

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete
13/2008. (VI. 02.) Kt. rendelete

Tapolca Város Helyi Építési Szabályzatának,
valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§. (3) bekezdésében, valamint a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8.§. (1) bekezdésében biztosított feladat- és jogkörében eljárva, továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (továbbiakban: OTÉK) szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 4.§. (3) bekezdésében biztosított felhatalmazással élve a mellékelt dokumentáció alapján az alábbi rendeletet alkotja.

Általános előírások

Az előírások hatálya

1.§

Az építési szabályzat hatálya Tapolca Város (továbbiakban település) közigazgatási területére terjed ki.

Az előírások alkalmazása

2.§

- (1) Az előírásokat a szabályozási tervekkel együtt kell alkalmazni.
- (2) A település területén területet felhasználni, továbbá telket alakítani, épületet, építményt (ide értve a műtárgyakat is) tervezni, építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni és ezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű rendelkezések mellett csak a szabályozási terv és a jelen szabályzat rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően szabad.
- (3) A Helyi Építési Szabályzatban nem szabályozott kérdésekben az OTÉK előírásait kell alkalmazni.
- (4) A településen a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat (továbbiakban: BTSZ) megállapításáról szóló magasabb szintű mindenkor jogszabály előírásai betartandók.

A szabályozás elemei

3.§

- (1) Kötelező szabályozási elemek
 - a.) Szabályozási vonal
 - b.) Területfelhasználás módja és határa
 - c.) Övezet, építési övezet határa és előírásai
 - d.) Építési vonal
 - e.) Építési hely határvonala
 - f.) Belterület meglévő és tervezett határa

- (2) Irányadó szabályozási elemek
 - a.) Irányadó telekhatár
Az irányadó telekhatár a szabályozási terv által javasolt telekkialakítást rögzíti.
 - b.) Megszüntető jel
A szabályozási terv által megszüntetendő telekhatárokat jelöli.

- (3) A kötelező szabályozási elemek módosítása csak a szabályozási terv részleges felülvizsgálatával, illetve módosításával hajtható végre.

Telekalakítási rendelkezések

4.§.

- (1) Telekalakítás a meglévő telekstruktúrához igazodva az övezeti előírások szerinti minimális teleknagyság betartásával és a tervezett úthálózat kötelező szabályozási vonalainak figyelembevételével engedélyezhető.
- (2) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a szabályozási terv szerinti közterület kialakítása céljából kerül sor, a telekalakítás és a beépítés akkor is engedélyezhető, ha a telek mérete alapján a telekalakítást megelőzően beépíthető lett volna, de a telekalakítást követően a telek méretei már nem érik el az övezetben előírtakat, de alapterülete meghaladja a 400 m²-t, s a telek beépítése a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.
- (3) A telekalakításról szóló magasabb szintű jogszabály alapján meglévő telkek esetében a telekegyesítés, a telekhatár-rendezés abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek, illetőleg telkek területnagysága, egyéb mérete nem felel meg a területre vonatkozó jogszabályok előírásainak. Ez az előírás telekhatár-rendezés esetén csak akkor alkalmazható, ha a kialakuló telkek méretei a korábbiakhoz képest az építésügyi előírásoknak jobban megfelelnek.
- (4) A beépítésre nem szánt területen a BTSZ-ben rögzítetttnél kisebb telket kialakítani nem szabad.¹

¹ Jóváhagyáskor: 2000. évi CXII. tv. 8.§. (1) pontja

- (5) Magánút, mezőgazdasági dűlőút elhelyezése céljára más jogszabályi előírás hiányában, az OTÉK figyelembe vételével legalább 6 m szélességű területet kell biztosítani. Magánút, mezőgazdasági dűlőút területe a vonatkozó övezeti előírásban rögzítettől kevesebb is lehet.
- (6) Közműlétesítmény elhelyezése céljára a vonatkozó övezeti előírásban rögzítettől kisebb telek is kialakítható.
- (7) Az új saroktelkek szélességi méretének legalább 3,0 m-rel nagyobboknak kell lennie az övezetben kialakítható telkek előírt legkisebb szélességénél.
- (8) A szabályozási terven jelölt tervezett telekhatárok irányadó jellegűek.

Az építési engedélyezési eljárás helyi szabályai

5.§.

- (1) Amennyiben a földrészletek tényleges és ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ága eltér, úgy az építési engedély kiadását megelőzően az eltérést rendezni kell, hogy az engedélyezés, az államigazgatási eljárás a tényleges művelési ágnak megfelelően történjen.
- (2) Vízfolyások mederközeli területein, továbbá mélyfekvésű, magas talajvízállású területeken, építmények és terepszint alatti létesítmények építését megelőzően a talajvíz helyzetét is tisztázó talajmechanikai vizsgálatokat kell végezni.
- (3) A település területén, a balti magassági rendszer szerinti +118 méteres terepszint (hidrogeológiai határvonal) alatt elhelyezendő épületek építési engedélyéhez a talaj hidrogeológiai és talajmechanikai adottságainak feltárása végett talajmechanikai vizsgálatot és alapozási javaslatot kell készíttetni, és az építési engedély kérelemhez kell csatolni.
- (4) Ahol magasabb szintű jogszabály, illetve jelen rendelet talajmechanikai szakvélemény (vizsgálat) készítését írja elő, ott az elvi építési és az építési engedélyezési eljárásba az illetékes földtani szakhatóságot² is be kell vonni.
- (5) A településen a 10 méternél keskenyebb földrészleteken - tekintet nélkül a nagyságra - épület nem helyezhető el.
- (6) Építési és bontási hulladékot lerakni csak az illetékes hatóság által kijelölt területen szabad.
- (7) Építésügyi hatósági engedélyhez kötött, de engedély nélkül kialakított és elhelyezett reklámtáblák bontását az építési hatóság elrendelheti. Amennyiben annak tulajdonosa azt a rendelkező határozat átvételét követő 20 napon belül nem távolítja el, a tulajdonos költségén és veszélyével eltávolíthatja.
- (8) A szennyvíztisztító telep medencétől mért 300 méteres védőtávolságán belül az építési engedélyezési eljárásba a közegészségügyi hatóságot be kell vonni.
- (9) Beépítésre nem szánt területen a lőterek szélső határtól, illetve a gyakorlóterek határától mért 1500 m távolságon belül gyúlékony szerkezetű vagy gyúlékony

² Jövőhágyáskor Veszprémi Bányakapitányság

anyagok tárolására szolgáló épület, vagy egyéb építmény, szérúskert, továbbá 1000 méteren belül lakás és üdülés céljára szolgáló építmény, szociális, egészségügyi, ipari, mezőgazdasági és egyéb üzemi építmény nem helyezhető el. A Honvédelmi Minisztérium a fenti előírásoktól eltérést (kérelemre, egyedi vizsgálat alapján) engedélyezhet.

Építési telkek beépítési módjának meghatározása

6.§.

- (1) Az építési telkek épület elhelyezésére szolgáló területrészét az övezeti előírásokban meghatározott építési hely valamint a kötelező zöldfelületi területhasználatok beépítési korlátozásai alapján kell megállapítani. Épület az adott építési telken belül ott építhető, ahol az összes előírás azt lehetővé teszi.
- (2) Az építési helyet meghatározó minimális elő-, oldal- és a hátsókert méreteket az adott beépítési mód alapján az OTÉK előírásai szerint kell megállapítani. Az ettől eltérő helyi előírásokat az övezeti előírások rögzítik.
- (3) A kialakult beépítési módú, átalakításra nem szánt karakterű területeken, ha a telkek jelenlegi jellemzői az építési előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, az alább felsorolt szabályok szerint lehet építési munkát, illetve telekalakítást végezni:
 - a.) ha a telkek 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, mely 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 övezeti előírásokat kell alkalmazni,
 - b.) ha a telkek jelenlegi méretei nem felelnek meg az építési előírásoknak, akkor a telekméret – a szabályozási tervlapon jelölt közterületi határrendezést kivéve – tovább nem csökkenthető, továbbá ha a telekre vonatkozóan az építési előírások betarthatók, a telkek beépíthető,
 - c.) ha a telkek 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 építési előírások betartásával, az előírások szerinti építési helyen belül bővíthetők,
 - d.) ha a telkek 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.
- (4) Az övezetek előírásai közt előforduló „K” betűjelzés kialakult állapotot jelent. Ha az övezetre előírt paramétereket a kialakult állapot szerinti adatok meghaladják

- a.) telekméret, beépítettség, építménymagasság, előkert vonatkozásában átépítés esetén a kialakult állapot tartható, az átépítés során keletkező új épületrészekre is, és az újjáépítésnél is a jelen előírásokat kell betartani;
 - b.) oldal- és hátsókert vonatkozásában, ha a kialakult állapot szerint az épületek közötti távolság a tényleges építménymagasság értékénél kisebb, ez az érték csak átépítés esetén tartható, újjáépítésnél a távolságokat a jelen előírások szerint biztosítani kell.
- (5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az utcára merőleges főtömeg az utcai homlokzat síkjától legalább 5,0 m távolságban oldalirányba is bővíthet.
- (6) Az előírt építmények közötti legkisebb távolság korlátlanul csökkenthető azokban az oldalhatáron álló módon beépített építési övezetekben, ahol a beépítési mód zárt sorú beépítési módra változott, ha az épületnek a szomszédos telkeken álló épületekkel szembeni, tűztávolságon belüli homlokzatait a tűzvédelmi hatóság előírásai szerint kerül kialakításra.

Az építményekre vonatkozó általános előírások

7.§

- (1) A településen csak olyan településképi és építészeti szempontból igényes építmények építhetők, amelyeket a telek adottságainak, a környezetük jellegének, a rendeltetésük követelményeinek, az építőanyagok sajátosságainak megfelelően alakítottak ki.
- (2) Az egy telken lévő építmények tömegeit és homlokzatait (homlokzati színezéseket) úgy kell kialakítani, hogy azok egymással összhangban legyenek és formai szempontból egységes építmény-együttes hatását keltsék.
- (3) Az építési övezetekre megengedett legnagyobb építménymagasság értékeit nem lépheti át az építmény
 - a.) a közterület felé néző,
 - b.) a szomszédos telekhatártól 3 m-en belül álló homlokzatának magassága.
- (4) Az épületek homlokzatainak, kerítéseinek egységét meg kell tartani, azt részleges átalakítással vagy átfestéssel megbontani nem szabad.
- (5) Az épületek homlokzatfelületének maximum 30 %-a fa burkolattal készülhet.
- (6) A szomszédos épületek utcai homlokzatának magassága maximum 1 méterrel térhet el egymástól.
- (7) Az épületek tetőzete a hagyományos formákhoz igazodó, magastetős konstrukcióban készülhet.
- (8) A épületek főtömegének tetőhajlásszöge a telektömbre jellemzőhöz igazodó lehet.
- (9) A meghatározó tömegű (főtömeg) épülettől különálló épület – kialakult állapot kivételével –, a meghatározó tömegű épülettel összhangban lévő, ahhoz

harmonikusan illeszkedő építészeti kialakítású lehet, homlokzatának magassága legfeljebb 3,5 m lehet.

(10) Terepszint alatti épületekre vonatkozó előírások:

- a.) Terepszint alatti épület – a nemzeti park kezelt és természeti övezete, a NATURA 2000 védett természeti területek, az ökológiai hálózat magterülete, lapterület, Ev övezeti jelű védelmi erdőterület, továbbá Má0 övezeti jelű mezőgazdasági terület kivételével - bárhol létesíthető, ahol nem gátolják építéshidrologiai, mérnökgeológiai vagy más geotechnikai adottságok illetve nem veszélyeztet más építményeket és nyomvonalas létesítményeket.
- b.) A terepszint alatti épület csak az építési helyen belül emelkedhet ki a terepszintből.
- c.) A terepszint alatti épület feletti kert, zöldfelület az OTÉK-ban rögzített feltételek mellett számítható be az építési telekre előírt legkisebb zöldfelületi mutató értékébe.
- e.) A terepszint alatti épület alapterülete – jelen rendeletben rögzített eltérő előírás hiányában - nem haladhatja meg az övezetben előírt beépíthetőség mértékét. A terepszint alatti épület a terepszint fölötti épület kontúrján kívül is elhelyezhető (3% + 3%).

Közterületek

8. §.

- (1) A terven feltüntetett közterületek a közérdekből szükséges területek, melyek egyrészt a települési közélet terei, a település működéséhez, üzemeltetéséhez szükséges területek, másrészt az egyes telkek közterületi kapcsolatait (közút, közmű stb.) biztosítják.
- (2) A terven meghatározott közterületeken túl további közterületek is létesíthetők, a közterületekre vonatkozó üzemeltetői feltételek teljesítése mellett.
- (3) Közterületen építményt az OTÉK vonatkozó előírásai szerint úgy kell elhelyezni, hogy az a közterület rendeltetésszerű használatát, valamint a közművek elhelyezését, üzemeltetését, karbantartását nem akadályozhatja.
- (4) A közterületen elhelyezhető építmények kialakítása során figyelembe kell venni a környező beépítés jellemzőit (méretek, karakter, élet- és vagyonsbiztonság, stb.).

Reklám- és hirdetőfelületek kialakítása

9.§.

- (1) Közterületen a lakosság általános tájékoztatását szolgáló útbaigazító tábla, térkép vagy más jelzés a helyi egységes információs rendszerhez igazodó megjelenéssel helyezhető el. Kialakítása, anyaghasználata, formavilága a helyi hagyományokhoz alkalmazkodjon, egységes rendszert alkosson. Elhelyezése a táj- és településképet, utcaképet nem bonthatja meg, jogos érdeket nem sérthet, közforgalmat nem akadályozhat és a közbiztonságot nem veszélyeztetheti.

- (2) A helyi termelő, szolgáltató, vendéglátó egységek tevékenységük hirdetésére saját ingatlanukon belül cégereket, figyelemfelkeltő táblákat, feliratokat stb. (továbbiakban reklámot) helyezhetnek el, illetve más ingatlanon belül ilyeneket - a tulajdonos beleegyezésével - kialakíthatnak a helyi egységes információs rendszerhez igazodva.
- (3) Reklám támfal, kerítés, kapuzat, épület/építmény homlokzatának szerves (építészetileg megkomponált) részeként, építési telkeken önállóan, továbbá közterületi korlátokon, közműoszlopokon kerülhet kialakításra. Hideg színhőmérsékletű megvilágítás (neon, halogén, lézer fényfényforrás), vibráló, pulzáló fényjelenség nem alkalmazható.
- (4) Önkormányzati tulajdonú közterületen hirdető és reklámberendezések az Önkormányzat Képviselő testületének, vagy Polgármesterének hozzájáruló nyilatkozatának birtokában létesíthető.
- (5) A Balatoni Nemzeti Park területén óriásplakát nem helyezhető el.
- (6) Védett természeti területen 1 m²-t meg nem haladó, természetes anyagú és színű hirdető és reklámberendezés helyezhető el.

Települési Főépítész

10.§

- (1) A Települési Főépítész a Polgármester megbízásából a település településrendezési ügyeiért felelős személy, aki a településen realizálódó építési ügyekben a Polgármester megbízásából szakértőként részt vesz.
- (2) Tapolca város területén létesítendő építmények tervezése során és az építési engedélyezési eljárás idején a Települési Főépítész a településrendezési, településfejlesztési, építészeti, településképi szempontok figyelembevételével szakmai véleményt adhat.
- (3) A Települési Főépítész a megismert településképbe nem illeszkedő, a településfejlesztéssel ellentétes programmal rendelkező tervek esetében javaslatot tehet az engedélyezés megtagadására, ha azok a szabályozási tervben meghatározott fejlesztési célkitűzéssel nincsenek összhangban, annak megvalósítását akadályozzák, megnehezítik, vagy költségesebbé teszik.

Külterület és belterület

11.§

- (1) A belterületi határ módosításáról a szabályozási tervnek és jelen előírásoknak megfelelően kell gondoskodni.
- (2) A rendezési tervben jelölt belterületbe vonására javasolt területek belterületbe csatolása ütemezetten, a jelentkező valós igényekkel összhangban történhet.

- (3) A belterületbe vonásra tervezett beépítésre szánt területek a belterületbe vonást megelőzően is beépíthetők az övezeti előírásokban szabályozott módon. A beépítésnek nem feltétele a belterületi fekvés.

Terület-felhasználás

12.§

- (1) A település igazgatási területe építési szempontból
- a.) beépítésre szánt
 - b.) beépítésre nem szánt
- területbe tartozik.
- (2) A település igazgatási területe az alábbi területfelhasználási kategóriákba tagozódik:
- a) beépítésre szánt területek építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint
 - lakóterület:
 - nagyvárosias lakóterület,
 - kisvárosias lakóterület,
 - kertvárosias lakóterület,
 - falusias lakóterület,
 - vegyes terület:
 - településközpont vegyes terület,
 - gazdasági terület:
 - kereskedelmi, szolgáltató terület,
 - ipari terület,
 - különleges terület:
 - sport-szabadidő terület,
 - oktatási központ terület,
 - egészségügyi terület,
 - temető terület,
 - strand terület,
 - hulladékkezelő terület,
 - honvédségi terület,
 - bánya terület,
 - turisztikai terület.
 - b) beépítésre nem szánt területek
 - közlekedési és közműterület
 - zöldterület,
 - erdőterület,
 - mezőgazdasági terület,
 - vízgazdálkodási terület.

Beépítésre szánt területek

13.§

- (1) Beépítésre szánt területen épület építésére építésügyi hatósági engedély csak akkor adható, funkcióváltás csak akkor engedélyezhető, illetve az engedélyek érvénye csak akkor hosszabbítható meg, ha a közműves ivóvíz szolgáltatás, a közüzemi villamos energiaszolgáltatás, közüzemi szennyvízelvezetés és tisztítás rendelkezésre áll.
- (2) Ahol a szennyvízcsatorna-hálózat nem épült ki, illetve a tisztítómű tovább nem terhelhető
 - a.) BTSZ-ben rögzített határidőig épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni, illetve az engedélyek érvényét meghosszabbítani csak akkor lehet, ha az illetékes környezetvédelmi és vízügyi hatóság által elfogadott szennyvíztároló, illetve szennyvíztisztító berendezés létesült;
 - b.) BTSZ-ben rögzített határidő után épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni, illetve az engedélyek érvényét meghosszabbítani csak szennyvízcsatorna-hálózat és megfelelő kapacitású tisztítómű megléte esetén lehet.
- (3) Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a járművek elhelyezési lehetőségét - a helyi önkormányzati parkolási rendeletben rögzített kivételek figyelembe vételével - az OTÉK előírásai szerint saját telken belül kell biztosítani. A négy férőhelynél nagyobb kapacitású parkolókat fásítva kell kialakítani.

