint kell eljárni. A tevékenységet abba kell hagyni, és a helyszín vagy lelet őrzése mellett értesíteni kell a jegyzőt, aki a múzeum és a KÖH szakmai bevonásáról köteles gondoskodni. *A bejelentési kötelezettség a felfedezőt, az ingatlan tulajdonosát, az építetőt és a kivitelezőt egyaránt terheli.* A múzeum 24 órán belül írásban köteles nyilatkozni a munka folytathatóságáról. A szükséges beavatkozás költségeit (amennyiben időközben a KÖH nem regisztrált lelőhelyet a helyszínen) a feltárással jogosult szerv köteles állni (2001. évi LXIV. tv. 24. és 25. §; 18/2001. NKÖM rendelet 15. §). A lelet, ill. a lelőhely bejelentőjét jutalom illeti meg (2001. évi LXIV. tv. 26. §; 18/2001. NKÖM rendelet 16. §). A régészeti lelőhelyben vagy a leletekben okozott kár, illetve ezek megsemmisítése büntetendő cselekmény (BTK hatálya alá esik), továbbá örökségvédelmi bírság kirovását eredményezi (2001. évi LXIV. tv. 82-85. §; 191/2001. Kormányrendelet).

A KÖH a 4/2003. (II. 20.) NKÖM rendeletben foglalt esetekben és tartalommal örökségvédelmi hatástanulmány elkészítéséhez kötheti szakhatósági állásfoglalásának megadását. Ez vonatkozik egyrészt a már ismert lelőhelyekre, másrészt a nagyobb felületet érintő beruházásokra bármely területen. A tanulmány elkészíttetése a beruházót terheli, készítésére a nevezett rendeletben feljogosítottak vállalkozhatnak.

TELEPÜLÉSI ÉRTÉKVÉDELEM

19. §

- (1) A helyi jelentőségű települési értékek védelmére külön önkormányzati rendeletet kell készíteni. A rendelet megalkotásáig az alábbi előírások érvényesek:
- (2) Az országos és a helyi védelem alatt álló épületeket a szabályozási terv jelöli.
- (3) Országos védelem alatt álló épületen, ill. az épület telkén, valamint a szabályozási tervlapon jelölt *műemléki környezet határa* jellel ellátott területen belül végzett bármilyen építési tevékenység a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal engedélyének megfelelően végezhető.
- (4) Helyi védelem alatt álló épületen és annak telkén végzett építési tevékenység építési engedélyezési eljárásába a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt véleményezőként be kell vonni.
- (5) A tervlapon jelölt *műemléki környezet határa* jellel ellátott területen belül, valamint a helyi védelem hatálya alá eső telkeken építés, felújítás, átalakítás csak az alábbiak szerint végezhető:
 - a) a meglévő, kialakult utcák szabályozási szélessége szabályozási terv hiányában nem változtatható.
 - b) műemléki környezet területén meg kell őrizni a terület jellegzetes szerkezetét, telekrendszerét, utcavonal vezetését, a területre jellemző építményeket, kőkerítéseket és kapuformákat.
 - c) új épület csak a környezet színvonalához, építészeti hagyományaihoz igazodóan helyezhető el. Ennek érdekében az építési engedély benyújtását megelőzően elvi építési engedélyt kell beadni, amely bemutatja az építmény elhelyezésének módját, az épület homlokzatmagasságát, a tetőidom formáját, a tetőhéjalás szögét, a homlokzat formai megoldását, az építési telek kerthasználatát (kertészeti terven), valamint a tervezett épület környezeti kapcsolatait. Épület körüli tereprendezésnél, valamint az építési telek tereprendezésénél 0,50 m-t meghaladó terepmunka csak építési engedéllyel végezhető. 1 m-t meghaladó, közterület felől látható terepváltoztatás nem engedélyezhető.
 - d) védett területen új épület *hagyományos homlokzati és tetőfelületi anyaghasználat*¹⁰, kéménykialakítás, ill. *hagyományos külső nyílászárók*¹¹ esetén engedélyezhető. Ugyanez vonatkozik meglévő épület felújítására, átalakítására is.
 - e) védett területen melléképítmény építése csak akkor engedélyezhető, ha az építendő épület, építmény nem rontja a településképet és az formailag alkalmazkodik a terület történelmileg kialakult képéhez.
 - f) a védett területen az övezetileg meghatározott építménymagasságot az alábbiak szerint kell korlátozni:
 1. Új építési igény esetén a helyi, vagy országos védelem alatt álló épülettel szomszédos telken, vagy ilyen épület 25 m-es környezetén belül a védett épület megfelelő irányú homlokzatmagassága nem haladható meg. Ha ez az érték

¹⁰ vakolt homlokzatfelület, helyi hagyományokhoz igazodó vakolatképzés, felületképzés, természetes színezésű cserépfedés, nádfedés (korcolt horganylemezfedés, csak 3,0 m építménymagasságot nem meghaladó melléképületek esetén).

¹¹ fa nyílászárók, népi építészethez igazodó nyílásméretekkal, osztásokkal, tagolással

magasabb, mint az övezetileg megengedett építménymagasság, akkor az övezeti építménymagasságot kell figyelembe venni.

