

Cserszegtomaj Község
Önkormányzat Képviselő Testületének
15/2015.(XII.17.) önkormányzati rendelete

Cserszegtomaj Község Helyi Építési Szabályzatáról
-Egységes szerkezetben-

Cserszegtomaj Község Önkormányzata képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró:

Zala megyei Kormányhivatal állami főépítész feladatait ellátó Építésügyi Osztálya, Vas Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztálya, Zala Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatósága, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága, Vas Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatósága, Országos Vízügyi Főigazgatóság Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatósága, Zala megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztálya, Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala, Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatala, Zala Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztálya, Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központ, Zala Megyei Kormányhivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya, Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztálya, Zala Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály Erdészeti Osztálya, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatala, Zala megyei Rendőr főkapitányság Rendészeti Igazgatósága, Baranya Megyei Kormányhivatal, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztálya, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság, Magyar Közút Nonprofit Zrt, Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ, Keszthely Város Jegyzője mint I. fokú Építésügyi Hatóság, Zala Megyei Önkormányzat véleményének kikérésével

továbbá a partnerségi egyeztetési eljárásba bevontak és a szomszédos települések **véleményének kikérésével** a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ
Általános rendelkezések

1. Az előírások alkalmazása

1.§

- (1) Cserszegtomaj község területén telket alakítani és építési tevékenységet végezni csak e rendeletben foglaltaknak megfelelően lehet.
- (2) Jelen rendelet kötelezően alkalmazandó mellékletei a szabályozási tervlapok: jelű 1. melléklet.....A rendelet előírásai a szabályozási tervlapokkal együtt alkalmazandók.
- (3) Jelen rendeletben nem szabályozott területeken a vonatkozó magasabb rendű jogszabályok előírásait kell figyelembe venni.

2. A szabályozás elemei

2.§

- (1) Az alkalmazott kötelező szabályozási elemek:
 - a) szabályozási vonal,

- b) telken/építési telken belüli védőterület - közlekedési és közmű elhelyezés céljára
 - c) szabályozási szélesség
 - d) belterület határa,
 - e) építési övezetek, övezetek határa,
 - f) telekre vonatkozó szabályozási előírások,
 - g) telek be nem építhető része - természetvédelmi okokból,
 - h) ¹
 - i) kötelező fásítás,
 - j) beültetési kötelezettségű terület határa,
 - k) műemlék,
 - l) műemléki környezet határa,
 - m) régészeti lelőhely határa,
 - n) helyi jelentőségű védett érték,
 - o) vízbázis védőövezetek határa,
 - p) Natura 2000 terület,
 - q) ex lege védett barlang,
 - r) ex lege védett láp,
 - s) Balaton-felvidéki Nemzeti Park területe,
 - t) meglévő helyi védett természeti terület,
 - u) rekultiválandó terület,
 - v) földtani veszélyforrás területe,
 - w) nyomvonalas létesítmények védőterületeinek határa
- (2) Irányadó szabályozási elemek:
- a) javasolt telekhatár,
 - b) megszüntető jel,
 - c) épület kontúrok,
 - d) építési illetve használatbavételi engedéllyel rendelkező építmények szimbólumai,
 - e) nem digitális állami alapadat, törölt helyrajzi szám,
 - f) kerékpáros útvonal,
 - g) közmű-vezetékek nyomvonala,
 - h) közmű berendezések szimbólumai,
 - i) jelentős felszíni parkoló határa és férőhelyszáma,
 - j) ²
 - k) ³
 - l) ⁴
 - m) védett földtani alapszelvény,
 - n) ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület határa,
 - o) nyílt karszt területe,
 - p) nemzeti ökológiai hálózat elemei,
 - q) ⁵
- (3) Tájékoztató elemek:
- a) Kerékpárút Keszthely szabályozási terve szerint,
 - b) Lovasút Keszthely szabályozási terve szerint
- (4) Az irányadó és tájékoztató szabályozási elemek előírásaitól az egyéb előírások betartása mellett

¹ Hatályon kívül helyezte a 3/2018.(II.01.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. február 02-től.

² Hatályon kívül helyezte a 3/2018.(II.01.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. február 02-től.

³ Hatályon kívül helyezte a 3/2018.(II.01.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. február 02-től.

⁴ Hatályon kívül helyezte a 3/2018.(II.01.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. február 02-től.

⁵ Hatályon kívül helyezte a 3/2018.(II.01.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. február 02-től.

el lehet térni. A kötelező szabályozási elemektől csak a rendelet módosításával lehet eltérni.

3. Területfelhasználás

3.§

- (1) A beépítésre szánt területek az építési használatnak általános jellege, valamint a sajátos építési használatuk szerint:
- | | |
|-------------------------------------|------|
| a) Lakó | |
| aa) falusias lakó | Lf |
| b) vegyes | |
| bb) településközpont jellegű vegyes | Vt |
| c) gazdasági | |
| cc) kereskedelmi, szolgáltató | Gksz |
| cd) ipari | Gip |
| d) különleges | |
| de) mezőgazdasági üzemi | KMü |
| df) településgazdálkodási terület | KTg |
| dg) lovarda terület | KLov |
| dh) turisztikai terület | KTt |
| e) üdülő | |
| ei) hétvégi házas üdülőterület | Üh, |
| ej) üdülőházas üdülőterület | Üü. |
- (2) A közigazgatási terület beépítésre nem szánt területei az építési használatnak általános jellege, valamint a sajátos építési használatuk szerint:
- | | |
|---|--------|
| a) közlekedési területek | |
| ak) általános közlekedési területek | KÖu |
| b) zöldterületek | |
| bl) közpark | Z |
| c) erdőterületek | |
| cm) védelmi | Ev |
| cn) közjóléti erdő | Ek |
| co) gazdasági erdő | Eg |
| d) mezőgazdasági területek | |
| dp) általános mezőgazdasági terület | Má |
| dq) korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület | M-0 |
| e) vízgazdálkodási terület | V |
| f) különleges beépítésre nem szánt terület | |
| fr) sport terület | KbSp |
| fs) temető terület | KbT, |
| ft) burkolt köztér | KbKt. |
| fu) rekreációs célú terület | Kb-r |
| fv) sportrepülőter | Kb-rep |

4. Általános előírások

4.§

- (1) ⁶Telekalakítást végezni csak a meglévő telekstruktúrához igazodva, az övezetek előírásaiban szereplő feltételekkel és a szabályozási terven szereplő kötelező elemeknek megfelelően

⁶ Módosította a 28/2020.(XII.18.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. január 17. napján.