Lakóterületek

14.§

- (1) A lakóterületek építési övezeteit a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) A városrész lakóterületei:
 - nagyvárosias lakóterület
 - kisvárosias lakóterület
 - kertvárosias lakóterület
 - falusias lakóterület.
- (3) Lakóterületen gazdasági tevékenység csak akkor folytatható, továbbá telephely csak akkor alakítható ki, amennyiben a rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.
- (4) A lakóterületen a kiemelten védett kategória levegőtisztaság-védelmi előírásait, az üdülőterületekre előírt zaj-, illetve rezgésterhelés határértékeit, továbbá jelen rendelet környezetvédelemről szóló előírásait be kell tartani.

Nagyvárosias lakóterület

15.§

- (1) A nagyvárosias lakóterületen az OTÉK 11.§ (2) bekezdésében foglaltak alapján elhelyezhető:
 - a.) lakóépület,
 - b.) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - c.) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - d.) sportépítmény.
- (2) A nagyvárosias lakóterületen az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:
 - szálláshely szolgáltató épület,
 - igazgatási épület,
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású gazdasági építmény.
- (3) Nagyvárosias lakóterületen állattartó, valamint növénytermesztés célját szolgáló építmény nem helyezhető el.
- (4) A nagyvárosias lakóterület építési övezetben található kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri a 400 m²-t.
- (5) Épületek a szabályozási terven jelölt, annak hiányában az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:
 - a.) az építési hely előkert vonala a kialakult építési vonal, ahol ez nem állapítható meg, 5,0 méter
 - b.) oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál.
 - c.) a hátsókert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 5,0 méternél.
- (6) Mélygarázs, térszint alatti építmény az épületek között, a közlekedési felületek biztosításával alakítható ki. A térszint alatti építmények kialakítása után az eredeti terepet, parkosítva vissza kell állítani.
- (7) Új épület csak magastetővel létesíthető, mely hajlásszöge 15°-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet. Az épületek felújítása során az épületeket a műszaki megoldások függvényében, illetve a városképi szempontok figyelembevételével magastetővel kell ellátni.
- (8) Építési telkeken a be nem épített és burkolattal el nem látott területeket parkosítva kell kialakítani és fenntartani.
- (9) A nagyvárosias lakóterület építési övezeteiben a kialakult beépítés figyelembevételével az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni a beépítésre szánt telkekre vonatkozóan:

| | |
|--|----------------------------|
| LN1. jelű építési övezet | |
| Beépítési mód | K - szabadon álló |
| Kialakítható telek területe | min. 900 m ² |
| Kialakítható telek legkisebb szélessége | 30 m a telek homlokvonalán |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | K - 60 % |
| Megengedett legkisebb építménymagasság | K - 3,0 m |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | K - 17,5 m |
| Megengedett legkisebb zöldfelület | 10 % |
| Az övezetben a már meglévő épületek, a kialakult építménymagasságtól függetlenül max. 1,2 méteres térdfal emeléssel, és magastető kialakításával bővíthetők. | |

| | |
|---|----------------------------|
| LN2. jelű építési övezet | |
| Beépítési mód | K - szabadon álló |
| Kialakítható telek területe | min. 1800 m ² |
| Kialakítható telek legkisebb szélessége | 40 m a telek homlokvonalán |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | K - 80 % |
| Megengedett legkisebb építménymagasság | K - 6,0 m |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | K - 36,0 m |
| Megengedett legkisebb zöldfelület | 10 % |

Kisvárosias lakóterületek

16.§

- (1) A kisvárosias lakóterületen az OTÉK 12.§ (2) bekezdésében foglaltak alapján elhelyezhető:
lakóépület,
a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
sportépítmény,
a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.
- (2) A kisvárosias lakóterületen az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:
 - a.) szálláshely szolgáltató épület,
 - b.) igazgatási épület,
 - c.) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású gazdasági építmény.
- (3) A kisvárosias lakóterület építési övezetben található kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri a 200 m²-t. A beépíthető építési telek minimális szélessége a homlokvonalon 10 m. Meglévő épület a telek méretétől függetlenül felújítható, átalakítható, újjá építhető, az eredeti beépítettség mértékéig új épületre cserélhető, illetve az építési helyen (előkert, oldalkertek,

hátsókert területének biztosításával) a beépítési feltételek teljesülése esetén az övezeti előírásban rögzített beépítési mértékig bővíthető.

- (4) Épületek a szabályozási terven jelölt, annak hiányában az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:
- az építési hely előkert vonala a kialakult építési vonal, ahol ez nem állapítható meg, 5,0 méter,
 - oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál,
 - kialakult beépítés esetén az előírt értéknél kisebb oldalkerti mérték is megállapítható, az építési engedélyezési eljárásába bevont tűzvédelmi szakhatóság szakhatósági hozzájárulása alapján.³
 - a hátsókert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 6,0 méternél,
 - amennyiben a beépített telek mélysége a 20 m-t nem haladja meg, a hátsókert minimum 3,0 méter, az építési engedélyezési eljárásába bevont tűzvédelmi szakhatóság szakhatósági hozzájárulása esetén.⁴
 - kialakult beépítés esetén az előírt értéknél kisebb hátsókeri méret az épületek felújítása, átalakítása során megtartható.⁵
- (5) Az OTÉK szerinti telepítési távolság alatti, kialakult épülettávolságok – a zárt sorú beépítés kivételével - épületbővítéssel tovább nem csökkenthetők. Az OTÉK-ban előírt építmények közötti megengedett legkisebb távolságot el nem érő esetekben építés, bővítés esetében tűzvédelmi szakhatósági közreműködést kell igénybe venni.
- (6) A kisvárosias lakóterület építési övezeteiben a kialakult beépítés figyelembevételével az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni a beépítésre szánt telkekre vonatkozóan:

| LK1. jelű építési övezet | |
|---|----------------------------|
| Beépítési mód | K - zárt sorú |
| Kialakítható telek területe | min. 300 m ² |
| Kialakítható telek legkisebb szélessége | 14 m a telek homlokvonalán |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | K - 40 % |
| Megengedett legnagyobb beépítettség saroktelken | K - 75% ⁶ |
| Megengedett legkisebb építménymagasság | K - 3,0 m |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | K - 5,0 m |
| Megengedett legkisebb zöldfelület | 30 % |
| Megengedett legkisebb zöldfelület saroktelken | 15 % ⁷ |

³ A Balatoni Területi Főépítészeti Iroda eltérési engedélye alapján.

⁴ A Balatoni Területi Főépítészeti Iroda eltérési engedélye alapján.

⁵ A Balatoni Területi Főépítészeti Iroda eltérési engedélye alapján.

⁶ A Balatoni Területi Főépítészeti Iroda eltérési engedélye alapján.

⁷ A Balatoni Területi Főépítészeti Iroda eltérési engedélye alapján.

| LK2. jelű építési övezet | |
|---|----------------------------|
| Beépítési mód | K - zárt sorú |
| Kialakítható telek területe | min. 300 m ² |
| Kialakítható telek legkisebb szélessége | 14 m a telek homlokvonalán |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | K - 40 % |
| Megengedett legnagyobb beépítettség saroktelken | K - 75 % ⁸ |
| Megengedett legkisebb építménymagasság | K - 3,0 m |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | K - 4,5 m |
| Megengedett legkisebb zöldfelület | 30 % |
| Megengedett legkisebb zöldfelület saroktelken | 15 % ⁹ |

| LK3. jelű építési övezet | |
|--|----------------------------|
| Beépítési mód | K - zárt sorú |
| Kialakítható telek területe | min. 400 m ² |
| Kialakítható telek legkisebb szélessége | 16 m a telek homlokvonalán |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | K - 30 % |
| Megengedett legnagyobb beépítettség saroktelken | K - 75 % ¹⁰ |
| Megengedett legkisebb építménymagasság | K - 3,0 m |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | K - 7,5 m |
| Megengedett legkisebb zöldfelület | 30 % |
| Megengedett legkisebb zöldfelület saroktelken | 15 % ¹¹ |
| Az építési övezetben pince + maximum kétszintes épületek alakíthatók ki. | |

| LK4. jelű építési övezet | |
|---|----------------------------|
| Beépítési mód | K - oldalhatáron álló |
| Kialakítható telek területe | min. 300 m ² |
| Kialakítható telek legkisebb szélessége | 18 m a telek homlokvonalán |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | K - 40 % |
| Megengedett legkisebb építménymagasság | K - 3,0 m |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | K - 4,5 m |
| Megengedett legkisebb zöldfelület | 40 % |
| Az épületek főtömege utcai homlokzatának szélessége max. 7,5 méter. | |

⁸ A Balatoni Területi Főépítészeti Iroda eltérési engedélye alapján.

⁹ A Balatoni Területi Főépítészeti Iroda eltérési engedélye alapján.

¹⁰ A Balatoni Területi Főépítészeti Iroda eltérési engedélye alapján.

¹¹ A Balatoni Területi Főépítészeti Iroda eltérési engedélye alapján.

| LK5. jelű építési övezet | |
|---|----------------------------|
| Beépítési mód | K - oldalhatáron álló |
| Kialakítható telek területe | min. 200 m ² |
| Kialakítható telek legkisebb szélessége | 12 m a telek homlokvonalán |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | K - 50 % |
| Megengedett legkisebb építménymagasság | K - 3,0 m |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | K - 4,5 m |
| Megengedett legkisebb zöldfelület | 30 % |
| Az épületek főtömege utcai homlokzatának szélessége max. 7,5 méter. | |

| LK6 jelű építési övezet | |
|--|----------------------------|
| Beépítési mód | K - zárt sorú |
| Kialakítható telek területe | min. 400 m ² |
| Kialakítható telek legkisebb szélessége | 18 m a telek homlokvonalán |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | K - 30 % |
| Megengedett legnagyobb beépítettség saroktelken | K - 55 % |
| Megengedett legkisebb építménymagasság | K - 3,0 m |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | K - 4,5 m |
| Megengedett legkisebb zöldfelület | 40 % |
| Megengedett legkisebb zöldfelület saroktelken | 30 % |
| Nyeles telek nem alakítható ki. | |
| Kialakult, oldalhatáron álló beépítés esetén a meglévő épület úgy is bővíthető, hogy zárt sorú beépítés nem alakul ki. Ebben az esetben a szomszédos épületek közötti távolság 4,5 méter alá nem csökkenthető, a szomszédos épületek tömör kerítéssel kapcsolódjanak | |

| LK7 jelű építési övezet | |
|---|----------------------------|
| Beépítési mód | K - zárt sorú |
| Kialakítható telek területe | min. 300 m ² |
| Kialakítható telek legkisebb szélessége | 16 m a telek homlokvonalán |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | K - 30 % |
| Megengedett legnagyobb beépítettség saroktelken | K - 55 % |
| Megengedett legkisebb építménymagasság | K - 3,0 m |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | K - 6,0 m |
| Megengedett legkisebb zöldfelület | 40 % |
| Megengedett legkisebb zöldfelület saroktelken | 30 % |

| LK8 jelű építési övezet | |
|---|----------------------------|
| Beépítési mód | K – oldalhatáron álló |
| Kialakítható telek területe | min. 450 m ² |
| Kialakítható telek legkisebb szélessége | 15 m a telek homlokvonalán |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | K – 25 % |
| Megengedett legkisebb építménymagasság | K – 3,0 m |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | K – 4,5 m |
| Megengedett legkisebb zöldfelület | 40 % |
| Az épületek főtömege utcai homlokzatának szélessége max. 7,5 méter. | |

| LK9 jelű építési övezet | |
|---|----------------------------|
| Beépítési mód | K – szabadon álló |
| Kialakítható telek területe | min. 600 m ² |
| Kialakítható telek legkisebb szélessége | 17 m a telek homlokvonalán |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | K – 40 % |
| Megengedett legkisebb építménymagasság | K – 3,0 m |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | K – 4,5 m |
| Megengedett legkisebb zöldfelület | 40 % |
| Az épületek főtömege utcai homlokzatának szélessége max. 7,5 méter. | |
| Az övezet beépíthető telkeinek minimális mérete 600 m ² . A beépíthető telek minimális szélessége a beépítési vonalon 16 m | |

| LK10 jelű építési övezet | |
|--|----------------------------|
| Beépítési mód | K – szabadon álló |
| Kialakítható telek területe | min. 700 m ² |
| Kialakítható telek legkisebb szélessége | 17 m a telek homlokvonalán |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | K – 30 % |
| Megengedett legkisebb építménymagasság | K – 3,0 m |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | K – 5,0 m |
| Megengedett legkisebb zöldfelület | 40 % |
| Az épületek főtömege utcai homlokzatának szélessége max. 7,5 méter. | |
| Az övezet beépíthető telkeinek minimális mérete 600 m ² . A beépíthető telek minimális szélessége a beépítés vonalában 16 m | |

| LK11 jelű építési övezet | |
|---|----------------------------|
| Beépítési mód | K – oldalhatáron álló |
| Kialakítható telek területe | min. 800 m ² |
| Kialakítható telek legkisebb szélessége | 17 m a telek homlokvonalán |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | K – 40 % |

| | |
|--|------------|
| Megengedett legkisebb építménymagasság | K - 2,0 m |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | K - 10,0 m |
| Megengedett legkisebb zöldfelület | 30 % |
| Az épületek főtömege utcai homlokzatának szélessége max. 7,5 méter. | |
| Az övezet beépíthető telkeinek minimális mérete 600 m ² . A beépíthető telek minimális szélessége a beépítés vonalában 16 m | |

| | |
|--|----------------------------|
| LK12 jelű építési övezet | |
| Beépítési mód | K -szabadon álló |
| Kialakítható telek területe | min. 1200 m ² |
| Kialakítható telek legkisebb szélessége | 17 m a telek homlokvonalán |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | K - 25 % |
| Megengedett legkisebb építménymagasság | K - 4,0 m |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | K - 6,0 m |
| Megengedett legkisebb zöldfelület | 40 % |
| Az épületek főtömege utcai homlokzatának szélessége max. 7,5 méter. | |
| Az övezet beépíthető telkeinek minimális mérete 600 m ² . A beépíthető telek minimális szélessége a beépítés vonalában 16 m | |

| | |
|--|----------------------------|
| LK13 jelű építési övezet | |
| Beépítési mód | K - zárt sorú |
| Kialakítható telek területe | min. 300 m ² |
| Kialakítható telek legkisebb szélessége | 14 m a telek homlokvonalán |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | K - 60 % |
| Megengedett legnagyobb beépítettség saroktelken | K - 75 % ¹² |
| Megengedett legkisebb építménymagasság | K - 3,0 m |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | K - 4,5 m |
| Megengedett legkisebb zöldfelület | 20 % |
| Megengedett legkisebb zöldfelület saroktelken | 15 % ¹³ |
| Kialakult, oldalhatáron álló beépítés esetén a meglévő épület úgy is bővíthető, hogy zárt sorú beépítés nem alakul ki. Ebben az esetben a szomszédos épületek közötti távolság 4,5 méter alá nem csökkenthető, a szomszédos épületek tömör kerítéssel kapcsolódjanak | |

¹² A Balatoni Területi Főépítési Iroda eltérési engedélye alapján.

¹³ A Balatoni Területi Főépítési Iroda eltérési engedélye alapján.

| LK14. jelű építési övezet | |
|---|----------------------------|
| Beépítési mód | K – ikresen csatlakozó |
| Kialakítható telek területe | min. 600 m ² |
| Kialakítható telek legkisebb szélessége | 16 m a telek homlokvonalán |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | K – 30 % |
| Megengedett legkisebb építménymagasság | K – 3,0 m |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | K – 6,0 m |
| Megengedett legkisebb zöldfelület | 30 % |

| LK15. jelű építési övezet | |
|---|----------------------------|
| Beépítési mód | K – szabadon álló |
| Kialakítható telek területe | min. 1200 m ² |
| Kialakítható telek legkisebb szélessége | 18 m a telek homlokvonalán |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | K – 50 % |
| Megengedett legkisebb építménymagasság | K – 3,0 m |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | K – 7,5 m |
| Megengedett legkisebb zöldfelület | 30 % |

| LK16. jelű építési övezet | |
|---|----------------------------|
| Beépítési mód | K – zárt sorú |
| Kialakítható telek területe | min. 300 m ² |
| Kialakítható telek legkisebb szélessége | 10 m a telek homlokvonalán |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | K – 60 % |
| Megengedett legkisebb építménymagasság | K – 3,0 m |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | K – 6,0 m |
| Megengedett legkisebb zöldfelület | 30 % |

| LK17. jelű építési övezet | |
|---|----------------------------|
| Beépítési mód | K – szabadon álló |
| Kialakítható telek területe | min. 600 m ² |
| Kialakítható telek legkisebb szélessége | 14 m a telek homlokvonalán |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | K – 40 % |
| Megengedett legkisebb építménymagasság | K – 3,0 m |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | K – 7,5 m |
| Megengedett legkisebb zöldfelület | 30 % |

- (7) Zárt sorú beépítésnél az utcavonallal párhuzamos épületrészhez az udvar felől oldalhatáron álló épületszárny is csatlakozhat. Ebben az esetben a (5) pontban rögzített mértékű oldalkertet biztosítani kell.

- (8) Közútról vagy magánútról közvetlenül fel nem tárható telkeken az épületek csak állagmegóvás céljából újíthatók fel, bővítésük, átalakításuk nem lehetséges.
- (9) Az 500 m²-nél kisebb területű ingatlanon egy épülettömeg helyezhető el.
- (10) Az épületek csak magastetővel létesíthetők. A tető hajlásszöge 30°-nál alacsonyabb, 50°-nál meredekebb nem lehet. Torony, előtető, télikert fedése a fent rögzítettől eltérően is kialakítható.
- (11) A homlokzati formaképzésben, színválasztásban a környezethez való alkalmazkodás legyen a meghatározó.
- (12) Térszint alatti beépítés nem haladhatja meg az övezetre vonatkozó beépíthetőség mértékét. Térszint alatti építésnél figyelembe kell venni a barlangosodást, illetve a meglévő pincéket. A lakótelkek utcai telekhatárán maximum 50 cm magasságú tömör (beton, kő, téglá) lábazatos, 1,50 – 2,20 méter magasságú, áttört utcai kerítés, vagy tömör (fa, kő, vakolt téglá, -beton) kerítés létesíthető. Az optikai zártkörű biztosítása esetén a kialakult állapothoz kell illeszteni a tömör kerítést. A kerítést növénytelepítéssel kell kísérni.
- (13) Építési telkeken a be nem épített és burkolattal el nem látott területeket kertszerűen kell kialakítani és fenntartani.

