

BALATONSZŐLŐS Község

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT



EGYSZER SZERKEZETBE FOGLALT

ELFOGADVA:

2008. OKTÓBER 15.

**Balatonszőlős község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről
szóló 6/2005. (VI.29.) rendelete, egységes szerkezetbe foglalva
az 5/2008. (X. 20.) rendelettel**

Balatonszőlős Község Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. Évi LXXVIII. Törvény 7.§-ában adott felhatalmazása alapján az alábbi rendeletet alkotja.
(A vonatkozó magasabb szintű jogszabályokat a lábjegyzetek jelölik.)

**I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

Az előírások hatálya

1.§.

- (1) Jelen rendelet hatálya Balatonszőlős község teljes közigazgatási területére terjed ki.

Az előírások alkalmazása

2.§.

- (1) A 1.§-ban meghatározott területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni és ezekre hatósági engedélyt adni - az országos érvényű rendelkezések mellett - kizárólag jelen rendelet előírásainak megfelelően szabad.
- (2) Jelen rendelet kötelezően alkalmazandó rajzi mellékletei a település szabályozási tervei: a BSZA-LOV (Szabályozási terv – Beépítésre szánt területek-Lovardák) a BSZA (Szabályozási terv – Beépítésre szánt területek) és a KSZA. jelű (Szabályozási terv – Beépítésre nem szánt területek) szabályozási tervek. A rendelet előírásai a szabályozási tervekkel együtt alkalmazandók.

A szabályozás elemei

3.§.

- (1) Az alkalmazott kötelező szabályozási elemek: ¹
 Szabályozási vonal
 Beépített és beépítésre szánt, ill. beépítésre nem szánt területek határa, valamint a belterület határa
 Területfelhasználási egységek határa
 Telekre vonatkozó: építési övezet határa, építési övezet jele, építési hely, vonal, beépíthető legkisebb teleknagyság, minimális telekszélesség, legnagyobb építménymagasság, maximális beépítettség, beépítési mód, zöldfelületek legkisebb mértéke és a zöldfelületek kialakítására vonatkozó előírások, és a beépítettség környezeti feltételei.
- (2) Irányadó szabályozási elemek: ajánlott telekhatár, megszüntető jel, épület kontúrok, út, gyalogút és közmű-vezeték nyomvonal.

¹ az OTÉK alapján

- (3) Az irányadó szabályozási elemek előírásaitól az engedélyhatározat az egyéb előírások betartása mellett eltérhet.
- (4) A kötelező szabályozási elemek csak a rendezési terv módosításával változtathatók meg.

Külterület és belterület

4.§.

- (1) A belterületi határ tervezett változását a szabályozási terv tartalmazza, mely több részletben is végrehajtható.

Területfelhasználás

5.§.

- (1) A település területe építési szempontból
- a. beépítésre szánt területekre
 - b. beépítésre nem szánt területekre tagozódik.
- (2) A település területe az alábbi terület felhasználási egységekre tagozódik:
- a) a **beépítésre szánt területek** építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint

Lakóterület:

- Falusias **Lf**

Vegyes terület:

- Településközpont vegyes terület **Vt**

Gazdasági terület:

- Kereskedelmi, szolgáltató **Gksz**
 – Mezőgazdasági major **Gm**

Különleges terület:

- temető **Kt**
 – lovarda **K-lov**

- b.) **beépítésre nem szánt területek** építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint

Közlekedési és kömû terület:

Közlekedési terület a szabályozási terven jelölt:

- országos közutak **KÖu**
 – a helyi közutak területe **külön nem jelölt**

Zöldterület:

- zöldterület **Z**

Erdőterület:

- védelmi **Ev**

Mezőgazdasági terület:

- kertes mezőgazdasági terület **Mk**
 általános **Má**

Vízgazdálkodási terület:

- vízgazdálkodási terület **V**

- (3) Minden terület-felhasználási egységben a mindenkori építési törvény és OTÉK szerinti feltételekkel az ott meghatározott funkciójú épületek és építmények helyezhetők el, kivéve az egyes terület-felhasználási egységeknél felsorolt létesítményeket.
- (4) Balatonszőlős közigazgatási területén új külszíni művelésű bánya nem nyitható, új bányatelek nem fektethető, bányászati tevékenység számára terület kutatásba nem vonható, meglévő bányatelek nem bővíthető.

II. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

A lakóterületek általános előírásai

6.§.

- (1) A lakóterületeken elhelyezhető legfeljebb kétlakásos lakóépület, valamint az OTÉK-ban felsorolt egyéb funkciójú épületek, kivéve az üzemanyagtöltőt.
- (2) A fő funkciójú épület új telekalakítások esetén csak egy épülettömegben helyezhető el. Meglévő állapot esetén (épületek átalakítása, átminősítése útján) két főfunkciójú épület is engedélyezhető. A telken elhelyezésre kerülő mellékfunkciók maximálisan további egy épülettömegben helyezhetők el. A főfunkciójú épület terve vagy megléte nélkül nem engedélyezhető mellék funkciójú épület. A mellék funkciójú épület, vagy építmény használatbavételi engedélye nem előzheti meg a fő funkciójú épület használatbavételi engedélyét.
- (3) Nyeles telek csak úttól elzárt belső fekvésű meglévő telek esetében alakítható ki.
- (4) Az egyes telkek területének legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani, mely tájhozonyos fajokkal beültetett, többszintű zöldfelület kell legyen.
- (5) A szükséges parkolási igényt telken belül kell biztosítani, de amennyiben a kialakult állapot miatt ez nem lehetséges az építési engedélyhez a parkolási tervet kell készíteni a közút kezelő szakhatóságként való bevonásával.
- (6) Az épületek csak magas tetővel (nyeregtetővel) létesíthetők. A fő tömeget meghatározó tető hajlásszöge 38°-nál alacsonyabb és 47°-nál meredekebb nem lehet. Égetett agyagcserép ill. ahhoz színben és formában alkalmazkodó (natur, piros, vörös és vörösesbarna) egyéb héjalás alkalmazható (zöld, kék szín nem alkalmazható). Nem alkalmazható a fémlemez és táblás fémlemezfedés, pl. tegola. A hagyományos szürke palafedés csak a meglévők pótlására és annak folytatásaként alkalmazható. Alkalmazható viszont a hagyományos régi betoncserép és nád és a hagyományos korcolt lemezfedés. Tetőfelépítmény nem építhető, kizárólag tetősík ablak, vagy „ökörsem ablak” építhető. A tetőtéri részen erkély, loggia nem létesíthető.
- (7) A lakóterületen lakással egybeépített (kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás) egy építészeti egységben helyezhető el, úgy, hogy külső megjelenésében lakóépület összehatását keltse, az övezetre előírt beépítési %-ok betartásával. A működéshez szükséges parkolási lehetőséget az eddigi telken belül kell biztosítani.

- (8) Mellékfunkciójú épület tömege nem haladhatja meg a főfunkciójú épület tömegét, kivéve a 29. hrsz-on a mindenkori gazdasági funkció érvényes engedélyének idejéig.
- (9) Állattartás céljára szolgáló épületek, építmények csak a helyi állattartási rendelet figyelembevételével létesíthetők.
- (10) A lakóövezetek telkeit általában a helyben kialakult anyag és formavilágú kerítéssel lehet bekeríteni. Tömör kerítés csak max. 140 cm magas lehet és a helyben szokásos látszó mészkőből, vagy vakolt egyéb szilárd építőanyagból készülhet. Látszó beton, látszó zsalukő nem alkalmazható az utcai kerítésnél. Natúr deszka kerítés csak natúr fa megjelenésű lehet és max. 160 cm magas, valamint legalább 30 % áttörtségű. Egyéb kerítés max. 160 cm magas lehet max. 60 cm magas tömör lábazattal és fölötté min. 50% áttörtséggel. Élő sövény estében sövénybe húzott sima dróthuzal is alkalmazható. Belső kerítésnek drótfonat vagy léckerítés alkalmazható, max. 20 cm-es tömör lábazattal.
- (11) Meglévő épület a telek méretétől függetlenül helyben felújítható, épület elbontása esetén annak helyén és azzal megegyező méretű új épület építhető az övezet sajátos előírásainak betartásával.
- (12) A beépíthető minimális teleknagyságot többszörösen meghaladó telken a többszörösség számának megfelelő számú épület építhető, de csak a minimális beépíthető teleknagyság és a max. beépítés mérték szorzatának megfelelő nagyságú épületekkel, valamint az építési hely illeszkedés alapján meghatározott folytatásában.
- (13) Az építési vonal az illeszkedés szabályai alapján állapítandó meg minden esetben. Az oldal és hátsókert az OTÉK szerint állapítandó meg.
- (14) A lakóövezetekben az utcafronti épületszélesség az Lf-1 és Lf-2 övezetben 9 métert, Lf-k övezetben a 7,6 métert nem haladhatja meg az épület utcafronti homlokzatától számított 5 méterig.
- (15) A kialakítható teleknagyságok út és közműlétesítmények kialakítása, módosítása során eltérhetnek az övezetre előírt minimális értéktől. Telekalakításnál a fenti esetekben a visszamaradó teleknek továbbra is beépíthetőnek kell maradnia legalább az eseti előírásokkal.
- (16) Az építés feltétele a kiépített alapközmű (víz, csatorna, elektromos) gerincvezeték megléte.
- (17) Gázkémény csak burkolt (tégla, rabic) kivitelben épülhet.
- (18) Föld feletti kialakítású gáztartály nem építhető.

Központi falusias lakóterületek (Lfk)

7.§

- (1) Az Lfk övezetben az alábbi táblázatban meghatározott előírások alapján helyezhetők el az építmények.

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
Övezeti jel	Kialakítható telek min. nagyság (m²)	Beépítés módja (építési helyre vonatkoztatva)	Max. beépítettség mértéke (%)	Max. építmény magasság (m)	Kialakítható min. telekszélesség (m)
Lfk	600	O	30	4,0	14

- (2) Tetőtér beépítésekor a tetőablakok a tetősíkra vetített felület legfeljebb 10%-án lehetnek.
- (3) Az övezetben a hagyományokhoz illeszkedő homlokzati megjelenés alakítandó ki, az utcavonalnál lévő épületek utcáról látszó homlokzatainál. (Macskalépcsős oromfal, osztott fa ablakok, húzott homlokzatszívek.)
- (4) Az övezetben a villamos energia valamint a távközlési vezetékek lehelyezését a 2000. évi CXII. törvény 27.§ b) szerint kell megoldani. A közművek és kapcsolódó létesítményeik (tájesztétikai szemléletű) takart elhelyezéssel kerüljenek kialakításra.
- (5) Az övezetben az előkert a kialakulthoz illeszkedő kell, hogy legyen.

Falusias lakóterületek (Lf)

8.§.

- (1) Az Lf övezet építési telkeinek kialakítása és beépítése során alkalmazandó paramétereket a következő táblázat szerint kell meghatározni:

Övezeti jel	Kialakítható telek min. nagyság (m²)	Kialakítható telek legkisebb telek szélesség (m)	Beépítés módja (építési helyre vonatkoztatva)	Max. beépítettség mértéke (%)	Max. építmény magasság (m)
Lf-1	800	18	O	30	4,5
Lf-2	2000	24	SZ	30	4,5

- (2) A szabályozási tervlapon feltüntetett építési vonalakat kötelező jelleggel kell figyelembe venni. Ahol nem került feltüntetésre építési vonal, ott kialakult környezet esetén az illeszkedés szabályai alapján kell eljárni, de általában az övezetben az előkert 7 m legyen.

Településközpont vegyes terület (Vt)

9. §.

- (1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló elsősorban központi igazgatási, egészségügyi, oktatási, szórakoztató, kulturális, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági, sport épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A településközponti vegyes területen nem helyezhető el parkolóház, üzemanyagtöltő.
- (3) Az Vt övezet építési telkeinek kialakítása és beépítése során alkalmazandó paramétereket a következő táblázat szerint kell meghatározni:

K-kialakult állapot szerint kizárólag a templomokra érvényes

Övezeti jel	Kialakítható Telek min. nagyság (m ²)	Kialakítható telek legkisebb szélesség (m)	Beépítés módja (építési helyre vonatkoztatva)	Max. beépítettség mértéke (%)	Max. építmény magasság (m)
Vt-k	900 ill. K	18 ill. K	SZ	30	3,5 ill. K
Vt-1	1500	30	SZ	20	4,5

- (4) A Vt-1 jellel ellátott településközpont vegyes területen épületek szabadon álló beépítési móddal helyezhetők el. Elhelyezésük meglévő vagy kialakítandó, egyedi építési telkeken történhet min. 7 méteres előkerttel, kivéve a jelölt építési helyet, ahol azon belül kell elhelyezkedjen min. 10 méteres elő és oldalkerttel.
- (5) Az új intézmények létesítésével egyidejűleg az érvényes normatívák alapján számítható parkoló mennyiséget kell megépíteni.
- (6) A Vt övezetben állattartás céljára szolgáló épületek, építmények nem építhetők.
- (7) Az épületek csak magastetővel létesíthetők. A fő tömeget meghatározó tető hajlásszöge 38°-nál alacsonyabb, 47°-nál meredekebb nem lehet, kivéve a Vt-k övezetben, ahol a kialakult szerinti lehet. Égetett agyagcserép ill. ahhoz színben és formában alkalmazkodó egyéb héjalás alkalmazható. Nem alkalmazható táblás fémlemezfedés. A hagyományos szürke palafedés csak a meglévők pótlására és annak folytatásaként alkalmazható. A Vt-k övezetben ettől eltérő is lehet, de csak a műemléki hatóság engedélye alapján.
- (8) Az övezet telkeit a helyben kialakult anyag és formavilágú max. 140 cm magas kerítéssel lehet bekeríteni. Az optikai zártor biztosítása esetén a kialakult állapothoz kell illeszteni a tömör kerítést.
- (9) A településközpont vegyes övezetben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
 - a) az egyes telkek területének legalább 40 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
 - b) a telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen), vagy kétszintű (gyep- és cserjeszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
 - c) a parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott fa telepítendő.
 - d) új közintézmény (pl. óvoda, iskola, szociális otthon) kialakítása, ill. meglévő közintézmény átalakítása esetén az engedélyezési tervnek az intézménykert kialakítására vonatkozóan kertészeti tervet kell tartalmaznia. A kertészeti tervnek legalább kertrendezési tervet (léptéke M 1: 500 vagy M 1:200), növénykiültetési tervet, tereprendezési tervet, a tervezett kerti létesítmények részletrajzait és műleírást kell tartalmaznia. Kertészeti tervet kizárólag tervezési jogosultsággal rendelkező táj- és kertépítészmérnök készíthet.²
 - e) intézményi létesítmények használatbavételi engedélye kizárólag abban az esetben adható ki, ha a kertépítészeti terv szerinti növénytelepítés megtörtént.

² 1996. évi LVIII. tv.

Gazdasági terület

10.§.

- (1) A gazdasági területek funkciójuk, valamint az elhelyezhető épületek, építmények szempontjából az alábbi övezetekre tagolódnak:
 Gksz: kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület,
 Gm: mezőgazdasági major területe.
- (2) A gazdasági terület övezeteiben az építési telkek kialakítása és beépítése során alkalmazandó paramétereket a következő táblázat szerint kell meghatározni:

építési övezet jele	kialakítható/beépíthető telkek min. nagysága (m ²)	kialakítható/beépíthető telkek legkisebb szélessége (m)	Beépítés módja	beépítettség max. mértéke (%)	min. zöldfelületi borítottság (%)	építmény-magasság max. (m)
Gksz	3000	40	SZ	35	30	6,0
Gm	3000	50	SZ	25	35	6,0*

*terményszárító, silótorony, takarmánykeverő és víztorony magassági korlátozás nélkül elhelyezhető, azonban a 10 m-nél magasabb építmények környezetbe illesztését az engedélyezési tervhez melléklendő látványtervvel kell igazolni.

- (3) Az építési övezetben az építési hely határvonalai:
- építési határvonal az előkertben: a telkek szélétől min. 10 m-re,
 - építési határvonal az oldalkertben: a telkek szélétől min. 6 m-re,
 - építési határvonal a hátsókertben: a telkek szélétől min. 15 m-re húzódik.
- (4) A gazdasági területeken a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- az egyes telkek területének minimális zöldfelületi borítottságát az egyes gazdasági övezetek részletes előírásai tartalmazzák.
 - az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű (gyep-cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a telkek zöldfelülettel fedett részének legfeljebb 1/4-ét boríthatja.
 - a gazdasági övezetben az egyes telkeken a kötelező zöldfelület egy részét a telekhatárok mentén egybefüggően kell kialakítani. A telekhatárok mentén legalább 3,0 m széles, az oldal és a hátsókertben többszintű növényzetből (fasor alatta cserjesávval) álló, az előkertben legalább kétszintű növényzetből (gyep- és cserjeszint együttesen) álló növényzet létesítendő.
 - telken belül a parkolók fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő.
 - a növényfajok kiválasztásakor a honos fajok előtérbe helyezése javasolt.
 - gazdasági területeken a zöldfelületek kialakítására vonatkozóan az engedélyezési terv részeként kertészeti tervet kell készíteni. A kertészeti tervnek legalább kertrendezési tervet (léptéke M 1: 500 vagy M 1:200), növénykiültetési tervet, tereprendezési tervet, a tervezett kerti létesítmények részletrajzait és műleírást kell tartalmaznia. Kertészeti tervet kizárólag tervezési jogosultsággal rendelkező táj- és kertépítésmérnök készíthet.³

³ 1996. évi LVIII. tv.

- g) a létesítmények használatbavételi engedélye kizárólag abban az esetben adható ki, ha a kertészeti terv szerinti növénytelepítés megtörtént.

Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

11.§.

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen belül az OTÉK 19. §. (2) bekezdésében felsorolt épületek, építmények helyezhetők el.
- (2) Az épületek tetőszerkezetének hajlása 15-45 fok közötti lehet alkalmazkodva a kialakult környezetéhez és figyelembe véve az épület szélességét. A héjazat színe csak a természetes cserép színéhez közelálló (pasztell színű) lehet. A környezettől erősen elütő színű és fénylő nem lehet.
- (3) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen a telkek külső 10 m-es sávjában tájhozonyos fajokból álló fasor és cserjesor létesítendő.

Mezőgazdasági major terület (Gm)

12.§.

- (1) A mezőgazdasági major terület az üzemi méretű árutermelő mezőgazdasági tevékenység: állattenyésztés és állattenyésztéssel és növénytermesztéssel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás céljára szolgáló terület.
- (2) Az övezetben új épületek nem helyezhetők el, kizárólag a meglévő épületek felújítása, újjáépítése, illetve a Btv. előírásai⁴ szerinti bővítése engedélyezhető, az alábbi funkcióval:
 - a) a mezőgazdasági termeléshez, továbbá az ott tartózkodók alapfokú ellátásához szükséges építmények, szolgálati lakások.
 - b) állattartó épületek,
 - c) terménytárolók,
 - d) szerszám- és géptárolók,
 - e) vegyszertároló,
 - f) terményfeldolgozó,
 - g) mezőgazdasági gépjavító,
 - h) biztonsági okokból szükséges őrházak,
 - i) termékvezetékek és műtárgyaik,
 - j) komposztáló telepek építményei,
 - k) a mezőgazdasági tevékenység során keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolására szolgáló építmények.
- (3) A mezőgazdasági major övezet területén az épületek, építmények kizárólag tájba illő, hagyományos szerkezetűek, magastetős, 15°-45° tető hajlásszögűek lehetnek.
- (4) A mezőgazdasági major gépjárművek közlekedésére szolgáló területét portalanított szilárd burkolattal kell ellátni.

⁴ Btv. 11. §.