- lehetséges. Telekosztás akkor is lehetséges, ha az előírt minimális teleknagyság nem tartható, de a kialakult helyzet kedvezőbb lesz: pl. megközelítő út kialakítása, telek beépítési lehetőségének javítása.
- (2) Beépítésre szánt területen építményt elhelyezni kizárólag jelen rendeletben meghatározott szabályok szerint kialakított és a vonatkozó jogszabályban meghatározott építési telken lehetséges.
 - (3) Beépítésre nem szánt területen építményt elhelyezni kizárólag jelen rendeletben meghatározott szabályok szerint kialakított telken lehetséges.
 - (4) Jelen rendelet hatályba lépését megelőzően kialakított építési telken építmény elhelyezhető az egyéb előírások betartása mellett.
 - (5) Az övezeti előírásoknak megfelelő méretű telken telekalakítás és építés is engedélyezhető (az egyéb építési előírások betartása mellett) abban az esetben, amennyiben kizárólag a szabályozási terven szereplő út kialakítását szolgáló telekalakítás során keletkezik olyan állapot, amelyben a telek mérete nem éri el a minimális előírt telekméretet.
 - (6) Telek közmű- és út terület céljára az övezetek előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.
 - (7) Nyeles telek kialakítása esetén a nyúlvány szélessége legalább 3,0 m kell hogy legyen.
 - (8) Jelen rendelet hatálybalépését megelőzően jogszerűen kialakított, de az övezeti előírásoknak nem megfelelő építmények felújíthatók, átalakíthatók, bővíthetők. Ezáltal azonban nem hozható létre a szabálytalan paraméter szempontjából kedvezőtlenebb helyzet és az építés kizárólag a vonatkozó egyéb előírások betartásával történhet.
 - a) ⁷Ha a meglévő épület az építési helyen kívül található, az felújítható, átalakítható, azonban a beépített bruttó alapterületet vagy az **épületmagasságot** növelő átalakítása, bővítése csak az építési helyen belül lehetséges.
 - b) Amennyiben a meglévő építmény épületmagassága nagyobb mint az övezeti előírásokban előírt, az felújítható, átalakítható, bővíthető, azonban a számított épületmagasság nem nőhet, és a bővítmény épületmagassága önállóan sem lépheti át az övezeti előírásokban szereplő értéket.
 - c) ⁸Amennyiben a meglévő építmény az övezeti előírásoknak nem felel meg, az építési tevékenység során érintett épület/részlet kizárólag az övezeti előírásoknak megfelelően alakítható ki.
 - d) Amennyiben a telek beépítettsége nagyobb mint az övezeti előírásokban szereplő érték, az épület felújítható, átalakítható olyan módon, hogy az épület bruttó beépített alapterülete és az épületmagassága nem változhat.
 - e) Amennyiben a meglévő építmény funkciója nem felel meg az övezeti előírásoknak, az építmény felújítható, átalakítható és bővíthető, azonban új épület kialakítása csak az előírásoknak megfelelően történhet.
 - f) Amennyiben a meglévő építményben elhelyezett rendeltetési egységek száma nagyobb az övezeti előírásokban szereplőnél, az épület felújítható, átalakítható, azonban a rendeltetési egységek száma tovább nem nőhet.
 - (9) Az övezetek előírásai között szereplő közművesítettséget az építmény használatba vételéig ki kell alakítani.
 - (10) Közmű vezetéket elhelyezni közúton vagy magánúton kell, amennyiben erre nincs mód, úgy szolgalmi jog létesíthető. A szolgálommal érintett területen fás szárú növényzetet telepíteni és építményt elhelyezni nem lehet, és ezt az építési engedélyezés során igazolni kell.
 - (11) A beültetési kötelezettséggel érintett telkek beépítésénél az előírt növénytelepítést a használatbavételi engedély megkéréséig el kell végezni. Az ültetés során legalább háromszintű növényállomány telepítendő.
 - (12) 100 %-nál nagyobb lejtésű tereppel rendelkező ingatlanon, a szabályozási terven lápként jelölt,

⁷ Módosította a 11/2016.(X.27.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2016. október 27-től.

⁸ Módosította a 3/2018.(II.01.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. február 02-től.

illetve az alábányászottság, illetve barlangok miatt felszínmozgásos területeken valamint földtani veszélyforrás területén az építési engedélyezés során az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló jogszabályban megfogalmazott geotechnikai jelentést kell készíteni.

- (13) ⁹Telepített lakókocsi, mobilház kizárólag a kemping funkciót ellátó ingatlanokon helyezhető el, lakókonténer, egyéb lakó célú mobil jellegű építmény a település közigazgatási területén nem helyezhető el. Kivételt képez ez alól a jogerős építési engedéllyel rendelkező ingatlanon az építés időtartama alatt elhelyezett maximum 2 db felvonulási célú építmény.
- (14) A szabályozási vonallal vagy telken/építési telken belüli védőterület - közlekedési és közmű elhelyezés céljára területtel nem érintett utak mentén kerítést, támfalat, bármilyen építményt a tengelytől számított minimum 5,0-5,0 méter távolságra lehet újonnan elhelyezni.
- (15) A szükséges parkolási igényt telken belül kell biztosítani, de amennyiben a kialakult állapot miatt ez nem lehetséges, akkor a járművek elhelyezéséről és a parkolóhelyek biztosításáról szóló önkormányzati rendeletben foglaltak szerint kell megadni.

5. Általános építészeti előírások

5.§

- (1) ¹⁰
- (2) ¹¹
- (3) ¹²
- (4) Az építési övezetekben megengedett épületmagasság értékét nem lépheti át az épület utcafronti és a szomszédos telekhatártól 3,0 méternél közelebb álló épület szomszéd felőli homlokzatának homlokzatmagassága az ettől eltérő övezeti előírás hiányában.
- (5) Terepszint alatti építmény a telek építési helyén belül bárhol elhelyezhető, ahol nem gátolják építéshidrologiai, mérnökgeológiai vagy más geotechnikai adottságok illetve nem veszélyeztet más építményeket és nyomvonalas létesítményeket.
- (6) Beépítésre nem szánt területen a terepszint alatti építmény bruttó alapterülete nem haladhatja meg a telek területének 10%-át.
- (7) ¹³Az állattartó építményektől az emberi tartózkodásra szolgáló és oktatási, egészségügyi, szociális funkciójú épületek felé való távolságokat az 5. melléklet tartalmazza.

6. Reklám-, hirdető- és informáló felületekre vonatkozó előírások

6.§¹⁴

7. Kerítésekre vonatkozó előírások

7.§

- (1) A település területén új kerítés legfeljebb 60 cm magasságú lábazattal készíthető. A kerítés (a lábazat és a kerítésmező együttesen) 1,80 m magasságú, fém huzalból készült kerítésmező esetén 2,20 m magasságú lehet.
- (2) ¹⁵
- (3) Útcsatlakozásoknál a beláthatóságot korlátozó építményt, illetve 50 cm-nél magasabb növényzetet telepíteni tilos.
- (4) ¹⁶

⁹ Módosította a 3/2018.(II.01.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. február 02-től.

¹⁰ Hatályon kívül helyezte a 3/2018.(II.01.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. február 02-től.

¹¹ Hatályon kívül helyezte a 3/2018.(II.01.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. február 02-től.

¹² Hatályon kívül helyezte a 3/2018.(II.01.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. február 02-től.

¹³ Beillesztette a 28/2020.(XII.18.) önkormányzati rendelethez. Hatályos: 2021. január 17. napjától.

¹⁴ Hatályon kívül helyezte a 19/2017.(X.26.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2017. november 25-től.

¹⁵ Hatályon kívül helyezte a 3/2018.(II.01.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. február 02-től.

- (5) 17
- (6) Amennyiben a telket szabályozási vonal vagy telken/építési telken belüli védőterület - közlekedési és közmű elhelyezés céljára terület érinti, a közterület felőli kerítések kialakítása, csak a szabályozási vonal ill. az telken/építési telken belüli védőterület - közlekedési és közmű elhelyezés céljára terület határa mentén, vagy az építési telken belül lehetséges. Amennyiben a kerítés a szabályozási szélességen ill. a telken/építési telken belüli védőterület - közlekedési és közmű elhelyezés céljára területen belül épül, az út kialakítása során amennyiben azt el kell bontani a költségei a tulajdonosát terhelik, és kártérítésre nem jogosult.

8. Örökségvédelem

8.§

- (1) Műemlék telkén építeni csak a kulturális örökség védelméről szóló törvény előírásai szerint lehet.
- (2) Műemlék telkén és a lehatárolt műemléki környezet területén területet felhasználni, építési telket, építési területet kialakítani és építési tevékenységet végezni, 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.
- (3) A lehatárolt műemléki környezeti területen a műemléki környezet védelméről a kulturális örökség védelméről szóló hatályos törvény és annak végrehajtási rendelete szerint kell gondoskodni.
- (4) Nyilvántartott régészeti lelőhelyeken földmunkával járó beruházás, fejlesztés esetén előzetesen írásban, már a tervezés fázisában meg kell keresni az örökségvédelmi hatóság illetékes irodáját. A földmunkával járó tevékenységet csak a hivatal szakhatósági állásfoglalásában megfogalmazott feltételek teljesülése esetén szabad elkezdni.

- (5) 18
- (6) 19
- (7) 20
- (8) 21
- (9) 22
- (10) 23
- (11) 24

9. A táj és a természeti környezet védelme

9. §

- (1) 25
- (2) 26
- (3) 27
- (4) 28
- (5) 29

¹⁶ Hatályon kívül helyezte a 3/2018.(II.01.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. február 02-től.

¹⁷ Hatályon kívül helyezte a 3/2018.(II.01.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. február 02-től.

¹⁸ Hatályon kívül helyezte a 3/2018.(II.01.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. február 02-től.

¹⁹ Hatályon kívül helyezte a 3/2018.(II.01.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. február 02-től.

²⁰ Hatályon kívül helyezte a 3/2018.(II.01.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. február 02-től.

²¹ Hatályon kívül helyezte a 3/2018.(II.01.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. február 02-től.

²² Hatályon kívül helyezte a 3/2018.(II.01.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. február 02-től.

²³ Hatályon kívül helyezte a 3/2018.(II.01.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. február 02-től.

²⁴ Hatályon kívül helyezte a 3/2018.(II.01.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. február 02-től.