2. Új építési igény esetén a szomszédos telken meglévő főépület, vagy ilyen épület 25 m-es környezetén belül a meglévő épület megfelelő irányú homlokzatmagassága legfeljebb 60 cm-rel haladható meg. Ha ez az érték magasabb, mint az övezetileg megengedett építménymagasság, akkor az övezeti építménymagasságot kell figyelembe venni.
 3. A lejtő felőli homlokzatmagasság akkor sem építhető magasabbra, mint az övezetileg megengedett építménymagasság, ha az átlagos magasság biztosítható lenne.
- (6) Az (1) pont szerinti önkormányzati rendelet megalkotásáig az alábbi táblázat szerinti épületekre, építményekre, emlékekre helyi védettség érvényesítendő. Az országos védelemre tett javaslat elfogadásáig az alábbiakban jelölt épületekre is a helyi védettségre vonatkozó előírások érvényesek.
- (7) A Nemzeti Park területéhez tartozó belterületi építési övezetekben, vagy azzal külterületen kapcsolódó építési övezetekben egyéb övezeti előírás hiányában az épületek tetőformája 38-45° közötti nyeregtető, valamint az épületek külső anyaghasználatára vonatkozó előírások megegyeznek a 19. § (5) d) előírásaival.

sorszám 12	Cím		Megnevezés	Védelmi javaslat	
				Helyi védelem	Országos védelem
1.	Ady utca 1	245 hrsz	Lakóház	X	
2.	Ady utca 7	274 hrsz	Lakóház	X	
3.	Ady utca 8	268 hrsz	Lakóház	X	
4.	Ady utca 10	269 hrsz	Lakóház	X	
5.	Ady utca 12	270 hrsz	Lakóház	X	
6.	Ady utca 16	451 hrsz	Lakóház		X
7.	Ady utca 26	478 hrsz	Lakóház	X	
8.	Ady utca 32	491 hrsz	Lakóház	X	
9.	Árpád utca 1	276 hrsz	Lakóház	X	
10.	Bem utca 14	316 hrsz	Lakóház	X	
11.	Jókai utca 3	6 hrsz	Lakóház, melléképület	X	
12.	Jókai utca 9	613 hrsz	Lakóház	X	
13.	Jókai utca	581 hrsz	Lakóház		X
14.	Jókai utca	563 hrsz	Iskola	X	
15.	Jókai utca	57 hrsz	Iskola	X	
16.	Jókai utca 29	58 hrsz	Lakóház, melléképület	X	
17.	Jókai utca	61 hrsz	Lakóház, melléképület	X	
18.	Jókai utca 36	463 hrsz	Lakóház,	X	

¹² a sorszámozást a szabályozási tervlap jelöli.

			melléképület		
19.	Jókai utca 32	484 hrsz	Plébánia	X	
20.	Jókai utca 45	107 hrsz	Lakóház, kapu	X	
21.	Jókai utca	146 hrsz	Lakóház		X
22.	Jókai utca	525 hrsz	Volt katolikus iskola	X	
23.	Jókai utca	526 hrsz	Lakóház, volt kántor ház	X	
24.	Jókai utca 64	242 hrsz	Lakóház	X	
25.	Jókai utca 66	241 hrsz	Melléképület	X	
26.	Jókai utca 68	240 hrsz	Lakóház	X	
27.	Jókai utca 99	176 hrsz	Lakóház, melléképület	X	
28.	Jókai utca 72	224 hrsz	Melléképületek	X	
29.	Jókai utca 78	220 hrsz	Lakóház	X	
30.	Jókai utca 105	179 hrsz	Lakóház	X	
31.	Jókai utca 75	177/1	Lakóház, orvosi rendelő	X	
32.	Jókai utca 54	261 hrsz	Óvoda	X	
33.	Jókai utca 67	147 hrsz	Lakóház	X	
34.	Jókai utca	262/1 hrsz	Lakóház	X	
35.	Jókai utca 58	255 hrsz	Lakóház, kovácsműhely		X
36.	Kossuth utca 37	361 hrsz	Lakóház	X	
37.	Kossuth utca 1	264 hrsz	Polgármesteri hivatal	X	
38.	Kossuth utca 3	265 hrsz	Lakóház		X
39.	Kossuth utca	450 hrsz	Lakóház	X	
40.	Kossuth utca 28	439/3 hrsz	Lakóház vendéglő	X	
41.	Petőfi utca 2	549 hrsz	Lakóház	X	
42.	Petődi utca 3	515 hrsz	Lakóház	X	
43.	Petőfi utca 16	541 hrsz	Lakóház		X
44.	Petőfi utca	423 hrsz	Lakóház, földpince	X	
45.	Petőfi utca 24	413/1 hrsz	Lakóház	X	
46.	Petőfi utca	422 hrsz	Lakóház	X	
47.	Petőfi utca 26	414 hrsz	Lakóház, melléképület	X	
48.	Petőfi utca 25	429 hrsz	Lakóház	X	
49.	Petőfi utca 36	409/1 hrsz	Lakóház	X	
50.	Rákóczi utca 3	214 hrsz	Lakóház	X	
51.	Rákóczi utca 5	213 hrsz	Lakóház	X	
52.	Rákóczi utca 7	212 hrsz	Lakóház	X	
53.	Rákóczi utca 8	235 hrsz	Lakóház, melléképület	X	
54.	Rákóczi utca 12	231/2 hrsz	Lakóház	X	
55.	Temető utca	350 hrsz	Lakóház	X	
56.	Temető utca	315 hrsz	Melléképület	X	

57.	Temető utca 3	325 hrsz	Lakóház	X	
58.	Temető utca 5	324 hrsz	Lakóház, melléképület	X	
59.	Vörösmarty utca 2	634 hrsz	Lakóház, melléképület	X	
60.	Vörösmarty utca 4	632 hrsz	Lakóház	X	
61.	Zrinyi utca 10	573 hrsz	Lakóház	X	
62.	Zrinyi utca 14	639 hrsz	Lakóház	X	

sorszám 13	Cím		Megnevezés	Védelmi javaslat	
				Helyi védelem	Országos védelem
1.	Pálkövei út 37	977 hrsz	Nyáraló	X	
2.	Pálkövei út 41	975 hrsz	Nyáraló	X	
3.	Pálkövei utca 29	805 hrsz	Nyáraló	X	
4.	Húvösköz	969 hrsz	Kőhalom (Pálköve)	X	
5.	Pálkövei út 52	927 hrsz	Nyáraló	X	
6.	Bajcsy-Zsilinszky ház	1476 hrsz	Múzeum		X

- (8) A szabályozási tervlapon ábrázolt kőkerítések helyi védelem alatt állnak, megváltoztatásuk a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal engedélyének megfelelően végezhető.