Kertvárosias lakóterület

17.§

- (1) A kertvárosias lakóterületen az OTÉK 13.§ (2) bekezdésében foglaltak alapján elhelyezhető:
 - a.) legfeljebb négylakásos lakóépület,
 - b.) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - c.) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - d.) a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.
- (2) A kertvárosias lakóterületen az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:
 - a.) legfeljebb hatlakásos lakóépület,
 - b.) sportépítmény,
 - c.) a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.
- (3) A kertvárosias lakóterület építési övezetben található kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri a 400 m²-t. A beépíthető építési telek minimális szélessége a homlokvonalon 12 m.
- (4) Épületek a szabályozási terven jelölt, annak hiányában az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:
 - a.) az építési hely előkerti vonala a kialakult építési vonal, ahol ez nem állapítható meg, az előkert legkisebb mélysége 5,0 méter,
 - b.) oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál,

- c.) kialakult beépítés esetén az előírt értéknél kisebb oldalkerti mérték is megállapítható, az építési engedélyezési eljárásába bevont tűzvédelmi szakhatóság szakhatósági hozzájárulása alapján.¹⁴
- d.) a hátsókert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 6,0 méternél.
- e.) kialakult beépítés esetén az előírt értéknél kisebb hátsókerti méret az épületek felújítása, átalakítása során megtartható.¹⁵
- (5) Az építési telkeken a kialakult beépítési mód figyelembe vételével a meghatározott építési helyen legfeljebb kettő épülettömeg helyezhető el.
- (6) Az OTÉK szerinti telepítési távolság alatti, kialakult épülettávolságok épületbővítéssel tovább nem csökkenthetők. Az OTÉK-ban előírt építmények közötti megengedett legkisebb távolságot el nem érő esetekben építés, bővítés esetében tűzvédelmi szakhatósági közreműködést kell igénybe venni.
- (7) A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a kialakult beépítés figyelembevételével az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni a beépítésre szánt telkekre vonatkozóan:

| LKE1 jelű építési övezet | |
|---|----------------------------|
| Beépítési mód | K - oldalhatáron álló |
| Kialakítható telek területe | min. 700 m ² |
| Kialakítható telek legkisebb szélessége | 16 m a telek homlokvonalán |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | K - 30 % |
| Megengedett legkisebb építménymagasság | K - 3,0 m |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | K - 5,0 m |
| Megengedett legkisebb zöldfelület | 50 % |
| Nyeles telek nem alakítható ki. | |
| Az LKE1* jelű építési övezetben fát kivágni csak a szükséges mértékben, az épület, építmények, burkolatok által elfoglalt telekrészen lehet. | |

| LKE2 jelű építési övezet | |
|---|----------------------------|
| Beépítési mód | K - oldalhatáron álló |
| Kialakítható telek területe | min. 400 m ² |
| Kialakítható telek legkisebb szélessége | 16 m a telek homlokvonalán |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | K - 30 % |
| Megengedett legkisebb építménymagasság | K - 3,0 m |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | K - 5,0 m |
| Megengedett legkisebb zöldfelület | 50 % |

¹⁴ A Balatoni Területi Főépítési Iroda eltérési engedélye alapján.

¹⁵ A Balatoni Területi Főépítési Iroda eltérési engedélye alapján.

| LKE3 jelű építési övezet | |
|---|----------------------------|
| Beépítési mód | K – szabadon álló |
| Kialakítható telek területe | min. 1000 m ² |
| Kialakítható telek legkisebb szélessége | 17 m a telek homlokvonalán |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | K -30 % |
| Megengedett legkisebb építménymagasság | K – 3,0 m |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | K – 5,0 m |
| Megengedett legkisebb zöldfelület | 50 % |
| Nyeles telek nem alakítható ki. | |
| Az övezet beépíthető telkeinek minimális mérete 900 m ² . A beépíthető telek minimális szélessége a beépítési vonalon 16 m | |

| LKE4 jelű építési övezet | |
|---|----------------------------|
| Beépítési mód | K – szabadon álló |
| Kialakítható telek területe | min. 1200 m ² |
| Kialakítható telek legkisebb szélessége | 17 m a telek homlokvonalán |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | K -25 % |
| Megengedett legkisebb építménymagasság | K – 3,0 m |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | K – 5,0 m |
| Megengedett legkisebb zöldfelület | 50 % |
| Nyeles telek nem alakítható ki. | |
| Az övezet beépíthető telkeinek minimális mérete 900 m ² . A beépíthető telek minimális szélessége a beépítési vonalon 16 m | |

- (8) Az 500 m²-nél kisebb területű ingatlanon egy épülettömeg helyezhető el.
- (9) Meglévő épület a telek méretétől függetlenül felújítható, átalakítható, újjá építhető, az eredeti beépítettség mértékéig új épületre cserélhető, illetve az építési helyen (előkert, oldalkertek, hátsókert területének biztosításával) a beépítési feltételek teljesülése esetén az övezeti előírásban rögzített beépítési mértékig bővíthető.
- (10) Az épületek csak magastetővel létesíthetők. A tető hajlásszöge 20°-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet. Tetőhéjazatként cserépfedést, nádat, vagy sötét tónusú kiselemes hatású fedést kell alkalmazni. Torony, előtető, télikert fedése a fent rögzítettől eltérően is kialakítható.
- (11) Építési telkeken a be nem épített, és burkolattal el nem látott területeket zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani. Burkolt felület a telek területének maximum 20 %-a lehet. A lakótelkek utcai telekhatárán csak maximum 50 cm magasságú tömör (beton, kő, tégl) lábazatos, 1,50 – 2,20 méter magasságú, áttört utcai kerítések létesíthetők. A kerítést növénytelepítéssel kell kísérni.

Falusias lakóterület

18.§

- (1) A falusias lakóterületen az OTÉK 14.§ (2) bekezdésében foglaltak alapján elhelyezhető:
- a.) lakóépület,
 - b.) mező- és erdőgazdasági (üzemi) épület,
 - c.) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - d.) szálláshely szolgáltató épület,
 - e.) kézműipari építmény,
 - f.) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - g.) sportépítmény.
- (2) A falusias lakóterület építési övezetben található kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri a 400 m²-t. A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon 12 m.
- (3) Épületek a szabályozási terven jelölt, annak hiányában az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:
- a.) az építési hely előkerti vonala a kialakult építési vonal, ahol ez nem állapítható meg, 5,0 méter,
 - b.) oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál,
 - c.) kialakult beépítés esetén az előírt értéknél kisebb oldalkerti mérték is megállapítható, az építési engedélyezési eljárásába bevont tűzvédelmi szakhatóság szakhatósági hozzájárulása alapján,¹⁶
 - d.) ahol az építési hely hátsókert felé eső határvonalát, a szabályozási terv nem tünteti fel, a hátsókert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 6,0 méternél,
 - e.) kialakult beépítés esetén az előírt értéknél kisebb hátsókerti méret az épületek felújítása, átalakítása során megtartható.¹⁷
- (4) Az építési telkeken a hagyományos, kialakult beépítési mód figyelembe vételével a meghatározott építési helyen legfeljebb kettő épülettömeg helyezhető el.
- (5) A falusias lakóterület építési övezeteiben a kialakult beépítés figyelembevételével az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni a beépítésre szánt telkekre vonatkozóan:

| | |
|----------------------------------|---------------------------------|
| Lf-1. jelű építési övezet | |
| Beépítési mód | K - oldalhatáron álló |
| Kialakítható telek területe | min. 900 m ² |
| Kialakítható telek szélessége | min. 16 m a telek homlokvonalán |

¹⁶ A Balatoni Területi Főépítési Iroda eltérési engedélye alapján.

¹⁷ A Balatoni Területi Főépítési Iroda eltérési engedélye alapján.

| | |
|---|-----------|
| Megengedett legnagyobb beépítettség | K - 30 % |
| Megengedett legkisebb építménymagasság | K - 2,0 m |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | K - 5,0 m |
| Megengedett legkisebb zöldfelület | 40 % |

| | |
|---|---------------------------------|
| Lf-2. jelű építési övezet | |
| Beépítési mód | K - oldalhatáron álló |
| Kialakítható telek területe | min. 1200 m ² |
| Kialakítható telek szélessége | min. 16 m a telek homlokvonalán |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | K - 25 % |
| Megengedett legkisebb építménymagasság | K - 2,0 m |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | K - 5,0 m |
| Megengedett legkisebb zöldfelület | 40 % |

| | |
|---|---------------------------------|
| Lf-3. jelű építési övezet | |
| Beépítési mód | K - szabadon álló |
| Kialakítható telek területe | min. 1500 m ² |
| Kialakítható telek szélessége | min. 20 m a telek homlokvonalán |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | K - 20 % |
| Megengedett legkisebb építménymagasság | K - 2,0 m |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | K - 5,0 m |
| Megengedett legkisebb zöldfelület | 40 % |

| | |
|---|---------------------------------|
| Lf-4. jelű építési övezet | |
| Beépítési mód | K - oldalhatáron álló |
| Kialakítható telek területe | min. 700 m ² |
| Kialakítható telek szélessége | min. 16 m a telek homlokvonalán |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | K - 30 % |
| Megengedett legkisebb építménymagasság | K - 2,0 m |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | K - 5,0 m |
| Megengedett legkisebb zöldfelület | 40 % |

| Lf-5. jelű építési övezet | |
|---|---------------------------------|
| Beépítési mód | szabadon álló |
| Kialakítható telek területe | min. 700 m ² |
| Kialakítható telek szélessége | min. 20 m a telek homlokvonalán |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | 30 % |
| Megengedett legkisebb építménymagasság | 3,0 m |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | 4,5 m |
| Megengedett legkisebb zöldfelület | 40 % |

- (6) Az épületek csak magastetővel létesíthetők. A tető hajlásszöge 30°-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet. Tetőhéjazatként cserépfedést, nádat, vagy sötét tónusú kiselemes hatású fedést kell alkalmazni. Torony, előtető, télikert fedése a fent rögzítettől eltérően is kialakítható.
- (7) Építési telkeken a be nem épített, és burkolattal el nem látott területeket zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani. Burkolt felület a telek területének maximum 20 %-a lehet. A lakótelkek utcai telekhatárán csak maximum 50 cm magasságú tömör (beton, kő, tégl) lábazatos, 1,50 – 2,20 méter magasságú, áttört utcai kerítések létesíthetők. A kerítést növénytelepítéssel kell kísérni.
- (8) A lakótelkeket feltáró közművezetéseket a közutakon vagy a magánutakon kell elvezetni, amennyiben erre nincs mód, szolgalmi jog létesíthető.

Vegyes terület

Településközpont vegyes terület

19.§

- (1) A településközpont vegyes területen az OTÉK 16.§ (2) bekezdésében foglaltak alapján elhelyezhető:
- a.) lakóépület,
 - b.) igazgatási épület,
 - c.) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
 - d.) egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
 - e.) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - f.) sportépítmény,
 - g.) parkolóház.
- (2) A településközpont vegyes területen az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:
- a.) nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.

Meglévő épület a telek méretétől függetlenül felújítható, átalakítható, újjáépíthető, az eredeti beépítettség mértékéig új épületre cserélhető, illetve az

építési helyen (előkert, oldalkertek, hátsókert területének biztosításával) a beépítési feltételek teljesülése esetén az övezeti előírásban rögzített beépítési mértékig bővíthető.

- (3) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben található kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri a 200 m²-t. Az építési telek minimális szélessége a homlokvonalon 10 m.
- (4) Épületek a szabályozási terven jelölt, annak hiányában az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:
- a.) az építési hely előkert vonala a kialakult építési vonal, ahol ez nem állapítható meg, 5,0 méter,
 - b.) oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál,
 - c.) kialakult beépítés esetén az előírt értéknél kisebb oldalkerti mérték is megállapítható, az építési engedélyezési eljárásába bevont tűzvédelmi szakhatóság szakhatósági hozzájárulása alapján,¹⁸
 - d.) a hátsókert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 6,0 méternél,
 - e.) amennyiben a beépített telek mélysége a 20 m-t nem haladja meg, a hátsókert minimum 3,0 méter, az építési engedélyezési eljárásába bevont tűzvédelmi szakhatóság szakhatósági hozzájárulása esetén.¹⁹
 - f.) kialakult beépítés esetén az előírt értéknél kisebb hátsókerti méret az épületek felújítása, átalakítása során megtartható.²⁰
- (5) Az OTÉK szerinti telepítési távolság alatti, kialakult épület-távolságok – a zárt sorú beépítés kivételével - épületbővítéssel tovább nem csökkenthetők. Az OTÉK-ban előírt építmények közötti megengedett legkisebb távolságot el nem érő esetekben építés, bővítés esetében tűzvédelmi szakhatósági közreműködést kell igénybe venni.
- (6) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben a kialakult beépítés figyelembevételével az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni a beépítésre szánt telkekre vonatkozóan:

| Vt1 jelű építési övezet | |
|---|----------------------------|
| Beépítési mód | K – zárt sorú |
| Kialakítható telek területe | min. 250 m ² |
| Kialakítható telek legkisebb szélessége | 12 m a telek homlokvonalán |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | K – 80 % |
| Megengedett legkisebb építménymagasság | K – 5,0 m |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | K – 10,5 m |
| Megengedett legkisebb zöldfelület | 10 % |
| Az épületek utcai homlokzatának magassága nem emelhető. | |

¹⁸ A Balatoni Területi Főépítési Iroda eltérési engedélye alapján.

¹⁹ A Balatoni Területi Főépítési Iroda eltérési engedélye alapján.

²⁰ A Balatoni Területi Főépítési Iroda eltérési engedélye alapján.

| VT2 jelű építési övezet | |
|---|----------------------------|
| Beépítési mód | K - zárt sorú |
| Kialakítható telek területe | min. 300 m ² |
| Kialakítható telek legkisebb szélessége | 14 m a telek homlokvonalán |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | K - 60 % |
| Megengedett legnagyobb beépítettség saroktelken | K - 75 % |
| Megengedett legkisebb építménymagasság | K - 4,5 m |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | K - 6,0 m |
| Megengedett legkisebb zöldfelület | 10 % |

| VT3 jelű építési övezet | |
|--|----------------------------|
| Beépítési mód | K - zárt sorú |
| Kialakítható telek területe | min. 300 m ² |
| Kialakítható telek legkisebb szélessége | 14 m a telek homlokvonalán |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | K - 60 % |
| Megengedett legnagyobb beépítettség saroktelken | K - 75 % |
| Megengedett legkisebb építménymagasság | K - 4,5 m |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | K - 7,5 m |
| Megengedett legkisebb zöldfelület | 20 % |
| Megengedett legkisebb zöldfelület saroktelken | 15 % |
| Kialakult, oldalhatáron álló beépítés esetén a meglévő épület úgy is bővíthető, hogy zárt sorú beépítés nem alakul ki. Ebben az esetben a szomszédos épületek közötti távolság 4,5 méter alá nem csökkenthető, a szomszédos épületek tömör kerítéssel kapcsolódnak | |

| VT4 jelű építési övezet | |
|---|----------------------------|
| Beépítési mód | K - zárt sorú |
| Kialakítható telek területe | min. 500 m ² |
| Kialakítható telek legkisebb szélessége | 15 m a telek homlokvonalán |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | K - 60 % |
| Megengedett legkisebb építménymagasság | K - 5,0 m |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | K - 12,5 m |
| Megengedett legkisebb zöldfelület | 20 % |
| Az övezet beépíthető kialakult telkeinek minimális mérete 500 m ² . A beépíthető telek minimális szélessége a beépítési vonalon 15 m | |

| VT5 jelű építési övezet | |
|--|----------------------------|
| Beépítési mód | K - zárt sorú |
| Kialakítható telek területe | min. 250 m ² |
| Kialakítható telek legkisebb szélessége | 12 m a telek homlokvonalán |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | K - 80 % |
| Megengedett legkisebb építménymagasság | K - 5,0 m |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | K - 9,5 m |
| Megengedett legkisebb zöldfelület | 10 % |
| Az övezetben a hátsókertnek területet nem kell elhagyni. | |

| VT6 jelű építési övezet | |
|---|----------------------------|
| Beépítési mód | K - zárt sorú |
| Kialakítható telek területe | min. 250 m ² |
| Kialakítható telek legkisebb szélessége | 12 m a telek homlokvonalán |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | K - 100 % ²¹ |
| Megengedett legkisebb építménymagasság | K - 4,5 m |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | K - 7,5 m |

| VT7 jelű építési övezet | |
|---|----------------------------|
| Beépítési mód | K - zárt sorú |
| Kialakítható telek területe | min. 250 m ² |
| Kialakítható telek legkisebb szélessége | 12 m a telek homlokvonalán |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | K - 100 % ²² |
| Megengedett legkisebb építménymagasság | K - 4,5 m |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | K - 10,0 m |

| VT8 jelű építési övezet | |
|--|----------------------------|
| Beépítési mód | K - zárt sorú |
| Kialakítható telek területe | min. 250 m ² |
| Kialakítható telek legkisebb szélessége | 12 m a telek homlokvonalán |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | K - 100 % ²³ |
| Megengedett legkisebb építménymagasság | K - 4,5 m |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | K - 16,0 m |
| Új épületeket a szomszédos épületekhez illesztve kell kialakítani. A beépítést a szomszédos épületek homlokzatát is ábrázoló utcakép-részlet | |

²¹ A Balatoni Területi Főépítési Iroda eltérési engedélye alapján.

²² A Balatoni Területi Főépítési Iroda eltérési engedélye alapján.