- (5) A mezőgazdasági major övezetben létesítmények a Rendelet 30-35. §-nak környezetvédelmi előírásai és az alábbi környezeti feltételek együttes biztosítása esetén engedélyezhetők, ill. üzemeltethetők:

a) az övezetben a kellemetlen szagok és a bűzhatás csökkentése érdekében:

- az állattartó köteles a felgyülemlett trágyát rendszeresen (hetente) elszállítani és a trágyatárolót legalább évente kétszer (tavasszal és ősszel) fertőtleníteni,
- a szagártalom csökkentése érdekében a trágyába és az alomanyagba az állattartó épületeken belül és kívül is ammóniaképződést csökkentő szereket (pl.: 5dkg/nap szuperfoszfát, zeolit vagy klórmészpor) kell keverni.
- a trágya tárolása földbe, vagy föld fölé épített - más hulladéktól elkülönítetten - zárt rendszerű (szivárgásmentes) trágyakezelési módszerrel történhet. A trágyatároló a felszíni vizektől minimum 200 méter távolságra legyen.

Különleges területek

13.§.

- (1) A különleges területek funkciójuk, valamint az elhelyezhető épületek, építmények alapján az alábbi övezetekbe sorolhatók:

- A. temető területe (Kt)
B. lovarda területe (K-lov)

Temető területe (Kt)

14.§.

- (1) A Szabályozási terven temetőként (Kt) lehatárolt területen ravatalozó, kápolna, sír építmények, továbbá a terület fenntartásához szükséges épület helyezhetők el.

Az övezet részletes előírásai az alábbiak:

övezeti jel	kialakítható telek min. nagysága (m ²)	kialakítható telek legkisebb telekszélessége (m)	beépítés módja	beépítettség max. mértéke (%)	minimális zöldfelületi borítottság (%)	max. építmény-magasság (m)
Kt	1ha	100	SZ	10	40	5,5

SZ: szabadon álló

- (2) Az övezetben az építési hely határvonalai:
- a) építési határvonal az előkertben: a telek szélétől min. 10 m-re,
 - b) építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől min. 20 m-re,
 - c) építési határvonal a hátsókertben: a telek szélétől min. 20 m-re húzódik.
- (3) A temető területén a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- a) a temető telekhatára mentén többszintű növényzetből álló növényesáv (fasor alatta cserjesávval) telepítendő. A temető bővítése esetén a bővítési terület telekhatára mentén 30,0 m széles, többszintű, honos, lombhullató növényzetből álló növényesáv létesítendő.
 - b) a temető növénygyeदेinek védelmét biztosítani kell. Fa kizárólag abban az esetben vágható ki, ha azt a fa egészségi állapota, vagy balesetveszély elhárítása teszi

szükségessé.

c) a temető átépítése, bővítése kizárólag kertépítészeti terv alapján történhet.

- (4) A 82 hrsz-ú terület kegyeleti parkként alakítandó ki, illetve kezelendő. A területen épületek létesítése nem engedélyezhető.

Lovardák területe (K-lov)

14/A. §

- (1) A szabályozási terven lovarda területként (K-lov) lehatárolt területen lovarda épület, istálló, továbbá a terület fenntartásához és ellátásához szükséges épület (azon belül szolgálati lakás is) helyezhetők el.
- (2) Az építési övezet részletes előírásai az alábbiak:

övezeti jel	kialakítható telek min. nagysága	kialakítható telek legkisebb telekszélessége	beépítés módja	beépítettség mértéke max.	minimális zöldfelületi borítottság	max. építmény-magasság
K-lov	4000 m ²	50 m	SZ	40 % de max 1500 m ²	40 %	7,5 m

SZ: szabadon álló

- (3) Az építési övezetben az (1) bekezdésben meghatározott épületek a BSZA-LOV jelű szabályozási terven jelölt építési helyen belül helyezhetők el.
- (4) Építészeti kialakítás előírásai:
- A tájkarakter erősítése és a tájkép védelme miatt bármilyen rendeltetésű épület kizárólag a helyi építési hagyományoknak, és a funkciónak megfelelő, tájba illő építészeti kialakítással, magastetővel létesíthető. A magastető hajlásszöge 15 és 40° közötti lehet.
 - Az épületek, építmények az alábbi építési anyagok és felületképzések alkalmazásával alakíthatók ki: a lovarda csarnokszerkezetnek megfelelő szerkezeti kialakítással (fém, ragasztott fa tartó, vasbeton) épülhet, téglá illetve természetes anyagú kitöltő falazattal, vagy burkolattal. A héjazat anyaga matt (nem fénylő, kápráztató) és a természet színeivel harmonizáló lehet. A lovarda épületét kivéve acéllemez vagy táblás lemezfedés nem alkalmazható. A homlokzatok a természet színeivel harmonizáló legyen.
 - A lovarda épületének alapterülete az 1500 m²-t nem haladhatja meg. A lovarda épületén túl más épület nem helyezhető el a területen.
 - Az építési övezetben különálló árnyékszék nem létesíthető.
 - Kerítés csak fából, drótfonatból, vagy élősövényből alakítható ki. A kerítés legfeljebb 1,8 m magas, áttört kialakítású, lábazat nélküli lehet.
 - Az építészeti-műszaki tervdokumentációnak látványtervet kell tartalmaznia.
- (5) A különleges - lovarda építési övezetben létesítmények a Rendelet 25-30.§. környezetvédelmi előírásai és az alábbi környezeti feltételek együttes biztosítása esetén engedélyezhetők, ill. üzemeltethetők:

- a) az övezetben a kellemetlen szagok és a bűzhatás csökkentése érdekében:
- az állattartó köteles a felgyülemlett trágyát rendszeresen (hetente) elszállítani és a trágyatárolót legalább évente kétszer (tavasszal és ősszel) fertőtleníteni,
 - a szagártalom csökkentése érdekében a trágyába és az alomanyagba az állattartó épületeken belül és kívül is ammóniaképződést csökkentő szereket (pl.: szuperfoszfát, zeolit vagy klórmészpor) kell keverni.
- b) a trágya tárolása földbe, vagy föld fölé épített - más hulladéktól elkülönítetten - zárt rendszerű (szivárgásmentes) tárolóban történhet, meg kell akadályozni a trágyalé vízfolyásokba és vizes élőhelyekre jutását.
- c) állattartó épület (istálló), trágyatároló a felszíni vizektől minimum 100 méter távolságra helyezhető el.
- (6) A különleges - lovarda építési övezetben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- a) a biológiai aktivitás érték pótlás végett az egyes telkek zöldfelülettel borított területének legalább negyedét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
- b) a többszintű növényzet egy részét a telekhatárok mentén kell kialakítani. A nem erdővel határos telekhatárok mentén legalább 3,0 m széles többszintű növényzet (fasor alatta cserjesávval) létesítendő.
- c) a telkek belső területein az építéssel nem érintett területrészeken a természetes növényzet, gyepterület megőrzendő, a növényzet gazdagítása és a biológiai aktivitás érték pótlás végett a gyepterületek ligetes fásítása végezhető.
- d) telken belül a parkolók fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1 db, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő,
- e) a zöldfelületek kialakításakor kizárólag a Balatoni Nemzeti Park Igazgatóság által meghatározott honos, a termőhelyi adottságoknak megfelelő fa- és cserjefajok telepíthetők,
- f) a zöldfelületek kialakítására vonatkozóan az engedélyezési terv részeként kertépítészeti tervet kell készíteni. A kertépítészeti tervnek legalább kertrendezési tervet (léptéke M 1: 500 vagy M 1:200), tereprendezési tervet, növénykiültetési tervet és az ehhez kapcsolódó műszaki leírást kell tartalmaznia.”

III. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési területek és létesítmények (KÖ)

15.§.

- (1) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a szabályozási és jellemző keresztmetszelvények tervlapok tartalmazzák.

- (2) A zöldterületek funkciójuk, kialakításuk, valamint az elhelyezhető létesítmények alapján az alábbi övezetekre tagolódnak:

Z-1: települési szintű közpark
Z-2: egyéb zöldterület

A zöldterületek részletes előírásai az alábbiak:

övezeti jel	kialakítható/ beépíthető telek min. nagysága (m ²)	kialakítható/ beépíthető telek legkisebb telekszélessége (m)	beépítés módja	beépítettség max. mértéke (%)	max. építmény- magasság (m)
Z-1	10 000 (1 ha)	100	SZ	2	4,5
Z-2	K/-	K/-	-	-	-

SZ: szabadonálló

K: kialakult, tovább nem osztható, csak összevonható

- (3) A Z-1 övezetben:
- pihenést és testedzést szolgáló építmények (pihenőhely, sétaút, játszótér, sportpályák stb.),
 - sportpályák kiszolgáló létesítményei (öltöző, lelátó),
 - kerti építmények (pl. pergola, zenepavilon),
 - vendéglátó létesítmény,
 - a terület fenntartását szolgáló épület, valamint
 - a rendezvényturizmushoz kapcsolódó ideiglenes építmények (pl. sátor, színpad stb.) helyezhetők el.
- (4) Az övezetben az építési hely határvonalai:
- építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 5 m-re,
 - építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 5 m-re,
 - építési határvonal a hátsókertben: a telek szélétől 5 m-re húzódik.
- (5) A Z-1 övezetben elhelyezésre kerülő épületek, építmények kizárólag tájba illő építészeti kialakításúak (hagyományos anyaghasználatúak és felületi kiképzésűek, színezésűek) lehetnek.
- (6) A Z-1 övezetben az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/4-ét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen), vagy kétszintű (gyep- és cserjeszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
- (7) A Z-2 övezetben:
- pihenést és testedzést szolgáló építmények (pihenőhely, sétaút, játszótér, stb.),
 - köztárgyak, műtárgyak (szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút stb.),
 - kerti építmények (pl. pergola) helyezhetők el.
 - A Z-2 övezetben épületek nem alakíthatók ki.
- (8) A Z-2 övezetben az egyes telkek területének minden 50 m²-e után legalább 1 db nagy lombkoronát nevelő lombhullató fát kell telepíteni.
- (9) Új zöldterületek kialakítása, ill. meglévő zöldterületek átépítése kizárólag tervezési jogosultsággal rendelkező táj- és kertépítész mérnök által készített kertépítészeti terv alapján történhet. A kertépítészeti tervnek legalább kertrendezési tervet (léptéke M 1: 500

vagy M 1:200), favédelmi tervet, növénykiültetési tervet, tereprendezési tervet, a tervezett kerti létesítmények részletrajzait és műleírást kell tartalmaznia.

- (10) A település közterületi zöldfelületeinek védelme érdekében:
- a) A kivágott, elhalt, továbbá engedély nélkül eltávolított növényzet pótlásáról jellegének és értékének megfelelően, legalább az 1 m magasságban mért törzsátmérő mértékéig kell a növényzet kivágójának gondoskodnia. Ha a fa kivágására építéssel összefüggésben került sor, akkor a visszapótlás helyét, módját, a kiültetendő növény fajtáját az építési engedélyezési terv részeként meg kell határozni.
 - b) A visszapótlásra kerülő növényállomány fajtáját (pl.: a térségben honos fajok alkalmazásának előnyben részesítése), a telepítés helyét és idejét az építési hatóság meghatározhatja.

Erdőterület (E)

17.§.

- (1) A közigazgatási területen található erdőterületek egyben a Balaton-felvidéki Nemzeti park területén, vagy a BfNP bővítési területén találhatók, ezért elsődlegesen védett rendeltetésű területeknek tekintendők.
- (2) A védett erdő övezetben (Ev) a táji, természeti értékek megőrzése, a természetes, ill. természet közeli ökoszisztémák megóvása biztosítandó. Védett erdő övezetben a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel kizárólag természetközeli erdőművelés (szálaló vágás, őshonos fafajokkal történő erdőfelújítás), ill. a természetvédelmet szolgáló vadállomány-kezelés folytatható. Védett rendeltetésű erdőterületen épületek nem helyezhetők el.
- (3) Erdőtelepítés, erdőfelújítás során valamennyi erdőterületen a termőhelyi adottságoknak megfelelő honos fafajok telepítendők, ill. természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazandók.
- (4) Amennyiben a jelenlegi elsődleges rendeltetésű erdőterületen más ajánlott elsődleges rendeltetés szerepel, akkor az erdészeti tevékenységet lehetőség szerint az ajánlásban foglaltakra figyelemmel kell folytatni.
- (5) Erdőterületen erdőgazdálkodás kizárólag az erdőtörvény, az erdőterv, ill. a különböző tulajdonú erdők kezelésére létrehozott szervezetek (pl.: erdőbirtokossági társulás) belső előírásai, ill. védett területen a Balaton-felvidéki Nemzeti Park kezelési terve szerint történhet.
- (6) Az erdőterületek létesítéséhez (fásításhoz és erdőtelepítéshez), fakitermelési munkák végzéséhez, az erdőterületek igénybevételének minősülő tevékenységekhez (kivonás, időleges kivonás, rendeltetésszerű használatot akadályozó létesítmény elhelyezése), erdőterületek megosztásához a természetvédelmi és az erdészeti hatóság engedélye, illetve szakhatósági hozzájárulása szükséges.
- (7) A KSZA jelű szabályozási tervlapon ábrázolt bányatelken (Balatonszőlős I. mészkőbánya) bányaművelés kizárólag e rendelet hatálybalépése napján hatályos működési engedélyében szereplő érvényességi idejéig folytatható, a működési engedély nem hosszabbítható meg.

- (8) A bányászati hasznosítás során átalakított terület tájbaillesztése, ill. a terület újrahasznosítása érdekében az övezetben a bányászati tevékenység felhagyását követően tájrendezési terv alapján komplex tájrehabilitációt kell végezni, melyet a bányászati tevékenység felhagyásának ütemében folyamatosan kell megvalósítani. A tájrehabilitáció tereprendezést, talajtakarást és növénytelepítést kell, hogy magába foglaljon. A terület utóhasznosítása erdő.

Mezőgazdasági rendeltetésű terület

18.§.

- (1) A KSZA jelű szabályozási tervlapon mezőgazdasági rendeltetésű területként lehatárolt területek, ill. övezetek más területfelhasználási egységbe, ill. övezetbe csak a Külterületi szabályozási terv módosításával sorolhatók át.
- (2) A mezőgazdasági területek sajátos használatuk szerint:
- a) Mk: kertes mezőgazdasági területek és
 - b) Má: általános mezőgazdasági területek.
- (3) A mezőgazdasági területekre az alábbi általános előírások vonatkoznak:
- a) lakókocsi, lakókonténer, egyéb mobil jellegű építmény a mezőgazdasági területeken még átmenetileg sem helyezhető el.
 - b) az egyes övezetekben elhelyezhető épületek kizárólag a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő építészeti kialakítással, magastetővel létesíthetők. Az épület terepbe illesztéséről gondoskodni kell, nem megengedett a túlzott mértékű (a morfológiát megváltoztató) feltöltés, erkély, loggia, tetőfelépítmény, erkélyajtók és nagy üvegfelületek megjelenése.
 - c) a 100m²-nél nagyobb homlokzati felületek tagoltan alakíthatók ki.
 - d) az épületek maximális szélessége az Mk övezetekben 6,2 m, az Má övezetekben 12 m
 - e) állatok tartása az önkormányzat környezetvédelmi rendeletében előírt környezetvédelmi, közegészségügyi előírások betartásával történhet.
 - f) ahol új épület építését a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény (továbbiakban Balaton Tv.) nem engedi, a meglévő épületek bővítése a Balaton Tv. hatálybalépése után - a vonatkozó szabályozási előírásoknak megfelelően, ahol ezzel a lehetőséggel 1989. január 1. után még nem éltek, legfeljebb 25 m²-rel - egy alkalommal engedélyezhető.⁵
- (4) Az KSZA jelű szabályozási tervlapokon lehatárolt tájképvédelmi területre az alábbi előírások vonatkoznak:
- a) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők,
 - b) a tájhasználat megváltoztatása kizárólag a tájkarakter erősítése érdekében engedélyezhető,
 - c) a terület tájképi, településképi érzékenysége miatt növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor nem helyezhető el,
 - d) önálló reklámhordozók, hirdető berendezések nem helyezhetők el,
 - e) táv és hírközlő vezetékek kizárólag terepszint alatt létesíthetők, kivéve ha védendő érték veszélyeztetése miatt a természetvédelmi hatóság másként rendelkezik,

⁵ Megállapította, az 5/2006. (IV. 27.) számú Önkormányzati Rendelet

f) 10 m-nél magasabb építmények elhelyezése tilos.

Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

19.§.

- (1) A kertes mezőgazdasági területbe az KSZA jelű szabályozási tervlapon „Mk” jellel lehatárolt mezőgazdasági területek tartoznak.
- (2) A kertes mezőgazdasági területen kialakítható legkisebb telek nagysága 3000 m², szélessége min. 14m.
- (3) A kertes mezőgazdasági területek a beépítés feltételei alapján az alábbi övezetekbe tartoznak:
 - a) Mk-1 övezet: történelmi borvidék szőlő I. kataszterbe tartozó, hagyományosan kertes használatú területei (volt zártkerti területek).
 - b) Mk-2 övezet: történelmi borvidék szőlő I. kataszterbe tartozó, hagyományosan kertes használatú területek, ahol lakóépület is elhelyezhető.
 - c) Mk-3 övezet: borvidéken kívüli, hagyományosan kertes használatú területek.
 - d) Mk-4 övezet: borvidéken kívüli, beerdősülő területek.
- (4) A kertes mezőgazdasági övezetek részletes előírásai az alábbiak:

Övezeti jel	Épület típus	Beépíthető min. teleknagyság (m ²)	Beépíthető min. telekszélesség (m)	Beépítés módja	Max. beépítési %	Átlag/max. építmény magasság (m)
Mk-1	G	3000	14	SZ	2%	4,0 m/6,0 m
Mk-2	G, L	3000	14	SZ	3%	4,0 m/6,0 m
Mk-3	G	3000	14	SZ	2%	4,0 m/6,0 m
Mk-4	G	20 000 (2ha)	14	SZ	1%, de max. 500m ²	4,0 m/6,0 m

G: gazdasági épület, borturizmust szolgáló épület

L: lakóépület

SZ: szabadon álló

*Lásd még: (5) bekezdés

** Lásd még: (6) bekezdés

- (5) Az Mk-1, Mk-2 és Mk-3 övezetekben a jelen rendelet hatályba lépése előtt kialakult 1500-3000 m² közötti nagyságú telkeken álló épületek, építmények átépítése, bővítése az egyes telkek legfeljebb 3%-os beépítettségéig engedélyezhető. Az 1500 m²-nél kisebb telkekre a Btv. előírásai érvényesek.
- (6) Az Mk-1, Mk-2 kertes mezőgazdasági területek történelmi borvidék I. osztályú szőlőkataszteri területei, a hagyományos tájhasználat, valamint a szőlőterületek védelme érdekében:
 - a) Ezen övezetekben kizárólag a szőlőműveléshez, szőlőfeldolgozáshoz, borturizmushoz kapcsolódó gazdasági épületek (présház, pince) helyezhetők el. Az övezetben gazdasági épület létesítése kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a telek legalább 80 %-a szőlőműveléssel hasznosított.