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

20. §

- (1) A BNFP részét képező országos védettség alatt álló természeti területek használatára, fenntartására, a gazdálkodás módjára és intenzitására, építés és bontás engedélyezésére irányuló és a területeket érintő változtatásokra irányuló hatósági előírások alapját a vonatkozó jogszabályok¹⁴ és kezelési terv képezik.
- (2) A szabályozási terv függelékben tartalmazza az egyedi tájértékek jegyzékét, melynek aktualizált tartalmát folyamatosan alkalmazni kell.
- (3) Tájhasználat, művelési ág váltás, építési tevékenység a Nemzeti Park területén csak a BNFP kezelési tervének megfelelően végezhető.
- (4) A helyi jelentőségű természetvédelmi területek, ill. természeti értékek védelmére, védetté nyilvánítására rendeletet és kezelési tervet kell készíteni.

¹³ a sorszámozást a szabályozási tervlap jelöli.

¹⁴ 1996. évi LIII. törvény, 275/2004. (X.8.) Korm. rendelet, 31/1997. (IX. 23.) Ktm rendelet, 22/1998. (II. 13.) Korm. rendelet

- (5) A helyi jelentőségű természetvédelmi területek, ill. természeti értékek védelmét az 1996. évi LIII. törvény előírásai, valamint a helyi rendeletben és kezelési tervben foglaltak alapján kell biztosítani.¹⁵
- (6) A helyi jelentőségű természeti területekre és természeti értékekre vonatkozó rendelet megalkotásáig a szabályozási tervlapon kijelölt, alábbiak szerinti természeti területek és természeti értékek megőrzését, ill. védelmét biztosítani kell;
 - a) Alsókőhát helyi védelem alatt álló természeti terület
 - b) Kővágóörs-Pálköve helyi védelem alatt álló tölgyerdő természeti terület
 - c) "Pálköve" (Hűvös köz) helyi védelem alatt álló természeti érték
- (7) Kővágóörs belterületén a terepszint 0,5 m-es megváltoztatása, külterületi gyeper, rét, nádas területén a terepszint bármely megváltoztatása csak természetvédelmi hozzájárulással kiadott építési engedély alapján végezhető. A Nemzeti Park területén a természetes terep, vízháztartás és természetes növényzet megőrzése szükséges. Fakivágás, a terület állapotát alakító változtatás csak külön engedély alapján végezhető.¹⁶
- (8) A tájképvédelmi, illetve a tájkarakter megőrzése szempontjából az érintett területeken¹⁷ a vonatkozó előírások¹⁸ betartandók. Az érintett területen a KTVF az építési-bontási, területhasználati, művelési ág-változtatási, vízrendezési, növénytelepítési és fakivágási ügyekben hatósági feladatokat lát el. Amennyiben az építést a vonatkozó előírások lehetővé teszik, a területen elhelyezhető épületeket *hagyományos homlokzati és tetőfelületi anyaghasználattal*¹⁹ és kéménykialakítással, ill. *hagyományos külső nyílászárók*²⁰ alkalmazásával kell megvalósítani. A területre készítendő engedélyezési tervekhez a meglévő növényzet felmérését el kell készíteni, és kertészeti tervvel kell igazolni a növényállomány megfelelő védelmét.
- (9) A természetvédelmi szempontból érintett területeken²¹ a vonatkozó előírások²² betartandók. Az érintett területen a Balatoni Nemzeti Park Igazgatóság az építési, bontási, területhasználati, művelési ág-változtatási, növénytelepítési és fakivágási ügyekben véleményezési feladatokat lát el.
- (10) Külterületen a vonatkozó előírások szerint építhető épület elhelyezése, mérete, formavilága, anyaghasználata, színezése igazodjon a település építészeti hagyományaihoz és a táj karakteréhez.
- (11) Vízfolyás, patak természetes állapotú partjától, tavak partjától számítva épület építése csak a szabályozási tervlapon meghatározott helyen, illetve a külön jogszabályban²³ foglalt távolságban engedélyezhető. A vízfolyásokat kísérő természetes növényzet megőrzése, kiegészítése biztosítandó.

¹⁵ A természetvédelmi hatósági/szakhatósági feladatokat a KTVF látja el. A Nemzeti Park Igazgatóság szakmai-kezelői feladatokat végez, beleértve a védett területek kezelésének és fejlesztésének kidolgozását, ellenőrzését.

¹⁶ 1996. évi LIII. tv. szerint

¹⁷ 2000. évi CXII. törvény V-1, T-1 jelű alövezete

¹⁸ 2000. évi CXII. törvény 26. §

¹⁹ vakolt homlokzatfelület, helyi hagyományokhoz igazodó vakolatképzés, felületképzés, természetes színezésű cserépfedés, nádfedés (korcolt horganylemezfedés, csak 3,0 m építménymagasságot nem meghaladó melléképületek esetén).