²⁵ Hatályon kívül helyezte a 3/2018.(II.01.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. február 02-től.

²⁶ Hatályon kívül helyezte a 3/2018.(II.01.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. február 02-től.

²⁷ Hatályon kívül helyezte a 3/2018.(II.01.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. február 02-től.

²⁸ Hatályon kívül helyezte a 3/2018.(II.01.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. február 02-től.

- (6) A Szabályozási terven jelölt természetvédelmi szempontból értékes területeken (a védett természeti területeken, az ex lege lápterületeken, a Natura 2000 területeken és az ökológiai hálózat területein) bármilyen tevékenység a külön jogszabályokban meghatározottak szerint a természetvédelmi hatóság engedélyével, illetve szakhatósági hozzájárulásával folytatható.
- (7) Tájképvédelmi területen az eredeti terepszint alakítása csak indokolt esetben és csak a telek feltárása, a csapadékvíz elvezetése és építmény elhelyezése és megközelítése céljából végezhető.
- (8) A "A telek be nem építhető része – természetvédelmi okokból" jellel ellátott területen épületet elhelyezni nem lehet, azt gyepeként kell fenntartani, valamint a 3. számú mellékletben szereplő fás növényzettel telepíteni. A növénytelepítés a használatbavételi engedély kiadásának feltétele.
- (9) A „A telek be nem építhető része – kilátásvédelmi okokból” jellel ellátott területen épületet elhelyezni nem lehet, építmény elhelyezése és növénytelepítés csak a közterületről történő kilátás védelmével valósítható meg.
- (10) Természeti területen - a jogszerűen beépített területek, valamint vízjogi engedéllyel rendelkező építmények kivételével - tilos a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 méteren, tavak partjától számított 100 méteren belül, valamint a vízfolyások hullámterében új építmények elhelyezése.
- (11) ³⁰

ÉPÜLETEK, LÉTESÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSEKOR BETARTANDÓ KÖRNYEZETI FELTÉTELEK

10. A levegő védelme

10. §

- (1) A légszennyező források üzemeltetését az elérhető legjobb technika alkalmazásával kell végezni.
- (2) Amennyiben a légszennyezettség mértéke a zónában a megengedett határértéknél kisebb, a fenntartható fejlődéssel összhangban meg kell őrizni a meglévő jó állapotot a vonatkozó jogszabály szerint.
- (3) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő létesítmény kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a szomszédos telkek, építési övezetek, övezetek, beépítési lehetőségét, területfelhasználását ne korlátozzák.
- (4) A Balaton-felvidéki Nemzeti Park területe és a Natura 2000 területek levegő tisztaságvédelmi szempontból ökológiailag érzékeny, sérülékeny területeknek tekintendők. E területek térségében kizárólag olyan létesítmények, tevékenységek engedélyezhetők, amelyek esetén nemzeti parki és Natura 2000 területeken az ökológiailag sérülékeny területekre vonatkozó határértékek teljesülnek. Diffúz légszennyezést, kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek nem folytathatók.

11. A felszíni és felszín alatti vizek védelme

11. §

- (1) A felszín alatti vizek és a földtani közeg, szennyeződéssel szembeni érzékenység szempontjából Csereszegtomaj közigazgatási területe „fokozottan érzékeny” és „kiemelten érzékeny” felszín alatti vízminőség-védelmi besorolású. A közigazgatási területen kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, ill. technológiák alkalmazhatók, amelyek során az országos érvényű jogszabályokban előírt, a felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékek teljesíthetők.
- (2) Az ingatlan tulajdonosa (használója) az ingatlant csak úgy hasznosíthatja, művelheti, hogy a felszíni vizek természetes lefolyását ne akadályozza, a vízi létesítmények állapotát, üzemeltetését, fenntartását ne veszélyeztesse, továbbá a víz minőségét ne károsítsa.

²⁹ Hatályon kívül helyezte a 3/2018.(II.01.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. február 02-től.

³⁰ Hatályon kívül helyezte a 3/2018.(II.01.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. február 02-től.

- (3) A településre jellemző jelentősebb talaj- és rétegvíz mozgásra tekintettel a vizek áramlási útját nem szabad lezárni. Terepszint alatti építmények kizárólag a felszín alatti vizek mozgását nem akadályozó, az érintett térség vízháztartását nem befolyásoló módon létesíthetők. Terepszint alatti építés esetén a továbbvezetést meg kell oldani.
- (4) Külön jogszabályban meghatározott káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába, ill. szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizeket a közcsatornába vezetés előtt a telephelyen belül előtisztítani, ill. előkezelni kell. A közcsatornába kizárólag a vonatkozó országos érvényű jogszabályok előírásainak megfelelő szennyvizek vezethetők.
- (5) A vízbázisok védelmének biztosítására a hidrogeológiai védőterületen belül a külön jogszabályban előírt területhasznosítási korlátozást érvényesíteni kell.

12. A termőföld védelme

12. §

- (1) Talajszennyezés veszélyével járó tevékenység a szennyezést kizáró (a tevékenységtől függően víz-, szénhidrogén- stb. záró) aljzaton végezhető.
- (2) A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen.
- (3) 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.
- (4) A fejlesztési területek kialakítását úgy kell megvalósítani, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa. A művelés alóli kivonásokat a beépítés ütemének megfelelően kell végrehajtani, a művelés alóli kivonásig az eredeti művelési ágnak megfelelő területhasznosítást kell folytatni.
- (5) Épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a humuszos termőrétteg védelméről – összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról – gondoskodnia kell. A termőföldet lehetőség szerint a beruházással érintett területen kell elhelyezni, a felesleges humuszt értékesíteni, vagy más területen elhelyezni kizárólag a talajvédelmi hatóság hozzájárulásával lehet.
- (6) Feltöltések kialakítása, tereprendezés során kizárólag talajvédelmi szempontból minősített, vagy szabványosított termék és anyag használható. Terület-előkészítés, bontás-építés során előkerülő szennyező anyag, vagy szennyezett talaj gyanúja esetén az anyagokat az építetőknek meg kell vizsgáltatni, a vizsgálatok során megállapított veszélyességi foknak megfelelően a szennyezett anyagot lerakóhelyre, vagy arra jogosult ártalmatlanító szervezetnek kell átadni.

13. Környezeti zaj- és rezgés elleni védelem

13. §

- (1) Zajt kibocsátó, rezgést okozó létesítmény kizárólag abban az esetben üzemeltethető, ill. engedélyezhető, valamint környezeti zajt okozó tevékenység abban az esetben folytatható, ha az általa okozott környezeti zaj, rezgés a zaj ellen védendő létesítmények környezetében a külön jogszabályban meghatározott, illetve az illetékes hatóság által a létesítményre megállapított zaj- és rezgésterhelési határértékeket nem haladja meg.
- (2) Új út tervezésekor a környezeti zaj elleni védelem eszközei az út melletti területeken a Településszerkezeti tervben szereplő meglévő és elhatározott terület-felhasználások figyelembevételével tervezendők.
- (3) Az 1.§ (1) bekezdés szerinti terület az alábbi zajvédelmi kategóriákba tartoznak:

- a) 1. zajvédelmi kategóriába: a zöldterületek, (Zkp jelű), a különleges idegenforgalmi területek
 - b) 2. zajvédelmi kategóriába: a kertvárosias lakóterületek (Lf jelű)
 - c) 3. zajvédelmi kategóriába: az intézmény területek (Vt jelű)
 - d) 4. zajvédelmi kategóriába: a kereskedelmi, szolgáltató területek (Gksz jelű), az iparterületek (Gip jelű), a különleges sport területek (Kb-sp jelű) övezetekbe sorolt területek.
- (4) Gyorsforgalmi- és főút külterületi szakasza mentén mezőgazdasági területen a tengelytől számított 50m-en belül új gazdasági épület, 100 m-en belül új lakóépület, egyéb országos közút külterületi szakasza mentén a tengelyétől számított 25 m-en belül új gazdasági épület, 50 m-en belül új lakóépület nem létesíthető a zaj- és rezgésvédelmi normatívák betarthatóságát biztosító építési technológiák és azok igazolása nélkül.