²³ A Balatoni Területi Főépítési Iroda eltérési engedélye alapján.

rajzzal (látványtervvel) kell igazolni, melyet az építési engedély kérelemhez csatolni kell

| VT9 jelű építési övezet | |
|---|----------------------------|
| Beépítési mód | K - oldalhatáron álló |
| Kialakítható telek területe | min. 400 m ² |
| Kialakítható telek legkisebb szélessége | 12 m a telek homlokvonalán |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | K - 60 % |
| Megengedett legkisebb építménymagasság | K - 3,0 m |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | K - 7,5 m |
| Megengedett legkisebb zöldfelület | 20 % |

| VT10 jelű építési övezet | |
|---|----------------------------|
| Beépítési mód | K - zárt sorú |
| Kialakítható telek területe | min. 250 m ² |
| Kialakítható telek legkisebb szélessége | 12 m a telek homlokvonalán |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | K - 80 % |
| Megengedett legkisebb építménymagasság | K - 5,0 m |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | K - 10,5 m |
| Megengedett legkisebb zöldfelület | 10 % |
| Az épületek utcai homlokzatának magassága nem emelhető. | |

| VT11 jelű építési övezet | |
|--|--|
| Térszint felett új épület nem helyezhető el, a kialakult beépítettség nem növelhető | |
| Mélygarázs, térszint alatti építmény az épületek között, a közlekedési felületek biztosításával kialakítható. A térszint alatti építmények kialakítása után az eredeti terepet, parkosítva vissza kell állítani. | |

| VT12 jelű építési övezet | |
|--|--|
| Új épület nem helyezhető el. | |
| Kialakult épület helyben felújítható, tetőtere beépíthető, de nem bővíthető. | |

| VT13 jelű építési övezet | |
|--|--------------------------|
| Beépítési mód | K - szabadon álló |
| Kialakítható telek területe | min. 2000 m ² |
| Kialakítható telek szélessége | nincs kikötés |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | K - 30 % |
| Megengedett legkisebb építménymagasság | K - 3,0 m |

| | |
|---|------------|
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | K - 10,0 m |
| Megengedett legkisebb zöldfelület | 40 % |

- (7) Zártsorú beépítésnél az utcavonallal párhuzamos épületrészhez az udvar felől oldalhatáron álló épületrész is csatlakozhat. Ebben az esetben a (4) pontban rögzített mértékű oldalkertet biztosítani kell.
- (8) Közútról vagy magánútról közvetlenül fel nem tárható telkeken az épületek csak állagmegóvás céljából újíthatók fel, alakíthatók át, bővítésük nem lehetséges.
- (9) Az épületek csak magastetővel létesíthetők. A tető hajlásszöge 30°-nál alacsonyabb, 50°-nál meredekebb nem lehet. Tetőhéjazatként tábláslemez- és palafedések alkalmazása nem megengedett, részlegesen nemesfém héjalás megjelenhet. Torony, előtető, télikert fedése a fent rögzítettől eltérően is kialakítható.
- (10) A homlokzati formaképzésben, színválasztásban a környezethez való alkalmazkodás legyen a meghatározó.
- (11) Beépített ingatlanon új épület és építmény csak a meglévő épülettömeghez csatlakoztatva alakítható ki. Beépítetlen ingatlanon csak egy épülettömeg alakítható ki.
- (12) Ahol lehetőség van, a telkek utcai telekhatárán 1,50 - 2,20 méter magasságú (beton, kő, tégl) lábazatos, áttört utcai kerítés, vagy tömör (kő, vakolt tégl, - beton) kerítés létesíthető. Az optikai zártsor biztosítása esetén a kialakult állapothoz kell illeszteni a tömör kerítést. A kerítést növénytelepítéssel kell kísérni.
- (13) Térszint alatti beépítés nem haladhatja meg az övezetre vonatkozó beépíthetőség mértékét. Térszint alatti építésnél figyelembe kell venni a barlangosodást, illetve a meglévő pincéket.
- (14) Állattartás céljára szolgáló gazdasági épületek, épületrészek nem létesíthetők.

Gazdasági terület

20.§

- (1) A gazdasági terület elsősorban a gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A gazdasági terület lehet
 - a.) kereskedelmi, szolgáltató terület
 - b.) ipari terület:
 1. egyéb terület.
- (3) A gazdasági területeken csak olyan létesítmények üzemeltethetők, amelyek a kiemelten védett kategória levegőtisztaság-védelmi előírásait teljesítik, továbbá nem okoznak a vonatkozó jogszabályban az üdülőterületekre előírt határértékeknél nagyobb zaj-, illetve rezgésterhelést.
- (4) A gazdasági terület építési övezeteiben található kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri az 1000 m²-t. A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon 20 m. A telkek utcai telekhatárán csak maximum 50 cm magasságú tömör (beton, kő, tégl) lábazatos, 1,50 – 2,20 méter magasságú, áttört utcai kerítések létesíthetők. A kerítést növénytelepítéssel kell kísérni. Az építési telkek be nem épített, illetve gazdasági céllal nem hasznosított részét 16/18 törzs körméretű fákkal fásítva, parkosítva kell kialakítani.
- (5) A szabályozási terven jelölt beültetési kötelezettségű területeket többszintű növényállománnyal fedett védősávot kell kialakítani az építtetőnek a használatbavételi engedélykérelem benyújtásáig. A telephelyek egymástól való védelme érdekében a telekhatárok mentén kétoldali védőfasort kell telepíteni. A növényzetet a használatbavételi engedély kérelmezéséig el kell ültetni, a használatbavételi engedély csak ennek megléte esetén adható ki.
- (6) A gazdasági terület gépjárműforgalomra szolgáló területét portalanított szilárd burkolattal kell ellátni. A parkoló felületek gyephezagos burkolattal is kialakíthatók. A burkolatokat az építéshatósági használatbavételi engedély megkéréséig ki kell építeni.
- (7) A szennyvíztelep szabályozási terven jelölt védőterületén belül a szennyvíztisztító telep kiszolgáló építményein kívül épületet elhelyezni nem lehet.

Kereskedelmi, szolgáltató terület

21.§

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület telkeit a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató területen az OTÉK 19.§ (2) bekezdésében foglaltak alapján elhelyezhető:
 - a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,

- b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
 - c) igazgatási, egyéb irodaépület,
 - d) parkolóház (garázs), üzemanyagtöltő,
 - e) sportlétesítmény.
- (3) A kereskedelmi, szolgáltató területen az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:
- a) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - b) egyéb közösségi szórakoztató épület.
- (4) Épületek a szabályozási terven jelölt, annak hiányában az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:
- a) előkert mértéke minimum 5,0 méter,
 - b) oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál,
 - c) a hátsókert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 6,0 méternél.
- (5) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben a kialakult beépítés figyelembevételével az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni a beépítésre szánt telkekre vonatkozóan:

| GksZ1. jelű építési övezet | |
|---|---------------------------------|
| Beépítési mód | K – szabadon álló |
| Kialakítható telek területe | min. 2000 m ² |
| Kialakítható telek szélessége | min. 25 m a telek homlokvonalán |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | K – 50 % |
| Megengedett legkisebb építménymagasság | K – 3,0 m |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | K – 6,0 m |
| Megengedett legkisebb zöldfelület | 40 % |

| GksZ2. jelű építési övezet | |
|---|---------------------------------|
| Beépítési mód | K – oldalhatáron álló |
| Kialakítható telek területe | min. 2000 m ² |
| Kialakítható telek szélessége | min. 25 m a telek homlokvonalán |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | K – 50 % |
| Megengedett legkisebb építménymagasság | K – 3,0 m |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | K – 6,0 m |
| Megengedett legkisebb zöldfelület | 40 % |

| GksZ3. jelű építési övezet | |
|---|---------------------------------|
| Beépítési mód | K – szabadon álló |
| Kialakítható telek területe | min. 4000 m ² |
| Kialakítható telek szélessége | min. 40 m a telek homlokvonalán |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | K – 30 % |
| Megengedett legkisebb építménymagasság | K – 3,0 m |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | K – 7,5 m |
| Megengedett legkisebb zöldfelület | 40 % |

| GksZ4. jelű építési övezet | |
|---|---------------------------------|
| Beépítési mód | K – szabadon álló |
| Kialakítható telek területe | min. 1200 m ² |
| Kialakítható telek szélessége | min. 20 m a telek homlokvonalán |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | K – 60 % |
| Megengedett legkisebb építménymagasság | K – 3,0 m |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | K – 6,0 m |
| Megengedett legkisebb zöldfelület | 40 % |

| GksZ5. jelű építési övezet | |
|---|---------------------------------|
| Beépítési mód | K – zárt sorú |
| Kialakítható telek területe | min. 1500 m ² |
| Kialakítható telek szélessége | min. 20 m a telek homlokvonalán |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | K – 80 % ²⁴ |
| Megengedett legkisebb építménymagasság | K – 3,0 m |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | K – 6,0 m |
| Megengedett legkisebb zöldfelület | 10 % ²⁵ |
| Az övezetben az épületek elő-, oldal-, illetve hátsókert elhagyásával (0 méter) is elhelyezhetők. | |

| GksZ6. jelű építési övezet | |
|-----------------------------------|---------------------------------|
| Beépítési mód | K – szabadon álló |
| Kialakítható telek területe | min. 4000 m ² |
| Kialakítható telek szélessége | min. 20 m a telek homlokvonalán |

²⁴ A Balatoni Területi Főépítési Iroda eltérési engedélye alapján.

²⁵ A Balatoni Területi Főépítési Iroda eltérési engedélye alapján.

| | |
|---|-----------|
| Megengedett legnagyobb beépítettség | K - 25 % |
| Megengedett legkisebb építménymagasság | K - 2,0 m |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | K - 9,0 m |
| Megengedett legkisebb zöldfelület | 30 % |

| | |
|---|-------------------------|
| Gkszg. jelű építési övezet | |
| Beépítési mód | K - szabadon álló |
| Kialakítható telek területe | min. 500 m ² |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | K - 60 % |
| Megengedett legkisebb építménymagasság | K - 2,5 m |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | K - 6,0 m |
| Megengedett legkisebb zöldfelület | 20 % |
| Az építési övezetben garázs, garázssor, parkolóház helyezhető el. | |

- (6) A kereskedelmi, szolgáltató területen épületek lapos, vagy magastetővel létesíthetők. A magastető hajlásszöge 15°-nál alacsonyabb, 50°-nál meredekebb nem lehet.

Ipari terület
(Egyéb terület)

22.§

- (1) Az egyéb ipari területen az OTÉK 20.§ (4) bekezdésében foglaltak alapján elsősorban az ipar, az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei helyezhetők el.
- (2) Az egyéb ipari területen az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:
 - a) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
 - b) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
- (3) Az egyéb ipari terület az alábbi építési övezetekre tagozódik:
 - a) egyéb ipari terület - ipar / **GIPE**/
 - b) egyéb ipari terület - településgazdálkodás / **GIPT**/
- (4) Az egyéb ipari terület - településgazdálkodás építési övezetbe tartozó területek:
 - a) **GIPTg** - gázfogadó állomás területe
 - b) **GIPTt** - távfűtőmű területe
 - c) **GIPTv** - vízmű területe
 - d) **GIPTe** - elektromos állomás területe

- (5) Épületek a szabályozási terven jelölt építési helyen, annak hiányában az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:
- előkert mértéke minimum 10,0 méter,
 - oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 5,0 méternél,
 - a hátsókert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 10,0 méternél.
- (6) Az egyéb ipari terület építési övezeteiben a kialakult beépítés figyelembevételével az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni a beépítésre szánt telkekre vonatkozóan:

| GIPE1. jelű építési övezet | |
|---|---------------------------------|
| Beépítési mód | K - szabadon álló |
| Kialakítható telek területe | min. 2000 m ² |
| Kialakítható telek szélessége | min. 25 m a telek homlokvonalán |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | K - 40 % |
| Megengedett legkisebb építménymagasság | K - 3,0 m |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | K - 6,0 m |
| Megengedett legkisebb zöldfelület | 40 % |

| GIPE2. jelű építési övezet | |
|---|---------------------------------|
| Beépítési mód | K - oldalhatáron álló |
| Kialakítható telek területe | min. 2000 m ² |
| Kialakítható telek szélessége | min. 25 m a telek homlokvonalán |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | K - 40 % |
| Megengedett legkisebb építménymagasság | K - 3,0 m |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | K - 6,0 m |
| Megengedett legkisebb zöldfelület | 40 % |

| GIPE3. jelű építési övezet | |
|---|---------------------------------|
| Beépítési mód | K - szabadon álló |
| Kialakítható telek területe | min. 4000 m ² |
| Kialakítható telek szélessége | min. 40 m a telek homlokvonalán |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | K - 40 % |
| Megengedett legkisebb építménymagasság | K - 3,0 m |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | K - 7,5 m |
| Megengedett legkisebb zöldfelület | 40 % |

| GIFE4. jelű építési övezet | |
|---|---------------------------------|
| Beépítési mód | K – szabadon álló |
| Kialakítható telek területe | min. 8000 m ² |
| Kialakítható telek szélessége | min. 50 m a telek homlokvonalán |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | K – 40 % |
| Megengedett legkisebb építménymagasság | K – 3,0 m |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | K – 7,5 m |
| Megengedett legkisebb zöldfelület | 40 % |

| GIFE5. jelű építési övezet | |
|---|---------------------------------|
| Beépítési mód | K – szabadon álló |
| Kialakítható telek területe | min. 10000 m ² |
| Kialakítható telek szélessége | min. 80 m a telek homlokvonalán |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | K – 40 % |
| Megengedett legkisebb építménymagasság | K – 3,0 m |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | K – 13,5 m |
| Megengedett legkisebb zöldfelület | 40 % |

| GIPtg, GIPtt, GIPtv, GIPte. jelű építési övezet | |
|--|--|
| Beépítési mód | K – szabadon álló |
| Kialakítható telek területe | alkalmazott technológia helyigénye szerinti terület |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | K – 50 % |
| Megengedett legkisebb építménymagasság | K – alkalmazott technológia szerint megállapított magasság |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | K – 4,5 m, illetve az alkalmazott technológia szerint megállapított magasság |
| Megengedett legkisebb zöldfelület | 25 % |

- (7) A **GIPtg, GIPtt, GIPtv, GIPte.** jelű építési övezet technológiai létesítményeinek a védelmi és biztonsági előírások betartásával 3-3 métere elő- és hátsókert elhagyásával helyezhetők el.
- (8) Az egyéb ipari terület építési övezeteiben a megengedett legnagyobb építménymagasságnál egyedi építési engedélyezési eljárás keretében magasabb is engedélyezhető, ha azt az alkalmazott technológia indokoltá teszi.

- (9) Az egyéb ipari területen épületek lapos, vagy magastetővel létesíthetők. A magastető hajlásszöge 15°-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet.
- (10) Az ipari területeken csak olyan létesítmények alakíthatók ki, amelyek védőtávolságot nem igényelnek, illetve amelyek szakhatósági előírások szerinti védőtávolságai az adott telephelyen belül biztosíthatók.

Különleges terület

23.§

- (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezkedő épületek különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek), és más beépítésre szánt terület-felhasználású területektől eltérnek.
- (2) A különleges területek lehetnek:
- a) *KO* övezeti jelű oktatási központ terület,
 - b) *KTE* övezeti jelű temető terület,
 - c) *KEÜ* övezeti jelű egészségügyi terület,
 - d) *KSP* övezeti jelű sport-, szabadidő terület,
 - e) *KST* övezeti jelű strand terület,
 - f) *KH* övezeti jelű hulladékkezelő terület,
 - g) *KMH* övezeti jelű honvédségi terület,
 - h) *KB* övezeti jelű bányatelep terület,
 - i) *KTT* övezeti jelű turisztikai terület.
- (3) A különleges területen az építési övezetek fő rendeltetésének megfelelő, valamint az ahhoz kapcsolódó építmények helyezhetők el.
- (4) A különleges terület építési övezetben található kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri a 400 m²-t. A beépíthető telkek minimális szélessége a homlokvonalon 12 m.
- (5) Épületek a szabályozási terven jelölt, annak hiányában az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:
- a) előkert mértéke minimum 5,0 méter,
 - b) oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 5,0 méternél,
 - c) a hátsókertr mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 10,0 méternél.
- (6) A különleges terület építési övezeteiben az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni a beépítésre szánt telkekre vonatkozóan:

| | |
|---|---------------------------------|
| KO. jelű oktatási terület | |
| Beépítési mód | K - szabadon álló |
| Kialakítható telek területe | min. 3000 m ² |
| Kialakítható telek szélessége | min. 30 m a telek homlokvonalán |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | K - 25 % |
| Megengedett legkisebb építménymagasság | K - 4,0 m |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | K - 9,0 m |
| Megengedett legkisebb zöldfelület | 40 % |

| | |
|---|-------------------|
| KTE. jelű temető terület | |
| Beépítési mód | K - szabadon álló |
| Kialakítható telek területe | nincs kikötés |
| Kialakítható telek szélessége | nincs kikötés |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | K - 10 % |
| Megengedett legkisebb építménymagasság | K - 2,0 m |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | K - 4,5 m |
| Megengedett legkisebb zöldfelület | 50 % |
| Harangláb, harangtorony esetén a megengedett legnagyobb építménymagasságnál magasabb is engedélyezhető. | |
| A temetőt kerítése mentén fasorral kell határolni. | |
| A zsidótemető és a városközponti temető a temetkezések befejezése után kegyeleti parkká alakítható. | |

| | |
|---|-------------------|
| KEÜ. jelű egészségügyi terület | |
| Beépítési mód | K - szabadon álló |
| Kialakítható telek területe | nincs kikötés |
| Kialakítható telek szélessége | nincs kikötés |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | K - 40 % |
| Megengedett legkisebb építménymagasság | K - 2,0 m |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | K - 12,5 m |
| Megengedett legkisebb zöldfelület | 40 % |

| | |
|---|-------------------|
| KSP. jelű sport, szabadidő terület | |
| Beépítési mód | K - szabadon álló |
| Kialakítható telek területe | nincs kikötés |
| Kialakítható telek szélessége | nincs kikötés |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | K - 10 % |
| Megengedett legkisebb | K - 2,0 m |

| | |
|---|-----------|
| építménymagasság | |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | K - 7,5 m |
| Megengedett legkisebb zöldfelület | 40 % |

| | |
|---|-------------------|
| KST. jelű strand terület | |
| Beépítési mód | K - szabadon álló |
| Kialakítható telek területe | nincs kikötés |
| Kialakítható telek szélessége | nincs kikötés |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | K - 20 % |
| Megengedett legkisebb építménymagasság | K - 2,0 m |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | K - 12,0 m |
| Megengedett legkisebb zöldfelület | 60 % |

| | |
|--|---------------------------------|
| KTT. jelű turisztikai terület | |
| Beépítési mód | K - szabadon álló |
| Kialakítható telek területe | min. 4000 m ² |
| Kialakítható telek szélessége | min. 50 m a telek homlokvonalán |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | K - 30 % |
| Megengedett legkisebb építménymagasság | K - 2,0 m |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | K - 14,0 m |
| Megengedett legkisebb zöldfelület | 50 % |
| Fát kivágni csak a szükséges mértékben, az épületek, építmények, és a kapcsolódó burkolatok által elfoglalt területen lehet. | |

| | |
|---|-------------------|
| KHT. jelű honvédelmi terület | |
| Beépítési mód | K - szabadon álló |
| Kialakítható telek területe | nincs kikötés |
| Kialakítható telek szélessége | nincs kikötés |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | K - 10 % |
| Megengedett legkisebb építménymagasság | K - 2,0 m |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | K - 12,0 m |
| Megengedett legkisebb zöldfelület | 60 % |

| | |
|--|---------------------------------|
| KH. jelű hulladékkezelő terület | |
| Beépítési mód | K - szabadon álló |
| Kialakítható telek területe | min. 2000 m ² |
| Kialakítható telek szélessége | min. 25 m a telek homlokvonalán |

| | |
|---|------------|
| Megengedett legnagyobb beépítettség | K - 10 % |
| Megengedett legkisebb építménymagasság | K - 2,0 m |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | K - 12,0 m |
| Megengedett legkisebb zöldfelület | 60 % |

| | |
|--|---------------------|
| KB. jelű bánya terület | |
| Beépítési mód | K - szabadon álló |
| Kialakítható telek területe | 2000 m ² |
| Megengedett legnagyobb beépítettség | K - 10 % |
| Megengedett legkisebb építménymagasság | K - 3,0 m |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | K - 6,0 m |
| Megengedett legkisebb zöldfelület | 40 % |
| Az építmények a technológiai igényeknek megfelelő kialakítással helyezhetők el. | |
| Az övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasságnál magasabb is engedélyezhető, ha azt az alkalmazott technológia indokoltá teszi | |
| A bánya felhagyását követően rekultiválását rekultivációs terv szerint, elsősorban erdősítéssel el kell végezni. | |
| Az Országos Ásványvagyon Nyilvántartásban szereplő, megkutatott, nemfemes ásványi nyersanyagokkal érintett területek más irányú hasznosítása engedélyezésébe a területileg illetékes bányászati hatóságot ²⁶ be kell vonni. | |
| A település területén új bánya nem nyitható, a fenti szabályozás a meglévő bányák engedélyezett területén belüli építési lehetőségeket, illetve feltételeket rögzíti. | |

- (7) A különleges terület építési övezeteiben a megengedett legnagyobb építménymagasságnál egyedi építési engedélyezési eljárás keretében magasabb is engedélyezhető, ha azt az alkalmazott technológia indokoltá teszi.
- (8) A különleges területen épületek lapos-, vagy magastetővel létesíthetők. A magastető hajlásszöge 20°-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet.
- (9) A be nem épített, és burkolattal el nem látott területeket zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani. Burkolt felület a telek területének maximum 10 %-a lehet. A terület utcai telekhatárán csak maximum 50 cm magasságú tömör (beton, kő, tégl) lábazatos, 1,50 - 2,20 méter magasságú, áttört utcai kerítések létesíthetők. A kerítést javasolt növénytelepítéssel kísérni.