- b) Ezen övezetekben a tájkarakter megőrzése érdekében a területek szőlőműveléssel hasznosítandók. Szőlő művelési ágú terület más művelési ágba nem sorolható át, a más hasznosítású területek művelési ága kizárólag szőlő művelési ágra változtatható.
- (7) A kertes mezőgazdasági területen egy telken egy gazdasági épület helyezhető el. A gazdasági épületek alapterülete legfeljebb 100m² lehet.
- (8) A gazdasági épületek egy max. 20m²-es ideiglenes tartózkodásra alkalmas részt is magukba foglalhatnak.
- (9) Az Mk-2 övezetben a lakóépület legfeljebb a telek 2 %-os beépítettségével helyezhető el.
- (10) Az Mk övezetekben az irányadó építési hely határvonalai:
- építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 10 m-re,
 - építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 3 m-re,
 - építési határvonal a hátsókertben: az előkerti építési határvonaltól 20 m-re húzódik.
- A fenti építési hely paramétereiktől az adottságok függvényében az Elsőfokú Építési Hatóság előzetes állásfoglalása alapján el lehet térni.
- (11) Az egymás melletti telkeken az építési helyeken belül az épületek oly módon helyezhetők el, hogy az épületek között egyéb jogszabályokban előírt távolságok (pl.: tűzvédelemi előírások stb.) biztosíthatók legyenek.
- (12) A tájkarakter erősítése és a tájkép védelme miatt az egyes övezetekben bármilyen rendeltetésű épület kizárólag a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő építészeti kialakítással létesíthető.
- (13) Az épületek, építmények az alábbi építési anyagok és felületképzések alkalmazásával alakíthatók ki:
- az épület falazó anyaga: kő, vagy téglá,
 - a homlokzat: kőporos vakolatú, fehérre meszelt vakolt felületű, vagy nyers kőhomlokzat,
 - a nyílászárók: sötétszínűre pácolt, vagy mázolt fa nyílászárók,
 - a burkolat: téglá, fa, vagy kő,
 - a tető: natúr égetett agyagcserép-, vagy nádfedésű, 40-45° tetőhajlásszögű lehet.
- (14) Oromfalon terasz, loggia, erkély, tetőfelépítmény vagy nagy üvegfelületek nem alakíthatók ki. Az épületek terepbe illesztéséről gondoskodni kell, kerülve a túlzott mértékű feltöltést.
- (15) A gazdasági épülettől különállóan épített, vagy a gazdasági épülethez csatlakozó pince kizárólag földborítással, és füvesítéssel alakítható ki, a földel borított pince a telek területének maximálisan 5%-a lehet, kivéve az Mk-2 övezetet, ahol 10 %.
- (16) A mezőgazdasági területeken különálló árnyékszék nem létesíthető.
- (17) A kertes mezőgazdasági területen állattartó melléképület, valamint üzemi méretű (saját szükségletet meghaladó mennyiséget előállító) mezőgazdasági épületek, pl.: terményfeldolgozó (kivéve szőlőfeldolgozás és borkészítés), mezőgazdasági gépjavító, állattartó telep stb. nem helyezhetők el.
- (18) Kerítés a kertes mezőgazdasági területen kizárólag tájhonos lombhullató élő sövényből létesíthető.

Általános mezőgazdasági területek (Má)

20.§.

- (1) A kialakult jellegzetes településszerkezet megtartása, a hagyományos tájhasználat és a táji, természeti értékek megőrzése érdekében az általános mezőgazdasági terület az épületek, építmények elhelyezése szempontjából a következő övezetekre tagolódik:
- a) Má-1: védendő tájhasználatú mezőgazdasági övezet, az övezetbe a Balaton-felvidéki Nemzeti Park fokozottan védett területeként nyilvántartott, tájképi, természetvédelmi szempontból értékes mezőgazdasági terület tartozik.
 - b) Má-2: borvidéki általános mezőgazdasági övezet, az övezetbe a kertés mezőgazdasági területen kívüli szőlőkataszter szerinti I. osztályú területek tartoznak.
 - c) Má-3: borvidéken kívüli általános mezőgazdasági övezet, az övezetbe az Má-1 és Má-2 övezeten kívüli külterületi mezőgazdasági területek tartoznak.
 - d) Má-4: belterületi és távlati belterület-fejlesztési területeken található mezőgazdasági területek
- (2) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben kialakítható legkisebb telek nagysága 3000m², szélessége min. 20m.
- (3) Az általános mezőgazdasági terület övezeteinek részletes előírásai az alábbiak:

övezeti jel	épület típus	művelési ág	beépíthető min. teleknagyság (m ²)	beépíthető min. telekszélesség (m)	beépítés módja	max. beépítési %	max. építmény magasság (m)
Má-1	-	-	-	-	-	0	-
Má-2	G, B	szőlő	20 000 (2 ha)	50	SZ	1% (max:500m ²)	G: 4,0
Má-3	G, L fedett lovarda	* kivéve szántó	Btv. szerint (a műv-i ág függvényében)	50	SZ	Btv. szerint (a műv-i ág függvényében)	G, L: 4,5 fedett lovarda: 6,0

SZ: szabadon álló

G: mezőgazdasági tevékenységhez szükséges gazdasági épület

B: borturizmus épülete (szállásférőhely, vendéglátás)

L: majorság (anyaggazdaság) lakóépülete. Majorság (anyaggazdaság): árutermelő egyéni gazdaság területe

*: a művelési ág nem a beépítés feltétele

- (4) Az Má-2 és Má-3 övezetekben az építési hely határvonalai:
- a) építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 10 m-re,
 - b) építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 10 m-re,
 - c) építési határvonal a hátsókertben: a telek szélétől 10 m-re húzódik.
- (5) Az Má-1 (védendő tájhasználatú) övezetben nem folytatható olyan tevékenység, ill. nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő növényállományt, ökoszisztémákat és egyéb természeti képződményeket veszélyezteti, a tájkép jellegét megváltoztatja. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.
- (6) Az Má-1 övezet területén ösztönözni kell az extenzív jellegű, természet-, ill. környezetkímélő gazdálkodást.

- (7) A tájkarakter erősítése érdekében az Má-2 (borvidéki általános) övezet területe szőlőműveléssel hasznosítandó. Az övezetben a szőlőművelési ágú terület más művelési ágba nem sorolható át. A nem szőlő művelési ágú terület kizárólag szőlőművelési ágra változtatható.
- (8) Az Má-2 övezetben kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást szolgáló, valamint a borturizmushoz kapcsolódó épület, építmény helyezhető el, kizárólag abban az esetben, ha a telek legalább 80 %-a szőlőműveléssel hasznosított.
- (9) Az Má-3 övezetben (borvidéken kívüli általános) a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás épületei, építményei, továbbá lakófunkciót is szolgáló épület helyezhetők el, valamint fedett lovarda.
- (10) Az Má-3 övezetben lakóépület csak akkor helyezhető el, ha az OTÉK 33.§-ában felsorolt feltételek biztosíthatók. A szükséges feltételek biztosításának módját az építési engedélynek tartalmaznia kell. A használatba vételi engedély az előírt feltételek teljesülését követően adható ki. A lakóépület alapterülete legfeljebb az övezetben megengedett beépítési % fele, de legfeljebb 200 m² lehet.
- (11) Az Má-3 övezetben több telekből álló, legalább 100 ha nagyságú birtoktest alakítható ki. Birtoktest kialakításába kizárólag olyan telkek vonhatók be, amelyek egymással határosak. Birtoktest esetén az adott övezetben előírt legnagyobb beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a birtokközpont telkének területe legalább a 10 000 m²-t (1ha) eléri és a beépítés a szomszéd telek rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti, továbbá a természeti érték megőrzését nem korlátozza, ill. veszélyezteti.
- (12) A birtokközpont kialakítására vonatkozó építési engedélynek a vonatkozó jogszabályok⁶ előírásain túlmenően kertészeti tervet⁷ is tartalmaznia kell. A Kertészeti tervnek legalább kertrendezési tervet (léptéke M 1: 500 vagy M1: 200), növénykiültetési tervet, tereprendezési tervet, kitűzési tervet, a tervezett kerti létesítmények részletrajzait és műleírást kell tartalmaznia. Kertészeti tervet kizárólag tervezési jogosultsággal rendelkező táj- és kertépítész mérnök készíthet.
- (13) Az Má-1 övezetben kerítések nem létesíthetők. Kerítés kizárólag az Má-3 övezetben alakítható ki. A kerítés csak fából, vagy cserjesávval takart drótfonatból, az erdővel határos mezőgazdasági területeken legfeljebb 1,8 m magas, áttört kialakítású, lábazat nélküli, vadvédelmi célú kerítés építhető. Tömör kerítés nem létesíthető.

Vízgazdálkodási Terület (V)

21§.

- (1) Vízgazdálkodási területbe a vízfolyások, árkok medre és partja, valamint a vízmű területek tartoznak.
- (2) A vízfolyások parti sávja a part élektől számítva 6-6 m, az árkok parti sávja 3-3 m.

⁶ 45/1997. (XII.29.) KTM rend. az építészeti tervdokumentáció tartalmi követelményeiről, továbbá az OTÉK 29.§. (6),

⁷ 45/1997. (XII.29.) KTM rend. 5.§. 9. pontja szerint

- (3) Az övezetben kizárólag a vízügyi jogszabályoknak megfelelő és a vízügyi hatóság által jóváhagyott létesítmények helyezhetők el. A parti sávban épületek nem alakíthatók ki.
- (4) A vízfolyások mentén partrendezési munkálatok a vízkezelő létesítési engedélye alapján létesíthetők.
- (5) A vízfolyások parti sávjában kizárólag gyepterület alakítható ki.

Közművesítés, közműlétesítmények

22.§.

- (1) A közüzemi közműhálózatok és közműlétesítményeket közterületen, vagy közműüzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a helyet biztosítani. Magánterületen vezetett közművezetékek közműkezelők általi megközelítését a tulajdonosnak biztosítani kell.
- (2) Az elhelyezésnél az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani. A közművezetékek védelme érdekében az előírt védőtávolságokat be kell tartani.
- (3) Az ivóvíz és ásványgyógyvíz kezelő műtárgyak és szállító vezetékek védőterületeit és védősávjait biztosítani kell. { 123/197. (VII.18.) korm. rendelet 4 sz. melléklet }.
- (4) Tilos a szennyvizet, szemetet felhagyott kutakba, a csapadékvíz-elvezető rendszerbe gyűjteni, illetve bevezetni.
- (5) Az ivóvíz beszerzésére, kezelésére, tárolására, továbbítására és szétosztására szolgáló létesítmények védőterületein csak a rendeltetésszerű üzemeltetés érdekében végzett építési tevékenység folytatható.
- (6) A település csapadékvízét nyílt árokhálózatban, csapadékvíz csatornahálózatban kell elvezetni.
- (7) A tervezett közművezetékek építésekor az esetleges közös kivitelezés érdekében a vezetékek nyomvonalát egyeztetni kell a közmű üzemeltetőkkel.
- (8) Útépítésnél a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, illetve a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- (9) A meglévő fákat, fasorokat óvni kell. Az elkerülhetetlenül kivágott fát pótolni kell.
- (10) A felszín felett megjelenő létesítmények takart elhelyezéséről, növényzettel történő körülültetéséről gondoskodni kell
- (11) A település beépített, illetve beépítésre szánt területén épület építésére építési engedély csak akkor adható, ha az OTÉK 8. §-ban rögzített közművesztettség mértéke szerint teljes közművesítés rendelkezésre áll továbbá az épülettulajdonosokat közcsatornára való rákötésre kötelezni kell.
- (12) A település beépítésre nem szánt területein, épület építésére építési engedély csak akkor adható, ha a 2000. évi. CXII. törvény III. fejezetének 9.§.-ának 6.-os bekezdésében foglaltaknak eleget tesz.
- (13) Vállalkozási, gazdasági, ipari területről (lakótelkeken engedélyezett vállalkozások esetén is!) a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornába való bevezetés

előírásainak meg kell felelnie, a nagyobb szennyezettségű vizet a telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel –az előírt szennyezettség mértékéig- elő kell tisztítani.

- (14) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad elépíteni.
- (15) A magas talajvízállású településrészekben a terepszint alatti építkezéseknél a víz áramlás útját nem szabad elzárni, a talaj- illetve rétegvizek továbbvezetési lehetőségét meg kell oldani.
- (16) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenítésére, esztétikai követelmények és látványvédelem betartására is figyelemmel kell lenni.
- (17) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.
- (18) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, vízmosás, stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján az illetékes szakhatóság engedélyével szabad.
- (19) A felszín felett megjelenő létesítmények takart elhelyezéséről, növényzettel történő körülültetéséről gondoskodni kell.

Vízellátás - tűzvédelem

- (1) A beépített, illetve beépítésre szánt területen építési engedély csak a vezetékes vízellátás ingatlanra történő bekötését követően adható.
- (2) A csatornahálózat megvalósulását követően házi vízbekötés csak az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózatra történő rákötéssel együtt engedélyezhető.
- (3) A mértékadó oltóvíz szükségletet a 35/1996. (XII. 29.) BM rendeletben foglalt Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSz) szerint a hálózaton biztosítani kell.
- (4) Új utak tervezése esetén a vízvételi helyek mellett úgy kell felállítási helyet biztosítani, hogy a tűzoltó gépjárművek mellett legalább egy forgalmi sáv szabadon maradjon.
- (5) A szükséges oltóvizet az egyes létesítmények használatbavételével egyidejűleg kell biztosítani.
- (6) Az ivóvízhálózaton föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni.
- (7) A tűzcsapokat a védeni kívánt létesítménytől max. 100 m megközelítési távolságra kell elhelyezni.
- (8) A tűzcsapokat egymástól min. 5,0 m távolságra szabad telepíteni.
- (9) A közterületi hálózatot a kétoldali betáplálás biztosítása érdekében körvezetéknek kell kiépíteni.
- (10) Védőtávolságok a MSz 7487/2 szerint biztosítandók:
 - a) Ivóvízvezeték (épület alapjától)

– D 300 mm-ig	3,0 m
- D301-700 mm-ig	5,0 m

Szennyvízelvezetés

- (1) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, átmenetileg – rövid időre – sem engedélyezhető.
- (2) A meglévő szennyvízelvezető hálózat mentén fekvő ingatlanokat kötelezni kell a rákötésre és ezzel egyidejűleg a meglévő közműpótló berendezéseket el kell bontani!
- (3) A még csatornázatlan épületeknél a felhasznált vízmennyiségnek megfelelő szennyvíz szállítási gyakoriságot számlával kell igazolni.
- (4) Védőtávolságok az alábbiak szerint biztosítandók:
 - a) Gravitációs csatorna (épület alapjától) 3,0 m
 - b) Szennyvíz nyomócső – D 300 mm-ig 3,0 m
- (5) A szennyvízátemelők környékén esetlegesen jelentkező szaghatás megszüntetéséről gondoskodni kell.

Csapadékvíz elvezetés

- (1) Csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető!
- (2) A fejlesztési területek csapadékvíz-elvezetését nyílt csapadékvíz-elvezető árok, illetve folyóka kombinációjával kell megoldani.
- (3) 20 illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről összegyűlő csapadékvíz csak hordalék-és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba.
- (4) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (0.5 ha-t meghaladó telekterületű) beruházás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- (5) Védőtávolságok:
 - a) Csapadékcsatorna (épület alapjától) 3,0 m
 - b) Felszíni vízfolyás patak part éltől 6,0 m széles szabadon hagyandó sáv.

Villamosenergia ellátás

- (1) A nagyfeszültségű, illetve a közép-feszültségű oszlopokra fektetve épített villamoshálózatokról szóló előírásokat, az ágazati szabvány szerint rögzített biztonsági övezetét szabadon kell hagyni.
- (2) Villamosenergia ellátási hálózatot és egyéb létesítményeit létesítéskor illetve,

rekonstrukciókor földkábelbe, illetve alépítménybe helyezve föld alatt vezetve kell építeni. A föld feletti elhelyezéskor növényzettel való takarásról gondoskodni kell.

- (3) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.
- (4) Reklám- és térvilágítással kápráztatást, vakítást, vagy ártó fényhatást okozni, egyéb ingatlan használatát zavarni, korlátozni nem szabad.

Földgázellátás

- (1) Gázelosztó- és csatlakozó vezeték csak földalatti vezetéssel létesíthető.
- (2) Homlokzati, közterületről látszó gázvezeték nem létesíthető.
- (3) Gáznyomás szabályozó - gázmérő állomások előkertes kivitelűek legyenek, közterületről nézve takarással létesüljenek.

Távközlés

- (1) Településrendezési szempontból a távközlési hálózatot létesítésekor, illetve rekonstrukciójakor földkábelbe, illetve alépítménybe helyezve föld alatt vezetve kell építeni.
- (2) Közszolgálati táv- és hírközlési antennák a felsőbb szintű jogszabályok szerinti nagyság fölött csak építési engedéllyel helyezhetők el. Táv- és hírközlési antennák telepítéséhez az engedély kiadásának feltétele, hogy előzetesen településképi és sziluettvizsgálat készüljön, az önkormányzattal egyeztetett helykijelölési eljárást lefolytassák.

IV. FEJEZET

AZ ÉPÍTETT ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELME

23.§.

- (1) A táj esztétikai megjelenése érdekében a tájképet károsító épületek körül takarófásítás szükséges.
- (2) A műemlék védelem alatt álló és a szabályozási terveken védelemre javasolt épületek állagmegőrzése, felújítása, korszerűsítése csak oly módon lehetséges, hogy homlokzat és tömegkialakításuk ne változzon. Párkány és gerincmagasságuk, tetőhajlásszögük nem változtatható. Nyílászáróik befogadó mérete, aránya megtartandó.
- (3) A műemlék jellegű épületeknek az átalakítása, felújítása, állagmegőrzése csak az illetékes szakhatóság jóváhagyásával történhet.

Régészeti, történeti településszerkezet és műemlékvédelem, település arculatának védelme, alakítása

24.§.

- (1) A műemléki környezet a szabályozási terv szerint – MK – lehatárolással jelölt terület. (Erről a 2001. évi LXIV. tv. 40. §-a rendelkezik.)
- (2) A Belterületi és Külterületi szabályozási terveken lehatárolt műemléki környezeti területen a kulturális örökség védelméről szóló tv-ben és mindenkorai végrehajtási rendeletében foglaltak szerint kell gondoskodni.
- (3) A Belterületi és Külterületi szabályozási terveken lehatárolt műemléki környezet területén területet felhasználni, építési telket, építési területet kialakítani és beépíteni, bármely létesítményt elhelyezni, mindennemű építési és bontási munkát végezni csak a műemléki hatóság által előírt módon és előzetes hozzájárulásával, továbbá – a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartásával – a szabályozási terv alapján szabad.
- (4) A szabályozási előírásban felsorolt településképi jelentőségű épület - az önkormányzati rendelet elfogadása után - önkormányzati védelem alatt áll, melynek alapján a létesítmények és helyreállításuk terveit településszerkezet megtartási, településképi megjelenési és műemléki szempontokból is bírálni kell. Az elbírálásnál a települési főépítész és a műemléki hatóság véleményét figyelembe kell venni.
- (5) A műemléki környezetben lévő ill. településképi jelentőségű területen bármilyen építmény, fő- vagy melléképület bontását az építési hatóság, és műemléki hatóság véleményének figyelembevételével bírálhatja el.
- (6) Az M 1:2.000-es léptékű Belterületi szabályozási terven jelölt műemléki, településképi, illetve helyi védettségű, és az Országos Műemlékjegyzékben nem nyilvántartott épületek védelméről megfelelő módon – Országos Jegyzékbe való felvétellel, illetve helyi védelem rögzítésének formájában – gondoskodni kell. A helyi védelem részletes szabályainak megállapításáról, és a továbbiakban helyi védelem elrendeléséről a képviselő testület külön rendelkezik.
- (7) A terek, teresedések, zöldterületek tudatosan úgy alakítandók ki, hogy minden területrésznek legyen funkciója: pihenés, idegenforgalom, tájékoztatás, a közlekedési területek és közműsávokon túlmenően.
- (8) A fentiekben túl értelemszerűen alkalmazni kell az Örökségvédelmi Hatástanulmány javaslatait.
- (9) Balatonszőlős teljes közigazgatási területén a régészeti értékek védelméről gondoskodni kell. Ennek megfelelően az TRT szabályozási tervlapján jelölésre kerültek az ismert régészeti területek. Ezen területeken az építési tevékenység során minden esetben értesíteni kell a régészeti hatóságot a szükséges előzetes feltárás ill. leletmentés érdekében. Az építési tevékenységet csak ez után szabad megkezdeni. Bármilyen újabb lelet előkerülésekor az építkezés szüneteltetésével ismét értesíteni az illetékes hatóságot.
- (10) A nyilvántartott régészeti lelőhelyeken földmunkával járó beruházás, fejlesztés esetén előzetesen írásban, már a tervezés fázisában meg kell keresni a KÖH illetékes Regionális Irodáját a szakhatósági állásfoglalás ügyében. A földmunkával járó tevékenységet csak a Hivatal szakhatósági állásfoglalásában megfogalmazott feltételek teljesülése esetén szabad elkezdni.

- (11) Ha a földmunkák során váratlan régészeti emlék, lelet kerül elő, a Kövt.⁸ 24. §-a alapján kell eljárni.
- (12) A régészeti lelőhelyek határát a szabályozási tervek jelölik.