14. Hulladékkezelés

14. §

- (1) A keletkező települési szilárd hulladékok rendezett gyűjtését és a szükséges időközönkénti elszállítását biztosítani kell. Kommunális szilárd hulladék zárt térben, vagy zárt gyűjtőedényben tárolható. A keletkező hulladékok kizárólag a hatályos jogszabályi feltételeknek megfelelő hulladéklerakó helyre szállíthatók.
- (2) Lakó és intézmény területen veszélyes hulladékot eredményező tevékenységek kizárólag a lakosság alapfokú ellátását szolgáló tevékenységek folytatása esetén engedélyezhetők (pl.: fotólabor, gyógyszerár, fogorvos, javítószolgáltatások stb.).

ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSEKOR BETARTANDÓ KÖZMŰVESÍTÉSI FELTÉTELEK

15. Villamos-energia ellátás

15. §

- (1) Településszertitikai és területgazdálkodási szempontból beépített és beépítésre szánt területen új (120 kV-os nagyfeszültségű, közép-, kisméretű, valamint közvilágítási) villamosenergia ellátási hálózatot építeni, meglévő hálózat átépítésével járó rekonstrukciót végezni, csak földkábeles elhelyezéssel szabad.
- (2) Burkolat nélküli utakkal feltárt területeken, valamint beépítésre nem szánt területeken a villamos-energia ellátás hálózatainak földfeletti vezetése fennmaradhat, területgazdálkodási okokból, valamint az utca, fásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a villamos-energia elosztási, a közvilágítási és a távközlési szabadvezeték közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- (3) A villamos elosztóhálózat installációit (trf. állomások, elosztó berendezések) elhelyezése előtt azt az Önkormányzattal, és ha más a Tulajdonos azzal is egyeztetni szükséges.
- (4) Reklám- és térvilágítással kápráztatást, vakítást, vagy ártó fényhatást okozni, egyéb ingatlan használatát, ill. a közlekedést zavarni, korlátozni nem szabad.
- (5) A közvilágítási rendszerek létesítésekor csak megfelelően ernyőzött, csak minimális és elkerülhetetlen fényszennyezést okozó lámpatestek alkalmazhatók.
- (6) ³¹

16. Hírközlés

16. §

³¹ Hatályon kívül helyezte a 3/2018.(II.01.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. február 02-től.

- (1) Településesztétikai és területgazdálkodási szempontból beépített és beépítésre szánt területen, új vezetékes hírközlési hálózatot létesíteni, ill. meglévő rekonstrukcióját megvalósítani csak föld alatti (földkábel, alépítmény) elhelyezéssel szabad. A földfeletti vezetés a szilárd burkolattal nem rendelkező utcákban egyelőre fennmarad, ezért területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetéket közös oszlopsoron kell vezetni.
- (2) Beépítésre nem szánt területeken a vezetékes távközlési hálózatok földfeletti vezetése fennmaradhat, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utcabútorozási lehetőségének biztosítására a távközlési szabadvezetéket, légkábelt és a villamos-energia elosztási, a közvilágítási szabadvezetékeket, légkábeleket közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- (3) Adótornyok elhelyezésének feltétele:
 - a) beépítésre szánt területen önálló építményként nem helyezhetők el.
 - b) beépítésre nem szánt területen csak a tájat, környezetet nem zavaró módon helyezhetők el.

17. Vízi közművek

17. §

- (1) Nyomvonal jellegű közművezetékeket és közműlétesítményeket a közlekedési és közműterületen, közterületen, vagy a közművet üzemeltető szerv területén kell elhelyezni. Ettől eltérő elhelyezés csak szolgalmi vagy vezetékjog biztosítása mellett engedélyezhető. Magán területen vezetett közművezetékek közműkezelők általi megközelítését a tulajdonosnak biztosítani kell.
- (2) A közművezetékek védelme érdekében a vonatkozó jogszabályokban és szabványokban előírt védőtávolságokat be kell tartani.
- (3) A kialakítandó új helyrajzi számmal rendelkező ingatlanokat önálló közműbekötéssel kell ellátni a közmű üzemeltetők előírásainak megfelelően.
- (4) Az ivóvíz minőségű víz beszerzésére, kezelésére, tárolására, továbbítására és szétosztására szolgáló létesítmények védőterületein csak a rendeltetésszerű üzemeltetés érdekében végzett építési tevékenység folytatható.
- (5) A minőségi vízellátás szabványos nyomásviszonyok biztosításával érhető el, így zónásítás szükséges.
- (6) Fejlesztésre kerülő területeken az ivóvíz hálózatot lehetőleg körvezetéknek kell kialakítani minimálisan NA 80 vezetékkel. Egyoldali betáplálás esetében legalább NA 100 gerincvezeték kiépítése szükséges.
- (7) A külső tűzi víz vételezés céljára 200 m-ént földfeletti tűzcsapokat kell telepíteni. Tűzcsapokat egymástól 5 méternél közelebb, a védendő építménytől 100 méternél távolabb nem lehet elhelyezni.
- (8) Fürt kút vize általában csak kommunális célra (locsolás, wc öblítés) használható. Ivóvízként csak negatív vízmintavételi eredmény alapján használható. A kútra telepített vízellátórendszert nem szabad közműre csatlakozó házi vízhálózattal összekapcsolni.
- (9) A szennyvízcsatorna-hálózat üzembe helyezését csak a megfelelő kapacitású csatlakozó szennyvíztisztító telep üzembe helyezését követően lehet engedélyezni.
- (10) Gyűjtőcsatornával rendelkező területeken a tulajdonost kötelezni kell a hálózatra való csatlakozásra.
- (11) A meglévő szikkasztókat folyamatosan meg kell szüntetni a szennyvíz csatorna hálózat kiépítésével párhuzamosan.

- (12) A gazdasági, ipari területről – ideértve a lakóterületen engedélyezett ipari tevékenységet is – a szennyvíznek a közcsatornába való bevezetése előtt, amennyiben az meghaladja az előírt szennyezettségi határértéket, szükség szerint az előtisztítást el kell végezni.
- (13) A fejlesztésre szánt területeken ki kell építeni a szennyvíz csatorna hálózatot és ingatlanonként a házi bekötéseket az üzemeltető előírásainak megfelelően.
- (14) Meglévő szennyvízáttemelő védőtávolságában elhelyezésre kerülő beépítésnél a zaj és szagvédelemről gondoskodni kell. Megfelelő szagtalanítóval kivitelezett szennyvízáttemelő műtárgy 20 m-es, szagtalanító nélkül 150-es védőtávolság biztosítását igényli. A védőtávolságon belül lakó-, szálláshely-, üdülő funkció nem helyezhető el, élelmiszer és gyógyszer alapanyag nem készíthető, nem gyártható, nem csomagolható, nem raktározható és nem állítható elő.
- (15) A szennyvíz csatorna hálózatba csapadékvíz nem vezethető.
- (16) A település csapadékvizeit nyílt árokhálózatban, csapadékvíz csatornahálózatban, szükség szerint egyedi kialakítással az útburkolaton kell elvezetni. A vízelvezető árkokat kialakításuk, illetve karbantartásuk során védő gyeptakaróval kell ellátni, vagy burkolni kell.
- (17) A felszíni vízelvezetési rendszer rendszeres karbantartása és tisztítása bel és külterületen egyaránt a tulajdonosok kötelessége.
- (18) A csatornázást elválasztott rendszerben kell megvalósítani.
- (19) A 20 db és annál több gépkocsit befogadó parkolóról lejövvő csapadékvíz hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül elő kell tisztítani.
- (20) A vízbázisok területén csak burkolt árok vagy zárt csapadékvíz elvezető rendszer építhető, tervezhető.
- (21) A nyílt árkos vízelvezető rendszerek kialakításához (kapubejáró, csatornázás) a közútkezelői hozzájárulást minden esetben be kell szerezni. Az ingatlanok előtt húzódó csapadékvíz-elvezető árkokat az ingatlanulajdonosok kötelesek tisztítani, karbantartani.
- (22) A tervezett közművezetékek építésekor az esetleges közös kivitelezés érdekében a vezetékek nyomvonalát egyeztetni kell a közmű-üzemeltetővel.

MÁSODIK RÉSZ

Részletes rendelkezések

Beépítésre szánt területek

1. Lf Falusias lakóterület általános előírásai

18.§

- (1) Az övezet telkein több épület is elhelyezhető. Egy épülettömegben legfeljebb két rendeltetési egység létesíthető és az alábbi rendeltetésekkel:
 - a) Lakó
 - b) Mező- és erdőgazdasági
 - c) A terület rendeltetészerű használatát nem zavaró gazdasági
 - d) Kereskedelmi, piac, szolgáltató, szállás jellegű
 - e) Igazgatási, iroda
 - f) Hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - g) Kulturális, közösségi szórakoztató
 - h) Sport
- (2) ³²
- (3) Az övezetben épületet elhelyezni csak közüzemi villamos energia, ivóvíz, szennyvíz elvezetés biztosításával lehetséges.