²⁰ fa nyílászárók, népi építészethez igazodó nyílásméretekkkel, osztásokkal, tagolással

²¹ 2000. évi CXII. törvény V-1, V-3 és T-1 jelű alövezetei és vízparti területei, a Nemzeti Park területei

²² 2000. évi CXII. törvény 23. §, 25. §, 1996. évi LIII. törvény

²³ 1996. évi LIII. tv. 16. és 18. §

- (12) A gyepek és vizes élőhelyek természetes vízháztartásának, valamint a felszíni és felszín alatti vizek élőhelyek minőségét biztosító megőrzése a terület tulajdonosának kötelezettsége.
- (13) A Balaton és parti zónájában lévő nádasok védelmét az érvényes előírások²⁴ betartásával kell biztosítani.
- (14) A Nemzeti Park területén a látványvédelem szempontjait kiemelten biztosítani kell. Látványában színében a hagyományos tájkaraktertől idegen, a tájrendszer egységét megbontó létesítmény (pl. úszómedence, szerelt jellegű mobil épület, faház) védett területen nem telepíthető. Meglévő, zavaró építmények átalakításáról, vagy növényzettel történő takarásáról gondoskodni kell.
- (15) A Nemzeti Park védett területén 6,0 m-t meghaladó magasságú antennatorony, csarnokszerű épület, óriásplakát nem létesíthető.
- (16) A külterületi fák, fasorok, természetes növényzet megőrzendő. Az ingatlanok növényzete tájhozonyos fajok alkalmazásával alakítandó ki, a természetvédelmi kezelő (NP) által összeállított növénylista felhasználásával.
- (17) Utak, közművek létesítéséhez, ingatlanok beépítéséhez a meglévő fák, fasorok felmérését és megővését bemutató tervek készítenők.

TILALMI ÉS KORLÁTOZÁSI ELŐÍRÁSOK

TILALMAK

21. §

- (1) *A közcélú tilalom hatálya alá eső telkek* a tervezett közcélú felhasználás megvalósítása érdekében a jelen rendelet hatályba lépésétől, ill. a tilalom elrendelésétől számított legfeljebb 10 évig építési és telekalakítási tilalom alatt állnak. A közcélú tilalom a tervezett közterületekre vonatkozik.
- (2) *A változtatási tilalom hatálya alá tartozó ingatlanok* a tilalom elrendelésétől számított 3 évig változtatási tilalom alatt állnak. A változtatási tilalom új szabályozási terv készítésére kijelölt területre vonatkozik.

KORLÁTOZÁSOK

22. §

- (1) *A bűzös, fertőzés-veszélyes telephely védőterületének* korlátozási hatálya alá eső, a szabályozási tervlapon jelölt telkeken, ill. telekrészekben szállásjellegű, pihenési célú, intézményi, továbbá élelmiszer-feldolgozás és élelmiszer-raktározás céljait szolgáló építmény létesítése nem engedélyezhető.
- (2) Szennyezett talajú területen építés, ill. meglévő épületek rendeltetésének változtatása csak környezeti hatásvizsgálat és a szükséges mértékű mentesítés után engedélyezhető.
- (3) *A közmű védőterületének korlátozási területén* a meglévő szennyvíztisztító telephely 300 m-es védőtávolságán belül építési lehetőség mindaddig nem lesz, amíg a tisztítómű korszerűsítése meg nem történik. Ennek bekövetkezése után az önkormányzat feloldja a

²⁴ 22/1998. (II. 13.) Korm. rendelet

korlátozást ezekre a területekre vonatkozóan. Az érintett területek a szabályozási terven a 300 m-es védőtávolságon belül található üdülő és különleges rendeltetésű övezetek.

- (4) *Országos közút védőterületének korlátozási területén* a szabályozási tervlapon jelölt telkeken, ill. telekrészeken - országos közút védőtávolsága miatt - építmény csak az OTÉK 36. § (6) bekezdésében valamint a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 42/a §-ában előírt feltételek szerint helyezhető el.
- (5) *Beültetési kötelezettség területén* a telkeken a szabályozási tervlapon jelölt védőfásítások végrehajtását
- ha a jelölt telekrész nem beépített, a beültetést a jelen rendelet hatályba lépésétől egy éven belül meg kell kezdeni és két éven belül be kell fejezni,
 - ha a jelölt telekrész jelenleg beépített, a telekrészre eső épületek nem bővíthetők, nem újíthatók fel. Az épületek bontását követő egy éven belül a védőfásítást végre kell hajtani,
 - ha a beültetési kötelezettség a telek közterület felőli megközelítését elzárja, azon telkenként 1 darab, nagyobb közterületi hossz esetén 100 m-enként 1 db, legfeljebb 6,5 m szélességű nyiladék kialakítható, ahol burkolat építhető a telek megközelítéséhez.
 - a beültetési kötelezettségnél
 - fásítás esetén az OTÉK 25. §-a szerinti háromszintes növényállomány,
 - keretező fásítás (keretültetvény) esetén legalább 1 fasor (1 db/10 fm) és két cserjesor (10 db/10 fm) telepítendő.

III. fejezet

EGYÉB ELŐÍRÁSOK

ÁLTALÁNOS KÖZLEKEDÉSI ELŐÍRÁSOK

23. §

- (1) A közutak és közterek számára a szabályozási tervlapon meghatározott építési területet kell biztosítani.
- (2) A szabályozási szélességen belül csak a közút létesítményei és berendezései és környezetvédelmi műtárgyai, közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető. Egyéb létesítmények az OTÉK 39. §-a és a mindenkor hatályos Kővágóörs Község közterület-használat engedélyezéséről szóló önkormányzati rendelet előírásai alapján helyezhetők el.
- (3) A 16 m-nél nagyobb szabályozási szélességű közlekedési célú közterületeken kétoldali, a 10-16 m közötti szabályozási szélességű közlekedési célú közterületeken, ha az utca karakterének megóvása biztosítható, legalább egyoldali fasort kell telepíteni, illetve a meglévők védelméről gondoskodni kell.

ÁLTALÁNOS KÖZMŰ ELŐÍRÁSOK

24. §

- (1) A közüzemi közműhálózatok és közműlétesítmények, így a vízellátás, a szennyvízelvezetés, a csapadékvíz-elvezetés,

a villamos energia,
a földgázellátás,
a kábel-TV és
a hírközlés

létesítményeit közterületen vagy a közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni.