Épületek, létesítmények elhelyezésekor betartandó környezeti feltételek

A levegő védelme

25.§.

- (1) A levegőterhelést okozó légszennyező forrásokra az elérhető legjobb technika alapján jogszabályban, ill. a területileg illetékes környezetvédelmi felügyelőség egyedi eljárásának keretében kerülnek megállapításra a kibocsátási határértékek⁹.
- (2) A közigazgatási terület az egyes légszennyező anyagok szerint az alábbi zónacsoportokba tartozik:
- a) kéndioxid: F,
 - b) nitrogéndioxid: F,
 - c) szénmonoxid: F,
 - d) szilárd (PM₁₀): E,
 - e) benzol: F
 - f) talajközeli ózon: B¹⁰.

Amennyiben a légszennyezettség mértéke a zónában a megengedett határértéknél kisebb, a fenntartható fejlődéssel összhangban meg kell őrizni a meglévő jó állapotot¹¹.

- (3) Balatonszőlős teljes közigazgatási területe levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag sérülékeny területként kezelendő.
- (4) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő tevékenység¹² nem engedélyezhető.
- (5) Diffúz légszennyezést, kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek a belterületen nem folytathatók. E tevékenységek folytatása külterületi gazdasági területeken, mezőgazdasági területeken is kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha megfelelő technológiával (pl. elszívási technológia, felületnedvesítés stb.) a légszennyező anyagok terjedése megakadályozható.

A felszíni- és felszín alatti vizek védelme

26.§.

- (1) Balatonszőlős a felszín alatti vizek állapota szempontjából fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen lévő település¹³. A felszín alatti vizek és a földtani

⁸ Kulturális Örökségvédelmi Törvény

⁹ a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően (5.§. (2) bek.)

¹⁰ 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet szerint

E: légszennyezettség a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.

F: a légszennyezettség az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.

¹¹ 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 7.§. (10) bek.

¹² a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 2. sz. melléklete

¹³ 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete

közeg védelme érdekében a vonatkozó jogszabályok¹⁴ előírásait be kell tartani. A közigazgatási területen kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, ill. technológiák alkalmazhatók, amelyek során jogszabályban¹⁵ előírt, a felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékek teljesíthetők.

- (2) A felszín alatti vizek minőségéről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet 3.sz. mellékletében felsorolt tevékenységek kizárólag a Korm. rendeletben előírt hatósági engedéllyel folytathatók.
- (3) Új beépítésre szánt terület kizárólag abban az esetben alakítható ki, ha egyidejűleg a területen a csatornahálózat is kiépül. Meglévő beépítésre szánt területeken létesítmények kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha a szennyvizek közcsatornába való vezetése biztosítható. A szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedélyezhető.
- (4) A beépítésre nem szánt területeken, ahol a vízellátás megtörtént, a szennyvízcsatorna hálózat kiépítése kötelező. Amennyiben nincs lehetőség a közcsatornára történő csatlakozásra, új épület építése csak a környezetvédelmi és a vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztároló, ill. egyedi szennyvíz elhelyezési kislétesítmény (korszerű csatorna-közműpótló) megléte esetén engedélyezhető.
- (5) Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába, ill. szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők.¹⁶ A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizeket a közcsatornába vezetés előtt a telephelyen belül előtisztítani, ill. előkezelni kell.
- (6) Az összegyűjtött csapadékvizek élővízfolyásba, ill. befogadóba abban az esetben vezethetők, ha minőségük a 9/2002. (III.22.) KöM-KöViM együttes rendeletben az 1. vízminőség-védelmi területi kategóriára (Balaton és vízgyűjtője) vonatkozó előírásoknak megfelel.
- (7) Balatonszőlős nitrátérzékeny területen lévő település, ezért a közigazgatási területen folytatott mezőgazdasági tevékenységek során a 49/2001. (VI.3.) Korm. rendelet 1. sz. mellékletében meghatározott előírásokat be kell tartani.
- (8) Mezőgazdasági övezetek területén a felszín alatti vízkészlet használata (pl.: öntözési célra) kizárólag vízjogi engedély és a talajvédelmi hatóság engedélye alapján történhet.

A termőföld védelme

27.§.

- (1) Talajszennyezés veszélyével járó tevékenységek a szennyezést kizáró (a tevékenységtől függően víz-, szénhidrogén-, stb. záró) aljzaton végezhetők. Mezőgazdasági területen trágya, trágyalé kizárólag zárt tárolóban gyűjthető.
- (2) Épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a humuszos termőréteg védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodnia kell.

¹⁴ 219/2004. (VII.21.) Korm.rendelet

¹⁵ 10/2000. (VI.2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendelet

¹⁶ Az élővízbe, közcsatorna-hálózatba bocsátott szennyezőanyag tartalomra vonatkozó határértékeket a használt- és szennyvizek kibocsátási határértékeiről és alkalmazásuk szabályairól szóló 9/2002. (III.22.) KöM-KöViM együttes rendelet és a csatornabírságról szóló 204/2001. (X.26.) Korm. rendelet előírásai tartalmazzák.

- (3) Feltöltések kialakítására kizárólag talajvédelmi szempontból minősített, vagy szabványosított termék és anyag használható. Környezetet károsító anyag, ill. veszélyes hulladék alkalmazásának gyanúja esetén az I. fokú építésügyi hatóság az engedélyezési eljárás keretében elrendelheti a feltöltésre szánt anyagok vizsgálatát.
- (4) A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen.
- (5) A tájkarakter védelme miatt a közigazgatási területen egy tagban 1,5 m-nél nagyobb feltöltések, ill. bevágások, valamint 25•-nál nagyobb hajlásszögű rézsűk nem alakíthatók ki.

Hulladékelhelyezés

28.§.

- (1) A keletkező kommunális szilárd hulladékok rendezett gyűjtését és a szükséges időközönkénti elszállítását biztosítani kell. A keletkező hulladékok kizárólag kijelölt hulladéklerakó helyre szállíthatók.
- (2) Lakó- és vegyes területen veszélyes hulladékot¹⁷ eredményező tevékenységek kizárólag a lakosság alapfokú ellátását szolgáló tevékenységek folytatása esetén engedélyezhetők (pl.: fotólabor, gyógyszerár, fogorvos, vegytisztító, javítószolgáltatások stb.).
- (3) A gazdasági területeken keletkező veszélyes hulladékokat az ártalmatlanításig, ill. az elszállításig a vonatkozó jogszabályokban¹⁸ előírt módon, hulladék fajtánként elkülönítetten kell gyűjteni és környezetszennyezés nélkül tárolni.
- (4) Az övezeten kívül keletkezett veszélyes hulladékok a közigazgatási területen nem tárolhatók és nem dolgozhatók fel.
- (5) Az állattenyésztésből és feldolgozásból származó hulladékok ártalmatlanításakor a vonatkozó jogszabályok¹⁹ előírásait be kell tartani.

Környezeti zaj elleni védelem

29.§.

- (1) Zajt kibocsátó, rezgést okozó létesítmény kizárólag abban az esetben üzemeltethető, ill. engedélyezhető, ill. környezeti zajt okozó tevékenység abban az esetben folytatható, ha az általa okozott környezeti zaj, rezgés a zaj ellen védendő létesítmények környezetében nappal (6⁰⁰-22⁰⁰) a 45 dB, éjjel (22⁰⁰-6⁰⁰) a 35 dB zajterhelési határértékeket nem haladja meg.
- (2) A közlekedésből származó környezeti zajszint a zaj ellen védendő létesítmények környezetében a vonatkozó jogszabályban²⁰ az üdülőterületekre meghatározott határértékeket nem haladhatja meg.

¹⁷ a veszélyes hulladékok jegyzékét a 16/2001. (VII.18.) KöM. rendelet 1.sz. melléklete tartalmazza

¹⁸ 98/2001 (VI.15.) Korm. rend.

¹⁹ 41/1997. (V.28.) FM rendelet és 71/2003. (VI.27.) FVM rendelet

²⁰ 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet

Településképi védelmi és egyéb környezetvédelmi előírások

30.§.

- (1) A kedvezőtlen településképi látványt nyújtó tevékenységeket a telkeken belül oly módon kell elhelyezni, vagy takarásukról gondoskodni (pl. többszintű növényzettel vagy kerítéssel), hogy azok közterületről ne okozzanak rendezetlen, kedvezőtlen látványt.
- (2) A gazdasági és mezőgazdasági területeken robbanás és tűzveszélyes, továbbá veszélyes anyagok felhasználása és tárolása csak a környezet veszélyeztetése, szennyezése nélkül a vonatkozó biztonsági és egyéb előírások betartásával folytatható.

Reklámhordozók elhelyezése az épületeken.

31.§.

- (1) A település teljes közigazgatási területén reklámhordozó cég- és címtábla elhelyezését a felsőbb szintű jogszabályok alapján lehet elhelyezni:
 - a) A reklámhordozók összterülete nem haladhatja meg a nyílás nélküli homlokzatfelület 10 %-át.
 - b) Az épületeken csak az épületben tevékenységet folytatók helyezhetnek el cég- és címtáblát, vagy reklámhordozót.
- (2) A település teljes igazgatási területén óriásplakát (multireklám) nem helyezhető el, a meglévők megszüntetendők.

V. FEJEZET

ÉPÍTÉSI TILALMAK, KORLÁTOZÁSOK

32.§.

- (1) Építési hatósági engedélyt csak az elfogadott szabályozási terv és helyi építési szabályzat alapján olyan területre szabad kiadni, ahol az úthálózat és közműellátás biztosított.
- (2) Szabályozással érintett területen csak rendezett telekre adható új épület építésére építési engedély.
- (3) A településen a 10 méternél keskenyebb földrészleteken - tekintet nélkül a nagyságra - épület nem helyezhető el.
- (4) Közintézmények céljára és közösségi zöldterületek céljára fenntartott területeket más célra felhasználni nem szabad.
- (5) Felvonulási épület kizárólag az építkezés időtartamára létesíthető és a használatba vétel időpontjáig tartható fenn.
- (6) Törmeléket lerakni csak az arra kijelölt területen szabad.
- (7) A település beépítésre nem szánt területén 3000 m²-nél kisebb telket kialakítani nem szabad (BTSZ 8.§(1)).
- (8) A település közigazgatási területén 2500 m²-nél nagyobb összes szintterületű csarnok jellegű épület nem létesíthető (BTSZ 12.§)
- (9) A település beépítésre nem szánt részén a terepszint alatti építmény alapterülete a telek területének 10%-át nem haladhatja meg. (BTSZ 13.§(1)).

VI. FEJEZET

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

33. §.

- (1) Jelen rendelet a kihirdetés napját követő hónap első napján lép hatályba és az ezt követően indult ügyekben kell alkalmazni.
- (2) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a Balatonszőlős Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/1998.(IX.9.) rendeletet, a Balatonszőlős Község Zártkerti Rendezési Tervéről szóló 1/1983. KKT. Rendelet és az azt módosító 5/1991.(VII.1.) és 4/1994. (V.16.) rendelet.
- (3) A Településszerkezeti Tervet lehetőleg 10 évenként felül kell vizsgálni és szükség esetén módosítani.

34. §.

A rendelet kihirdetéséről a helyben szokásos módon, a körjegyző gondosodik.

Balatonszőlős, 2008. október 15.

Nagy András
polgármester

Jurics Tamás
körjegyző

A rendelet kihirdetésének napja: 2008. október 20.

A hatálybalépés napja: 2008. november 1.

Jurics Tamás
körjegyző

Függelék:**PONTOSÍTÁSI ELJÁRÁS****PONTOSÍTÁSI ELJÁRÁS** (a 2005. júniusi településrendezési eszközök általános módosításakor elfogadottak adatai szerint)

Balatonszőlős község Önkormányzata a Balatoni Regionális Területi Főépítész jóváhagyásával az alábbi BTSZ pontosítással élt.

Az eltérések kezelését a 2004. évi LXXV tv. 18.§-a tette lehetővé, melyet a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 134/2005. (VII.14.) korm. rendelet 1.§ (1) a) pontja alapján hajtottuk végre.

Termelési övezet:

M-1 A Btv-ben M-1 árutermelési mezőgazdasági terület : 381 ha 7343m²

Az M-1-ből kikerülő területek:

M-1 alövezetből M-2 (588-600, 604-644, 650-663 hrsz-ek) alövezetbe északon egy 14 ha 7500 m² –es rész kerülne. Ennek indoka, hogy ezek mindig és most is (földhivatali nyilvántartás szerint is) zártkerti besorolású, akként is művelik és az önkormányzat is akként szeretné továbbra is kezelni. **Ez önmagában 3,86%.**

M-1 alövezetből E alövezetbe (010/2b/4/7b, 015/6, 015/2 déli része, 017/23/22/18, 06/12, 012/1/2/3, 015/6, 015/2 déli része, hrsz-ek) kerülne a település belterületétől D-re eső részén lévő több kisebb erdősült rész, mely változásokat az Erdészeti Szolgálat és a nemzeti park is elfogadott. Ennek nagysága 17 ha 5219 m².

M-1 alövezetből U-1 alövezetbe (0112/2/4/9/48, 0112/41, hrsz-ek) kerülne a település belterületéhez délen csatlakozó volt majorság területe, mely 5 ha 3790 m². Mivel ez a terület a BfNP bemutató övezetébe is tartozik, ezért megkértük és megkaptuk a hozzájáruló nyilatkozatukat. (Hasonló képen hozzájáruló nyilatkozatukat megadták az északi lakóterület fejlesztéshez is, bár az része a Btv települési alövezetének is.)

Az M-1-be bekerülő területek:

E-ből M1-be: (092/10/11/12, 0100/7/6, 0101/7 nyugati széle, 0112/44c, 020/10, 032/4/5/6, 032/10, 034/1/2/3, hrsz-ek) 19ha 3225m² kerül, mely döntően szőlővel újonnan betelepített területet, illetve a Nemzeti Park által védett gyepnek minősített területeket tartalmaz. Ezek a cserék az erdészeti szolgálat jóváhagyását is bírják.

A fenti változások következtében az M-1-es alövezet 20ha 1300 m² –rel csökken. Ez a változás kereken -5%.

M-2 A Btv-ben M-2 kertgazdasági terület : 320 ha 0844m²**Az M-2-ből kikerülő területek:**

M-2 alövezetből E alövezetbe (817/2/4/5/6/7/8/9, 817/11, 817/22/23/24 nyugati oldala, 826, 817/13/14, 848/24/28, 864, 867, 870-873-ig, 877, 835/3, 842, 843, 848/29-35-ig, 848/39, 879, 881, 882, 883/3-18-ig, 885, 886, 887, 889/1/7/8/9/10, 890, 888/1-9-ig, 888/11, 937/1, 059 déli része, 047/4/5, 047/9/10/11, 037/64, 493, 327, 330, 084/5, 661/6, 599, 682, 683, 686, 687, 697, hrsz-ek) kerülne a település É-i részén a zártkerti területben lévő erdősült rész 30ha 4996 m². Ezek a területek az érvényben lévő zártkert rendezési tervben is a zártkertből való kizárásra és erdősítésre voltak szabályozva.

Az M-2-be bekerülő területek:

M1-ből M2-be: (588-600, 604-644, 650-663 hrsz-ek) alövezetbe északon egy 14 ha 7500 m² kerül, mely az érvényben lévő zártkert rendezési tervben és a földhivatali nyilvántartásban jelenleg is zártkertként szerepel. Az önkormányzat hasonló képpen továbbra is kertés mezőgazdasági területként tervezi a terület hasznosítását. Ez a javításnak minősülő változás 4,60%.

A fenti változások következtében az M-2-es alövezet 15 ha –ral csökken. Ez a változás - 4,60%.

E-be A Btv-ben E erdőterület: 507 ha 2121m²**Az E-ből kikerülő területek:**

E-ből M1-be: 092/10/11/12, 0100/7/6, 0101/7 nyugati széle, 0112/44c, 020/10, 032/4/5/6, 032/10, 034/1/2/3, hrsz-ek) 19ha 3225m² kerül, mely döntően szőlővel újonnan betelepített területet, illetve a Nemzeti Park által védett gyepek minősített területeket tartalmaz. Ezek a cserék az erdészeti szolgálat jóváhagyását is bírják. **Ez önmagában 3,8%.**

Az E-be bekerülő területek:

M-1 alövezetből E alövezetbe (010/2b/4/7b, 015/6, 015/2 déli része, 017/23/22/18, 06/12, 012/1/2/3, 015/6, 015/2 déli része, hrsz-ek) kerülne a település belterületétől D-re eső részén lévő több kisebb erdősült rész, mely változásokat az Erdészeti Szolgálat és a nemzeti park is elfogadott. Ennek nagysága 17 ha 5219 m².

M-2 alövezetből E alövezetbe (817/2/4/5/6/7/8/9, 817/11, 817/22/23/24 nyugati oldala, 826, 817/13/14, 848/24/28, 864, 867, 870-873-ig, 877, 835/3, 842, 843, 848/29-35-ig, 848/39, 879, 881, 882, 883/3-18-ig, 885, 886, 887, 889/1/7/8/9/10, 890, 888/1-9-ig, 888/11, 937/1, 059 déli része, 047/4/5, 047/9/10/11, 037/64, 493, 327, 330, 084/5, 661/6, 599, 682, 683, 686, 687, 697, hrsz-ek) kerülne a település É-i részén a zártkerti területben lévő erdősült rész 30ha 4996 m². Ezek a területek az érvényben lévő zártkert rendezési tervben is a zártkertből való kizárásra és erdősítésre voltak szabályozva.

A fenti változások következtében az E alövezet 28 ha 6990 m² – rel nő. Ez a változás +5%.

A természetvédelmi övezetek változásai:

V-1 övezet a déli útgazdasági területével csökken, mely 5 ha 3790 m². Ez a változás 3%-os csökkenését eredményezi az övezetnek. Mivel ez a Nemzeti Park bemutató övezet, ezért csatoljuk a Nemzeti Park hozzájáruló nyilatkozatát.

Infrastruktúra hálózat övezete

I-1-es övezet a lelendő 77-es számú főútról Aszófő felé menő összekötő út tervezett nyomvonala a települést nem keletről, hanem nyugatról kerülné el. Ez önmagában nyomvonal hossz változással nem jár, csak a nyomvonal kerül át másik helyre. A nyomvonal változtatás a Közútkezelő Kht-val történt egyeztetésének emlékeztetőjét szintén csatoljuk.

A beépítésre szánt területi változás területi mérlege:

Jelenlegi belterület – beépítésre szánt terület 43 ha.

Dél-nyugati lakóterület bővítés 0,7 ha.

Gazdasági terület bővítése 5,3 ha.

Összesen beépítésre szánt terület növekedés 5 ha.

Ez a változás összesen 11,6%-os beépítésre szánt terület növekedést eredményez, ami kevesebb a Btv-ben megengedett maximális 15%-nál.

A fenti övezetek további változtatása csak a max. 5%-os területi küszöb határain belül történhet, külön eljárás keretein belül.

FÜGGELÉK:**PONTOSÍTÁSI ELJÁRÁS 2008. október 15.**

Balatonszőlős község Önkormányzata a Dél-dunántúli Regionális Közigazgatási Hivatal Állami Főépítésének jóváhagyásával az alábbi BTSZ pontosítással élt.

Az eltérések kezelését a 2004. évi LXXV tv. 18.§-a tette lehetővé, melyet a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 134/2005. (VII.14.) korm. rendelet 1.§ (1) a) pontja alapján hajtottuk végre.

T-1 alövezet változás mértéke: - 0,09 %

A T-1-ből kikerül kb. 0,40 ha a Hrsz: 020/12-ből.

M-2 alövezet változás mértéke egyszerűsítve és összevonva a 2005-ös felülvizsgálat keretében végrehajtott változásokra: - 4,61 %

Az M-2-be bekerül kb. 14,21 ha a Hrsz:588 -645-ből és a 650-663-ből.

A fenti övezetek további változtatása csak a max. 5%-os területi küszöb határain belül történhet, külön eljárás keretein belül.

A pontosítás rajzi ábrázolása is a HÉSZ melléklete!