2. Lf-1 övezet előírásai

19.§

- (1) Az övezetben kialakítható telek legkisebb területe: 1200 m².
- (2) Az övezetben kialakítható telek szélessége a közterület felől legalább 16,0 m.
- (3) A kialakítható beépítési mód: oldalhatáron álló.
- (4) Az előkert mérete a környezetében kialakult állapothoz illeszkedő, ennek hiányában 5,0 m. Új épület építése esetén az építési hely előkert felőli határa egyben kötelező építési vonal is.
- (5) ³³
- (6) ³⁴
- (7) A beépítettség legnagyobb mértéke: 25%.
- (8) A beépítettség legnagyobb mértéke terepszint alatt: 30%.
- (9) Az ingatlanon kialakítandó zöldfelület legkisebb mértéke: 60%.
- (10) A megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,5 m.
- (11) Új nyeles telek nem alakítható ki.

3. Lf-2 övezet előírásai

20.§

- (1) Az övezetben kialakítható telek legkisebb területe: 1500 m², szélessége min. 16 m, mélysége min. 50 m.
- (2) ³⁵
- (3) ³⁶A kialakítható beépítési mód: oldalhatáron álló.
- (4) ³⁷Az előkert mérete a környezetében kialakult állapothoz illeszkedő, ennek hiányában 3,0 m. Az oldalkert minimális mérete 4m.

³² Hatályon kívül helyezte a 3/2018.(II.01.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. február 02-től.

³³ Hatályon kívül helyezte a 28/2020. (XII.18.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021. január 17. napjától.

³⁴ Hatályon kívül helyezte a 3/2018.(II.01.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. február 02-től.

³⁵ Hatályon kívül helyezte a 28/2020.(XII.18.) önkormányzati rendelet.. Hatályos 2021. január 17. napjától.

³⁶ Módosította a 13/2017.(VI.01.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2017. június 02-től.

³⁷ Módosította a 28/2020. (XII.18.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021. január 17. napjától.

- (5) A beépítettség legnagyobb mértéke: 18%.
- (6) A beépítettség legnagyobb mértéke terepszint alatt: 30% ami csak az építési helyen belül helyezhető el.
- (7) Az ingatlanon kialakítandó zöldfelület legkisebb mértéke: 60%.
- (8) A megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,5 m.
- (9) Nyeles telek csak min. 4 m széles nyéllel alakítható ki. A nyél területe nem számítható bele a beépíthetőség számítás területébe. A nyél csapadékvíz elvezetése is kötelezően megoldandó.

4. Lf-3 övezet előírásai

21.§

- (1) Az övezetben kialakítható telek legkisebb területe: 2000 m², szélessége min. 18 m, mélysége min. 50 m.
- (2) Az övezetben kialakítható telek szélessége a közterület felől legalább 18,0 m.
- (3) A kialakítható beépítési mód: szabadon álló.
- (4) Az előkert mérete a környezetében kialakult állapothoz illeszkedő, ennek hiányában 5,0 m.
- (5) A beépítettség legnagyobb mértéke: 18%.
- (6) A beépítettség legnagyobb mértéke terepszint alatt: 30%, ami csak az építési helyen belül helyezhető el.
- (7) Az ingatlanon kialakítandó zöldfelület legkisebb mértéke: 60%.
- (8) A megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,5 m.
- (9) Nyeles telek csak min. 4 m széles nyéllel alakítható ki. A nyél területe nem számítható bele a beépíthetőség számítás területébe. A nyél csapadékvíz elvezetése is kötelezően megoldandó.

5. Vt Településközpont vegyes övezet előírásai

22.§

- (1) Vt-1 jelű övezetben igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, közösségi szórakoztató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, lakó és sport valamint ezekhez kapcsolódó kiszolgáló rendeltetésű épületek helyezhetők el.
- (2) A Vt-2 övezetben hitéleti, nevelési, oktatási valamint ezekhez kapcsolódó kiszolgáló funkciójú épületek helyezhetők el.
- (3) Az övezetben kialakítható telek legkisebb területe: 1500 m².
- (4) Az övezetben kialakítható telek szélessége a közterület felől legalább 20,0 m.
- (5) A kialakítható beépítési mód: szabadon álló.
- (6) Az előkert mérete az adott ingatlan utcai oldalán lévő ingatlanok előkertjeinek átlagához illeszkedő legyen.
- (7) A beépítettség legnagyobb mértéke: 40%.
- (8) A beépítettség legnagyobb mértéke terepszint alatt: 40%.
- (9) Az ingatlanon kialakítandó zöldfelület legkisebb mértéke: 30%.
- (10) A megengedett legnagyobb épületmagasság: 7,5 m, de a kialakult állapot fenntartható.
- (11) ³⁸
- (12) ³⁹
- (13) Az övezetben épületet elhelyezni csak közüzemi villamos energia, ivóvíz, szennyvíz elvezetés biztosításával lehetséges.
- (14) Az övezet területén a parkolókat fásítva kell kialakítani, 4 parkolóhelyenként 1 db lombos fa telepítésével.

³⁸ Hatályon kívül helyezte a 3/2018.(II.01.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. február 02-től.

³⁹ Hatályon kívül helyezte a 3/2018.(II.01.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. február 02-től.

6. Gksz Gazdasági kereskedelmi szolgáltató övezet előírásai

23.§

- (1) Az övezetben a környezetre jelentős környezeti-, zaj- és rezgésterhelést nem gyakorló, gazdasági tevékenységi célú épületek, üzemanyagtöltő helyezhető el.
- (2) ⁴⁰
- (3) Az övezetben kialakítható telek legkisebb területe: 1500 m².
- (4) Az övezetben kialakítható telek szélessége a közterület felől legalább 20,0 m.
- (5) A kialakítható beépítési mód: szabadon álló.
- (6) Az előkert mérete a kialakult állapothoz illeszkedő.
- (7) A beépítettség legnagyobb mértéke: 40%.
- (8) A beépítettség legnagyobb mértéke terepszint alatt: 30%, mely csak az építési helyen belül érvényesíthető. A terepszint alatti beépítés max. 25 cm-rel emelkedhet átlagosan az eredeti terepszint fölé és min. 60 cm földtakarással kell rendelkezzen.
- (9) Az ingatlanon kialakítandó zöldfelület legkisebb mértéke: 20%.
- (10) A megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,5 m.
- (11) ⁴¹A telek be nem épített és burkolattal el nem látott részén háromszintű növényzetet, az úttal határos telekhatárt kivéve a telekhatárok mentén legalább egy fasort kell telepíteni. A szabályozási terven feltüntetett beültetési kötelezettségű területen is 3 szintű növényzet telepítendő. A növénytelepítés a használatbavételi engedély megkérésével egyidejűleg telepítésre kerüljön.
- (12) Az övezetben épületet elhelyezni csak közüzemi villamos energia, ivóvíz, szennyvíz elvezetés biztosításával lehetséges.

7. Gip Gazdasági ipari övezet általános előírásai

24.§

- (1) Az övezetben a környezetre jelentős környezeti-, zaj- és rezgésterhelést nem gyakorló, ipari, gazdasági tevékenységi célú épületek, üzemanyagtöltő és a településgazdálkodás építményei helyezhetők el.
- (2) Az övezetben kialakítható tető hajlásszöge 30°-45° között lehet, valamint 12,0 méternél szélesebb fesztávú épület kialakítása esetén legalább 10° kell hogy legyen, égetett agyagcserép, egyéb kiselemes hatású, vagy halvány színű, matt felületű táblás fémlemez fedéssel ellátva.
- (3) A telek be nem épített és burkolattal el nem látott részén háromszintű növényzetet, a telekhatárok mentén legalább egy fasort kell telepíteni. A növénytelepítés a használatbavételi engedély kiadásának feltétele.