²⁶ Jóváhagyáskor Veszprémi Bányakapitányság

Beépítésre nem szánt területek

24.§

- (1) A beépítésre nem szánt területen – a települési és tájkarakter védelme érdekében - 2500 m²-nél nagyobb összes szintterületű, csarnok jellegű épületek építését nem lehet engedélyezni.
- (2) Beépítésre nem szánt területen az építés feltételül egyedi, vagy közműves ivóvíz szolgáltatást, közüzemi villamos energia szolgáltatást kell biztosítani.
- (3) Beépítésre nem szánt területen, amennyiben nincs lehetőség a közcsatornára történő csatlakozásra új épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni csak a környezetvédelmi és a vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztároló, illetve egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítmény (korszerű csatorna-közműpótló) megléte esetén lehet.

Közlekedési és közműterület

25.§

- (1) A közlekedési és közműterület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével -, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, a légi közlekedés, továbbá a közművek és az elektronikus hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Közlekedési és közműterület terület-felhasználási kategóriájú területek:
 - **KÖu.** övezeti jelű közúti közlekedési és közműterület,
 - **KÖk.** övezeti jelű kötött pályás közlekedési terület,
 - **KÖLv.** övezeti jelű légi közlekedési (védett) terület,
 - **KÖuÁ.** övezeti jelű közműterület (árok).
- (3) A közlekedési és közműterületen az (1) bekezdésben foglaltakon túl elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló építmény.
- (4) Az utak szabályozási szélességgel meghatározott területsávjai mentén létesítményt elhelyezni csak a területsáv megtartásával szabad.
- (5) Az utak szabályozási területébe eső, illetve a szabályozási vonal korrigálása következtében a közlekedési területbe került meglévő épületrészeken mindennemű építési tevékenység - az utak fejlesztésének várható idejét, az épületnek az út szabályozási területében elfoglalt helyét, az épület sajátosságait (eszmei és gazdasági értékét) mérlegelve, - az illetékes útkezelő állásfoglalásának figyelembe vételével engedélyezhető. Ezen épületek bővítése az utak szabályozási területén belül nem lehetséges.
- (6) A közutak, vasút elhelyezése céljára más jogszabályi előírás hiányában, az OTÉK figyelembe vételével az alábbi szélességű építési területet (szabályozási szélesség) kell biztosítani:

| | |
|---------------------------|--|
| a.) főutak: | 40 m, illetve a kialakult (K) állapot, |
| b.) országos mellékutak: | 30 m, illetve a kialakult (K) állapot, |
| c.) helyi gyűjtőutak: | 22 m, illetve a kialakult (K) állapot, |
| d.) kiszolgáló út: | 12 m, illetve a kialakult (K) állapot, |
| e.) kerékpárút, gyalogút: | 3 m, illetve a kialakult (K) állapot, |
| f.) egyvágányú vasút: | 10 m, illetve a kialakult (K) állapot. |

- (7) A rálátás biztosítása érdekében a szabályozási vonalak csatlakozásánál 5-5 méteres lesarkítás szükséges, a szabályozási terven ábrázolt módon.
- (8) Beépítésre nem szánt területen a meglévő és tervezett országos főút 100-100, az országos mellékút 50-50 méteres úttengelytől mért védőtávolságán belül építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.
- (9) Az országos közforgalmú vasútvonal szélső vágányától számított 50 m védőtávolságon belül építményt csak a területileg illetékes közlekedési hatóság hozzájárulása alapján lehet engedélyezni. Az engedélykérelemhez csatolni kell a területileg illetékes vasúti infrastruktúra kezelő (üzembentartó) előzetes üzemmentartói nyilatkozatát.
- (10) A közút és a vasút szintbeni keresztezésénél a csökkentett rálátási háromszög területén belül az út és vasút szintjétől számított 0,50 m-nél magasabb építményt elhelyezni, 0,50 m-nél magasabb fát, növényzetet ültetni tilos.
- (11) A közterületi parkolókat négy gépjárműnél nagyobb befogadó képesség esetén a vonatkozó szabvány szerint fásítva kell kialakítani.
- (12) A 20 személygépkocsi befogadóképességűnél nagyobb parkolók felületéről az összegyűjtött csapadékvíz csak olajfogón átvezetve lehet a csapadékvíz-csatornába bekötni, a parkolóban összefolyó csapadékvíz zöldfelületre nem vezethető.
- (13) A település utcái mentén, ahol nincs akadályozó tényező, fasort kell telepíteni. A zöldsáv fenntartását, gyommentesítését tulajdonosának, illetve kezelőjének folyamatosan el kell végezni.
- (14) A tervezett utakat úgy kell kialakítani, hogy azok alkalmasak legyenek tűzoltógépjárművek és a kommunális hulladékgyűjtés járműveinek közlekedésére.
- (15) A KÖLV övezeti jelű légi közlekedési (védett) területen:
- a füves használatot fenn kell tartani,
 - további átalakítás, műszaki beavatkozás, építés, építmény, kerítés létesítése, burkolás, tereprendezés, drénezés nem megengedett,
 - az övezeten belül csak a kifutópálya karbantartása végezhető kaszálással, azon kívüli területen csak a természetvédelmi kezelési előírások szerinti kezelés (július 1. utáni kaszálás) történhet,
 - az övezetben a meglévő kifutópályán kívüli részt a Pénzes rét csatlakozó területével együtt, azonosan kell kezelni.

26.§

- (1) Nyomvonal jellegű közművezetéseket és közműlétesítményeket a közlekedési és közműterületen, közterületen, vagy a közművet üzemeltető szerv területén kell elhelyezni.
Ettől eltérő elhelyezés csak szolgálmi vagy vezetékjog biztosítása mellett engedélyezhető.
- (2) A közművezetékek védelme érdekében a vonatkozó jogszabályokban és szabványokban előírt védőtávolságokat be kell tartani.
- (3) Az ivóvíz minőségű víz beszerzésére, kezelésére, tárolására, továbbítására és szétosztására szolgáló létesítmények védőterületein csak a rendeltetésszerű üzemeltetés érdekében végzett építési tevékenység folytatható.
- (4) A meglévő elektromos légvezetékek szabad megközelítését, védőtávolságát - a vonatkozó szabvány és magasabb szintű jogszabály szerint - biztosítani kell.
- (5) A nyílt árkos vízelvezető rendszerek kialakításához (kapubejáró, csatornázás) a közútkezelői hozzájárulást minden esetben be kell szerezni. Az ingatlanok előtt húzódó csapadékvíz-elvezető árkokat az ingatlantulajdonosok kötelesek tisztítani, karbantartani.
- (6) Magánterületen vezetett közművezetékek közműkezelők általi megközelítését a tulajdonosnak biztosítani kell.
- (7) A szennyvízcsatorna-hálózat megépülését követően az arra való rákötés kötelező.
- (8) A település belterületén, illetve beépítésre szánt területén, továbbá a védett természeti területeken és a tájképvédelmi területeken a villamos energia ellátás és közvilágítás, táv- és hírközlő vezeték hálózati elemei új hálózat kiépítése, illetve a meglévő hálózat átépítése során csak földkábelrel építhetők.
- (9) A település csapadékvíz elvezetését nyílt árokhálózattal vagy csapadékvíz elvezető zárt csatornahálózattal kell megoldani. A vízelvezető árkokat gyepesíteni, vagy burkolni kell. A zárt csapadékvíz elvezető csatornákat rendszeresen tisztítani kell.
- (10) A tervezett közművezetékek építésekor az esetleges közös kivitelezés érdekében a vezeték nyomvonalát egyeztetni kell a közmű-üzemeltetőkkel.
- (11) A meglévő fákat, fasorokat óvni kell. Az elkerülhetetlenül kivágott fát törzsátmérőjének megfelelő méretű fákkal pótolni kell.
- (12) A közművek műtárgyait a szakhatósági előírásoknak megfelelően kell elhelyezni.
- (13) A távközlési kábeleket érintő bármilyen munka csak a távközlési szolgáltatóval történő előzetes egyeztetés után, a szolgáltató szakfelügyelete jelenlétében folyhat.
- (14) Közművek látható műtárgyainak típusát a városközpont területén a Városi Főépítésszel véleményeztetni kell.

Zöldterületek

27.§

- (1) A zöldterületi rendeltetésű területeket a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) A zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület (közkert, közpark).
- (3) A zöldterületen a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, stb.), vendéglátó épület, a terület fenntartásához szükséges épület, továbbá víz- és zöldfelületek, közművek helyezhetők el.
- (4) A zöldterületen legfeljebb 4,5 méter építménymagasságú épületek legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el.
- (5) A zöldterületen bármilyen építmény csak úgy helyezhető el, hogy a kivágott fákat pótolni kell. A meglévő fák építés közbeni védelméről gondoskodni kell.
- (6) A szabályozási tervlapok szerinti zöldterületeket más célra felhasználni nem szabad.
- (7) Közpark zöldfelületi kialakítása előtt a területre vonatkozó kertépítészeti tervet kell készíteni, és a növényzet telepítését ez alapján kell elvégezni.
- (8) A zöldterületen meglévő és kialakított parkolókat fásítani kell.
- (9) A meglévő és az újonnan létesítendő zöldterületek folyamatos fenntartásáról, esetenkénti felújításáról gondoskodni kell.
- (10) A szabályozási terven jelölt, jelenleg más rendeltetésű területeken az eredeti rendeltetés megszüntetése után az előfásítást el kell végezni.
- (11) A zöldterületeket csak rendeltetésszerűen szabad használni. Ettől eltérő ideiglenes használatra (előadás, vásár, majális, stb.) szóló engedélyt a polgármester adhat azzal a kikötéssel, hogy a kérelmező köteles biztosítani a zöldterület megóvását és az esetleg keletkező kárt megtéríteni, a használat során keletkezett szennyeződést eltakarítani
- (12) Zöldterületeken illetve azok sétaútjain járművel közlekedni és ott parkírozni, a gépjárműveket javítani és tisztítani tilos.
- (13) Közparkokban és zöldterületeken közművet építeni, rongálással járó közműkarbantartást végezni csak a polgármester előzetes engedélyével lehet. Kivitelező köteles az eredeti állapotot visszaállítani
- (14) Közterületi növénytelepítésnél a túlevelű örökzöldek dominanciája kerülendő.
- (15) A település közigazgatási területén lévő zöldfelületek létrehozása során kerülni kell az emberi szervezetre allergiás reakcióit kiváltó növényfajták telepítését.

Erdőterület

28.§

- (1) A településen lévő erdőterület nagysága összességében nem csökkenhet.
- (2) Az erdőterületet az erdő elődleges rendeltetése szerint:
 - a.) védelmi (Ev),
 - b.) gazdasági(Eg),
 - c.) oktatási-kutatási (Eo).
- (3) A meglévő erdőterületek művelési ága nem változtatható meg, kivéve a termőhelyre jellemző természetes vegetáció kialakítására alkalmas területeket, ahol az erdészeti hatóság engedélye alapján engedélyezhető az erdőről más művelési ágra való átminősítés.
- (4) Az erdő esetleges rendeltetésének megváltoztatását az erdészeti hatóság engedélyezi. Védett- vagy védőerdő esetében az illetékes szakhatóság hozzájárulásával történik az elsődleges rendeltetés megváltoztatásának engedélyezése.
- (5) Az erdőterületeken csak olyan erdőgazdasági és egyéb tevékenységek folytathatók, amelyek az erdőt rendeltetésükben nem zavarják.
- (6) A tervezett erdőterületen az erdő művelési ág létrejöttéig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható. Erdőtelepítés során természetyszerű, elegyes erdőket kell telepíteni.
- (7) Az erdőterületek, illetve erdősávok, fasorok telepítése, felújítása a termőhelyi viszonyoknak megfelelően elsősorban őshonos fajokkal történjen (tölgyek, hársak, kőris, szil, hazai nyarak). A meglévő adottságok alapján természetvédelmi hatóság hozzájárulásával nem őshonos fajok is alkalmazhatók (feketefenyő, elegyes feketefenyő, akác, nemes nyarak).
- (8) Az Ev övezeti jelű védelmi erdőterületen épületet elhelyezni nem szabad.
 A védelmi erdőterületen út, közmű és távközlési nyomvonalas létesítmény, távközlési torony csak a természetvédelmi és erdészeti szakhatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető, a területeken egyéb létesítmények nem helyezhető el.
- (9) Az Eg övezeti jelű gazdasági erdőterületen az erdő rendeltetésének megfelelő épületet 10 ha-nál nagyobb telken, legfeljebb 0,3 %-os beépítettséggel lehet elhelyezni.
- (10) Az Ev1 és Eg1 övezeti jelű - védett természeti terület, ökológiai hálózat által érintett egyéb terület (természeti terület), NATURA 2000 terület által érintett (továbbiakban: természetvédelmi övezet által érintett) - erdőterületen az Ev és Eg övezetre vonatkozó előírásokon túl az alábbi előírásokat is be kell tartani:

- a) új bányanyitás nem engedélyezhető,
 - b) természetközeli erdőgazdálkodás, a természetvédelmet és az erdőgazdálkodást nem veszélyeztető vadállomány-kezelés engedélyezhető,
 - c) új villamosenergia-ellátási, táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhető,
 - d) egyéb közművezetékek és műtárgyaik, szerelvényeik csak rejtett, illetve növényzettel takart módon helyezhető el,
 - e) 10 m-nél magasabb építmények elhelyezése – a kilátók kivételével – tilos,
 - f) a c.), d.), e.) pontokba foglalt rendelkezések alkalmazásától eltérni a természetvédelmi, és az erdészeti hatóság által meghatározott feltételekkel lehet,
 - g) csak extenzív jellegű vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek használhatók, illetve a kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.
- (11) Az **Ev2** és **Eg2** övezeti jelű – tájképvédelmi övezet által érintett – erdőterületen az **Ev** és **Eg** övezetre vonatkozó előírásokon túl az alábbi előírásokat is be kell tartani:
- a.) művelési ág váltás, illetve más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető,
 - b.) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendőek,
 - c.) új villamosenergia-ellátási, táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhető, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana. Ezen előírástól eltérni csak a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.
- (12) Az **Ev3** és **Eg3** övezeti jelű – természetvédelmi és tájképvédelmi övezet által érintett – erdőterületen a (10) és (11) bekezdés előírásait együttesen kell alkalmazni.

Mezőgazdasági terület

29.§

- (1) A mezőgazdasági rendeltetésű területeket a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás építményei, továbbá lakófunkciót is kielégítő épületek helyezhetőek el.
- (3) A mezőgazdasági terület lehet
 - a.) általános mezőgazdasági terület,
 - b.) kertes mezőgazdasági terület.

- (4) Mezőgazdasági területeken található meglévő erdők területén épület nem helyezhető el.
- (5) A földrészletek beépítési feltétele közúti, vagy magánúti kapcsolat megléte.
- (6) Az övezetben az utak melletti fasorok, cserjesávok folyamatos ápolásáról, szükség szerint pótlásukról gondoskodni kell. A szükséges pótlásokhoz a tájra jellemző, lombhullató cserje- és fafajok telepítése lehetséges az 4. számú függelékben felsorolt fajlista felhasználásával.
- (7) A területen az összefüggő, nagy felületű szántóterületek erdő,- illetve cserjesávval történő megosztását természetvédelmi és gazdasági érdekből biztosítani kell.
- (8) A mozaikos tájszerkezet megőrzése és ökológiai szerepe miatt a gyepterületeken a fás-cserjés foltok, erdő-gyep mozaikok megőrzését, a jelenlegi művelési ágak megtartását biztosítani kell.
- (9) A mezőgazdasági területek vízfolyásoktól való elválasztása érdekében a kezelésre fenntartott parti sávon kívül legalább az egyik partoldalon 10 méteres őshonos, nedvességkedvelő növényekből álló fás-cserjés sávot kell kialakítani.
- (10) A földrészletek mezőgazdasági műveléssel nem hasznosított, be nem épített területét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
- (11) Az épületek – pincék kivételével - csak magastetővel, a kialakult állapot figyelembe vételével létesíthetők. A 8 méternél nagyobb fesztávú csarnokszerkezetek kivételével tető hajlásszöge 38°-48° között lehet. Tetőhéjazatként cserépfedést, vagy nádfedést kell alkalmazni. A nagyfesztávú csarnokszerkezetek alacsonyabb hajlásszögű tetővel építhetők.

Általános mezőgazdasági terület

30.§.

- (1) Általános mezőgazdasági területen telekosztással 1 ha-nál kisebb földrészlet út, illetve közműlétesítmény elhelyezésére szolgáló földrészlet kivételével nem alakítható ki.

Mezőgazdasági területen kerítés nem építhető.

Állattartás céljára szolgáló terület esetében egyedi hatósági elbírálás alapján karámszerű lehatárolás engedélyezhető.