BALATONSZŐLŐS Község

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT



EGYSZER SZERKEZETBE FOGLALT

ELFOGADVA:

2008. OKTÓBER 15.

**Balatonszőlős község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről
szóló 6/2005. (VI.29.) rendelete, egységes szerkezetbe foglalva
az 5/2008. (X. 20.) rendelettel**

Balatonszőlős Község Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. Évi LXXVIII. Törvény 7.§-ában adott felhatalmazása alapján az alábbi rendeletet alkotja.
(A vonatkozó magasabb szintű jogszabályokat a lábjegyzetek jelölik.)

**I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

Az előírások hatálya

1.§.

- (1) Jelen rendelet hatálya Balatonszőlős község teljes közigazgatási területére terjed ki.

Az előírások alkalmazása

2.§.

- (1) A 1.§-ban meghatározott területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni és ezekre hatósági engedélyt adni - az országos érvényű rendelkezések mellett - kizárólag jelen rendelet előírásainak megfelelően szabad.
- (2) Jelen rendelet kötelezően alkalmazandó rajzi mellékletei a település szabályozási tervei: a BSZA-LOV (Szabályozási terv – Beépítésre szánt területek-Lovardák) a BSZA (Szabályozási terv – Beépítésre szánt területek) és a KSZA. jelű (Szabályozási terv – Beépítésre nem szánt területek) szabályozási tervek. A rendelet előírásai a szabályozási tervekkel együtt alkalmazandók.

A szabályozás elemei

3.§.

- (1) Az alkalmazott kötelező szabályozási elemek: ¹
 Szabályozási vonal
 Beépített és beépítésre szánt, ill. beépítésre nem szánt területek határa, valamint a belterület határa
 Területfelhasználási egységek határa
 Telekre vonatkozó: építési övezet határa, építési övezet jele, építési hely, vonal, beépíthető legkisebb teleknagyság, minimális telekszélesség, legnagyobb építménymagasság, maximális beépítettség, beépítési mód, zöldfelületek legkisebb mértéke és a zöldfelületek kialakítására vonatkozó előírások, és a beépítettség környezeti feltételei.
- (2) Irányadó szabályozási elemek: ajánlott telekhatár, megszüntető jel, épület kontúrok, út, gyalogút és közmű-vezeték nyomvonal.

¹ az OTÉK alapján

- (3) Az irányadó szabályozási elemek előírásaitól az engedélyhatározat az egyéb előírások betartása mellett eltérhet.
- (4) A kötelező szabályozási elemek csak a rendezési terv módosításával változtathatók meg.

Külterület és belterület

4.§.

- (1) A belterületi határ tervezett változását a szabályozási terv tartalmazza, mely több részletben is végrehajtható.

Területfelhasználás

5.§.

- (1) A település területe építési szempontból
- a. beépítésre szánt területekre
 - b. beépítésre nem szánt területekre tagozódik.
- (2) A település területe az alábbi terület felhasználási egységekre tagozódik:
- a) a **beépítésre szánt területek** építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint

Lakóterület:

- Falusias **Lf**

Vegyes terület:

- Településközpont vegyes terület **Vt**

Gazdasági terület:

- Kereskedelmi, szolgáltató **Gksz**
 – Mezőgazdasági major **Gm**

Különleges terület:

- temető **Kt**
 – lovarda **K-lov**

- b.) **beépítésre nem szánt területek** építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint

Közlekedési és kömû terület:

Közlekedési terület a szabályozási terven jelölt:

- országos közutak **KÖu**
 – a helyi közutak területe **külön nem jelölt**

Zöldterület:

- zöldterület **Z**

Erdőterület:

- védelmi **Ev**

Mezőgazdasági terület:

- kertes mezőgazdasági terület **Mk**
 általános **Má**

Vízgazdálkodási terület:

- vízgazdálkodási terület **V**

- (3) Minden terület-felhasználási egységben a mindenkori építési törvény és OTÉK szerinti feltételekkel az ott meghatározott funkciójú épületek és építmények helyezhetők el, kivéve az egyes terület-felhasználási egységeknél felsorolt létesítményeket.
- (4) Balatonszőlős közigazgatási területén új külszíni művelésű bánya nem nyitható, új bányatelek nem fektethető, bányászati tevékenység számára terület kutatásba nem vonható, meglévő bányatelek nem bővíthető.

II. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

A lakóterületek általános előírásai

6.§.

- (1) A lakóterületeken elhelyezhető legfeljebb kétlakásos lakóépület, valamint az OTÉK-ban felsorolt egyéb funkciójú épületek, kivéve az üzemanyagtöltőt.
- (2) A fő funkciójú épület új telekalakítások esetén csak egy épülettömegben helyezhető el. Meglévő állapot esetén (épületek átalakítása, átminősítése útján) két főfunkciójú épület is engedélyezhető. A telken elhelyezésre kerülő mellékfunkciók maximálisan további egy épülettömegben helyezhetők el. A főfunkciójú épület terve vagy megléte nélkül nem engedélyezhető mellék funkciójú épület. A mellék funkciójú épület, vagy építmény használatbavételi engedélye nem előzheti meg a fő funkciójú épület használatbavételi engedélyét.
- (3) Nyeles telek csak úttól elzárt belső fekvésű meglévő telek esetében alakítható ki.
- (4) Az egyes telkek területének legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani, mely tájhozonyos fajokkal beültetett, többszintű zöldfelület kell legyen.
- (5) A szükséges parkolási igényt telken belül kell biztosítani, de amennyiben a kialakult állapot miatt ez nem lehetséges az építési engedélyhez a parkolási tervet kell készíteni a közút kezelő szakhatóságként való bevonásával.
- (6) Az épületek csak magas tetővel (nyeregtetővel) létesíthetők. A fő tömeget meghatározó tető hajlásszöge 38°-nál alacsonyabb és 47°-nál meredekebb nem lehet. Égetett agyagcserép ill. ahhoz színben és formában alkalmazkodó (natur, piros, vörös és vörösesbarna) egyéb héjalás alkalmazható (zöld, kék szín nem alkalmazható). Nem alkalmazható a fémlemez és táblás fémlemezfedés, pl. tegola. A hagyományos szürke palafedés csak a meglévők pótlására és annak folytatásaként alkalmazható. Alkalmazható viszont a hagyományos régi betoncserép és nád és a hagyományos korcolt lemezfedés. Tetőfelépítmény nem építhető, kizárólag tetősík ablak, vagy „ökörsem ablak” építhető. A tetőtéri részen erkély, loggia nem létesíthető.
- (7) A lakóterületen lakással egybeépített (kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás) egy építészeti egységben helyezhető el, úgy, hogy külső megjelenésében lakóépület összehatását keltse, az övezetre előírt beépítési %-ok betartásával. A működéshez szükséges parkolási lehetőséget az eddigi telken belül kell biztosítani.

- (8) Mellékfunkciójú épület tömege nem haladhatja meg a főfunkciójú épület tömegét, kivéve a 29. hrsz-on a mindenkori gazdasági funkció érvényes engedélyének idejéig.
- (9) Állattartás céljára szolgáló épületek, építmények csak a helyi állattartási rendelet figyelembevételével létesíthetők.
- (10) A lakóövezetek telkeit általában a helyben kialakult anyag és formavilágú kerítéssel lehet bekeríteni. Tömör kerítés csak max. 140 cm magas lehet és a helyben szokásos látszó mészkőből, vagy vakolt egyéb szilárd építőanyagból készülhet. Látszó beton, látszó zsalukő nem alkalmazható az utcai kerítésnél.. Natúr deszka kerítés csak natúr fa megjelenésű lehet és max. 160 cm magas, valamint legalább 30 % áttörtségű. Egyéb kerítés max. 160 cm magas lehet max. 60 cm magas tömör lábazattal és fölötté min. 50% áttörtséggel. Élő sövény estében sövénybe húzott sima dróthuzal is alkalmazható. Belső kerítésnek drótfonat vagy léckerítés alkalmazható, max. 20 cm-es tömör lábazattal.
- (11) Meglévő épület a telek méretétől függetlenül helyben felújítható, épület elbontása esetén annak helyén és azzal megegyező méretű új épület építhető az övezet sajátos előírásainak betartásával.
- (12) A beépíthető minimális teleknagyságot többszörösen meghaladó telken a többszörösség számának megfelelő számú épület építhető, de csak a minimális beépíthető teleknagyság és a max. beépítés mérték szorzatának megfelelő nagyságú épületekkel, valamint az építési hely illeszkedés alapján meghatározott folytatásában.
- (13) Az építési vonal az illeszkedés szabályai alapján állapítandó meg minden esetben. Az oldal és hátsókert az OTÉK szerint állapítandó meg.
- (14) A lakóövezetekben az utcafronti épületszélesség az Lf-1 és Lf-2 övezetben 9 métert, Lf-k övezetben a 7,6 métert nem haladhatja meg az épület utcafronti homlokzatától számított 5 méterig.
- (15) A kialakítható teleknagyságok út és közműlétesítmények kialakítása, módosítása során eltérhetnek az övezetre előírt minimális értéktől. Telekalakításnál a fenti esetekben a visszamaradó teleknek továbbra is beépíthetőnek kell maradnia legalább az eseti előírásokkal.
- (16) Az építés feltétele a kiépített alapközmű (víz, csatorna, elektromos) gerincvezeték megléte.
- (17) Gázkémény csak burkolt (tégla, rabic) kivitelben épülhet.
- (18) Föld feletti kialakítású gáztartály nem építhető.

Központi falusias lakóterületek (Lfk)

7.§

- (1) Az Lfk övezetben az alábbi táblázatban meghatározott előírások alapján helyezhetők el az építmények.

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
Övezeti jel	Kialakítható telek min. nagyság (m²)	Beépítés módja (építési helyre vonatkoztatva)	Max. beépítettség mértéke (%)	Max. építmény magasság (m)	Kialakítható min. telekszélesség (m)
Lfk	600	O	30	4,0	14

- (2) Tetőtér beépítésekor a tetőablakok a tetősíkra vetített felület legfeljebb 10%-án lehetnek.
- (3) Az övezetben a hagyományokhoz illeszkedő homlokzati megjelenés alakítandó ki, az utcavonalnál lévő épületek utcáról látszó homlokzatainál. (Macskalépcsős oromfal, osztott fa ablakok, húzott homlokzatdíszek.)
- (4) Az övezetben a villamos energia valamint a távközlési vezetékek lehelyezését a 2000. évi CXII. törvény 27.§ b) szerint kell megoldani. A közművek és kapcsolódó létesítményeik (tájesztétikai szemléletű) takart elhelyezéssel kerüljenek kialakításra.
- (5) Az övezetben az előkert a kialakulthoz illeszkedő kell, hogy legyen.

Falusias lakóterületek (Lf)

8.§.

- (1) Az Lf övezet építési telkeinek kialakítása és beépítése során alkalmazandó paramétereket a következő táblázat szerint kell meghatározni:

Övezeti jel	Kialakítható telek min. nagyság (m²)	Kialakítható telek legkisebb telek szélesség (m)	Beépítés módja (építési helyre vonatkoztatva)	Max. beépítettség mértéke (%)	Max. építmény magasság (m)
Lf-1	800	18	O	30	4,5
Lf-2	2000	24	SZ	30	4,5

- (2) A szabályozási tervlapon feltüntetett építési vonalakat kötelező jelleggel kell figyelembe venni. Ahol nem került feltüntetésre építési vonal, ott kialakult környezet esetén az illeszkedés szabályai alapján kell eljárni, de általában az övezetben az előkert 7 m legyen.

Településközpont vegyes terület (Vt)

9. §.

- (1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló elsősorban központi igazgatási, egészségügyi, oktatási, szórakoztató, kulturális, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági, sport épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A településközponti vegyes területen nem helyezhető el parkolóház, üzemanyagtöltő.
- (3) Az Vt övezet építési telkeinek kialakítása és beépítése során alkalmazandó paramétereket a következő táblázat szerint kell meghatározni:

K-kialakult állapot szerint kizárólag a templomokra érvényes

Övezeti jel	Kialakítható Telek min. nagyság (m ²)	Kialakítható telek legkisebb szélesség (m)	Beépítés módja (építési helyre vonatkoztatva)	Max. beépítettség mértéke (%)	Max. építmény magasság (m)
Vt-k	900 ill. K	18 ill. K	SZ	30	3,5 ill. K
Vt-1	1500	30	SZ	20	4,5

- (4) A Vt-1 jellel ellátott településközpont vegyes területen épületek szabadon álló beépítési móddal helyezhetők el. Elhelyezésük meglévő vagy kialakítandó, egyedi építési telkeken történhet min. 7 méteres előkerttel, kivéve a jelölt építési helyet, ahol azon belül kell elhelyezkedjen min. 10 méteres elő és oldalkerttel.
- (5) Az új intézmények létesítésével egyidejűleg az érvényes normatívák alapján számítható parkoló mennyiséget kell megépíteni.
- (6) A Vt övezetben állattartás céljára szolgáló épületek, építmények nem építhetők.
- (7) Az épületek csak magastetővel létesíthetők. A fő tömeget meghatározó tető hajlásszöge 38°-nál alacsonyabb, 47°-nál meredekebb nem lehet, kivéve a Vt-k övezetben, ahol a kialakult szerinti lehet. Égetett agyagcserép ill. ahhoz színben és formában alkalmazkodó egyéb héjalás alkalmazható. Nem alkalmazható táblás fémlemezfedés. A hagyományos szürke palafedés csak a meglévők pótlására és annak folytatásaként alkalmazható. A Vt-k övezetben ettől eltérő is lehet, de csak a műemléki hatóság engedélye alapján.
- (8) Az övezet telkeit a helyben kialakult anyag és formavilágú max. 140 cm magas kerítéssel lehet bekeríteni. Az optikai zártor biztosítása esetén a kialakult állapothoz kell illeszteni a tömör kerítést.
- (9) A településközpont vegyes övezetben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
 - a) az egyes telkek területének legalább 40 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
 - b) a telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen), vagy kétszintű (gyep- és cserjeszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
 - c) a parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott fa telepítendő.
 - d) új közintézmény (pl. óvoda, iskola, szociális otthon) kialakítása, ill. meglévő közintézmény átalakítása esetén az engedélyezési tervnek az intézménykert kialakítására vonatkozóan kertészeti tervet kell tartalmaznia. A kertészeti tervnek legalább kertrendezési tervet (léptéke M 1: 500 vagy M 1:200), növénykiültetési tervet, tereprendezési tervet, a tervezett kerti létesítmények részletrajzait és műleírást kell tartalmaznia. Kertészeti tervet kizárólag tervezési jogosultsággal rendelkező táj- és kertépítészmérnök készíthet.²
 - e) intézményi létesítmények használatbavételi engedélye kizárólag abban az esetben adható ki, ha a kertépítészeti terv szerinti növénytelepítés megtörtént.

² 1996. évi LVIII. tv.

Gazdasági terület

10.§.

- (1) A gazdasági területek funkciójuk, valamint az elhelyezhető épületek, építmények szempontjából az alábbi övezetekre tagolódnak:
 Gksz: kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület,
 Gm: mezőgazdasági major területe.
- (2) A gazdasági terület övezeteiben az építési telkek kialakítása és beépítése során alkalmazandó paramétereket a következő táblázat szerint kell meghatározni:

építési övezet jele	kialakítható/beépíthető telkek min. nagysága (m ²)	kialakítható/beépíthető telkek legkisebb szélessége (m)	Beépítés módja	beépítettség max. mértéke (%)	min. zöldfelületi borítottság (%)	építmény-magasság max. (m)
Gksz	3000	40	SZ	35	30	6,0
Gm	3000	50	SZ	25	35	6,0*

*terményszárító, silótorony, takarmánykeverő és víztorony magassági korlátozás nélkül elhelyezhető, azonban a 10 m-nél magasabb építmények környezetbe illesztését az engedélyezési tervhez melléklendő látványtervvel kell igazolni.

- (3) Az építési övezetben az építési hely határvonalai:
- építési határvonal az előkertben: a telkek szélétől min. 10 m-re,
 - építési határvonal az oldalkertben: a telkek szélétől min. 6 m-re,
 - építési határvonal a hátsókertben: a telkek szélétől min. 15 m-re húzódik.
- (4) A gazdasági területeken a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- az egyes telkek területének minimális zöldfelületi borítottságát az egyes gazdasági övezetek részletes előírásai tartalmazzák.
 - az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű (gyep-cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a telkek zöldfelülettel fedett részének legfeljebb 1/4-ét boríthatja.
 - a gazdasági övezetben az egyes telkeken a kötelező zöldfelület egy részét a telekhatárok mentén egybefüggően kell kialakítani. A telekhatárok mentén legalább 3,0 m széles, az oldal és a hátsókertben többszintű növényzetből (fasor alatta cserjesávval) álló, az előkertben legalább kétszintű növényzetből (gyep- és cserjeszint együttesen) álló növényzet létesítendő.
 - telken belül a parkolók fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő.
 - a növényfajok kiválasztásakor a honos fajok előtérbe helyezése javasolt.
 - gazdasági területeken a zöldfelületek kialakítására vonatkozóan az engedélyezési terv részeként kertészeti tervet kell készíteni. A kertészeti tervnek legalább kertrendezési tervet (léptéke M 1: 500 vagy M 1:200), növénykiültetési tervet, tereprendezési tervet, a tervezett kerti létesítmények részletrajzait és műleírást kell tartalmaznia. Kertészeti tervet kizárólag tervezési jogosultsággal rendelkező táj- és kertépítésmérnök készíthet.³

³ 1996. évi LVIII. tv.

- g) a létesítmények használatbavételi engedélye kizárólag abban az esetben adható ki, ha a kertészeti terv szerinti növénytelepítés megtörtént.

Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

11.§.

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen belül az OTÉK 19. §. (2) bekezdésében felsorolt épületek, építmények helyezhetők el.
- (2) Az épületek tetőszerkezetének hajlása 15-45 fok közötti lehet alkalmazkodva a kialakult környezetéhez és figyelembe véve az épület szélességét. A héjazat színe csak a természetes cserép színéhez közelálló (pasztell színű) lehet. A környezettől erősen elütő színű és fénylő nem lehet.
- (3) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen a telkek külső 10 m-es sávjában tájhozonyos fajokból álló fasor és cserjesor létesítendő.

Mezőgazdasági major terület (Gm)

12.§.

- (1) A mezőgazdasági major terület az üzemi méretű árutermelő mezőgazdasági tevékenység: állattenyésztés és állattenyésztéssel és növénytermesztéssel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás céljára szolgáló terület.
- (2) Az övezetben új épületek nem helyezhetők el, kizárólag a meglévő épületek felújítása, újjáépítése, illetve a Btv. előírásai⁴ szerinti bővítése engedélyezhető, az alábbi funkcióval:
 - a) a mezőgazdasági termeléshez, továbbá az ott tartózkodók alapfokú ellátásához szükséges építmények, szolgálati lakások.
 - b) állattartó épületek,
 - c) terménytárolók,
 - d) szerszám- és géptárolók,
 - e) vegyszertároló,
 - f) terményfeldolgozó,
 - g) mezőgazdasági gépjavító,
 - h) biztonsági okokból szükséges őrházak,
 - i) termékvezetékek és műtárgyaik,
 - j) komposztáló telepek építményei,
 - k) a mezőgazdasági tevékenység során keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolására szolgáló építmények.
- (3) A mezőgazdasági major övezet területén az épületek, építmények kizárólag tájba illő, hagyományos szerkezetűek, magastetős, 15°-45° tető hajlásszögűek lehetnek.
- (4) A mezőgazdasági major gépjárművek közlekedésére szolgáló területét portalanított szilárd burkolattal kell ellátni.

⁴ Btv. 11. §.