8. Gip-1 Gazdasági ipari övezet előírásai

25.§

- (1) Az övezetben kialakítható telek legkisebb területe: 2000 m².
- (2) Az övezetben kialakítható telek szélessége a közterület felől legalább 20,0 m.
- (3) A kialakítható beépítési mód: szabadon álló.
- (4) Az előkert mérete: 5,0 m.
- (5) A beépítettség legnagyobb mértéke: 30%.
- (6) A beépítettség legnagyobb mértéke terepszint alatt 30%, mely csak az építési helyen belül érvényesíthető. A terepszint alatti beépítés max. 25 cm-rel emelkedhet átlagosan az eredeti terepszint fölé és min. 60 cm földtakarással kell rendelkezzen.
- (7) Az ingatlanon kialakítandó zöldfelület legkisebb mértéke: 25%.
- (8) A megengedett legnagyobb épületmagasság: 6,0 m. A technológiai tornyok, kémények, tartályok

⁴⁰ Hatályon kívül helyezte a 3/2018.(II.01.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. február 02-től.

⁴¹ Módosította a 28/2020.(XII.18.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. január 17. napjától.

- épületmagassága ezt meghaladhatja.
- (9) Az övezetben épületet elhelyezni csak közüzemi villamos energia, ivóvíz, szennyvíz elvezetés biztosításával lehetséges.

9. Gip-2 Gazdasági ipari övezet előírásai

26.§

- (1) Az övezetben kialakítható telek legkisebb területe: 3500 m².
- (2) Az övezetben kialakítható telek szélessége a közterület felől legalább 20,0 m.
- (3) A kialakítható beépítési mód: szabadon álló.
- (4) Az előkert mérete 10,0 m.
- (5) A beépítettség legnagyobb mértéke: 30%.
- (6) A beépítettség legnagyobb mértéke terepszint alatt 30%, mely csak az építési helyen belül érvényesíthető. A terepszint alatti beépítés max. 25 cm-rel emelkedhet átlagosan az eredeti terepszint fölé és min. 60 cm földtakarással kell rendelkezzen.
- (7) Az ingatlanon kialakítandó zöldfelület legkisebb mértéke: 25%.
- (8) A megengedett legnagyobb épületmagasság: 7,5 m. A technológiai tornyok, kémények, tartályok épületmagassága ezt meghaladhatja.
- (9) Az övezetben épületet elhelyezni csak közüzemi villamos energia, ivóvíz, szennyvíz elvezetés, és a csapadék-víz elvezetés biztosításával lehetséges.

10. KTg Különleges településgazdálkodási övezet előírásai

27.§

- (1) Az övezetben a településgazdálkodás, településüzemeltetés építményei helyezhetők el.
- (2) Az építmények védelme és a baleset megelőzés érdekében az építmények körül kerítést kell létesíteni.
- (3) Az épületek szabadonálló beépítési móddal, min. 10 m-es előkerttel helyezhetők el. Max. épületmagasság 6,0 m.

11. KLov Különleges lovarda övezet előírásai

28.§

- (1) Az övezetben elhelyezhetők a lovas-turisztikai használatot szolgáló állattartó, terménytároló, valamint a vendéglátó, szállásadó, illetve a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó funkciójú építmények, épületek.
- (2) ⁴²
- (3) Az övezetben kialakítható telek legkisebb területe: 10 000 m².
- (4) A kialakítható beépítési mód: szabadon álló.
- (5) Az előkert mérete: 5,0 m.
- (6) A beépítettség legnagyobb mértéke: 10%.
- (7) A beépítettség legnagyobb mértéke terepszint alatt: 10%.
- (8) Az ingatlanon kialakítandó zöldfelület legkisebb mértéke: 40%.
- (9) A megengedett legnagyobb épületmagasság: 6,0 m.
- (10) Az övezetben épületet elhelyezni csak közüzemi villamos energia, ivóvíz, szennyvíz elvezetés biztosításával lehetséges.

12. KTt Különleges turisztikai terület övezet előírásai

29.§

- (1) Az övezetben kulturális, közösségi szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató,

⁴² Hatályon kívül helyezte a 3/2018.(II.01.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. február 02-től.

turisztikai, sport, a környezetre rendeltetészerű használatát nem zavaró gazdasági célú építmények létesíthetők.

- (2) ⁴³
- (3) Az övezetben kialakítható telek legkisebb területe: 2000 m².
- (4) A kialakítható beépítési mód: szabadon álló.
- (5) Az előkert mérete az adott ingatlan utcai oldalán lévő ingatlanok előkertjeinek átlagához illeszkedő legyen
- (6) A beépítettség legnagyobb mértéke: 30%.
- (7) A beépítettség legnagyobb mértéke terepszint alatt: 40%.
- (8) Az ingatlanon kialakítandó zöldfelület legkisebb mértéke: 50%.
- (9) A megengedett legnagyobb épületmagasság: új épület létesítése esetén 4,5 m.
- (10) Az övezet területén a parkolókat fásítva kell kialakítani, 4 parkolóhelyenként 1 db lombos fa telepítésével.
- (11) Az övezetben épületet elhelyezni csak közüzemi villamos energia, ivóvíz, szennyvíz elvezetés biztosításával lehetséges.

13. KMű Különleges mezőgazdasági üzemi terület övezet előírásai

30.§

- (1) Az övezet a növénytermesztéssel, az állattenyésztéssel, a mezőgazdasági terményfeldolgozással kapcsolatos létesítmények elhelyezésére, továbbá a növénytermesztéssel és állattenyésztéssel kapcsolatos tárolás céljára szolgál.
- (2) A **KMű** jelű övezetek területén a mezőgazdasági termeléshez, továbbá az ott tartózkodók alapfokú ellátásához szükséges rendeltetések helyezhetők el, valamint legfeljebb összesen 150 m² bruttó alapterületű lakó- és szállásépületek a tulajdonos, a használó és a személyzet számára helyezhetők el a vonatkozó környezeti feltételek betartásával.
- (3) Az övezetben kialakítható telek legkisebb területe: 1500 m².
- (4) A kialakítható beépítési mód: szabadon álló.
- (5) A beépítettség legnagyobb mértéke: 30%.
- (6) A megengedett legnagyobb épületmagasság: 5,5 m.
- (7) A beépítettség legnagyobb mértéke terepszint alatt: 30%.
- (8) Az ingatlanon kialakítandó zöldfelület legkisebb mértéke: 40%.
- (9) Az övezetben kialakítható tető fő tömegének hajlásszöge 30°-45° között lehet, égetett agyagcserép vagy egyéb kiselemes hatású kialakítással.
- (10) Az övezetben épületet elhelyezni csak közüzemi villamos energia, ivóvíz, szennyvíz elvezetés biztosításával lehetséges.
- (11) Csarnok jellegű építmény nem helyezhető el.

14. Üh Hétvégiházás üdülőterület övezet előírásai

31.§

- (1) Az övezetben legfeljebb két egységes üdülőépületek, valamint az ezekhez kapcsolódó kiszolgáló, vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató épületek helyezhetők el.
- (2) ⁴⁴
- (3) Az övezetben kialakítható telek legkisebb területe: 1200 m².
- (4) A kialakítható beépítési mód: szabadon álló.
- (5) Az előkert mérete: 3,0 m.
- (6) A beépítettség legnagyobb mértéke: 15%.
- (7) A beépítettség legnagyobb mértéke terepszint alatt: 30% mely csak az építési helyen belül

⁴³ Hatályon kívül helyezte a 3/2018.(II.01.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. február 02-től.

⁴⁴ Hatályon kívül helyezte a 3/2018.(II.01.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. február 02-től.

érvényesíthető. A terepszint alatti beépítés max. 25 cm-rel emelkedhet átlagosan az eredeti terepszint fölé és min. 60 cm földtakarással kell rendelkezzen.

- (8) Az ingatlanon kialakítandó zöldfelület legkisebb mértéke: 50%.
- (9) A megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,5 m.
- (10) Az övezet területén építeni csak az ingatlan legalább telektömb szintű környezetének távlati beépítési vázlatterveit és a terület feltárását is ábrázoló tervek alapján, az önkormányzattal lefolytatott településképi véleményezési eljárás során megfogalmazottak szerint végezhető.
- (11) Az övezetben épületet elhelyezni csak közüzemi villamos energia, ivóvíz, szennyvíz elvezetés biztosításával lehetséges.