- (2) Az általános mezőgazdasági terület az alábbi övezetekre tagozódik:
 - a.) *Má* általános mezőgazdasági terület
 - b.) *Má0* építési lehetőség nélküli általános mezőgazdasági terület
 - c.) *Má1* természetvédelmi övezet által érintett általános mezőgazdasági terület
 - d.) *Má2* tájképvédelmi övezet által érintett általános mezőgazdasági terület
 - e.) *Má3* természetvédelmi és tájképvédelmi övezet által érintett általános mezőgazdasági terület
- (3) Az *Má0* övezeti jelű mezőgazdasági övezetbe a szabályozási terv szerint, elsősorban a gyep, rét, nádas, mocsár művelési ágú területek, továbbá a

természetvédelmi és tájképvédelmi szempontból érzékeny mezőgazdasági területek tartoznak.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága előírása alapján a Pénzes rét területén terepmegbontást, a lágyszárú növényzet bármely megsértését, a vízháztartás megváltoztatását, az élőhelyi feltételek bármely mesterséges átalakítását eredményező tevékenység, valamint építmény létesítése nem végezhető. Az **Má0** övezet egyéb területein kilátók, hidak, víztározók és védelmi célú, álcázott távközlési antennák nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik csak a területek kezeléséhez szükséges mértékben létesíthetők, amennyiben a védett természeti értékek semmilyen bolygatásával, károsodásával nem járnak együtt.

(4) Az **Má** övezeti jelű általános mezőgazdasági területen

- a.) szántóföldi művelés esetén, 20 ha-nál nagyobb telken, a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek a 0,1%-át, illetve az 500 m²-t nem haladhatja meg;
- b.) gyeper, rét és legelő művelési ágú, 5 ha-nál nagyobb telken, hagyományos, almos állattartó és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 0,5%-át, illetve a 400 m²-t nem haladhatja meg;
- c.) szőlőműveléssel hasznosított telken - a (15) bekezdésben foglaltak kivételével - 2 ha-nál nagyobb telken, a termelést és a borturizmust szolgáló és lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 0,5 %-át, illetve a 400 m²-t nem haladhatja meg,
- d.) művelt gyümölcsültetvény esetén 3 ha-nál nagyobb telken a mezőgazdasági termelést, feldolgozást szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 0,5%-át, illetve a 1000 m²-t nem haladhatja meg;
- e.) terepszint alatti beépítés a megengedett beépítést max. 0,5 %-kal haladhatja meg;
- f.) a lakófunkció nagysága nem haladhatja meg a gazdálkodást kiszolgáló épületrész nagyságát;
- g.) erdő művelési ágú földrészleteken épület nem helyezhető el;

(5) A földrészletek művelési ága a beépítés feltételeként akkor fogadható el, ha az a telek területének legalább 80 %-án meghatározó.

(6) Az **Má1** övezeti jelű - természetvédelmi övezet által érintett - általános mezőgazdasági területen:

- a.) szántó művelési ágú terület nem építhető be, terepszint alatti épület nem építhető,
- b.) szőlő vagy gyümölcs művelés esetén 5 ha-nál nagyobb telken a mezőgazdasági termelést, feldolgozást, és a lakófunkciót kiszolgáló épület építhető, a beépített alapterület a telek 0,5%-át, illetve a 400 m²-t nem haladhatja meg, terepszint alatti beépítés további max. 0.5 % lehet,
- c.) 2 és 5 ha közötti nagyságú szőlő vagy gyümölcs művelés esetén az ingatlanon a gazdálkodás kiszolgálására csak terepszint alatti, a terület max. 0,5 %-ának megfelelő nagyságú pince létesíthető,

- d.) csak extenzív jellegű, vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek használhatók, illetve a kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad,
 - e.) új bányászati tevékenység, új bányanyitás, vagy a meglévő bánya bővítése nem engedélyezhető,
 - h) természetközeli, környezetkímélő mezőgazdasági termelés, integrált szőlőművelés és a természetvédelmet szolgáló vadállomány-kezelés engedélyezhető,
 - i) új villamosenergia-ellátási, táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhető,
 - j) egyéb közművezetékek és műtárgyaik, szerelvényeik csak rejtett, illetve növényzettel takart módon helyezhetők el,
 - k) 10 m-nél magasabb építmények elhelyezése – a kilátók, víztárolók kivételével – tilos,
 - l) az i.), j.), k.) pontokba foglalt rendelkezések alkalmazásától eltérni a természetvédelmi, és az erdészeti hatóság által meghatározott feltételekkel lehet,
- (7) Az *Má3* övezeti jelű – természetvédelmi és tájképvédelmi terület övezete által érintett – általános mezőgazdasági területen a (8) bekezdés előírásain túl az alábbi előírásokat kell alkalmazni:
- a.) művelési ág váltás, illetve a más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető, a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel,
 - b.) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők,
 - c.) új villamosenergia-ellátási, táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhető, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana. Ezen előírástól eltérni csak a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.
- (8) Építmény a mezőgazdasági földrészleteket feltáró utak, dűlőutak tengelyétől mért 10 méteren belül nem helyezhető el. Az építési hely az utak tengelyétől 10 méterre mért, maximum 100 méter mély területsáv, a minimális 10 méter hátsókeret betartása mellett. Oldalkertek minimális mérete 10 méter.
- (9) Új állattartó épületet felszíni vizektől 200 méternél közelebb, a meglévő, illetve tervezett lakóterülettől 1000 méternél közelebb elhelyezni nem szabad.
- (10) Az általános mezőgazdasági területen építmények az alábbi szabályok szerint alakíthatók ki:
- a.) legfeljebb 5,0 m építménymagasságú épületek helyezhetők el, szabadon álló beépítési móddal,
 - b.) épületek a helyi tájkarakternek megfelelő tömeggel, lejtős területen a lejtőre merőleges gerincfőtömeggel, a tájegységre jellemző építészeti részletmegoldásokkal, anyaghasználattal és színezéssel alakítható ki,
 - c.) terepszint alatti beépítés a felette lévő földborítással együtt a természetes terepszint fölé legfeljebb 1,0 m magasságig emelkedhet ki,

- d.) helyi kőanyag típusok használhatóak,
 - e.) ideiglenes, illetve szerelt jelleget mutató épület, tájidegen építmény nem létesíthető,
 - f.) a meglévő terepalakulat jellege (terepszintek, támfalak) megőrzendő.
- (11) A szőlőműveléssel hasznosított telkekkel rendelkező tulajdonos – ha az egy borvidéken lévő telkeinek összterülete 5 ha-nál nagyobb – a szőlője művelésével, feldolgozásával, illetve ehhez kapcsolódó (nem szállodai célú) borturizmussal összefüggő építési szándékát megvalósíthatja csak az egyik – a nemzeti park területének természeti és kezelt övezetén kívül lévő – telkén, ha az a 30.§. (6) c.), 30.§. (8) b.) bekezdés, vagy a 31.§-ban rögzített övezetben található (borászati birtokközpont). A beépíthető terület nagysága a beszámított telkek összterületének 1 %-át, egyúttal a beépített telek beépítettsége a 25 %-ot nem haladhatja meg. Az 5 ha-nál nagyobb összterület megállapításánál a kertés mezőgazdasági terület övezetében lévő telkek is beszámíthatók, de építési jogot e telkekre csak a kertés mezőgazdasági területek övezeti előírásai szerint lehet szerezni. Az építési jog megszerzéséhez beszámított, de beépítésre nem került telkekre – a tulajdonos érdekében – telekalakítási és építési tilalmat kell az építésügyi hatóság megkeresésére bejegyezni. Egyéb területeken a BTSZ előírásai miatt birtokközpont nem létesíthető.

Kertés mezőgazdasági terület

31.§.

- (1) Kertés mezőgazdasági területen telkenként csak egy épülettömeg helyezhető el, melyhez terepszint alatti pince is csatlakozhat.
- (2) Az övezetben kialakítható földrészletek területe nem lehet kisebb 3000 m²-nél, szélessége nem lehet kevesebb 18 méternél.
- (3) Beépített földrészlet osztása csak úgy engedélyezhető, hogy a visszamaradó beépített földrészlet beépítettsége az övezeti előírásokban rögzített beépítettséget nem haladhatja meg.
- (4) A beépített ingatlanok összevonhatók, az így kialakuló földrészleteken több meglévő épület is állhat.
- (5) Kertés mezőgazdasági területen az országos szőlőkataszter szerint I. osztályban nyilvántartott földrészleten építeni csak a legalább 80 %-ban szőlőműveléssel hasznosított telken lehet.
- (6) Az *Mk0* jelű kertés mezőgazdasági övezetben épületek nem helyezhetők el.
- (7) Az *Mk* jelű kertés mezőgazdasági övezetben az alábbi építési előírásokat kell alkalmazni:
 - a.) az övezetben szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást, vagy borturizmust szolgáló épület helyezhető el,
 - b.) a beépíthető telek legkisebb nagysága 2000 m², minimális szélessége a homlokvonalon 14 m,

- c.) épületek szabadon álló beépítési móddal, maximum 3 %-os beépítettséggel helyezhetők el,
 - d.) épületek legnagyobb építménymagassága 4,0 m, legnagyobb homlokzatának magassága a természetes terepszinttől mért max. 5,0 méter lehet,
- (8) Az *MKL* jelű kertes mezőgazdasági övezetben az alábbi építési előírásokat kell alkalmazni:
- a.) az övezetben szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást, vagy borturizmust szolgáló épület, illetve lakófunkciót is kielégítő épület helyezhető el,
 - b.) a beépíthető telek legkisebb nagysága 2000 m², minimális szélessége a homlokvonalon 14 m, lakóépület csak a legalább 3000 m² nagyságú telken alakítható ki,
 - c.) épületek szabadon álló beépítési móddal, maximum 3 %-os beépítettséggel helyezhetők el,
 - d.) épületek legnagyobb építménymagassága 4,0 m, legnagyobb homlokzatának magassága a természetes terepszinttől mért max. 6,0 méter lehet,
- (9) Az *Mk1* övezeti jelű - természetvédelmi övezet által érintett - kertes mezőgazdasági területen az alábbi építési előírásokat kell alkalmazni:
- a.) a tájképi adottságokat és a Balaton-felvidék népi építészeti hagyományait figyelembe vevő szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást, vagy borturizmust szolgáló gazdasági épületek létesíthetők,
 - b.) a beépíthető telek legkisebb nagysága 2700 m², minimális szélessége a homlokvonalon 14 m,
 - c.) épületek szabadon álló beépítési móddal, maximum 2 %-os beépítettséggel helyezhetőek el, a földszinti hasznos alapterület legfeljebb 90 m² lehet, az épület terepszint alatti része legfeljebb 3 %-os mértékig építhető be, amelynek hasznos alapterülete nem haladhatja meg a 120 m²-t.
 - d.) épületek legnagyobb építménymagassága 3,5 m, legnagyobb homlokzatának magassága a természetes terepszinttől mért max. 4,5 méter lehet,
 - e.) természetközeli, környezetkímélő mezőgazdasági termelés, integrált szőlőművelés engedélyezhető,
 - f.) új villamosenergia-ellátási, táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhető,
 - g.) egyéb közművezetékek és műtárgyaik, szerelvényeik csak rejtett, illetve növényzettel takart módon helyezhetők el,
 - h.) 10 m-nél magasabb építmények elhelyezése - a kilátók, víztárolók kivételével - tilos,
 - i.) a c.), d.), e.) pontokba foglalt rendelkezések alkalmazásától eltérni a természetvédelmi, és az erdészeti hatóság által meghatározott feltételekkel lehet,

- j.) csak extenzív jellegű, vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek használhatók, illetve a kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad,
 - k.) új bányászati tevékenység, új bányanyitás, vagy a meglévő bánya bővítése nem engedélyezhető.
- (10) Az *Mk2* övezeti jelű – tájképvédelmi övezet által érintett – kertes mezőgazdasági területen a (9) bekezdés előírásain túl az alábbi előírásokat kell alkalmazni:
- a.) művelési ág váltás, illetve a más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető, a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel,
 - b.) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők,
 - c.) új villamosenergia-ellátási, táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhető, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana. Ezen előírástól eltérni csak a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.
- (11) Az *Mk3* övezeti jelű – természetvédelmi és tájképvédelmi terület övezete által érintett – kertes mezőgazdasági területen a (9) és (10) bekezdés előírásait együttesen kell alkalmazni.
- (12) A kertes mezőgazdasági területen kialakított gazdasági épületekben a gazdasági funkción kívül elhelyezhető szociális helyiség, illetve pihenést szolgáló helyiség is.
- (13) Az építési hely az utak tengelyétől 10 méterre mért, maximum 50 méter mély területsáv, a minimális 10 méter hátsókert betartása mellett. Oldalkertek minimális mérete 3 méter.
- (14) Az épületeket a helyi hagyományoknak megfelelően kell elhelyezni, a főtömeg hossz tengelyével a szintvonalakra merőlegesen.
- (15) Az épületek homlokzatát csak a településre jellemző, természetes anyagokkal és színekkel lehet kialakítani. Nem helyezhető el az övezetben mobil építmény, lakókocsi, lakókonténer. Az épületeken erkély, loggia nem létesíthető.
- (16) A területen ideiglenes, illetve szerelt jelleget mutató épület, a szőlőhegytől tájidegen építmény nem létesíthető.
- (17) Kerítés sövénykerítés, vagy szőlőkordon lehet, a hegytető erdejéhez csatlakozó telekhatáron sövénytel takart vadháló is létesíthető.
- (18) A kertes mezőgazdasági terület a földrészletek művelési ága – erdő esetén az erdészeti hatóság engedélye alapján – csak szőlő művelési ágra változtatható.
- (19) A földrészletek mezőgazdasági műveléssel nem hasznosított, be nem épített területét zöldfelületként kell kialakítani. A földrészleteken gépjármű várakozóhely csak az előkertben helyezhető el.

(20) Az erózió elleni védelem érdekében lejtőre merőleges, rétegvonal irányú szőlősor-telepítést, a sorközök füvesítését, teraszos művelést kell alkalmazni.

(21) Tájidegen növényzet, egzóták (tuja, fenyő) nem telepíthető.

Vízgazdálkodási terület

32. §

(1) A vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő terület:

- a.) a folyóvizek medre és parti sávja,
- b.) állóvizek medre és parti sávja,
- c.) a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja,
- d.) a vízbeszerzési területek (védett vízbázis) és védőterületeik (hidrogeológiai védőidom),
- e.) a hullámterek,
- f.) a vízjárta, valamint fakadó vizek által veszélyeztetett területek.

(2) A területen csak vízkár-elhárítási építmények helyezhetők el.

(3) A vizek és a közcélú vízi létesítmények fenntartására vonatkozó feladatok meghatározásánál a vonatkozó magasabb szintű jogszabályokat kell figyelembe venni.

(4) A vízpartok mentén kétoldali, minimum 6-6 méter széles fenntartási sávot kell biztosítani. A fenntartási sávban semmiféle tevékenység nem folytatható, növényzet nem telepíthető.

(5) A Tapolca patak megengedett maximális duzzasztási szintje a patak volt kisvasúti hídja tartógerendájának alsó síkjától lefele mért 50 cm.

(6) A vízgazdálkodási területen minden területfelhasználási és építési tevékenység a területileg illetékes vízügyi felügyelőség engedélyével végezhető.

Környezetszabályozás

Környezetvédelem

33.§

- (1) A környezetvédelem részletes előírásait az önkormányzat környezetvédelmi és településtudományi rendelete tartalmazza.
- (2) A levegő védelme
 - a.) A település területén a kiemelt jelentőségű légszennyező anyagokra be kell tartani a hatályos jogszabályokban meghatározott egészségügyi ill. ökológiai határértékeket.
 - b.) Bejelentés köteles helyhez kötött légszennyező pontforrás létesítése esetén be kell tartani a vonatkozó jogszabályok előírásait.
 - c.) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést, vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint a környezeti levegő bűzzel való terhelése.
 - d.) A légszennyező források létesítése során megvalósított műszaki megoldásnak meg kell felelni az elérhető legjobb technika alapján meghatározott levegővédelmi követelményeknek és előírásoknak.
 - e.) Hulladékok nyílt téri illetőleg háztartási tüzelőberendezésben történő égetése tilos.
 - f.) A vezetékes gázellátó hálózat megvalósulásáig - lehetőség szerint - nem szennyező energiaforrásokat kell alkalmazni a környezetvédelem érdekében.
 - g.) Tilos új légszennyező forrást telepíteni, ha a légszennyező forrás közvetlen hatásterületén az alap légszennyezettség értéke már meghaladja, illetve az új légszennyező forrás üzembe helyezésének következtében várhatóan meghaladja a légszennyezettségi határértéket, kivéve, ha a légszennyező saját költségén a hatásterületen olyan kibocsátást csökkentést ér el, amely biztosítja a légszennyezettségi határérték betartását.
 - h.) A háztartásokban, kis mennyiségben keletkező papírhulladék, veszélyesnek nem minősülő fahulladék háztartási tüzelőberendezésben történő égetése külön engedély nélkül végezhető.
 - i.) Veszélyes hulladék égetése kizárólag a környezetvédelmi hatóság engedélyével végezhető.
 - j.) A települési önkormányzat jegyzője ellenőrzi a háztartási tüzelőberendezések légszennyező forrásaira, valamint a 140 kW névleges bemenő hőteljesítményt meg nem haladó tüzelő- és egyéb, kizárólag füstgázt kibocsátó berendezések forrásaira megállapított levegővédelmi követelmények betartását.
 - k.) A szolgáltató tevékenység körében légszennyező forrásokat üzemeltetni nem szabad. Felületi szennyezést okozó anyagokat a település területén csak az anyagfajtának megfelelő zárt járművön szabad szállítani.
 - l.) A települési szilárd hulladék szállítását zárt konténerben vagy a kiporzást és kiszóródást megakadályozó ideiglenes takarású konténerben, vagy e

feltételeket biztosító célgéppel, szállítójárművel, környezetszennyezést kizáró módon kell végezni.

- m.) A beépített területtől - lakóterülettől - közegészségügyi szempontok figyelembevételével 1000 méter védőtávolságon belül szagos-bűzös és fertőzőveszélyes tevékenység nem folytatható, ilyen építmény nem építhető.

(3) Zaj és rezgés elleni védelem

- a.) A zaj- és rezgés elleni védelem érdekében a vonatkozó jogszabályok szerinti határértékeket meghaladó zajt kibocsátó létesítmény és tevékenység nem alakítható ki, illetve nem folytatható. A településen csak olyan létesítmények üzemeltethetők, amelyek nem okoznak a vonatkozó jogszabályban az üdülőterületekre előírt határértékeknél nagyobb zaj-, illetve rezgésterhelést.
- b.) A közlekedési területeken szabadon maradó sávokat zajcsökkentő hatású zöldsávval kell betelepíteni
- c.) A gyűjtőutak mentén új lakás építése, tetőtérbeépítés esetén, az utcafronti falfelületeken hang-gátló tulajdonságú nyílászárókat kell alkalmazni.