- (5) A mezőgazdasági major övezetben létesítmények a Rendelet 30-35. §-nak környezetvédelmi előírásai és az alábbi környezeti feltételek együttes biztosítása esetén engedélyezhetők, ill. üzemeltethetők:

a) az övezetben a kellemetlen szagok és a bûzhatás csökkentése érdekében:

- az állattartó köteles a felgyülemlett trágyát rendszeresen (hetente) elszállítani és a trágyatárolót legalább évente kétszer (tavasszal és ősszel) fertőtleníteni,
- a szagártalom csökkentése érdekében a trágyába és az alomanyagba az állattartó épületeken belül és kívül is ammóniaképződést csökkentő szereket (pl.: 5dkg/nap szuperfoszfát, zeolit vagy klórmészpor) kell keverni.
- a trágya tárolása földbe, vagy föld fölé épített - más hulladéktól elkülönítetten - zárt rendszerû (szivárgásmentes) trágyakezelési módszerrel történhet. A trágyatároló a felszíni vizektől minimum 200 méter távolságra legyen.

Különleges területek

13.§.

- (1) A különleges területek funkciójuk, valamint az elhelyezhető épületek, építmények alapján az alábbi övezetekbe sorolhatók:

- A. temető területe (Kt)
B. lovarda területe (K-lov)

Temető területe (Kt)

14.§.

- (1) A Szabályozási terven temetőként (Kt) lehatárolt területen ravatalozó, kápolna, sír építmények, továbbá a terület fenntartásához szükséges épület helyezhetők el.

Az övezet részletes előírásai az alábbiak:

övezeti jel	kialakítható telek min. nagysága (m ²)	kialakítható telek legkisebb telekszélessége (m)	beépítés módja	beépítettség max. mértéke (%)	minimális zöldfelületi borítottság (%)	max. építmény-magasság (m)
Kt	1ha	100	SZ	10	40	5,5

SZ: szabadon álló

- (2) Az övezetben az építési hely határvonalai:
- a) építési határvonal az előkertben: a telek szélétől min. 10 m-re,
 - b) építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől min. 20 m-re,
 - c) építési határvonal a hátsókertben: a telek szélétől min. 20 m-re húzódik.
- (3) A temető területén a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- a) a temető telekhatára mentén többszintű növényzetből álló növényesáv (fasor alatta cserjesávval) telepítendő. A temető bővítése esetén a bővítési terület telekhatára mentén 30,0 m széles, többszintű, honos, lombhullató növényzetből álló növényesáv létesítendő.
 - b) a temető növénygyeदेinek védelmét biztosítani kell. Fa kizárólag abban az esetben vágható ki, ha azt a fa egészségi állapota, vagy balesetveszély elhárítása teszi

szükségessé.

c) a temető átépítése, bővítése kizárólag kertépítészeti terv alapján történhet.

- (4) A 82 hrsz-ú terület kegyeleti parkként alakítandó ki, illetve kezelendő. A területen épületek létesítése nem engedélyezhető.

Lovardák területe (K-lov)

14/A. §

- (1) A szabályozási terven lovarda területként (K-lov) lehatárolt területen lovarda épület, istálló, továbbá a terület fenntartásához és ellátásához szükséges épület (azon belül szolgálati lakás is) helyezhetők el.
- (2) Az építési övezet részletes előírásai az alábbiak:

övezeti jel	kialakítható telek min. nagysága	kialakítható telek legkisebb telekszélessége	beépítés módja	beépítettség mértéke max.	minimális zöldfelületi borítottság	max. építmény-magasság
K-lov	4000 m ²	50 m	SZ	40 % de max 1500 m ²	40 %	7,5 m

SZ: szabadon álló

- (3) Az építési övezetben az (1) bekezdésben meghatározott épületek a BSZA-LOV jelű szabályozási terven jelölt építési helyen belül helyezhetők el.
- (4) Építészeti kialakítás előírásai:
- A tájkarakter erősítése és a tájkép védelme miatt bármilyen rendeltetésű épület kizárólag a helyi építési hagyományoknak, és a funkciónak megfelelő, tájba illő építészeti kialakítással, magastetővel létesíthető. A magastető hajlásszöge 15 és 40° közötti lehet.
 - Az épületek, építmények az alábbi építési anyagok és felületképzések alkalmazásával alakíthatók ki: a lovarda csarnokszerkezetnek megfelelő szerkezeti kialakítással (fém, ragasztott fa tartó, vasbeton) épülhet, téglá illetve természetes anyagú kitöltő falazattal, vagy burkolattal. A héjazat anyaga matt (nem fénylő, kápráztató) és a természet színeivel harmonizáló lehet. A lovarda épületét kivéve acéllemez vagy táblás lemezfedés nem alkalmazható. A homlokzatok a természet színeivel harmonizáló legyen.
 - A lovarda épületének alapterülete az 1500 m²-t nem haladhatja meg. A lovarda épületén túl más épület nem helyezhető el a területen.
 - Az építési övezetben különálló árnyékszék nem létesíthető.
 - Kerítés csak fából, drótfonatból, vagy élősövényből alakítható ki. A kerítés legfeljebb 1,8 m magas, áttört kialakítású, lábazat nélküli lehet.
 - Az építészeti-műszaki tervdokumentációnak látványtervet kell tartalmaznia.
- (5) A különleges - lovarda építési övezetben létesítmények a Rendelet 25-30.§. környezetvédelmi előírásai és az alábbi környezeti feltételek együttes biztosítása esetén engedélyezhetők, ill. üzemeltethetők:

- a) az övezetben a kellemetlen szagok és a bűzhatás csökkentése érdekében:
- az állattartó köteles a felgyülemlett trágyát rendszeresen (hetente) elszállítani és a trágyatárolót legalább évente kétszer (tavasszal és ősszel) fertőtleníteni,
 - a szagártalom csökkentése érdekében a trágyába és az alomanyagba az állattartó épületeken belül és kívül is ammóniaképződést csökkentő szereket (pl.: szuperfoszfát, zeolit vagy klórmészpor) kell keverni.
- b) a trágya tárolása földbe, vagy föld fölé épített - más hulladéktól elkülönítetten - zárt rendszerű (szivárgásmentes) tárolóban történhet, meg kell akadályozni a trágyalé vízfolyásokba és vizes élőhelyekre jutását.
- c) állattartó épület (istálló), trágyatároló a felszíni vizektől minimum 100 méter távolságra helyezhető el.
- (6) A különleges - lovarda építési övezetben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- a) a biológiai aktivitás érték pótlás végett az egyes telkek zöldfelülettel borított területének legalább negyedét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
- b) a többszintű növényzet egy részét a telekhatárok mentén kell kialakítani. A nem erdővel határos telekhatárok mentén legalább 3,0 m széles többszintű növényzet (fasor alatta cserjesávval) létesítendő.
- c) a telkek belső területein az építéssel nem érintett területrészeken a természetes növényzet, gyepterület megőrzendő, a növényzet gazdagítása és a biológiai aktivitás érték pótlás végett a gyepterületek ligetes fásítása végezhető.
- d) telken belül a parkolók fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1 db, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő,
- e) a zöldfelületek kialakításakor kizárólag a Balatoni Nemzeti Park Igazgatóság által meghatározott honos, a termőhelyi adottságoknak megfelelő fa- és cserjefajok telepíthetők,
- f) a zöldfelületek kialakítására vonatkozóan az engedélyezési terv részeként kertépítészeti tervet kell készíteni. A kertépítészeti tervnek legalább kertrendezési tervet (léptéke M 1: 500 vagy M 1:200), tereprendezési tervet, növénykiültetési tervet és az ehhez kapcsolódó műszaki leírást kell tartalmaznia.”

III. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési területek és létesítmények (KÖ)

15.§.

- (1) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a szabályozási és jellemző keresztmetszelvények tervlapok tartalmazzák.

- (2) A zöldterületek funkciójuk, kialakításuk, valamint az elhelyezhető létesítmények alapján az alábbi övezetekre tagolódnak:

Z-1: települési szintű közpark
Z-2: egyéb zöldterület

A zöldterületek részletes előírásai az alábbiak:

övezeti jel	kialakítható/ beépíthető telek min. nagysága (m ²)	kialakítható/ beépíthető telek legkisebb telekszélessége (m)	beépítés módja	beépítettség max. mértéke (%)	max. építmény-magasság (m)
Z-1	10 000 (1 ha)	100	SZ	2	4,5
Z-2	K/-	K/-	-	-	-

SZ: szabadonálló

K: kialakult, tovább nem osztható, csak összevonható

- (3) A Z-1 övezetben:
- pihenést és testedzést szolgáló építmények (pihenőhely, sétaút, játszótér, sportpályák stb.),
 - sportpályák kiszolgáló létesítményei (öltöző, lelátó),
 - kerti építmények (pl. pergola, zenepavilon),
 - vendéglátó létesítmény,
 - a terület fenntartását szolgáló épület, valamint
 - a rendezvényturizmushoz kapcsolódó ideiglenes építmények (pl. sátor, színpad stb.) helyezhetők el.
- (4) Az övezetben az építési hely határvonalai:
- építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 5 m-re,
 - építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 5 m-re,
 - építési határvonal a hátsókertben: a telek szélétől 5 m-re húzódik.
- (5) A Z-1 övezetben elhelyezésre kerülő épületek, építmények kizárólag tájba illő építészeti kialakításúak (hagyományos anyaghasználatúak és felületi kiképzésűek, színezésűek) lehetnek.
- (6) A Z-1 övezetben az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/4-ét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen), vagy kétszintű (gyep- és cserjeszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
- (7) A Z-2 övezetben:
- pihenést és testedzést szolgáló építmények (pihenőhely, sétaút, játszótér, stb.),
 - köztárgyak, műtárgyak (szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút stb.),
 - kerti építmények (pl. pergola) helyezhetők el.
 - A Z-2 övezetben épületek nem alakíthatók ki.
- (8) A Z-2 övezetben az egyes telkek területének minden 50 m²-e után legalább 1 db nagy lombkoronát nevelő lombhullató fát kell telepíteni.
- (9) Új zöldterületek kialakítása, ill. meglévő zöldterületek átépítése kizárólag tervezési jogosultsággal rendelkező táj- és kertépítész mérnök által készített kertépítészeti terv alapján történhet. A kertépítészeti tervnek legalább kertrendezési tervet (léptéke M 1: 500

vagy M 1:200), favédelmi tervet, növénykiültetési tervet, tereprendezési tervet, a tervezett kerti létesítmények részletrajzait és műleírást kell tartalmaznia.

(10) A település közterületi zöldfelületeinek védelme érdekében:

- a) A kivágott, elhalt, továbbá engedély nélkül eltávolított növényzet pótlásáról jellegének és értékének megfelelően, legalább az 1 m magasságban mért törzsátmérő mértékéig kell a növényzet kivágójának gondoskodnia. Ha a fa kivágására építéssel összefüggésben került sor, akkor a visszapótlás helyét, módját, a kiültetendő növény fajtáját az építési engedélyezési terv részeként meg kell határozni.
- b) A visszapótlásra kerülő növényállomány fajtáját (pl.: a térségben honos fajok alkalmazásának előnyben részesítése), a telepítés helyét és idejét az építési hatóság meghatározhatja.

Erdőterület (E)

17.§.

- (1) A közigazgatási területen található erdőterületek egyben a Balaton-felvidéki Nemzeti park területén, vagy a BfNP bővítési területén találhatók, ezért elsődlegesen védett rendeltetésű területeknek tekintendők.
- (2) A védett erdő övezetben (Ev) a táji, természeti értékek megőrzése, a természetes, ill. természet közeli ökoszisztémák megóvása biztosítandó. Védett erdő övezetben a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel kizárólag természetközeli erdőművelés (szálaló vágás, őshonos fafajokkal történő erdőfelújítás), ill. a természetvédelmet szolgáló vadállomány-kezelés folytatható. Védett rendeltetésű erdőterületen épületek nem helyezhetők el.
- (3) Erdőtelepítés, erdőfelújítás során valamennyi erdőterületen a termőhelyi adottságoknak megfelelő honos fafajok telepítendők, ill. természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazandók.
- (4) Amennyiben a jelenlegi elsődleges rendeltetésű erdőterületen más ajánlott elsődleges rendeltetés szerepel, akkor az erdészeti tevékenységet lehetőség szerint az ajánlásban foglaltakra figyelemmel kell folytatni.
- (5) Erdőterületen erdőgazdálkodás kizárólag az erdőtörvény, az erdőterv, ill. a különböző tulajdonú erdők kezelésére létrehozott szervezetek (pl.: erdőbirtokossági társulás) belső előírásai, ill. védett területen a Balaton-felvidéki Nemzeti Park kezelési terve szerint történhet.
- (6) Az erdőterületek létesítéséhez (fásításhoz és erdőtelepítéshez), fakitermelési munkák végzéséhez, az erdőterületek igénybevételenek minősülő tevékenységekhez (kivonás, időleges kivonás, rendeltetésszerű használatot akadályozó létesítmény elhelyezése), erdőterületek megosztásához a természetvédelmi és az erdészeti hatóság engedélye, illetve szakhatósági hozzájárulása szükséges.
- (7) A KSZA jelű szabályozási tervlapon ábrázolt bányatelken (Balatonszőlős I. mészkőbánya) bányaművelés kizárólag e rendelet hatálybalépése napján hatályos működési engedélyében szereplő érvényességi idejéig folytatható, a működési engedély nem hosszabbítható meg.

- (8) A bányászati hasznosítás során átalakított terület tájbaillesztése, ill. a terület újjrahasznosítása érdekében az övezetben a bányászati tevékenység felhagyását követően tájrendezési terv alapján komplex tájrehabilitációt kell végezni, melyet a bányászati tevékenység felhagyásának ütemében folyamatosan kell megvalósítani. A tájrehabilitáció tereprendezést, talajtakarást és növénytelepítést kell, hogy magába foglaljon. A terület utóhasznosítása erdő.

Mezőgazdasági rendeltetésű terület

18.§.

- (1) A KSZA jelű szabályozási tervlapon mezőgazdasági rendeltetésű területként lehatárolt területek, ill. övezetek más területfelhasználási egységbe, ill. övezetbe csak a Külterületi szabályozási terv módosításával sorolhatók át.
- (2) A mezőgazdasági területek sajátos használatuk szerint:
- a) Mk: kertes mezőgazdasági területek és
 - b) Má: általános mezőgazdasági területek.
- (3) A mezőgazdasági területekre az alábbi általános előírások vonatkoznak:
- a) lakókocsi, lakókonténer, egyéb mobil jellegű építmény a mezőgazdasági területeken még átmenetileg sem helyezhető el.
 - b) az egyes övezetekben elhelyezhető épületek kizárólag a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő építészeti kialakítással, magastetővel létesíthetők. Az épület terepbe illesztéséről gondoskodni kell, nem megengedett a túlzott mértékű (a morfológiát megváltoztató) feltöltés, erkély, loggia, tetőfelépítmény, erkélyajtók és nagy üvegfelületek megjelenése.
 - c) a 100m²-nél nagyobb homlokzati felületek tagoltan alakíthatók ki.
 - d) az épületek maximális szélessége az Mk övezetekben 6,2 m, az Má övezetekben 12 m
 - e) állatok tartása az önkormányzat környezetvédelmi rendeletében előírt környezetvédelmi, közegészségügyi előírások betartásával történhet.
 - f) ahol új épület építését a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény (továbbiakban Balaton Tv.) nem engedi, a meglévő épületek bővítése a Balaton Tv. hatálybalépése után - a vonatkozó szabályozási előírásoknak megfelelően, ahol ezzel a lehetőséggel 1989. január 1. után még nem éltek, legfeljebb 25 m²-rel - egy alkalommal engedélyezhető.⁵
- (4) Az KSZA jelű szabályozási tervlapokon lehatárolt tájképvédelmi területre az alábbi előírások vonatkoznak:
- a) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők,
 - b) a tájhasználat megváltoztatása kizárólag a tájkarakter erősítése érdekében engedélyezhető,
 - c) a terület tájképi, településképi érzékenysége miatt növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor nem helyezhető el,
 - d) önálló reklámhordozók, hirdető berendezések nem helyezhetők el,
 - e) táv és hírközlő vezetékek kizárólag terepszint alatt létesíthetők, kivéve ha védendő érték veszélyeztetése miatt a természetvédelmi hatóság másként rendelkezik,

⁵ Megállapította, az 5/2006. (IV. 27.) számú Önkormányzati Rendelet

f) 10 m-nél magasabb építmények elhelyezése tilos.

Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

19.§.

- (1) A kertes mezőgazdasági területbe az KSZA jelű szabályozási tervlapon „Mk” jellel lehatárolt mezőgazdasági területek tartoznak.
- (2) A kertes mezőgazdasági területen kialakítható legkisebb telek nagysága 3000 m², szélessége min. 14m.
- (3) A kertes mezőgazdasági területek a beépítés feltételei alapján az alábbi övezetekbe tartoznak:
 - a) Mk-1 övezet: történelmi borvidék szőlő I. kataszterbe tartozó, hagyományosan kertes használatú területei (volt zártkerti területek).
 - b) Mk-2 övezet: történelmi borvidék szőlő I. kataszterbe tartozó, hagyományosan kertes használatú területek, ahol lakóépület is elhelyezhető.
 - c) Mk-3 övezet: borvidéken kívüli, hagyományosan kertes használatú területek.
 - d) Mk-4 övezet: borvidéken kívüli, beerdősülő területek.
- (4) A kertes mezőgazdasági övezetek részletes előírásai az alábbiak:

Övezeti jel	Épület típus	Beépíthető min. teleknagyság (m ²)	Beépíthető min. telekszélesség (m)	Beépítés módja	Max. beépítési %	Átlag/max. építmény magasság (m)
Mk-1	G	3000	14	SZ	2%	4,0 m/6,0 m
Mk-2	G, L	3000	14	SZ	3%	4,0 m/6,0 m
Mk-3	G	3000	14	SZ	2%	4,0 m/6,0 m
Mk-4	G	20 000 (2ha)	14	SZ	1%, de max. 500m ²	4,0 m/6,0 m

G: gazdasági épület, borturizmust szolgáló épület

L: lakóépület

SZ: szabadon álló

*Lásd még: (5) bekezdés

** Lásd még: (6) bekezdés

- (5) Az Mk-1, Mk-2 és Mk-3 övezetekben a jelen rendelet hatályba lépése előtt kialakult 1500-3000 m² közötti nagyságú telkeken álló épületek, építmények átépítése, bővítése az egyes telkek legfeljebb 3%-os beépítettségéig engedélyezhető. Az 1500 m²-nél kisebb telkekre a Btv. előírásai érvényesek.
- (6) Az Mk-1, Mk-2 kertes mezőgazdasági területek történelmi borvidék I. osztályú szőlőkataszteri területei, a hagyományos tájhasználat, valamint a szőlőterületek védelme érdekében:
 - a) Ezen övezetekben kizárólag a szőlőműveléshez, szőlőfeldolgozáshoz, borturizmushoz kapcsolódó gazdasági épületek (présház, pince) helyezhetők el. Az övezetben gazdasági épület létesítése kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a telek legalább 80 %-a szőlőműveléssel hasznosított.