15. Üü-1 Üdülőházas üdülőterület övezet előírásai

32.§

- (1) Az övezetben üdülőépület, üdültábor, kemping célját szolgáló, valamint az ezekhez kapcsolódó kiszolgáló, vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató, sportolási célú épületek helyezhetők el.
- (2) ⁴⁵
- (3) Az övezetben kialakítható telek legkisebb területe: 3000 m².
- (4) A kialakítható beépítési mód: szabadon álló.
- (5) Az előkert, oldalkert és hátsó kert mérete: 15,0 m.
- (6) A beépítettség legnagyobb mértéke: 20% mely csak az építési helyen belül érvényesíthető. A terepszint alatti beépítés max. 25 cm-rel emelkedhet átlagosan az eredeti terepszint fölé és min. 60 cm földtakarással kell rendelkezzen.
- (7) A beépítettség legnagyobb mértéke terepszint alatt: 30%.
- (8) Az ingatlanon kialakítandó zöldfelület legkisebb mértéke: 60%.
- (9) A megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,5 m.
- (10) Az övezet területén a parkolókat fásítva kell kialakítani, 4 parkolóhelyenként 1 db lomos fa telepítésével. A parkolók felületét áttört (gyephézagos) burkolattal kell ellátni. 20 db személygépkocsi befogadóképességünél nagyobb gépkocsi parkolók kialakítására a Btv.-ben az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények elhelyezésére vonatkozó szabályai között megfogalmazottak alkalmazandók.
- (11) A terület belső úthálózatát burkolattal kell ellátni. Az utaknak alkalmasnak kell lenni tűzoltó gépjárművek közlekedésére is.
- (12) Az övezetben épületet elhelyezni csak közüzemi villamos energia, ivóvíz, szennyvíz elvezetés és biztosításával lehetséges.

16. Üü-2 Üdülőházas üdülőterület övezet előírásai

33.§

- (1) Az övezetben üdülőépület célját szolgáló, valamint az ezekhez kapcsolódó kiszolgáló, vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató, sportolási célú épületek helyezhetők el.
- (2) ⁴⁶
- (3) Az övezetben kialakítható telek legkisebb területe: kialakult állapot szerint.
- (4) A kialakítható beépítési mód: szabadon álló.
- (5) Az előkert mérete: kialakult állapot szerint.
- (6) A beépítettség legnagyobb mértéke: 20%.
- (7) A beépítettség legnagyobb mértéke terepszint alatt: 20% mely csak az építési helyen belül érvényesíthető. A terepszint alatti beépítés max 25 cm-rel emelkedhet átlagosan az eredeti terepszint fölé és min. 60 cm földtakarással kell rendelkezzen.
- (8) Az ingatlanon kialakítandó zöldfelület legkisebb mértéke: 60%.
- (9) A megengedett legnagyobb épületmagasság: 6,0 m.

⁴⁵ Hatályon kívül helyezte a 3/2018.(II.01.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. február 02-től.

⁴⁶ Hatályon kívül helyezte a 3/2018.(II.01.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. február 02-től.

- (10) Az övezet területén a parkolókat fásítva kell kialakítani, 4 parkolóhelyenként 1 db lombos fa telepítésével. A parkolók felületét áttört (gyephézagos) burkolattal kell ellátni. 20 db személygépkocsi befogadóképességűnél nagyobb gépkocsi parkolók kialakítására a Btv.-ben az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények elhelyezésére vonatkozó szabályai között megfogalmazottak alkalmazandók.
- (11) A terület belső úthálózatát burkolattal kell ellátni. Az utaknak alkalmasnak kell lenni tűzoltó gépjárművek közlekedésére is.
- (12) Az övezetben épületet elhelyezni csak közüzemi villamos energia, ivóvíz, szennyvíz elvezetés biztosításával lehetséges.

HARMADIK RÉSZ

Részletes rendelkezések

Beépítésre nem szánt területek

1. Kb-T Különleges beépítésre nem szánt temető terület övezet előírásai

34.§

- (1) Az övezetben a temetkezés kegyeleti építményei, és az azokat kiszolgáló, a fenntartásukat segítő gazdasági épületek helyezhetők el.
- (2) A kialakítható zöldfelület legkisebb mértéke: 40%.
- (3) ⁴⁷A megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,5 m. Harangláb, harangtorony esetén a megengedett legnagyobb **épületmagasságnál** magasabb is engedélyezhető.
- (4) ⁴⁸
- (5) A temetőt kerítése mentén fasorral kell határolni.

2. Kb-Sp Különleges beépítésre nem szánt sport terület övezet előírásai

35.§

- (1) Az övezetben a sportolás célját szolgáló építmények, eszközök, szerkezetek, valamint az ehhez kapcsolódó kiszolgáló, tároló, gazdasági, egészségügyi, szociális, lakó és szállás épületek helyezhetők el.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt sport terület övezetben építmények az alábbi feltételekkel helyezhetők el:
 - a) Kb-Sp-1 övezetben:
 - aa) Beépíthető telek területe legalább 5 ha (50.000m²)
 - ab) Beépítettség mértéke legfeljebb 0,5%,
 - ac) Beépítési mód: szabadonálló,
 - ad) Homlokzatmagasság legfeljebb: 4,5 m.
 - ae) Az ingatlanon kialakítandó zöldfelület legkisebb mértéke: 70%.
 - b) Kb-Sp-2 övezetben:
 - ba) Beépíthető telek területe legalább 2.700m²
 - bb) Beépítettség mértéke legfeljebb 3%,
 - bc) Beépítési mód: szabadonálló,
 - bd) Épületmagasság legfeljebb: 4,5 m,
 - be) Az ingatlanon kialakítandó zöldfelület legkisebb mértéke: 70%.
- (3) ⁴⁹
- (4) Az övezetekben épületet elhelyezni csak közüzemi villamos energia, ivóvíz, szennyvíz elvezetés

⁴⁷ Módosította a 11/2016.(X.27.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2016. október 27-től.

⁴⁸ Hatályon kívül helyezte a 3/2018.(II.01.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. február 02-től.

⁴⁹ Hatályon kívül helyezte a 3/2018.(II.01.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. február 02-től.

- és –tisztítás, és a csapadék-víz elvezetés biztosításával lehetséges.
- (5) Az övezet területén a parkolókat fásítva kell kialakítani, 4 parkolóhelyenként 1 db lomos fa telepítésével. A parkolók felületét áttört (gyephézagos) burkolattal kell ellátni. 20 db személygépkocsi befogadóképességünél nagyobb gépkocsi parkolók kialakítására a Btv.-ben az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények elhelyezésére vonatkozó szabályai között megfogalmazottak alkalmazandók.
 - (6) Az övezet területén „földtani veszélyforrás területe” jellel jelölt területen új épület kialakítása az önkormányzattal lefolytatott településképi véleményezési eljárás során megfogalmazottak szerint végezhető.
 - (7) Az övezet területén „földtani veszélyforrás területe” jellel jelölt terület határán a baleset megelőzés érdekében a sportpálya melletti telekhatár mentén kerítést kell létesíteni.

3. Kb-r különleges beépítésre nem szánt – rekreációs célú terület övezet előírásai

36.§

- (1) Az övezetben kialakítható telek legkisebb területe: kialakult állapot szerinti, a meglévő telkek alakítása csak összevonással engedélyezhető.
- (2) A beépítettség legnagyobb mértéke 5%.
- (3) A beépítettség legnagyobb mértéke terepszint alatt: kialakult állapot szerinti, nem növelhető
- (4) Az ingatlanon kialakítandó zöldfelület legkisebb mértéke: 60%. Zöldfelületek kialakításakor kizárólag honos növények alkalmazhatók.
- (5) A megengedett legnagyobb épületmagasság: kialakult állapot szerinti, nem növelhető.
- (6) Az övezet területe Natura 2000 védelem alatt áll, így a meglévő építmények bővítése, átalakítása, új épület kialakítása nem engedélyezhető. Kizárólag az épületek állagmegóvásának, karbantartásának és az amortizáció csökkentésének érdekét szolgáló építési tevékenység végezhető. Új út és közmű nem építhető, technikai sport tevékenység nem végezhető, a természetvédelmi kezelési előírások betartása (növényzet kezelése, vegyszerhasználat tilalma, stb.) kötelező. Az övezetben építési engedélyhez nem kötött építési tevékenységet sem végezhető.