Ettől eltérő esetben szolgalmi jog bejegyzéssel kell a helyet biztosítani. Az előírások szerinti védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.

- (2) A tervezett új telkeknek a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel kell csatlakozni. Ingatlanon áthaladó, más telket ellátó bekötővezeték nyomvonalára a szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni. A szolgalmi jogot és a szükséges védőtávolságot az építési engedély kiadásánál figyelembe kell venni.
- (3) A meglévő közművek kiváltásakor, a feleslegessé vált közművet el kell bontani, indokolt esetben, ha a földben marad, eltömedékelését szakszerűen meg kell oldani.
- (4) A föld alatti és a föld feletti közműépítmény csak egységes közmű, közlekedési és kertészeti tervek szerint engedélyezhető, melyeknek elő kell segíteni az igényes környezet kialakítást.
- (5) Útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről és a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- (6) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni.
- (7) Új közművezetékek, közműépítmények elhelyezésénél a magasabb rendű jogszabályokat²⁵ a vonatkozó területeken²⁶ figyelembe kell venni.

ÁGAZATONKÉNTI KÖZMŰ ELŐÍRÁSOK

25. §

Vízellátás

- (1) A Kékkúti Theodóra forrásnak Kővágóörs közigazgatási területére átnyúló, utánpótlódási és mennyiségi korlátozással érintett területén bármilyen vízkivételi tevékenység csak az illetékes KÖVIZIG hozzájárulásával engedélyezhető.
- (2) A tervezett és a rekonstrukcióra kerülő vezetékekről az oltóvíz kivételét földfeletti tűzcsapokkal kell biztosítani. A tűzcsapokat a védendő épülettől mértén 100 méternél közelebb kell elhelyezni.
- (3) Azokban a létesítményekben, ahol az oltóvíz mennyisége meghaladja a hálózathoz kivethető vízmennyiséget, az építményeknek a tűzi víz ellátását a meglévő vezeték keresztmetszetének bővítésével, a tervezett mértékadó tűzszakasz nagyságának a csökkentésével illetve helyi megoldással kiegészítve, tűzi víztároló építésével kell megoldani.

²⁵ 2000. évi CXII. törvény 23. § f), g), h), 23. § (2), 26. § e), 26. § (2), 27. § b)

²⁶ 2000. évi CXII. törvény V-1 és T-1 alóvezetein

- (4) A település beépítésre nem szánt területén lakás céljából szolgáló, gazdasági, vagy idegenforgalmi célú új épület elhelyezése, illetve meglévő épület felsorolt célra történő funkcióváltása csak akkor engedélyezhető, ha az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható.

Szennyvízelvezetés

- (5) A nyílt árkokba, időszakos vagy állandó vízfolyásba történt szennyvíz bekötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
- (6) A település területén a szennyvizek szikkasztása tilos.
- (7) A meglévő szennyvízcsatorna-hálózat mentén a még csatornázatlan ingatlanokat a hálózatra rá kell kötni.
- (8) A szennyvízcsatorna hálózat megépítését követően az érintett telkeket a közcsatornára rá kell kötni, a megszüntetett egyedi szennyvíz közműpótló berendezések (szikkasztók, gyűjtőtárolók) kiürítését és fertőtlenítését szakszerűen el kell végezni.
- (9) Új épület építése esetén az övezeti előírás szerinti közművesítettségi szint biztosítandó.
- (10) Azoknál az ingatlanoknál (pl. gazdasági területek), ahol a kibocsátott szennyvíz összetétele nem felel meg a közcsatornára rákötött szennyvíz vízminőségi követelményeinek, a telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel a vizeket elő kell tisztítani. A közcsatornába csak a megengedett szennyezettség mértékéig tisztított szennyvíz vezethető.
- (11) Új lakóépület meglévő és tervezett szennyvízátemelő telekhatárához viszonyítva legközelebb 20 m távolságra helyezhető el.
- (12) A település beépítésre nem szánt csatornázatlan területein a keletkező szennyvíz elvezetésére - ha a tisztított szennyvíz élővíz befogadóba bevezethető és a szakhatóságok hozzájárulnak, helyi szennyvíztisztító kisberendezés telepíthető. Ellenkező esetben vízzáró szennyvíz gyűjtőtároló berendezés létesítendő.

Felsővízi vízvezetés

- (13) A Balaton-tó partételtől mért 10-10 m széles, és a település területén levő Burnót és Sásdi patak partételtől mért 6-6 m széles, és az önkormányzati kezelésben lévő árkoknak a partéleltől mért 2-2 m széles sávot vízgazdálkodási célból fenn kell tartani. A már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1m szélességű sávot kell biztosítani.
- (14) A karbantartási sávok nem építhetők be, legfeljebb olyan tevékenység végezhető rajtuk, amely a szakfeladatok elvégzését nem akadályozza
- (15) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, horhos stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján a KÖVIZIG engedélyével szabad.
- (16) A csapadékvíz hálózattal szállított csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
- (17) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét a befogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekterületű) beruházás engedélyezése esetén.

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

- (18) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó, kiemelt szegéllyel építendő parkoló felületekről az összegyűlő csapadékvizet olajfogó műtárgyon keresztül kell a befogadó csatornába vezetni.