- b) Ezen övezetekben a tájkarakter megőrzése érdekében a területek szőlőműveléssel hasznosítandók. Szőlő művelési ágú terület más művelési ágba nem sorolható át, a más hasznosítású területek művelési ága kizárólag szőlő művelési ágra változtatható.
- (7) A kertes mezőgazdasági területen egy telken egy gazdasági épület helyezhető el. A gazdasági épületek alapterülete legfeljebb 100m² lehet.
- (8) A gazdasági épületek egy max. 20m²-es ideiglenes tartózkodásra alkalmas részt is magukba foglalhatnak.
- (9) Az Mk-2 övezetben a lakóépület legfeljebb a telek 2 %-os beépítettségével helyezhető el.
- (10) Az Mk övezetekben az irányadó építési hely határvonalai:
- építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 10 m-re,
 - építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 3 m-re,
 - építési határvonal a hátsókertben: az előkerti építési határvonaltól 20 m-re húzódik.
- A fenti építési hely paramétereiktől az adottságok függvényében az Elsőfokú Építési Hatóság előzetes állásfoglalása alapján el lehet térni.
- (11) Az egymás melletti telkeken az építési helyeken belül az épületek oly módon helyezhetők el, hogy az épületek között egyéb jogszabályokban előírt távolságok (pl.: tűzvédelemi előírások stb.) biztosíthatók legyenek.
- (12) A tájkarakter erősítése és a tájkép védelme miatt az egyes övezetekben bármilyen rendeltetésű épület kizárólag a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő építészeti kialakítással létesíthető.
- (13) Az épületek, építmények az alábbi építési anyagok és felületképzések alkalmazásával alakíthatók ki:
- az épület falazó anyaga: kő, vagy téglá,
 - a homlokzat: kőporos vakolatú, fehérre meszelt vakolt felületű, vagy nyers kőhomlokzat,
 - a nyílászárók: sötétszínűre pácolt, vagy mázolt fa nyílászárók,
 - a burkolat: téglá, fa, vagy kő,
 - a tető: natúr égetett agyagcserép-, vagy nádfedésű, 40-45° tetőhajlásszögű lehet.
- (14) Oromfalon terasz, loggia, erkély, tetőfelépítmény vagy nagy üvegfelületek nem alakíthatók ki. Az épületek terepbe illesztéséről gondoskodni kell, kerülve a túlzott mértékű feltöltést.
- (15) A gazdasági épülettől különállóan épített, vagy a gazdasági épülethez csatlakozó pince kizárólag földborítással, és füvesítéssel alakítható ki, a földel borított pince a telek területének maximálisan 5%-a lehet, kivéve az Mk-2 övezetet, ahol 10 %.
- (16) A mezőgazdasági területeken különálló árnyékszék nem létesíthető.
- (17) A kertes mezőgazdasági területen állattartó melléképület, valamint üzemi méretű (saját szükségletet meghaladó mennyiséget előállító) mezőgazdasági épületek, pl.: terményfeldolgozó (kivéve szőlőfeldolgozás és borkészítés), mezőgazdasági gépjavító, állattartó telep stb. nem helyezhetők el.
- (18) Kerítés a kertes mezőgazdasági területen kizárólag tájhonos lombhullató élő sövényből létesíthető.

Általános mezőgazdasági területek (Má)

20.§.

- (1) A kialakult jellegzetes településszerkezet megtartása, a hagyományos tájhasználat és a táji, természeti értékek megőrzése érdekében az általános mezőgazdasági terület az épületek, építmények elhelyezése szempontjából a következő övezetekre tagolódik:
- a) Má-1: védendő tájhasználatú mezőgazdasági övezet, az övezetbe a Balaton-felvidéki Nemzeti Park fokozottan védett területeként nyilvántartott, tájképi, természetvédelmi szempontból értékes mezőgazdasági terület tartozik.
 - b) Má-2: borvidéki általános mezőgazdasági övezet, az övezetbe a kertés mezőgazdasági területen kívüli szőlőkataszter szerinti I. osztályú területek tartoznak.
 - c) Má-3: borvidéken kívüli általános mezőgazdasági övezet, az övezetbe az Má-1 és Má-2 övezeten kívüli külterületi mezőgazdasági területek tartoznak.
 - d) Má-4: belterületi és távlati belterület-fejlesztési területeken található mezőgazdasági területek
- (2) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben kialakítható legkisebb telek nagysága 3000m², szélessége min. 20m.
- (3) Az általános mezőgazdasági terület övezeteinek részletes előírásai az alábbiak:

övezeti jel	épület típus	művelési ág	beépíthető min. teleknagyság (m ²)	beépíthető min. telekszélesség (m)	beépítés módja	max. beépítési %	max. építmény magasság (m)
Má-1	-	-	-	-	-	0	-
Má-2	G, B	szőlő	20 000 (2 ha)	50	SZ	1% (max:500m ²)	G: 4,0
Má-3	G, L fedett lovarda	* kivéve szántó	Btv. szerint (a műv-i ág függvényében)	50	SZ	Btv. szerint (a műv-i ág függvényében)	G, L: 4,5 fedett lovarda: 6,0

SZ: szabadon álló

G: mezőgazdasági tevékenységhez szükséges gazdasági épület

B: borturizmus épülete (szállásférőhely, vendéglátás)

L: majorság (anyaggazdaság) lakóépülete. Majorság (anyaggazdaság): árutermelő egyéni gazdaság területe

*: a művelési ág nem a beépítés feltétele

- (4) Az Má-2 és Má-3 övezetekben az építési hely határvonalai:
- a) építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 10 m-re,
 - b) építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 10 m-re,
 - c) építési határvonal a hátsókertben: a telek szélétől 10 m-re húzódik.
- (5) Az Má-1 (védendő tájhasználatú) övezetben nem folytatható olyan tevékenység, ill. nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő növényállományt, ökoszisztémákat és egyéb természeti képződményeket veszélyezteti, a tájkép jellegét megváltoztatja. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.
- (6) Az Má-1 övezet területén ösztönözni kell az extenzív jellegű, természet-, ill. környezetkímélő gazdálkodást.

- (7) A tájkarakter erősítése érdekében az Má-2 (borvidéki általános) övezet területe szőlőműveléssel hasznosítandó. Az övezetben a szőlőművelési ágú terület más művelési ágba nem sorolható át. A nem szőlő művelési ágú terület kizárólag szőlőművelési ágra változtatható.
- (8) Az Má-2 övezetben kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást szolgáló, valamint a borturizmushoz kapcsolódó épület, építmény helyezhető el, kizárólag abban az esetben, ha a telek legalább 80 %-a szőlőműveléssel hasznosított.
- (9) Az Má-3 övezetben (borvidéken kívüli általános) a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás épületei, építményei, továbbá lakófunkciót is szolgáló épület helyezhetők el, valamint fedett lovarda.
- (10) Az Má-3 övezetben lakóépület csak akkor helyezhető el, ha az OTÉK 33.§-ában felsorolt feltételek biztosíthatók. A szükséges feltételek biztosításának módját az építési engedélynek tartalmaznia kell. A használatba vételi engedély az előírt feltételek teljesülését követően adható ki. A lakóépület alapterülete legfeljebb az övezetben megengedett beépítési % fele, de legfeljebb 200 m² lehet.
- (11) Az Má-3 övezetben több telekből álló, legalább 100 ha nagyságú birtoktest alakítható ki. Birtoktest kialakításába kizárólag olyan telkek vonhatók be, amelyek egymással határosak. Birtoktest esetén az adott övezetben előírt legnagyobb beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a birtokközpont telkének területe legalább a 10 000 m²-t (1ha) eléri és a beépítés a szomszéd telek rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti, továbbá a természeti érték megőrzését nem korlátozza, ill. veszélyezteti.
- (12) A birtokközpont kialakítására vonatkozó építési engedélynek a vonatkozó jogszabályok⁶ előírásain túlmenően kertészeti tervet⁷ is tartalmaznia kell. A Kertészeti tervnek legalább kertrendezési tervet (léptéke M 1: 500 vagy M1: 200), növénykiültetési tervet, tereprendezési tervet, kitűzési tervet, a tervezett kerti létesítmények részletrajzait és műleírást kell tartalmaznia. Kertészeti tervet kizárólag tervezési jogosultsággal rendelkező táj- és kertépítész mérnök készíthet.
- (13) Az Má-1 övezetben kerítések nem létesíthetők. Kerítés kizárólag az Má-3 övezetben alakítható ki. A kerítés csak fából, vagy cserjesávval takart drótfonatból, az erdővel határos mezőgazdasági területeken legfeljebb 1,8 m magas, áttört kialakítású, lábazat nélküli, vadvédelmi célú kerítés építhető. Tömör kerítés nem létesíthető.

Vízgazdálkodási Terület (V)

21§.

- (1) Vízgazdálkodási területbe a vízfolyások, árkok medre és partja, valamint a vízmű területek tartoznak.
- (2) A vízfolyások parti sávja a part élektől számítva 6-6 m, az árkok parti sávja 3-3 m.

⁶ 45/1997. (XII.29.) KTM rend. az építészeti tervdokumentáció tartalmi követelményeiről, továbbá az OTÉK 29.§. (6),

⁷ 45/1997. (XII.29.) KTM rend. 5.§. 9. pontja szerint

- (3) Az övezetben kizárólag a vízügyi jogszabályoknak megfelelő és a vízügyi hatóság által jóváhagyott létesítmények helyezhetők el. A parti sávban épületek nem alakíthatók ki.
- (4) A vízfolyások mentén partrendezési munkálatok a vízkezelő létesítési engedélye alapján létesíthetők.
- (5) A vízfolyások parti sávjában kizárólag gyepterület alakítható ki.

Közművesítés, közműlétesítmények

22.§.

- (1) A közüzemi közműhálózatok és közműlétesítményeket közterületen, vagy közműüzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a helyet biztosítani. Magánterületen vezetett közművezetékek közműkezelők általi megközelítését a tulajdonosnak biztosítani kell.
- (2) Az elhelyezésnél az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani. A közművezetékek védelme érdekében az előírt védőtávolságokat be kell tartani.
- (3) Az ivóvíz és ásványgyógyvíz kezelő műtárgyak és szállító vezetékek védőterületeit és védősávjait biztosítani kell. { 123/197. (VII.18.) korm. rendelet 4 sz. melléklet }.
- (4) Tilos a szennyvizet, szemetet felhagyott kutakba, a csapadékvíz-elvezető rendszerbe gyűjteni, illetve bevezetni.
- (5) Az ivóvíz beszerzésére, kezelésére, tárolására, továbbítására és szétosztására szolgáló létesítmények védőterületein csak a rendeltetésszerű üzemeltetés érdekében végzett építési tevékenység folytatható.
- (6) A település csapadékvízét nyílt árokhálózatban, csapadékvíz csatornahálózatban kell elvezetni.
- (7) A tervezett közművezetékek építésekor az esetleges közös kivitelezés érdekében a vezetékek nyomvonalát egyeztetni kell a közmű üzemeltetőkkel.
- (8) Útépítésnél a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, illetve a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- (9) A meglévő fákat, fasorokat óvni kell. Az elkerülhetetlenül kivágott fát pótolni kell.
- (10) A felszín felett megjelenő létesítmények takart elhelyezéséről, növényzettel történő körülültetéséről gondoskodni kell
- (11) A település beépített, illetve beépítésre szánt területén épület építésére építési engedély csak akkor adható, ha az OTÉK 8. §-ban rögzített közművesztettség mértéke szerint teljes közművesítés rendelkezésre áll továbbá az épülettulajdonosokat közcsatornára való rákötésre kötelezni kell.
- (12) A település beépítésre nem szánt területein, épület építésére építési engedély csak akkor adható, ha a 2000. évi. CXII. törvény III. fejezetének 9.§.-ának 6.-os bekezdésében foglaltaknak eleget tesz.
- (13) Vállalkozási, gazdasági, ipari területről (lakótelkeken engedélyezett vállalkozások esetén is!) a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornába való bevezetés

előírásainak meg kell felelnie, a nagyobb szennyezettségű vizet a telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel –az előírt szennyezettség mértékéig- elő kell tisztítani.

- (14) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad elépíteni.
- (15) A magas talajvízállású településrészekben a terepszint alatti építkezéseknél a víz áramlás útját nem szabad elzárni, a talaj- illetve rétegvizek továbbvezetési lehetőségét meg kell oldani.
- (16) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenítésére, esztétikai követelmények és látványvédelem betartására is figyelemmel kell lenni.
- (17) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.
- (18) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, vízmosás, stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján az illetékes szakhatóság engedélyével szabad.
- (19) A felszín felett megjelenő létesítmények takart elhelyezéséről, növényzettel történő körülültetéséről gondoskodni kell.

Vízellátás - tűzvédelem

- (1) A beépített, illetve beépítésre szánt területen építési engedély csak a vezetékes vízellátás ingatlanra történő bekötését követően adható.
- (2) A csatornahálózat megvalósulását követően házi vízbekötés csak az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózatra történő rákötéssel együtt engedélyezhető.
- (3) A mértékadó oltóvíz szükségletet a 35/1996. (XII. 29.) BM rendeletben foglalt Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSz) szerint a hálózaton biztosítani kell.
- (4) Új utak tervezése esetén a vízvételi helyek mellett úgy kell felállítási helyet biztosítani, hogy a tűzoltó gépjárművek mellett legalább egy forgalmi sáv szabadon maradjon.
- (5) A szükséges oltóvizet az egyes létesítmények használatbavételével egyidejűleg kell biztosítani.
- (6) Az ivóvízhálózaton föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni.
- (7) A tűzcsapokat a védeni kívánt létesítménytől max. 100 m megközelítési távolságra kell elhelyezni.
- (8) A tűzcsapokat egymástól min. 5,0 m távolságra szabad telepíteni.
- (9) A közterületi hálózatot a kétoldali betáplálás biztosítása érdekében körvezetéknek kell kiépíteni.
- (10) Védőtávolságok a MSz 7487/2 szerint biztosítandók:
 - a) Ivóvízvezeték (épület alapjától)

– D 300 mm-ig	3,0 m
- D301-700 mm-ig	5,0 m

Szennyvízelvezetés

- (1) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, átmenetileg – rövid időre – sem engedélyezhető.
- (2) A meglévő szennyvízelvezető hálózat mentén fekvő ingatlanokat kötelezni kell a rákötésre és ezzel egyidejűleg a meglévő közműpótló berendezéseket el kell bontani!
- (3) A még csatornázatlan épületeknél a felhasznált vízmennyiségnek megfelelő szennyvíz szállítási gyakoriságot számlával kell igazolni.
- (4) Védőtávolságok az alábbiak szerint biztosítandók:
 - a) Gravitációs csatorna (épület alapjától) 3,0 m
 - b) Szennyvíz nyomócső – D 300 mm-ig 3,0 m
- (5) A szennyvízátemelők környékén esetlegesen jelentkező szaghatás megszüntetéséről gondoskodni kell.

Csapadékvíz elvezetés

- (1) Csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető!
- (2) A fejlesztési területek csapadékvíz-elvezetését nyílt csapadékvíz-elvezető árok, illetve folyóka kombinációjával kell megoldani.
- (3) 20 illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről összegyűlő csapadékvíz csak hordalék-és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba.
- (4) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (0.5 ha-t meghaladó telekterületű) beruházás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- (5) Védőtávolságok:
 - a) Csapadékcsatorna (épület alapjától) 3,0 m
 - b) Felszíni vízfolyás patak part éltől 6,0 m széles szabadon hagyandó sáv.

Villamosenergia ellátás

- (1) A nagyfeszültségű, illetve a közép-feszültségű oszlopokra fektetve épített villamoshálózatokról szóló előírásokat, az ágazati szabvány szerint rögzített biztonsági övezetét szabadon kell hagyni.
- (2) Villamosenergia ellátási hálózatot és egyéb létesítményeit létesítéskor illetve,

rekonstrukciókor földkábelbe, illetve alépítménybe helyezve föld alatt vezetve kell építeni. A föld feletti elhelyezéskor növényzettel való takarásról gondoskodni kell.

- (3) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.
- (4) Reklám- és térvilágítással kápráztatást, vakítást, vagy ártó fényhatást okozni, egyéb ingatlan használatát zavarni, korlátozni nem szabad.

Földgázellátás

- (1) Gázelosztó- és csatlakozó vezeték csak földalatti vezetéssel létesíthető.
- (2) Homlokzati, közterületről látszó gázvezeték nem létesíthető.
- (3) Gáznyomás szabályozó - gázmérő állomások előkertes kivitelűek legyenek, közterületről nézve takarással létesüljenek.

Távközlés

- (1) Településrendezési szempontból a távközlési hálózatot létesítésekor, illetve rekonstrukciójakor földkábelbe, illetve alépítménybe helyezve föld alatt vezetve kell építeni.
- (2) Közszolgálati táv- és hírközlési antennák a felsőbb szintű jogszabályok szerinti nagyság fölött csak építési engedéllyel helyezhetők el. Táv- és hírközlési antennák telepítéséhez az engedély kiadásának feltétele, hogy előzetesen településképi és sziluettvizsgálat készüljön, az önkormányzattal egyeztetett helykijelölési eljárást lefolytassák.

IV. FEJEZET

AZ ÉPÍTETT ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELME

23.§.

- (1) A táj esztétikai megjelenése érdekében a tájképet károsító épületek körül takarófásítás szükséges.
- (2) A műemlék védelem alatt álló és a szabályozási terveken védelemre javasolt épületek állagmegőrzése, felújítása, korszerűsítése csak oly módon lehetséges, hogy homlokzat és tömegkialakításuk ne változzon. Párkány és gerincmagasságuk, tetőhajlásszögük nem változtatható. Nyílászáróik befogadó mérete, aránya megtartandó.
- (3) A műemlék jellegű épületeknek az átalakítása, felújítása, állagmegőrzése csak az illetékes szakhatóság jóváhagyásával történhet.

Régészeti, történeti településszerkezet és műemlékvédelem, település arculatának védelme, alakítása

24.§.

- (1) A műemléki környezet a szabályozási terv szerint – MK – lehatárolással jelölt terület. (Erről a 2001. évi LXIV. tv. 40. §-a rendelkezik.)
- (2) A Belterületi és Külterületi szabályozási terveken lehatárolt műemléki környezeti területen a kulturális örökség védelméről szóló tv-ben és mindenkor végrehajtási rendeletében foglaltak szerint kell gondoskodni.
- (3) A Belterületi és Külterületi szabályozási terveken lehatárolt műemléki környezet területén területet felhasználni, építési telket, építési területet kialakítani és beépíteni, bármely létesítményt elhelyezni, mindennemű építési és bontási munkát végezni csak a műemléki hatóság által előírt módon és előzetes hozzájárulásával, továbbá – a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartásával – a szabályozási terv alapján szabad.
- (4) A szabályozási előírásban felsorolt településképi jelentőségű épület - az önkormányzati rendelet elfogadása után - önkormányzati védelem alatt áll, melynek alapján a létesítmények és helyreállításuk terveit településszerkezet megtartási, településképi megjelenési és műemléki szempontokból is bírálni kell. Az elbírálásnál a települési főépítész és a műemléki hatóság véleményét figyelembe kell venni.
- (5) A műemléki környezetben lévő ill. településképi jelentőségű területen bármilyen építmény, fő- vagy melléképület bontását az építési hatóság, és műemléki hatóság véleményének figyelembevételével bírálhatja el.
- (6) Az M 1:2.000-es léptékű Belterületi szabályozási terven jelölt műemléki, településképi, illetve helyi védettségű, és az Országos Műemlékjegyzékben nem nyilvántartott épületek védelméről megfelelő módon – Országos Jegyzékbe való felvétellel, illetve helyi védelem rögzítésének formájában – gondoskodni kell. A helyi védelem részletes szabályainak megállapításáról, és a továbbiakban helyi védelem elrendeléséről a képviselő testület külön rendelkezik.
- (7) A terek, teresedések, zöldterületek tudatosan úgy alakítandók ki, hogy minden területrésznek legyen funkciója: pihenés, idegenforgalom, tájékoztatás, a közlekedési területek és közműsávokon túlmenően.
- (8) A fentiekben túl értelemszerűen alkalmazni kell az Örökségvédelmi Hatástanulmány javaslatait.
- (9) Balatonszőlős teljes közigazgatási területén a régészeti értékek védelméről gondoskodni kell. Ennek megfelelően az TRT szabályozási tervlapján jelölésre kerültek az ismert régészeti területek. Ezen területeken az építési tevékenység során minden esetben értesíteni kell a régészeti hatóságot a szükséges előzetes feltárás ill. leletmentés érdekében. Az építési tevékenységet csak ez után szabad megkezdeni. Bármilyen újabb lelet előkerülésekor az építkezés szüneteltetésével ismét értesíteni az illetékes hatóságot.
- (10) A nyilvántartott régészeti lelőhelyeken földmunkával járó beruházás, fejlesztés esetén előzetesen írásban, már a tervezés fázisában meg kell keresni a KÖH illetékes Regionális Irodáját a szakhatósági állásfoglalás ügyében. A földmunkával járó tevékenységet csak a Hivatal szakhatósági állásfoglalásában megfogalmazott feltételek teljesülése esetén szabad elkezdni.

- (11) Ha a földmunkák során váratlan régészeti emlék, lelet kerül elő, a Kövt.⁸ 24. §-a alapján kell eljárni.
- (12) A régészeti lelőhelyek határát a szabályozási tervek jelölik.