(4) A vizek védelme

- a.) Meg kell akadályozni a felszíni és felszín alatti vizekbe szennyezőanyag bejutását. A felszíni vizeket közvetlenül élővízfolyásba vezetni csak a megfelelő mértékű, előzetes tisztítás után lehet, a szükséges hatósági engedély birtokában.
- b.) Tilos kockázatos anyag, illetve az ilyen anyagot tartalmazó, vagy lebomlása esetén ilyen anyag keletkezéséhez vezető anyag közvetlen bevezetése a felszín alatti vízbe.
- c.) A földfelszín alatt elhelyezett közművezetékek esetleges kereszteződésénél (víz, szennyvíz) a vízbázisok, a távlati vízbázisok és az ivóvízellátást szolgáló vizilétesítmények védelméről szóló jogszabály vonatkozó előírásait figyelembe kell venni.
- d.) Tilos a szennyvizet felhagyott kutakba, árkokba bevezetni, gyűjteni, vagy elhelyezni.
- e.) A vízminőség védelme érdekében a vízfolyások és víznyerő helyek közelében lévő ingatlanokon talajjavításra csak érett komposzt vagy tőzegtermék használható.
- f.) A településen a közműves szennyvízcsatorna hálózatot ki kell építeni.
- g.) A település közigazgatási területén a szennyvízcsatorna-hálózat megépülését követően az arra való rákötés kötelező.
- h.) Szennyvízelvezető törzshálózatba, illetve a szennyvízelvezető műbe csak a külön jogszabályban vagy hatóság határozatában meghatározott minőségű szennyvíz, illetve szennyezőanyag vezethető be. Tilos az olyan szennyezőanyag-tartalmú szennyvíz, illetve szennyezőanyag bevezetése (bebocsátása), amely
1. a szennyvízelvezető műben dolgozók egészségét - munkakörüket ellátásával összefüggésben - veszélyezteti és ezzel egészségkárosodást okoz vagy okozhat
 2. a szennyvízelvezető és -tisztító, valamint az iszapkezelő mű üzemszerű (rendeltetésszerű) működését akadályozza, veszélyezteti, a

- műtrágyákat, berendezéseket rongálja, illetve rendeltetésszerű használatra alkalmatlanná teszi,
3. a szennyvízelvezető és -tisztító műből kibocsátva környezetkárosodást, illetve a befogadó káros szennyezését okozhatja,
 4. a szennyvíziszap környezetvédelmi követelményeknek megfelelő, biztonságos elhelyezését, lerakását, illetve felhasználását akadályozza
- i.) Tilos hígtrágya, trágyalé, továbbá a trágyatárolók csurgalékvizének bevezetése a vizekbe, illetve a földtani közegbe.
 - j.) Állattartó telephez trágyatároló nem létesíthető felszíni víztől számított legalább 100 m-en belül.
 - k.) A kibocsátásra kerülő ipari szennyvizet - szükség esetén - olyan mértékben kell előkezelni, hogy a vonatkozó jogszabályban meghatározott határértékek betarthatók legyenek.
 - l.) A meglévő városi szennyvíztisztító telep védőtávolsága 500 méter. A tisztítási technológia korszerűsítésével védőtávolság mértéke a vonatkozó jogszabályokban foglaltak figyelembe vételével csökkenthető. A védőtávolságon belül építési tevékenység a vonatkozó jogszabályok alapján, a közegészségügyi szakhatóságok hozzájárulásával engedélyezhető.
 - m.) A vízbázisok, távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló magasabb szintű jogszabály szerint a hidrogeológiai védőterületekre vonatkozó korlátozásokat, tiltásokat maximálisan be kell tartani, a jogszabályban felsorolt tevékenységi körökre környezeti hatásvizsgálatot, illetve ennek megfelelő tartalmú egyedi vizsgálatot kell végezni.
 - n.) Meg kell akadályozni a felszíni és felszín alatti vizekbe szerves és műtrágya továbbá más szennyezőanyag bejutását.
 - o.) A gazdasági területeken kialakítandó parkolókról a szennyezett csapadékvizet tisztítva, a felszíni vízelvezetést úgy kell megoldani, hogy sem a felszíni, sem a felszín alatti vizek nem károsodhatnak. Az elvezetett víz minőségének az I. vízminőség védelmi területi kategóriára előírtaknak kell megfelelnie.
 - p.) A 20 személygépkocsi befogadóképességűnél nagyobb parkolók felületéről az összegyűjtött csapadékvizet csak olajfogón átvezetve lehet a csapadékvíz-csatornába bekötni, és a parkolókban összefolyó csapadékvíz zöldfelületre nem vezethető.
 - q.) A vízminőség védelme érdekében a vízfolyások és víznyerő helyek 200 métere védőtávolságán belül talajjavításra csak érett komposztot vagy tőzegterméket lehet használni.

(5) Hulladékgazdálkodás

- a) A település területén új hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználására alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint a hulladékátrakó állomás - és vegyszertároló nem létesíthető
- b) A településen keletkező kommunális folyékony hulladékot (szippantott szennyvizet) erre engedéllyel rendelkező vállalkozó gyűjtheti, és erre kijelölt, engedéllyel rendelkező ürítő helyre (tapolcai szennyvízürítő) kell szállítani.

- c) A települési hulladék gyűjtése és tárolása csak zártan, gyűjtőedényben, illetve más edényzetben vagy ideiglenes tárolásra szolgáló berendezésben (a továbbiakban: gyűjtőedény) történhet, a további kezelésnek megfelelő módon elkülönítve.
- d) A települési szilárd hulladék szállítását zárt konténerben vagy a kiporzást és kiszóródást megakadályozó ideiglenes takarású konténerben, vagy e feltételeket biztosító célgéppel, szállítójárművel, környezetszennyezést kizáró módon kell végezni
- e) Az ingatlanon elhagyott hulladékkezelési kötelezettsége a hulladék tulajdonosát, ha annak személye nem állapítható meg - ellenkező bizonyításig - az ingatlan tulajdonosát terheli
- f) A települési szilárd hulladékot csak szervezett szeméthyűtéssel, az erre kijelölt helyre szabad szállítani.
- g) Az állati tetemek környezet-higiénias szempontból megfelelő elhelyezését biztosítani kell.
- h) A ló, szamár, öszvér, szarvasmarha, juh, kecske, sertés, méhcsaládok esetén létszámtól függetlenül, a baromfi és nyúlállományok esetén száz egyed felett az állatok elhullását a települési önkormányzat jegyzőjénél be kell jelenteni.
- i) Eb, macska, baromfi, továbbá három hetesnél fiatalabb szopós bárány, kecskegida, malac és borjú hulláját az állattartó saját telkén - évente legfeljebb ötven kilogramm tömegig - eláshatja. A felsoroltnál nagyobb testtömegű állatok hulláját engedélyezett állati hulladékgyűjtő helyre, gyepmesteri telepre kell szállítania.
- j) Az illegális hulladéklerakó helyeket fel kell számolni az adott terület helyreállításával egyidejűleg, az esetleges hulladékot össze kell gyűjteni és engedéllyel rendelkező lerakóhelyre kell elszállítani. Az illegális hulladéklerakást folyamatos ellenőrzés mellett önkormányzati szabályozással is korlátozni kell.
- k) Az ingatlan tulajdonosa, birtokosa, használója az ingatlanán keletkező vagy birtokába került települési szilárd hulladékot a környezet szennyezését megelőző, károsítását kizáró módon köteles gyűjteni.
- l) Az ingatlan tulajdonosa, birtokosa, használója az ingatlanán keletkező vagy onnan származó települési folyékony hulladékot a külön jogszabályban meghatározott műszaki és közegészségügyi előírások, ill. az ingatlan tulajdonosára vonatkozó hatósági előírások szerint köteles gyűjteni, továbbá az annak begyűjtésére jogosult hulladékkezelőnek átadni.
- m) Veszélyes hulladék keletkezése esetén a hatályos, vonatkozó jogszabályok előírásainak megfelelően kell eljárni.
- n) A veszélyes hulladék birtokosa köteles az ingatlanán, telephelyén, illetve a tevékenység végzése során keletkező veszélyes hulladék biztonságos gyűjtéséről gondoskodni mindaddig, amíg a veszélyes hulladékot a kezelőnek át nem adja.
- o) Ha a veszélyes hulladék átadása a kezelő részére nem közvetlenül a munkahelyi gyűjtőhelyről történik, akkor a veszélyes hulladék termelője a keletkezett veszélyes hulladékot telephelyén kialakított üzemi gyűjtőhelyen köteles gyűjteni. Az üzemi gyűjtőhelyet a tervezett kezelést figyelembe véve a környezet szennyezését, ill. károsítását kizáró módon kell kialakítani, ahol a veszélyes hulladék legfeljebb 1 évig tartható.

- p) A háztartásokban keletkező veszélyes hulladék gyűjtésére, ill. más forrásból származó, kis mennyiségben keletkező veszélyes hulladék gyűjtésére üzemeltetett hulladékgyűjtő udvaron a veszélyes hulladék az átvétel időpontjától számított 1 éven túl a hulladékgyűjtő udvaron nem tartható.
 - q) Az üzemi gyűjtőhelyen tovább nem tartható, de igénybe vehető hulladékkezelői kapacitás hiánya miatt átmenetileg nem kezelhető veszélyes hulladékok tárolására létesített tárolótelep üzemeltetője 3 év eltelte előtt gondoskodni köteles a tárolt veszélyes hulladék ártalmatlanításáról.
 - r) Veszélyes hulladéklerakó-telep Tapolca igazgatási területén nem létesíthető.
- (6) A föld védelme,
- a.) Mindenfajta kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató (gazdasági) tevékenység csak a talajszennyezés kizárásával történhet.
 - b.) Az építmények kivitelezése során a kivitelező, üzemeltetés során az üzemeltető köteles gondoskodni a termőréteg megmentéséről. A kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében ne okozzanak kárt.
 - c.) A település felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny területek alövezetébe sorolt részein csak korlátozott vegyszer- és műtrágyahasználatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés, ezen belül integrált szőlőtermesztés folytatható
 - d.) A település felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny területek alövezetébe sorolt részein új hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználására alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint a hulladékátrakó állomás - és vegyszertároló nem létesíthető.
 - e.) A közigazgatási terület felszíni szennyeződésre érzékeny területek alövezetéhez tartozó részein környezetkímélő erdő- és mezőgazdasági termelés folytatható.
 - f.) Bányanyitás csak a rendkívüli értékű, az ország más területén föl nem lelhető ásványi kincs, illetve a helyi, tájba illő építkezés nyersanyagai (kő, homok, kavics) lelőhelyének területén - környezeti hatásvizsgálat alapján - engedélyezhető.

Természet- és tájvédelem

34. §

- (1) Az ingatlanok és az épületek kialakítása és fejlesztése során a kialakult tájkarakterhez kell illeszkedni.
- (2) A területre jellemző építészeti megoldások alkalmazására kell törekedni: vakolt homlokzati megjelenés, halvány (fehér, sárga, barna és árnyalatai) színezés.
- (3) A település beépítésre nem szánt területén 10 méternél magasabb építményeket a környezethez (a domborzati és növényzeti adottságokhoz) illeszkedően kell elhelyezni.

- (4) A 10 m-nél magasabb építmények, továbbá adótorony, bázisállomás, szélerómű építési engedély iránti kérelméhez kertépítészeti tervet, a tájba illesztés vizsgálatához látványtervet, a vonatkozó szabvány szerinti tájesztétikai vizsgálatot kell mellékelni.
- (5) A meglévő barlangrendszer védelme érdekében, valamint a különböző kőzetfizikai tulajdonságok feltárása érdekében a barlangosodott területeken az építési engedélyezési tervdokumentációhoz geológiai vizsgálatot és szakvéleményt kell készíttetni, melyet az építési engedélyezési eljárás során a természetvédelmi szakhatóságnak meg kell küldeni.
- (6) A védelem alatt álló barlangok megbontása, újabb épületből történő megközelítése nem engedélyezhető, a barlangrendszer természetes állapotának megőrzése szükséges, melyet mind az épületek kialakítása, mind a szennyvizek és a csapadékvíz elvezetése során biztosítani kell.
- (7) A kialakult geomorfológiai formák (hegygerinc, völgy, stb.) megőrzendők.
- (8) A településen a tájra jellemző, lombhullató cserje- és fafajok telepítése lehetséges, az 4. számú függelékben található növénylista felhasználásával. A növénylista bővíthető, de kifejezetten a tájegységre jellemző, a hazai flórát reprezentáló, lombhullató fajok alkalmazhatók. Közterületi növénytelepítésnél a túlevelű örökzöldek dominanciája kerülendő.

Védett természeti területek

35. §

- (1) Védett természeti területek övezete az országos jelentőségű természetvédelmi területekre vonatkozik.
- (2) A Natura 2000 védett területek megőrzésének, fenntartásának, tájhasználatának szabályozását a vonatkozó magasabb szintű jogszabály tartalmazza.²⁷
- (3) Védett természeti területen új építmény létesítése kizárólag a természetvédelmi célokkal összhangban, a természeti és tájképi értékek veszélyeztetése nélkül történhet.
- (4) Természetközeli erdőgazdálkodás, környezetkímélő mezőgazdasági termelés, a természetvédelmet és az erdőgazdálkodást nem veszélyeztető vadállománykezelés engedélyezhető.
- (5) Új villamosenergia-ellátási, táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti létesítéssel engedélyezhető.
- (6) Egyéb közművezetékek és műtárgyaik csak rejtett, illetve növényzettel takart módon helyezhetők el.
- (7) Új antennatorony nem létesíthető. Védett természeti területen bázisállomás csak meglévő kilátó, templomtorony, épületbelső felhasználásával, látványban takartan telepíthető.

²⁷ Jóváhagyáskor a 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet, 269/2007. (X. 18) Korm. rendelet, 45/2006. (XII.8) KvVM rendelet

- (8) Új hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep – kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználásra alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint a hulladékátrakó állomás – és vegyszertároló nem létesíthető.
- (9) A védett területek használata során a természetközeli élőhelyek megőrzését azok vízháztartásának, vegetációjának és faunájának, valamint az ökológiai hálózat elemeinek megőrzésével együtt biztosítani kell a természetvédelmi kezelési tervben foglaltak szerint.

Természeti terület

36. §

- (1) A természeti területen a területileg illetékes természetvédelmi hatóság engedélye szükséges a művelési ág megváltoztatásához, gyep, nádas égetéséhez, valamint hozzájárulása szükséges a termőföld más célú hasznosításához és a művelés alól kivett területek újrahasznosításához.
- (2) Természeti területen a területet szennyező vagy veszélyeztető létesítmény nem helyezhető el.
- (3) Tájédegen műtárgyak, tájképileg zavaró létesítmények nem helyezhetők el, és a táj jellegét kedvezőtlenül megváltoztató domborzati beavatkozás, a természetes terep megbontása vagy teraszozása, valamint a természetvédelem céljaival ellentétes fásítás vagy növénytelepítés nem végezhető.
- (4) Csak extenzív jellegű vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természetes állapothoz közelítés érdekében szabad.
- (5) Természeti területen új külszíni művelésű bánya nem nyitható, a meglévő pedig csak a természetvédelmi hatóság határozatában foglaltak szerint üzemeltethető.

Ökológiai folyósók övezete

37. §

- (1) Az ökológiai folyósók területén csak természet- és környezetkímélő terület-felhasználás, ill. tevékenység végezhető.
- (2) Az övezet területén a meglévő természetszerű művelési ágakat (erdő, gyep, nádas stb.) meg kell tartani. Művelésiág váltás csak az intenzív módból az extenzív irányba történhet.
- (3) Minden építéssel járó műszaki beavatkozás (pl. műszaki infrastruktúrahálózat és létesítményeinek elhelyezése, fejlesztése) csak a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával lehetséges.
- (4) A szárazföldi ökológiai folyósók megőrzése érdekében erdőtelepítés, erdőfelújítás elsősorban őshonos fafajokkal, természetkímélő módon a termőhely típusra jellemző elegyarányoknak megfelelően végezhető.

Tájképvédelem

38. §

- (1) Gondoskodni kell a épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések elhelyezése során a környezettel történő funkcionális és esztétikai összehangolásról, a tájba illesztésről. A külterületi épületek kialakítása a helyi építészeti hagyományoknak megfelelő anyaghasználattal és formavilág szerint történjen.
- (2) Gondoskodni kell a használaton kívüli épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények új funkciójának megállapításáról, elbontásukról illetve a táj jellegéhez igazodó rendezéséről.
- (3) Az ingatlanok és az épületek kialakítása, fejlesztése és használata során a kialakult tájkarakterhez kell illeszkedni.
- (4) Az utak melletti fasorok védendő, folyamatos ápolásukról, szükség szerint tájra jellemző, lombhullató fajokkal történő pótlásukról gondoskodni kell.
- (5) A kiépítendő közlekedési utakat a geomorfológiai adottságokhoz igazodó nyomvonalon kell vezetni.
- (6) A területen törekedni kell az erdőterületek növelésére és a mezőgazdasági területeken belül a művelési ágak kialakult arányának megtartására. Művelési ág megváltoztatása, ill. más célú területhasználat csak az adottságoknak megfelelő tájhasználat kialakítása, ill. a tájkarakter erősítése érdekében engedélyezhető.
- (7) Az új távvezetékek (energia- és hírközlő vezetékek) létesítésekor minden olyan esetben törekedni kell azok terepszint alatti elhelyezésére, ha ez védendő értéket nem veszélyeztet.
- (8) Tájképvédelmi területen külszíni bánya nem létesíthető.
- (9) A tájképvédelmi területen a meglévő és tervezett bányák felhagyását követően a terület rekultivációját a kötelezően elkészítendő rekultivációs terv alapján el kell végezni.

Egyedi tájértékek

39.§

- (1) Az egyedi tájértékek az ember társadalmi tevékenységével létrehozott tájalkotó elemek, melyek kultúrtörténeti, vagy esztétikai szempontból egy közösség számára jelentőssé váltak.
- (2) Az egyedi tájértékek tükrözik a település múltját, kulturális hagyományait, védelmük ezért fontos. Minden egyedi tájértéknek közösségi jelentőséggel kell bírnia, környezetével együtt értelmezendő.
- (3) A vonatkozó szabvány²⁸ módszertani előírásai szerint szükséges az egyedi tájértékek részletes kataszterezését elvégezni, valamint gondoskodni a

²⁸ Jóváhagyáskor MSZ 20381/1999 számú szabvány

folyamatos állapot-, illetve állagmegóvásukról. Az egyedi tájérték környezetének rendezése is szervesen hozzátartozik ehhez a tevékenységhez.