Villamosenergia-ellátás

- (19) A beépítésre szánt területek tervezett kiefeszültségű és közvilágítási vezetékkeit, továbbá a meglévő beépítés területén meglévő, rekonstrukcióra kerülő hálózatokat földkábelben kell vezetni.
- (20) A már beépített területen a beépülő foghíjaknál és az átépítésre kerülő épületeknél új csatlakozás létesítésekor a meglévő föld feletti vezetésű kiefeszültségű villamosenergia-hálózatához az oszlopokról a földfeletti átfeszítések helyett a földkábelben történő csatlakozást kell alkalmazni.
- (21) A Nemzeti Park területén új villamosenergia-hálózat csak föld alatti vezetéssel létesíthető.
- (22) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, ill. meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.

Földgázellátás

- (23) Középnomású földgázellátással rendelkező területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezések a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetők fel.
- (24) A földgázvezetéseket közterületen és telken belül is csak föld alatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

Elektronikus hírközlés, kábel TV

- (25) A Nemzeti Park területén, tájképvédelmi övezetben légvezeték, antennatorony nem építhető. Egyéb területeken külön vizsgálat és a növénytakarás lehetőségének függvényében fenti építmények a területre vonatkozó magasabb szintű előírások²⁷ keretei között engedélyezhetők.

ZÖLDFELÜLETI ELŐÍRÁSOK

26. §

- (1) A tervezett épületek alaprajzi kialakításánál alkalmazkodni kell a meglévő utcai sorfákhoz. Hiányos fasor esetén a pótlás lehetőségét biztosítani kell.
- (2) Engedéllyel, vagy engedély nélkül kivágott fás növényzet pótlásáról a lombtérfogat-egyeneérték fenntartása mellett – egy éven belül – gondoskodni kell.

²⁷ 2000. évi CXII. törvény

- (3) Beépítetlen terület gondozásáról, gyomtalanításáról a tulajdonos köteles gondoskodni.
- (4) Újonnan biológiailag aktív felületet, zöldfelületet igénybe venni csak a levélfelület-index egyenértékkel jellemzett biológiai aktivitásérték visszapótlása mellett szabad. A visszapótlást biztosító növénytelepítések mennyiségét, fajtáját, helyét az építési engedélyezési terv részeként kell meghatározni. Teljesülése a használatba vételi engedély megadásának előfeltétele.

A biológiai aktivitásérték helyreállításánál az alábbi levélfelület-index érték azonosságok érvényesítendőek:

1 egységnyi erdőterület (levélfelület-index: 10) megszüntetésével járó levélfelület-csökkenés

- 1,7 egységnyi gyep
- 1,4 egységnyi szántó beerdősítésével, illetve intenzív parkosításával

1 egységnyi ligetes terület (levélfelület-index: 8) igénybevételével járó levélfelület-csökkenés

- 1,3 egységnyi gyep
- 1,1 egységnyi szántó beerdősítésével, illetve intenzív parkosításával

1 egységnyi gyeses terület (levélfelület-index: 4) felszámolásával járó levélfelület-csökkenés

- 0,7 egységnyi gyep
- 0,5 egységnyi szántó beerdősítésével, illetve intenzív parkosításával

1 egységnyi szántó (levélfelület-index: 3) igénybevételével járó levélfelület-csökkenés

- 0,5 egységnyi gyep
- 0,4 egységnyi szántó beerdősítésével, illetve intenzív parkolásával pótolandó.

A visszapótlásra szánt növényzet kiültetését az építési területen – vagy ha e kötelezettség a terület hasznosítását gátolná, vagy túlültetést okozna, úgy telken kívül, (de lehetőleg hatóterületen belül) – kell elvégezni.

ÁLTALÁNOS KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

27. §

- (1) A község közigazgatási területén csak olyan tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények üzemeltethetők, építhetők, amelyek által kibocsátott
- a) zajterhelés mértéke nem haladja meg a 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM együttes rendelete szerinti határértékeket,
 - b) levegőterhelés nem haladja meg a 21/2001. (II. 14.) Korm. rendeletben, ill. a 14/2001. (V. 9.) KöM-EüM-FVM együttes rendeletekben meghatározott határértékeket.
- (2) A község területén állattartás céljára szolgáló építmény elhelyezése csak az állatok tartásáról szóló helyi önkormányzati és a jelen rendelet előírásai és a vonatkozó egyéb jogszabályok, hatósági előírások együttes figyelembevételével engedélyezhető.

- (3) A község igazgatási területén csak olyan állattartó telepet szabad üzemeltetni, ahol a keletkező trágya kezelése, ártalmatlanítása a szakhatóságok által elfogadott módon megoldott.
- (4) Kommunális szilárd és folyékony hulladék elhelyezése csak a külön rendeletben szabályozott és a vonatkozó egyéb jogszabályok, hatósági előírások együttes figyelembevételével engedélyezhető.
- (5) Veszélyes hulladék az üzemek, intézmények területén csak átmeneti jelleggel, a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások betartásával tárolható.
- (6) A talaj és a felszíni, ill. felszín alatti vizek védelme érdekében veszélyes hulladékot, növényvédő szert, műtrágyát, útszóróanyagot csak fedett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, zárt tárolóban szabad elhelyezni.
- (7) Külterületen a telek tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, trágya, kommunális hulladék és egyéb hulladék ártalommentes átmeneti tárolásáról és a kijelölt telepekre szállításáról.
- (8) Élővízfolyásokba, csapadékcatornákba, felhagyott kutakba bármely hulladékot, szennyvizet vezetni tilos, a meglévő szennyvízbekötéseket a jelen rendelet hatályba lépését követő egy éven belül meg kell szüntetni.
- (9) A talaj- és talajvíz védelme érdekében kommunális szennyvíz belterületen csak közcsatornába, annak kiépítéséig zárt tárolóba vezethető. Külterületen, ha a szennyvíz közcsatornába nem vezethető, csak zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető.

Ez utóbbihoz a VIZIG és a Környezetvédelmi Felügyelőség hozzájárulását be kell szerezni.