Épületek, létesítmények elhelyezésekor betartandó környezeti feltételek

A levegő védelme

25.§.

- (1) A levegőterhelést okozó légszennyező forrásokra az elérhető legjobb technika alapján jogszabályban, ill. a területileg illetékes környezetvédelmi felügyelőség egyedi eljárásának keretében kerülnek megállapításra a kibocsátási határértékek⁹.
- (2) A közigazgatási terület az egyes légszennyező anyagok szerint az alábbi zónacsoportokba tartozik:
- a) kéndioxid: F,
 - b) nitrogéndioxid: F,
 - c) szénmonoxid: F,
 - d) szilárd (PM₁₀): E,
 - e) benzol: F
 - f) talajközeli ózon: B¹⁰.

Amennyiben a légszennyezettség mértéke a zónában a megengedett határértéknél kisebb, a fenntartható fejlődéssel összhangban meg kell őrizni a meglévő jó állapotot¹¹.

- (3) Balatonszőlős teljes közigazgatási területe levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag sérülékeny területként kezelendő.
- (4) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő tevékenység¹² nem engedélyezhető.
- (5) Diffúz légszennyezést, kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek a belterületen nem folytathatók. E tevékenységek folytatása külterületi gazdasági területeken, mezőgazdasági területeken is kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha megfelelő technológiával (pl. elszívási technológia, felületnedvesítés stb.) a légszennyező anyagok terjedése megakadályozható.

A felszíni- és felszín alatti vizek védelme

26.§.

- (1) Balatonszőlős a felszín alatti vizek állapota szempontjából fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen lévő település¹³. A felszín alatti vizek és a földtani

⁸ Kulturális Örökségvédelmi Törvény

⁹ a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően (5.§. (2) bek.)

¹⁰ 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet szerint

E: légszennyezettség a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.

F: a légszennyezettség az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.

¹¹ 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 7.§. (10) bek.

¹² a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 2. sz. melléklete

¹³ 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete

közeg védelme érdekében a vonatkozó jogszabályok¹⁴ előírásait be kell tartani. A közigazgatási területen kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, ill. technológiák alkalmazhatók, amelyek során jogszabályban¹⁵ előírt, a felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékek teljesíthetők.

- (2) A felszín alatti vizek minőségéről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet 3.sz. mellékletében felsorolt tevékenységek kizárólag a Korm. rendeletben előírt hatósági engedéllyel folytathatók.
- (3) Új beépítésre szánt terület kizárólag abban az esetben alakítható ki, ha egyidejűleg a területen a csatornahálózat is kiépül. Meglévő beépítésre szánt területeken létesítmények kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha a szennyvizek közcsatornába való vezetése biztosítható. A szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedélyezhető.
- (4) A beépítésre nem szánt területeken, ahol a vízellátás megtörtént, a szennyvízcsatorna hálózat kiépítése kötelező. Amennyiben nincs lehetőség a közcsatornára történő csatlakozásra, új épület építése csak a környezetvédelmi és a vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztároló, ill. egyedi szennyvíz elhelyezési kislétesítmény (korszerű csatorna-közműpótló) megléte esetén engedélyezhető.
- (5) Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába, ill. szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők.¹⁶ A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizet a közcsatornába vezetés előtt a telephelyen belül előtisztítani, ill. előkezelni kell.
- (6) Az összegyűjtött csapadékvizek élővízfolyásba, ill. befogadóba abban az esetben vezethetők, ha minőségük a 9/2002. (III.22.) KöM-KöViM együttes rendeletben az 1. vízminőség-védelmi területi kategóriára (Balaton és vízgyűjtője) vonatkozó előírásoknak megfelel.
- (7) Balatonszőlős nitrátérzékeny területen lévő település, ezért a közigazgatási területen folytatott mezőgazdasági tevékenységek során a 49/2001. (VI.3.) Korm. rendelet 1. sz. mellékletében meghatározott előírásokat be kell tartani.
- (8) Mezőgazdasági övezetek területén a felszín alatti vízkészlet használata (pl.: öntözési célra) kizárólag vízjogi engedély és a talajvédelmi hatóság engedélye alapján történhet.

A termőföld védelme

27.§.

- (1) Talajszennyezés veszélyével járó tevékenységek a szennyezést kizáró (a tevékenységtől függően víz-, szénhidrogén-, stb. záró) aljzaton végezhetők. Mezőgazdasági területen trágya, trágyalé kizárólag zárt tárolóban gyűjthető.
- (2) Épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a humuszos termőréteg védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodnia kell.

¹⁴ 219/2004. (VII.21.) Korm.rendelet

¹⁵ 10/2000. (VI.2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendelet

¹⁶ Az élővízbe, közcsatorna-hálózatba bocsátott szennyezőanyag tartalomra vonatkozó határértékeket a használt- és szennyvizek kibocsátási határértékeiről és alkalmazásuk szabályairól szóló 9/2002. (III.22.) KöM-KöViM együttes rendelet és a csatornabírságról szóló 204/2001. (X.26.) Korm. rendelet előírásai tartalmazzák.

- (3) Feltöltések kialakítására kizárólag talajvédelmi szempontból minősített, vagy szabványosított termék és anyag használható. Környezetet károsító anyag, ill. veszélyes hulladék alkalmazásának gyanúja esetén az I. fokú építésügyi hatóság az engedélyezési eljárás keretében elrendelheti a feltöltésre szánt anyagok vizsgálatát.
- (4) A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen.
- (5) A tájkarakter védelme miatt a közigazgatási területen egy tagban 1,5 m-nél nagyobb feltöltések, ill. bevágások, valamint 25•-nál nagyobb hajlásszögű rézsűk nem alakíthatók ki.

Hulladékelhelyezés

28.§.

- (1) A keletkező kommunális szilárd hulladékok rendezett gyűjtését és a szükséges időközönkénti elszállítását biztosítani kell. A keletkező hulladékok kizárólag kijelölt hulladéklerakó helyre szállíthatók.
- (2) Lakó- és vegyes területen veszélyes hulladékot¹⁷ eredményező tevékenységek kizárólag a lakosság alapfokú ellátását szolgáló tevékenységek folytatása esetén engedélyezhetők (pl.: fotólabor, gyógyszerár, fogorvos, vegytisztító, javítószolgáltatások stb.).
- (3) A gazdasági területeken keletkező veszélyes hulladékokat az ártalmatlanításig, ill. az elszállításig a vonatkozó jogszabályokban¹⁸ előírt módon, hulladék fajtánként elkülönítetten kell gyűjteni és környezetszennyezés nélkül tárolni.
- (4) Az övezeten kívül keletkezett veszélyes hulladékok a közigazgatási területen nem tárolhatók és nem dolgozhatók fel.
- (5) Az állattenyésztésből és feldolgozásból származó hulladékok ártalmatlanításakor a vonatkozó jogszabályok¹⁹ előírásait be kell tartani.

Környezeti zaj elleni védelem

29.§.

- (1) Zajt kibocsátó, rezgést okozó létesítmény kizárólag abban az esetben üzemeltethető, ill. engedélyezhető, ill. környezeti zajt okozó tevékenység abban az esetben folytatható, ha az általa okozott környezeti zaj, rezgés a zaj ellen védendő létesítmények környezetében nappal (6⁰⁰-22⁰⁰) a 45 dB, éjjel (22⁰⁰-6⁰⁰) a 35 dB zajterhelési határértékeket nem haladja meg.
- (2) A közlekedésből származó környezeti zajszint a zaj ellen védendő létesítmények környezetében a vonatkozó jogszabályban²⁰ az üdülőterületekre meghatározott határértékeket nem haladhatja meg.

¹⁷ a veszélyes hulladékok jegyzékét a 16/2001. (VII.18.) KöM. rendelet 1.sz. melléklete tartalmazza

¹⁸ 98/2001 (VI.15.) Korm. rend.

¹⁹ 41/1997. (V.28.) FM rendelet és 71/2003. (VI.27.) FVM rendelet

²⁰ 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet

Településképi védelmi és egyéb környezetvédelmi előírások

30.§.

- (1) A kedvezőtlen településképi látványt nyújtó tevékenységeket a telkeken belül oly módon kell elhelyezni, vagy takarásukról gondoskodni (pl. többszintű növényzettel vagy kerítéssel), hogy azok közterületről ne okozzanak rendezetlen, kedvezőtlen látványt.
- (2) A gazdasági és mezőgazdasági területeken robbanás és tűzveszélyes, továbbá veszélyes anyagok felhasználása és tárolása csak a környezet veszélyeztetése, szennyezése nélkül a vonatkozó biztonsági és egyéb előírások betartásával folytatható.

Reklámhordozók elhelyezése az épületeken.

31.§.

- (1) A település teljes közigazgatási területén reklámhordozó cég- és címtábla elhelyezését a felsőbb szintű jogszabályok alapján lehet elhelyezni:
 - a) A reklámhordozók összterülete nem haladhatja meg a nyílás nélküli homlokzatfelület 10 %-át.
 - b) Az épületeken csak az épületben tevékenységet folytatók helyezhetnek el cég- és címtáblát, vagy reklámhordozót.
- (2) A település teljes igazgatási területén óriásplakát (multireklám) nem helyezhető el, a meglévők megszüntetendők.

V. FEJEZET

ÉPÍTÉSI TILALMAK, KORLÁTOZÁSOK

32.§.

- (1) Építési hatósági engedélyt csak az elfogadott szabályozási terv és helyi építési szabályzat alapján olyan területre szabad kiadni, ahol az úthálózat és közműellátás biztosított.
- (2) Szabályozással érintett területen csak rendezett telekre adható új épület építésére építési engedély.
- (3) A településen a 10 méternél keskenyebb földrészleteken - tekintet nélkül a nagyságra - épület nem helyezhető el.
- (4) Közintézmények céljára és közösségi zöldterületek céljára fenntartott területeket más célra felhasználni nem szabad.
- (5) Felvonulási épület kizárólag az építkezés időtartamára létesíthető és a használatba vétel időpontjáig tartható fenn.
- (6) Törmeléket lerakni csak az arra kijelölt területen szabad.
- (7) A település beépítésre nem szánt területén 3000 m²-nél kisebb telket kialakítani nem szabad (BTSZ 8.§(1)).
- (8) A település közigazgatási területén 2500 m²-nél nagyobb összes szintterületű csarnok jellegű épület nem létesíthető (BTSZ 12.§)
- (9) A település beépítésre nem szánt részén a terepszint alatti építmény alapterülete a telek területének 10%-át nem haladhatja meg. (BTSZ 13.§(1)).

VI. FEJEZET

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

33. §.

- (1) Jelen rendelet a kihirdetés napját követő hónap első napján lép hatályba és az ezt követően indult ügyekben kell alkalmazni.
- (2) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a Balatonszőlős Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/1998.(IX.9.) rendeletet, a Balatonszőlős Község Zártkerti Rendezési Tervéről szóló 1/1983. KKT. Rendelet és az azt módosító 5/1991.(VII.1.) és 4/1994. (V.16.) rendelet.
- (3) A Településszerkezeti Tervet lehetőleg 10 évenként felül kell vizsgálni és szükség esetén módosítani.

34. §.

A rendelet kihirdetéséről a helyben szokásos módon, a körjegyző gondosodik.

Balatonszőlős, 2008. október 15.

Nagy András
polgármester

Jurics Tamás
körjegyző

A rendelet kihirdetésének napja: 2008. október 20.

A hatálybalépés napja: 2008. november 1.

Jurics Tamás
körjegyző

Függelék:**PONTOSÍTÁSI ELJÁRÁS****PONTOSÍTÁSI ELJÁRÁS** (a 2005. júniusi településrendezési eszközök általános módosításakor elfogadottak adatai szerint)

Balatonszőlős község Önkormányzata a Balatoni Regionális Területi Főépítész jóváhagyásával az alábbi BTSZ pontosítással élt.

Az eltérések kezelését a 2004. évi LXXV tv. 18.§-a tette lehetővé, melyet a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 134/2005. (VII.14.) korm. rendelet 1.§ (1) a) pontja alapján hajtottuk végre.

Termelési övezet:

M-1 A Btv-ben M-1 árutermelési mezőgazdasági terület : 381 ha 7343m²

Az M-1-ből kikerülő területek:

M-1 alövezetből M-2 (588-600, 604-644, 650-663 hrsz-ek) alövezetbe északon egy 14 ha 7500 m² –es rész kerülne. Ennek indoka, hogy ezek mindig és most is (földhivatali nyilvántartás szerint is) zártkerti besorolású, akként is művelik és az önkormányzat is akként szeretné továbbra is kezelni. **Ez önmagában 3,86%.**

M-1 alövezetből E alövezetbe (010/2b/4/7b, 015/6, 015/2 déli része, 017/23/22/18, 06/12, 012/1/2/3, 015/6, 015/2 déli része, hrsz-ek) kerülne a település belterületétől D-re eső részén lévő több kisebb erdősült rész, mely változásokat az Erdészeti Szolgálat és a nemzeti park is elfogadott. Ennek nagysága 17 ha 5219 m².

M-1 alövezetből U-1 alövezetbe (0112/2/4/9/48, 0112/41, hrsz-ek) kerülne a település belterületéhez délen csatlakozó volt majorság területe, mely 5 ha 3790 m². Mivel ez a terület a BfNP bemutató övezetébe is tartozik, ezért megkértük és megkaptuk a hozzájáruló nyilatkozatukat. (Hasonló képen hozzájáruló nyilatkozatukat megadták az északi lakóterület fejlesztéshez is, bár az része a Btv települési alövezetének is.)

Az M-1-be bekerülő területek:

E-ből M1-be: (092/10/11/12, 0100/7/6, 0101/7 nyugati széle, 0112/44c, 020/10, 032/4/5/6, 032/10, 034/1/2/3, hrsz-ek) 19ha 3225m² kerül, mely döntően szőlővel újonnan betelepített területet, illetve a Nemzeti Park által védett gyepek minősített területeket tartalmaz. Ezek a cserék az erdészeti szolgálat jóváhagyását is bírják.

A fenti változások következtében az M-1-es alövezet 20ha 1300 m² –rel csökken. Ez a változás kereken -5%.

M-2 A Btv-ben M-2 kertgazdasági terület : 320 ha 0844m²**Az M-2-ből kikerülő területek:**

M-2 alövezetből E alövezetbe (817/2/4/5/6/7/8/9, 817/11, 817/22/23/24 nyugati oldala, 826, 817/13/14, 848/24/28, 864, 867, 870-873-ig, 877, 835/3, 842, 843, 848/29-35-ig, 848/39, 879, 881, 882, 883/3-18-ig, 885, 886, 887, 889/1/7/8/9/10, 890, 888/1-9-ig, 888/11, 937/1, 059 déli része, 047/4/5, 047/9/10/11, 037/64, 493, 327, 330, 084/5, 661/6, 599, 682, 683, 686, 687, 697, hrsz-ek) kerülne a település É-i részén a zártkerti területben lévő erdősült rész 30ha 4996 m². Ezek a területek az érvényben lévő zártkert rendezési tervben is a zártkertből való kizárásra és erdősítésre voltak szabályozva.

Az M-2-be bekerülő területek:

M1-ből M2-be: (588-600, 604-644, 650-663 hrsz-ek) alövezetbe északon egy 14 ha 7500 m² kerül, mely az érvényben lévő zártkert rendezési tervben és a földhivatali nyilvántartásban jelenleg is zártkertként szerepel. Az önkormányzat hasonló képpen továbbra is kertés mezőgazdasági területként tervezi a terület hasznosítását. Ez a javításnak minősülő változás 4,60%.

A fenti változások következtében az M-2-es alövezet 15 ha –ral csökken. Ez a változás - 4,60%.

E-be A Btv-ben E erdőterület: 507 ha 2121m²**Az E-ből kikerülő területek:**

E-ből M1-be: 092/10/11/12, 0100/7/6, 0101/7 nyugati széle, 0112/44c, 020/10, 032/4/5/6, 032/10, 034/1/2/3, hrsz-ek) 19ha 3225m² kerül, mely döntően szőlővel újonnan betelepített területet, illetve a Nemzeti Park által védett gyepek minősített területeket tartalmaz. Ezek a cserék az erdészeti szolgálat jóváhagyását is bírják. **Ez önmagában 3,8%.**

Az E-be bekerülő területek:

M-1 alövezetből E alövezetbe (010/2b/4/7b, 015/6, 015/2 déli része, 017/23/22/18, 06/12, 012/1/2/3, 015/6, 015/2 déli része, hrsz-ek) kerülne a település belterületétől D-re eső részén lévő több kisebb erdősült rész, mely változásokat az Erdészeti Szolgálat és a nemzeti park is elfogadott. Ennek nagysága 17 ha 5219 m².

M-2 alövezetből E alövezetbe (817/2/4/5/6/7/8/9, 817/11, 817/22/23/24 nyugati oldala, 826, 817/13/14, 848/24/28, 864, 867, 870-873-ig, 877, 835/3, 842, 843, 848/29-35-ig, 848/39, 879, 881, 882, 883/3-18-ig, 885, 886, 887, 889/1/7/8/9/10, 890, 888/1-9-ig, 888/11, 937/1, 059 déli része, 047/4/5, 047/9/10/11, 037/64, 493, 327, 330, 084/5, 661/6, 599, 682, 683, 686, 687, 697, hrsz-ek) kerülne a település É-i részén a zártkerti területben lévő erdősült rész 30ha 4996 m². Ezek a területek az érvényben lévő zártkert rendezési tervben is a zártkertből való kizárásra és erdősítésre voltak szabályozva.

A fenti változások következtében az E alövezet 28 ha 6990 m² – rel nő. Ez a változás +5%.

A természetvédelmi övezetek változásai:

V-1 övezet a déli útgazdasági területével csökken, mely 5 ha 3790 m². Ez a változás 3%-os csökkenését eredményezi az övezetnek. Mivel ez a Nemzeti Park bemutató övezet, ezért csatoljuk a Nemzeti Park hozzájáruló nyilatkozatát.

Infrastruktúra hálózat övezete

I-1-es övezet a leendő 77-es számú főútról Aszófő felé menő összekötő út tervezett nyomvonala a települést nem keletről, hanem nyugatról kerülné el. Ez önmagában nyomvonal hossz változással nem jár, csak a nyomvonal kerül át másik helyre. A nyomvonal változtatás a Közútkezelő Kht-val történt egyeztetésének emlékeztetőjét szintén csatoljuk.

A beépítésre szánt területi változás területi mérlege:

Jelenlegi belterület – beépítésre szánt terület 43 ha.

Dél-nyugati lakóterület bővítés 0,7 ha.

Gazdasági terület bővítése 5,3 ha.

Összesen beépítésre szánt terület növekedés 5 ha.

Ez a változás összesen 11,6%-os beépítésre szánt terület növekedést eredményez, ami kevesebb a Btv-ben megengedett maximális 15%-nál.

A fenti övezetek további változtatása csak a max. 5%-os területi küszöb határain belül történhet, külön eljárás keretein belül.

FÜGGELÉK:**PONTOSÍTÁSI ELJÁRÁS 2008. október 15.**

Balatonszőlős község Önkormányzata a Dél-dunántúli Regionális Közigazgatási Hivatal Állami Főépítésének jóváhagyásával az alábbi BTSZ pontosítással élt.

Az eltérések kezelését a 2004. évi LXXV tv. 18.§-a tette lehetővé, melyet a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 134/2005. (VII.14.) korm. rendelet 1.§ (1) a) pontja alapján hajtottuk végre.

T-1 alövezet változás mértéke: - 0,09 %

A T-1-ből kikerül kb. 0,40 ha a Hrsz: 020/12-ből.

M-2 alövezet változás mértéke egyszerűsítve és összevonva a 2005-ös felülvizsgálat keretében végrehajtott változásokra: - 4,61 %

Az M-2-be bekerül kb. 14,21 ha a Hrsz:588 -645-ből és a 650-663-ből.

A fenti övezetek további változtatása csak a max. 5%-os területi küszöb határain belül történhet, külön eljárás keretein belül.

A pontosítás rajzi ábrázolása is a HÉSZ melléklete!