- (4) Az egyedi tájértékek jegyzékét a területileg illetékes Nemzeti Park Igazgatósággal egyeztetve kell elkészíteni, és jelen rendelet 3. sz. függelékeként kell kezelni. A jegyzék aktualizálásáról folyamatosan gondoskodni kell.

Kulturális örökség védelme

40.§

- (1) A település régészeti lelőhelyei, illetve a régészeti érdekű területek a bel- és a külterületi szabályozási terveken került feltüntetve, és jelen rendelet 1. sz. függelékében felsorolva.
- (2) Régészeti érintettség esetén az örökségvédelemről szóló magasabb szintű jogszabályok alapján kell eljárni.
- (3) Nyilvántartott régészeti lelőhelyek esetében a területileg illetékes örökségvédelmi hatóság²⁹ szakhatóságként jár el, ezért az elvi építési engedélyezési és az építési engedélyezési eljárásba be kell vonni. Nyilvántartott régészeti lelőhelyen bármilyen jellegű földmunkát a területileg illetékes múzeumnak³⁰ és az örökségvédelmi hatóságnak a munka megkezdése előtt 15 nappal írásban be kell jelenteni.
- (4) A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében a területileg illetékes örökségvédelmi hatóságot véleményező szervként kötelezően be kell vonni még a tervezés fázisában.
- (5) Ha nyilvántartott lelőhellyel érintett területeken kívül a terület-előkészítési és építési munkák során régészeti emlék kerül elő, a felfedező (a munka felelős vezetője) köteles:
- a.) A tevékenységet azonnal felfüggeszteni és szüneteltetni a helyileg illetékes múzeum nyilatkozatának kézhezvételéig.
 - b.) A helyszín és a lelet őrzéséről – a felelős őrzés szabályai szerint – a jegyző, vagy az illetékes múzeum, vagy az illetékes örökségvédelmi hatóság intézkedéséig gondoskodni.
 - c.) Az emléket vagy a leletet az illetékes települési önkormányzat jegyzőjének haladéktalanul be kell jelenteni, ezzel egyidejűleg értesíteni kell a területileg illetékes múzeumot és a területileg illetékes örökségvédelmi hatóságot. E kötelezettség a felfedezőt, az ingatlan tulajdonosát, az építtetőt és a kivitelezőt egyaránt terheli.
- (6) A régészeti örökséget érintő kérdésekben a rendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók.

²⁹ Jóváhagyáskor a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Székesfehérvári Iroda

³⁰ Jóváhagyáskor a Veszprém Megyei Múzeumi Igazgatóság

41.§

- (1) Az országos védelem alatt álló műemlék, és műemléki környezet a bel- és a külterületi szabályozási terven került ábrázolásra. Az érintett ingatlanok felsorolását jelen rendelet 2. sz. függeléke tartalmazza.
- (2) A műemlék telkén és a műemléki környezetben történő építés esetén a kulturális örökség védelméről szóló törvény előírásai betartandók.
- (3) A területileg illetékes örökségvédelmi hatóság az országosan védett műemlék épületek építési ügyeiben, a műemlék ingatlant érintő telkek telekalakítási engedélyezési ügyeiben építési hatóságként, a műemléki környezetben pedig az illetékes helyi építési hatóság felhívására szakhatóságként működik közre.

Építészeti értékek helyi védelme

42.§

- (1) A helyi építészeti értékvédelem alatt álló épületek a szabályozási terven kerültek ábrázolásra, és az építészeti értékek helyi védelemről szóló önkormányzati rendelet felsorolva.
- (2) A helyileg védett építészeti értékek kezeléséről, fenntartásáról, felújításáról az építészeti értékek helyi védelemről szóló önkormányzati rendelet alapján kell gondoskodni és eljárni.
- (3) A városközpontban található meglévő pincék, pincerendszerek védendők, betömésük, bontásuk csak életveszély elhárítás céljából lehetséges. A pincék állagmegóvását tulajdonosának el kell végeznie.

Településkép védelem

43.§

- (1) A városközpontban új épületek kialakításánál, a meglévők felújításánál, átépítésénél a helyi építészeti hagyományokhoz illeszkedő megoldásokat és anyagokat kell alkalmazni.
- (2) Az építési hatóságnak, a település főépítésze kezdeményezésére a településkép javítása érdekében a településképet rontó állagú épületek helyreállítását, reklámtáblák, felfestések eltávolítását el kell rendelnie.
- (3) Az építési hatóság a helyreállítás határidejét a helyreállítás feltételrendszerének mérlegelésével állapítja meg, mely 1 hónapnál rövidebb, valamint 1 évnél hosszabb nem lehet. A helyreállításra előírt határidő, az ingatlantulajdonos kérésére, egyszeri alkalommal meghosszabbítható.
- (4) Az ingatlantulajdonos köteles épületét az előírt határidőn belül helyreállítani, amennyiben ezt elmulasztja, végrehajtási bírságot köteles fizetni.
- (5) Az önkormányzat a helyreállítási kötelezettséghez anyagi támogatást nyújthat, melynek mértékét és feltételeit külön jogszabályban kell megállapítani.

- (6) Klímaberendezés, turbókazán, központi porszívó szellőzőnyílását szomszéd telkére oldalhatáron álló beépítési mód esetén, valamint az épület fő (utcai) homlokzatára nem lehet elhelyezni.

Tűzvédelem

44.§

- (1) A tűzvédelmi előírásokat a mindenkor érvényben lévő, vonatkozó jogszabályok, kötelezően alkalmazandó szabványok, tűzvédelmi előírások figyelembevételével az illetékes tűzvédelmi szakhatóság állapítja meg.
- (2) Új épületek építése, meglévő épületek bővítése csak a magasabb szintű jogszabállyal jóváhagyott Országos Tűzvédelmi Szabályzatban (továbbiakban OTSZ) meghatározott oltóvíz-mennyiség biztosítása esetén lehetséges.
- (3) A területen az OTSZ által meghatározott mennyiségben és módon föld feletti tűzcsapokat kell kialakítani.
- (4) A tűzoltóság vonulása és működése céljára olyan utat, illetőleg területet kell biztosítani, amely alkalmas a tűzoltógépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működésére. A középmagas és magas épületeknek legalább az egyik oldalán - az I. fokú tűzvédelmi hatósággal egyeztetett helyen - tűzoltási felvonulási területet kell kialakítani.
- (5) Az építmények közötti legkisebb távolság szabályozása az OTÉK 36.§-a szerint történik.
- (6) Kialakult állapot esetén, amennyiben a jogszabályban előírt épületek közötti legkisebb távolság nem tartható, a tűzvédelmi szakhatóság állásfoglalásában előírtakat kell alkalmazni az elsőfokú építési engedélyezési eljárásban.
- (7) Az építmények közötti legkisebb távolság tovább nem csökkenthető, amennyiben az a kialakult állapot szerint nem éri el az OTÉK szerint megállapított telepítési távolság mértékét.
- (8) Könnyen éghető anyag (pl. nád, zsindely, szalma) önálló fedélhéjazatként csak a területileg illetékes tűzvédelmi hatóság külön, egyedi esetekre vonatkozó engedélye és annak feltételei alapján, legfeljebb kétszintes épületeknél alkalmazható.
- (9) A tisztán gázüzemű, illetve a kettősüzemű járműveket talajszintnél mélyebb helyen tilos elhelyezni.

Egyéb rendelkezések

Ütemezési javaslat

45.§.

A tervezett lakóterületeket csak ütemezetten, a valós igényeknek megfelelően lehet felhasználni. A jelenleg külterületi ingatlanok belterületbe vonását akkor lehet előirányozni, ha a jelenleg belterületen található telkek nem képesek a fejlesztési igényeket kielégíteni.

A területek felhasználását megelőzően közműellátásukat biztosítani kell.

Záró rendelkezések

46.§

- (1) Jelen rendelet 2008. július 1. napján lép hatályba, mellyel egyidejűleg hatályát veszti Tapolca Város Helyi Építési Szabályzatának, valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 20/2005.(VI.30.) Kt. rendelet.
- (2) Jelen szabályrendelet csak a szabályozási tervvel együtt érvényes, azzal együtt értelmezhető és használható.
- (3) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatálybalépését követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni.
- (4) Építési engedély, elvi építési engedély érvényét meghosszabbítani jelen rendelet rendelkezéseinek figyelembe vételével, a magasabb szintű jogszabályban rögzített módon lehet.

Jogharmonizációs záradék

47.§

Ez a rendelet a Magyar Köztársaság és az Európai Közösségek és tagállamai között a társulás létesítéséről szóló, Brüsszelben, 1991. december 16-án aláírt Európai Megállapodás tárgykörében a megállapodást kihirdető 1994. évi I. törvény 3. §-ával összhangban van. Az Európai Közösségek legfontosabb alapelveivel összeegyeztethető szabályozást tartalmaz.

Tapolca, 2008. június 02.

Á c s János
Polgármester

Dr. I m r e László
Jegyző

Kihirdetve: 2008. június 02.

Dr. Imre László
Jegyző

1. számú függelék

Nyilvántartott, azonosított lelőhelyek:

- T-1** 53., 54., 55. hrsz.
- T-2** 29., 30., 32., 33., 51., 52/1., 52/2., 53., 54., 55., 56., 62/1. hrsz.
- T-3** 1060., 1061., 1062. hrsz.
- T-4** 2923., 2924/1., 2924/2.2925., 2926., 2768/3. hrsz.
- T-5** 1166., 1167., 1168., 1169., 1173., 1174., 1577/1., 1577/3., 1577/4., 1580., 1581., 1614. hrsz.
- T-6** 1060., 1093., 1094., 1095., 1096/1., 2138/11., 2140., 2141., 2142., 2143., 2145., 2151., 2777. hrsz.
- T-7** 79., 80., 84., 85., 86., 87., 135., 152., 157., 158., 159., 160., 162., 163. hrsz.
- T-8** 63., 65., 66., 68., 69., 70., 271., 272., 273., 274., 275., 276., 277., 278., 281., 595/1. hrsz.
- T-9** 575/2., 578/1., 578/2., 580/7., 580/8., 580/10. hrsz.
- T-10** 043., 046/10., 046/34., 046/35., 046/37., 046/38., 046/39., 046/40., 046/41., 046/42., 046/43., 046/48., 046/49., 046/50., 048/1., 048/2. hrsz.
- T-11** 027., 6553., 6554., 6556., 6557., 6562/2., 6576., 6577., 6578., 6579., 6580., 6581., 6582., 6583., 6584., 6585., 6586., 6587., 6588., 6590., 6593/1., 6593/2., 6594., 6595., 6596., 6597., 6602., 6603., 6607., 6608., 6609., 6611. hrsz.
- T-12** 0314., 0324/1., 0324/2., 0324/3. hrsz.
- D-1** 0483/4., 0558/7., 0558/8., 0562., 7319., 7320., 7321., 7324., 7402. hrsz.
- D-2** 4013., 4344. hrsz.
- D-3** 0477/6., 0511. hrsz.
- D-4** 0355. hrsz.
- D-5** 0521/3., 0521/4., 0521/15., 0521/16., 7614., 7615., 7616., 7617., 7618., 7623., 7624., 7625., 7626. hrsz.
- D-6** 0449/20450., 0451/1., 0454/5., 0455., 0456., 0457/9., 0464/27., 0465., 0466., 0467. hrsz.
- D-7** 0454/5., 0456., 0457/9. hrsz.
- D-8** 0394/5., 0394/6., 0394/7., 0394/8. hrsz.
- D-9** 0506., 0507., 0508/11., 0508/13., 0508/15., 0509., 0515/3., 0515/10., 0515/14., 0515/16., 0516., 0518. hrsz.
- D-10** 0459/3., 4001/1., 4010. hrsz.
- D-11** 4477., 4478. hrsz.
- D-12** 4001/1. hrsz.

2. számú függelék**Országos védelem alatt álló műemléki épületek**

| Sorszám | Véd. kat. | Cím | Hrsz. | Megnevezés |
|---------|-----------|---|--------------------------|---------------------------------------|
| 1 | M | Templom domb | Hrsz.: 55. | Római katolikus templom |
| | | Műemléki környezet: 52/1., 52/2., 53., 54., 56., 57., 58., 59., 60., 67/2., 72., 74., 83., 94. hrsz. | | |
| 2 | M | Fő tér 4. | Hrsz.: 865/2. | Szentháromság-szobor |
| | | Műemléki környezet: 1., 2/1., 2804., 2811/2., 2814/3., 2815., 2833., 2834. hrsz. | | |
| 3 | M | Csobánc u. 1. | Hrsz.: 60. | Római katolikus plébániaház |
| | | Műemléki környezet: 53., 55., 56., 58., 59., 678., 679., 681. hrsz. | | |
| 4 | M | Fő tér 17. | Hrsz.: 2821. | Lakóház |
| | | Műemléki környezet: 18/1., 19/1., 865/2., 2816., 2820., 2822., 2823., 2824., 2831., 2833., 2834. hrsz. | | |
| 5 | M | Martinovics Ignác. u. 1-3. | Hrsz.: 683., 684. | Alsó malom, vízimalom együttes |
| | | Műemléki környezet: 56., 670., 677., 678., 680., 682., 685., 721., 722., 728., 729. hrsz. | | |
| 6 | M | DISZEL, István u. 11. | Hrsz.: 4427. | Lakóház |
| | | Műemléki környezet: 4426., 4458. hrsz. | | |
| 7 | M | DISZEL, István u. | Hrsz.: 4013. | Római katolikus templom |
| | | Műemléki környezet: 4011/1., 4012., 4014., 4029., 4031., 4032., 4033., 4344., 4354., 4366., 4367., 4368/1., 4369/1., 4376., 4405., 4406., 4407. hrsz. | | |
| 8 | M | DISZEL, Hajagos dülő | Hrsz.: 7311. | Présház (épület nem található) |
| | | Műemléki környezet: 7223/1., 7223/3., 7225., 7244., 7245., 7277., 7257., 7258., 0482., 0551/4., 0553., 0554., 0555/1. hrsz. | | |
| 9 | M | DISZEL, Miklós u. | Hrsz.: 4103. | Kőhíd |
| | | Műemléki környezet: 4016/2., 4038., 4039., 4040., 4041., 4042., 4067., 4103., 4118., 4128., 4129., 4312., 4313., 4343., 4344. hrsz. | | |

3. számú függelék**Egyedi tájérték**

Atlasz cédrus – 2 db (*Cedrus atlantica* 'Glauca') – 864 hrsz., Batsányi János utca északi vége

Cser (*Quercus cerris*) – Tapolca-Diszel, 0442/3 hrsz., a Hegyesdi vár tövében

Erdei fenyő (*Pinus sylvestris*) – 0139 hrsz-on, a Sümeg felé vezető közút északkeleti oldalán

Fehér fűzek (*Salix alba*) – Tapolca-Diszel, 0459/ hrsz., a sportpálya és a közút között

Nyugati ostorfa (*Celtis occidentalis*) – 1168 hrsz., Fazekas utca nyugati vége

Vadgesztenye (*Aesculus hippocastanum*) – 1615 hrsz., Bacsó Béla utca déli vége

Vadgesztenye (*Aesculus hippocastanum*) – 2781 hrsz., volt „Casco” ház udvarának északi része

Vadgesztenye (*Aesculus hippocastanum*) – 880/2 hrsz., Zeneiskola udvara

4. számú függelék**Tájjelleg megtartására alkalmas növényfajok listája
(a felsorolás erdőterületekre nem vonatkozik)****Fák**

| | |
|---|-----------------|
| <i>Acer campestre</i> | Mezei juhar |
| <i>Acer platanoides</i> | Korai juhar |
| <i>Acer saccharinum</i> | Ezüst juhar |
| <i>Celtis occidentalis</i> | Nyugati ostorfa |
| <i>Corylus colurna</i> | Törökmogyoró |
| <i>Crataegus laevig.</i> 'Paul's Scarlet' | Piros galagonya |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | Magas kőris |
| <i>Gleditsia triacanthos</i> 'Moraine' | Lepényfa |
| <i>Koelreuteria paniculata</i> | Csörgőfa |
| <i>Platanus acerifolia</i> | Platán |
| <i>Prunus amygdalus</i> | Mandula |
| <i>Quercus cerris</i> | Cser |
| <i>Sophora japonica</i> | Japánakác |
| <i>Tilia cordata</i> | Kislevelű hárs |

| | |
|----------------------------|--------------|
| Tilia tomentosa | Ezüst hárs |
| Tilia tomentosa 'Szeleste' | Ezüst hárs |
| Ulmus pumila 'Pusztai' | Pusztai szil |

Cserjék

| | |
|----------------------------------|---------------------------|
| Buddleia davidii 'Empire Blue' | Nyáriorgona |
| Buxus sempervirens | Puszpáng |
| Caryopteris clandonensis | Kékszakáll |
| Cotinus coggygria | Cserszömörce |
| Cotinus coggygria 'Royal Purple' | Vörös cserszömörce |
| Deutzia scabra 'Codsall Pink' | Csipkés gyöngyvirágcserje |
| Forsythia intermedia 'Lynwood' | Hibrid aranycserje |
| Hibiscus syriacus | Mályvacserje |
| Kerria japonica 'Pleniflora' | Boglárkacserje |
| Kolkwitzia amabilis | Kínailonc |
| Lavandula angustifolia | Levendula |
| Prunus tenella 'Kati' | Törpe mandula |
| Spiraea bum. 'Anthony Waterer' | Pompás gyöngyvessző |
| Spiraea cinerea 'Grefsheim' | Hamvas gyöngyvessző |
| Spiraea nipponica 'Snowmound' | Nipponi gyöngyvessző |
| Syringa meyeri 'Palibin' | Törpe orgona |
| Viburnum bodnantense | Kikeleti bangita |
| Viburnum 'Pragense' | Prágai bangita |
| Vitex agnus-castus | Barátcserje |

Tervezők

Irányító felelős tervező:

Papp Zoltán Tamás
vezető településrendező tervező
okl. építészmérnök
okl. városrendezési szakmérnök
TT1-01-1676/06

Társtervező:

Fazekas Róbert
települmérnök TT2 19-0322/04

Tervező munkatárs:

Vass Szabolcs
építész vezető tervező
okl. városgazdasági üzemmérnök
É1-19-0057/04

Szalay-Szabó Anita
települmérnök

Németh Kornél
települmérnök

Közlekedéstervezés:

Pálffy György
útépítő üzemmérnök
K1d-1/07-0808

Ügyvezető:

Papp Zoltán Tamás
Vass Szabolcs

Tapolca, 2008. május hó