A közcsatornába vezetett szennyvizek minőségének meg kell felelnie a vonatkozó 220/2004. (VII. 21.) sz. Korm. rendelet, ill. a 368/2004. (XII. 26.) sz. Korm. rendelet szerint megállapított határértékeknek.

- (10) Az építési törmeléket, valamint a kikerülő földfelesleget a kommunális hulladéktól elkülönítve kell deponálni.
- (11) Külterületen folyóvizek partjától számított 50 m, állóvizek partjától számított 100 m távolságon belül, belterületen, vagy beépítésre szánt területen folyó- vagy állóvizek partjától számított 25 m védőtávolságon belül - ettől eltérő szabályozási tervi jelölés esetét kivéve - épületnek minősülő építmény nem építhető.

A KÖZTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

28. §

- (1) Közterületen építmény elhelyezése, burkolat, közmű építése, növénytelepítés csak egységes közterület-rendezési (településrendezési, közlekedési, közmű, kertészeti) terv alapján engedélyezhető.
- (2) A település területén közterületen, vagy közterületről látszóan
 - a) óriásplakát nem helyezhető el,
 - b) hirdetőtábla, reklám csak épülethez igazodóan, igényes kialakítással helyezhető el, ill. önállóan, legfeljebb 1,5 m² felülettel, természetes anyaghasználattal. A

kialakításhoz és az elhelyezéshez építési engedélyezési tervet kell benyújtani, amelynél a Nemzeti Park egyetértése szükséges.

A KERÍTÉSÉPÍTÉS SZABÁLYAI

29. §

- (1) A településképvédelmi területen közterületi határvonal felőli oldalon a hagyományoknak megfelelő, legfeljebb 1,40 m magasságú, vagy a szomszédos telkeken meglévő hagyományos kerítésekhez igazodó magasságú kőkerítés, ill. 1,60 m magasságú áttört léckerítés építhető.
- (2) Az (1) szerinti területen kívüli egyéb belterületen legfeljebb az (1) szerinti kőkerítés, vagy legfeljebb 1,8 m magas nem tömör kerítés építhető. Tömör lábazat magassága legfeljebb 30 cm lehet.
- (3) Külterületen kerítésként
 - a) Gk, Ki és Ki0 övezetekben az építési engedéllyel együtt benyújtott terv alapján építhető legfeljebb 1,8 m magas, nem tömör kerítés.
 - b) lakóépület körüli telekhatáron, vagy azon belül legfeljebb 1,8 m magas, a külső oldalon élősövényvel teljesen takart nem tömör kerítés építhető, melynek tömör lábazatmagassága legfeljebb 30 cm lehet,
 - c) állattartásra szolgáló terület esetében a telekhatáron, vagy azon belül a b) bek. szerinti kerítés, vagy villanypásztor alkalmazható.
 - d) A Nemzeti Park külterületén végezhető állattartáshoz – a gyepterületek terhelhetőségének függvényében – kerítésként csak villanypásztor alkalmazható.

IV. fejezet VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA

30. §

- (1) A 22. § (3) bekezdése alapján a korszerűbb szennyvíztisztítómű üzembe helyezése után a 300 m-es védőtávolság 150 m-es, vagy annál kisebb védőtávolságra csökkentésével a szabályozási terv szerinti építési övezetek kialakíthatók. A feloldásról a jegyző értesíti az illetékes építéshatóságot.
- (2) E rendelet a kihirdetés napján lép hatályba. Kihirdetéséről a jegyző a helyben szokásos módon gondoskodik.

31. §

E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvének figyelembevételével készült az azzal összeegyeztethető szabályozást tartalmaz.²⁸

Molnár József s. k.
polgármester

Dr. Verbovszki Valéria s. k.
jegyző

Kihirdetés napja: 2006. november 16.

Dr. Verbovszki Valéria s. k.
jegyző

²⁸ Kiegészítette a 11/2009. (IX.01.) sz. rendelet

KÖZMŰFÜGGELÉK

A közművesítés és a közműelrendezés megvalósítására vonatkozó kormányrendeletek és szabványok

Vízgazdálkodás – vízellátás – csatornázás

- (1) 4/1981. (IV. 4.) OVH rendelet
Országos Vízgazdálkodási Szabályzatról
- (2) 1995. évi LVII. Törvény
A vízgazdálkodásról
- (3) 38/1995. (IV. 5.) Korm. rendelet
A közműves ivóvízellátásról és a közműves szennyvízelvezetésről
- (4) 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet
A vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról
- (5) 18/1996. (VI. 13.) KHVM rendelet
A vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges kérelemről és mellékleteiről
- (6) 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet
A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről
- (7) 10/2000. (II. 2.) Korm. rendelet
A vízgazdálkodásról szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet módosításáról
- (8) 50/2001. (IV. 3.) Korm. rendelet
A szennyvizek és szennyvíziszapok mezőgazdasági felhasználásának és kezelésének szabályairól
- (9) 201/2001. (X. 15.) Korm. rendelet
Az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről
- (10) 213/2001. (XI. 14.) Korm. rendelet
A folyékony hulladék elhelyezéséről
- (11) 23/2003. (VII. 29.) KvVM rendelet
A biohulladék kezeléséről és a komposztálás műszaki követelményeiről
- (12) 174/2003. (X. 28.) Korm. rendelet
A közműves szennyvízelvezető és –tisztító művel gazdaságosan el nem látható területekre vonatkozó Egyedi Szennyvízkezelés Nemzeti Megvalósítási Programjáról
- (13) 30/2004. (II. 28.) Korm. rendelet
A közműves ivóvízellátásról és a közműves szennyvízelvezetéséről szóló 38/1995. (IV. 5.) Korm. rendelet módosításáról

- (14) 163/2004. (V. 21.) Korm. rendelet
A Nemzeti Települési Szennyvíz-elvezetési és tisztítási Megvalósítási Programról szóló 25/2002. (II. 27.) Korm. rendelet módosításáról
- (15) 164/2004. (V. 21.) Korm. rendelet
A Nemzeti Települési Szennyvíz-elvezetési és megvalósítási Programmal összefüggő szennyvízelvezetési agglomerációk lehatárolásáról szóló 26/2002. (II. 27.) Korm. rendelet módosításáról
- (16) 26/2005. (V.28.) BM rendelet az
Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSz) a 35/1966. (XII. 29.) BM rendelet módosításáról
- (17) A csatornabírságról szóló 4/1984. (II. 7.) OVH rendelkezés 2002.XII. 31-től hatálytalan.
(220/2004. (VII. 21.) sz. Korm. rendelet, ill. a 368/2004. (XII. 26.) sz. Korm. rendelet)

Folyószabályozás, ár- és belvízvédelem

- (1) 21/2006. (I. 31.) Korm. rendelet
A nagyvízi medrek, a parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és a hasznosításáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkentésével kapcsolatos eljárásról
- (2) 221/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet
A vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól

232/1996.(XII. 26.) Korm. rendelet
A vizek kártételei ellenőrzés szabályairól

Vízvédelem

- (1) 132/1997. (VII. 24.) Korm. rendelet
A vízminőségi kárelhárítással összefüggő feladatokról
- (2) 21/1999. (VII. 24.) KHVM-KöM együttes rendelet
A vízminőségi kárelhárítással összefüggő üzemi tervek készítésének, karbantartásának és korszerűsítésének szabályairól
- (3) 2000. évi CXII. Törvény (a továbbiakban Btv.)
A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadására Balaton területrendezési Tervének elfogadására Balaton területrendezési Szabályzat megállapításáról
- (4) 10/2000. (VI. 2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendelet
A felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékekről
- (5) 49/2001. (IV. 3.) Korm. rendelet, ill. a 27/2006. (II. 7.) Korm. rendelet
A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről
- (6) 27/2005. (XII. 6.) KVVM rendelet a használt- és szennyvizek kibocsátásának ellenőrzésére vonatkozó részletes szabályokról

- (7) 2003. LXXXIX. törvény
A környezetterhelési díjról
- (8) 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet
A felszín alatti vizek védelméről
(33/2000. (III. 17.) Korm. rendeletet 2004. XII. 31-től hatályon kívül helyezte)
- (9) 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet
A felszíni vizek minősége védelmének szabályairól
(41. § (6) bekezdése hatályon kívül helyezte 2005. XII. 31-től A szennyvízbírságról szóló 204/2001. (X. 26.) Kormányrendeletet), valamint A szennyvízbírságról szóló 3/1984. (II. 7.) OVH rendelkezés jelenleg még 2005. december 31-ig hatályos 7. §-t, és a 20. § (2) bekezdését.
A 41.§ (1) bekezdése 2004. VIII. 5-től hatályon kívül helyezte a 203/2001. X. 26.) Korm. rendeletet – a 21§ (1)-(2) bekezdése, a 24 § (9) bekezdése, valamint a 2. számú melléklet I. fejezete kivételével.
- (10) 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet
A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területek besorolásáról
(A település szennyeződés érzékenységi besorolása a 7/2005. (III. 1.) Korm. rendelet szerint)
- (11) 28/ 2004. (XII. 25.) KvVM rendelet
A vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásának egyes szabályairól
(A 9/2002. (III. 22.) KöM-KöViM együttes rendeletet 2004. XII. 30-tól hatályon kívül helyezte.)

Villamosenergia-ellátás

- (1) 122/2004. (X. 15.) GKM rendelet
A villamosmű biztonsági övezetéről
- (2) 128/1999. (VIII. 13.) Korm. rendelet
A fák védelméről szóló 21/1970. (VI. 21.) sz. Korm. rendelet módosítása
- (3) 2001. évi CX. törvény
A villamos energiáról, egységes szerkezetben a végrehajtásról szóló 180/2002. (VIII. 23.) sz. Korm. rendelettel

Gázellátás

- (1) 6/1982. (V. 6.) IpM számú rendelet
A gáz- és kőolajüzemű létesítmények biztonsági övezetéről
- (2) 2003. évi XLII. törvény
A földgázellátásról

Hírközlés

- (1) 29/1999. (X. 6.) KHVM rendelet, ill. a 7/2006. (V. 17.) IHM rendelet
A távközlési építmények engedélyezéséről és ellenőrzéséről
- (2) A 63/2004. (VII. 26.) ESzCsM rendelet a 0 Hz – 300 GHz közötti frekvencia tartományú elektromos, mágneses és elektromágneses terek lakosságra vonatkozó egészségügyi határértékeiről

Közműelrendezést meghatározó, befolyásoló szabványok

- (1) MSZ 7487/2-80 szabvány
Közmű- és egyéb vezetékek elrendezése közterületen. Elhelyezés a térszín alatt
- (2) MSZ 7487/3-80 szabvány
Közmű- és egyéb vezetékek elrendezése közterületen. Elhelyezés a térszín felett
- (3) MSZ 15 287/2000. szabvány
Településekről származó szennyvizek tisztítótelepei, szennyvíztisztító kisműtárgyak és kisberendezések
- (4) MSZ 7048/1. 2. és 3. – 83 szabvány illetve az ezt módosító Szabványügyi Közlöny 8. száma (2002. VIII. 1.) (Sz. K. 8.)
A körzeti gázellátó rendszerek védőtávolsága
- (5) MSZ 151. Erősáramú szabadvezetékek, az 1,0 kV-nál nagyobb névleges feszültségű szabadvezetékek létesítési előírásai