4. Kb-Rep Különleges beépítésre nem szánt repülőtér terület övezet előírásai

37.§

- (1) Az övezetben a repülőtér célját szolgáló építmények, eszközök, szerkezetek, valamint az ehhez kapcsolódó kiszolgáló, tároló, gazdasági, egészségügyi, szociális épületek helyezhetők el.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt repülőtér terület övezetben építmények az alábbi feltételekkel helyezhetők el:
 - a) Kb-Rep övezetben:
 - bf) Beépíthető telek területe legalább 5 ha (50.000m²)
 - bg) Beépítettség mértéke legfeljebb 0,5%,
 - bh) Beépítési mód: szabadonálló,
 - bi) Homlokzatmagasság legfeljebb: 4,5 m.
 - bj) Az ingatlanon kialakítandó zöldfelület legkisebb mértéke: 90%.
- (3) ⁵⁰
- (4) Az övezetekben épületet elhelyezni csak közüzemi villamos energia, ivóvíz, szennyvíz elvezetés és –tisztítás, és a csapadék-víz elvezetés biztosításával lehetséges.
- (5) Az övezet területén a parkolókat fásítva kell kialakítani, 4 parkolóhelyenként 1 db lomos fa telepítésével. A parkolók felületét áttört (gyephézagos) burkolattal kell ellátni. 20 db személygépkocsi befogadóképességünél nagyobb gépkocsi parkolók kialakítására a Btv.-ben az

⁵⁰ Hatályon kívül helyezte a 3/2018.(II.01.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. február 02-től.

országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények elhelyezésére vonatkozó szabályai között megfogalmazottak alkalmazandók.

(6) ⁵¹

5. Zöldterületek

38. §.

- (1) Zöldterületen a pihenést, testedzést, szolgáló nem épület jellegű építmények (sétaút, pihenőhely, gyermekjátszóhely, köztárgyak) helyezhetők el.
- (2) Közpark területének legalább 70%-a biológiailag aktív zöldfelületként alakítandó ki. A gyephezagos burkolattal kialakított felületek az előírt zöldfelületi arányba nem számíthatók be.
- (3) Zöldterület kialakítása, zöldterületen növényzet telepítése kertépítészeti terv alapján történhet.

6. Erdőterület

39. §.

- (1) Erdőterülete a Szabályozási terveken „E” jellel szabályozott üzemtervezett erdőterületek, továbbá a településrendezési terv szerinti tervezett erdők területe.
- (2) A közigazgatási területen található erdőterületek az elhelyezhető építmények szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:
 - a) Ev: védelmi
 - b) Ek: közjóléti erdőt
 - c) Eg: gazdasági erdő területek.
- (3) Védelmi rendeltetésű erdőterületek közé a Balaton-felvidéki Nemzeti Park, a Natura 2000 területeken jelölt erdőterületek és az ex lege lápterületeken levő üzemtervezett erdőterületek (Ev-1 jelű övezet), a Balaton tv. Térszerkezeti tervében erdőgazdálkodási térségbe, ugyanakkor I. minőségi osztályba tartozó szőlőkataszteri területnek is minősülő területek (Ev-3 jelű övezet), továbbá egyéb védelmi funkciót betöltő erdőterületek (Ev-2) tartoznak. Védő rendeltetésű erdőterületeken kivéve az Ev-3 övezetet, kizárólag olyan nem épület jellegű építmények, létesítmények (pl. nyomvonal jellegű közmű és távközlési létesítmények, feltáró utak) helyezhetők el, amelyek az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák. Védelmi rendeltetésű erdőterületen épületek nem helyezhetők el. Az Ev-3 övezetben új épületek, építmények nem helyezhetők el, új közmű és út nem létesíthető, tereprendezés nem történhet. Az Ev-3 övezetben a természetvédelmi kezelési előírások betartása szükséges (növényzet kezelése, vegyszerhasználat tilalma, stb.).
- (4) Közjóléti erdőterületen (Ek övezetek) a természeti értékek védelmének biztosításával az erdő és vadgazdálkodási célú építményeken túlmenően az erdő közjóléti rendeltetésének megfelelő, testedzést, szabadtéri játékokat, sportolást, a turizmust szolgáló építmények, egyéb, nyomvonal jellegű létesítmények (nem szilárd burkolatú gyalogút, túraút stb.) helyezhetők el.
- (5) Ek-1 jelű övezetben (arborétum területe) építmények az alábbi feltételekkel helyezhetők el:
 - a) Beépíthető telek területe legalább 5 ha (50.000m²)
 - b) Beépítettség mértéke legfeljebb 0,5%,
 - c) Beépítési mód: szabadonálló,
 - d) Homlokzatmagasság legfeljebb: 4,5 m,
 - e) Közművesítettségi feltétel: épület csak közüzemi villamos energia, ivóvíz, szennyvíz elvezetés és -tisztítás (közüzemi hálózatra történő csatlakozással vagy egyedi szennyvízkezelő berendezéssel) biztosításával helyezhető el..
- (6) Az Ek-2 övezet területén (Csókakői-patak mentén kijelölt erdőterületek) épületek nem helyezhetők el.

⁵¹ Hatályon kívül helyezte a 3/2018.(II.01.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. február 02-től.

- (7) A gazdasági rendeltetésű erdőterületeken (Eg) az erdő rendeltetésének megfelelő erdőgazdálkodási és vadgazdálkodási célú, vagy ismeretterjesztést szolgáló, természetvédelmi bemutató építmények helyezhetők el.
- (8) Gazdasági erdő területen (Eg) építmények az alábbi feltételekkel helyezhetők el:
- Beépíthető telek területe legalább 10 ha (100.000m²)
 - Beépítettség mértéke legfeljebb 0,5%,
 - Beépítési mód: szabadonálló,
 - Homlokzatmagasság legfeljebb: 4,5 m,
 - Közművesítettségi feltétel: épület csak, a szennyvíz elvezetés és –tisztítás (közüzemi hálózatra történő csatlakozással vagy egyedi szennyvízkezelő berendezéssel) biztosításával helyezhető el.
- (9) ⁵²

7. Mezőgazdasági terület

40.§.

- (1) A mezőgazdasági terület a tájkarakter megőrzése, a természeti értékek—, az ökológiai hálózat védelme, valamint a termőföld- és a vizek védelme céljából az alábbi területfelhasználási egységekre tagozódik:
- Má: általános mezőgazdasági területek és
 - M-0: korlátozott funkciójú általános mezőgazdasági területek.
- (2) A mezőgazdasági területekre az alábbi általános előírások vonatkoznak:
- Lakókocsi, lakókonténer, egyéb mobil jellegű építmény a mezőgazdasági területeken ideiglenesen sem helyezhető el.
 - A mezőgazdasági övezetekben különálló árnyékszék nem létesíthető.
- (3) Mezőgazdasági területeken található meglévő erdők területén épület nem helyezhető el.
- (4) A kialakítható beépítési mód: szabadon álló.
- (5) ⁵³
- (6) ⁵⁴

8. Általános mezőgazdasági területek

41.§.

- (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:
- Má-1: borvidéki mezőgazdasági terület (a Balaton-felvidéki történelmi borvidék szőlőkataszter I. minőségi osztályba tartozó, a Balaton tv.-ben C-1 övezetbe tartozó területek),
 - Má-2: borvidéken kívüli mezőgazdasági területek.
- (2) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben kialakítható legkisebb telek nagysága 3000m², szélessége min. 30m.
- (3) Az általános mezőgazdasági terület övezeteinek részletes előírásai az alábbiak:

Övezeti jel	Művelési ág*	Beépíthető min. teleknagyság (m ²)	Beépíthető min. telekszélesség (m)	Beépítés módja	Max. beépítési % térszín felett és térszín alatt	Max. építmény magasság (m)
Má-1	szőlő	20 000 (2ha)	30	SZ	2 (max.: 800 m ²)	4,5

⁵² Hatályon kívül helyezte a 3/2018.(II.01.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. február 02-től.

⁵³ Hatályon kívül helyezte a 3/2018.(II.01.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. február 02-től.

⁵⁴ Hatályon kívül helyezte a 3/2018.(II.01.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. február 02-től.

Má-2	szőlő	20 000 (2ha)	30	SZ	1 (max.: 500 m ²)	4,5
	gyümölcs	30 000 (3ha)	30	SZ	1 (max.:500m ²)	4,5
	gyep	50 000 (5ha)	50	SZ	0,5 (max 500m ²)	4,5
	szántó	200 000 (20ha)	50	SZ	0,3 (max.:500m ²)	4,5
birtok- központ telke		20 000 (2ha)	50	SZ	a beszámítható telkek (birtoktest) összterületének 1 %-a, de legfeljebb a birtokközpont telkének 25 %-a .	gazdasági ép.: 6,0 lakóép.: max. 4,5

* a fel nem sorolt művelési ágak esetén épületek nem helyezhetők el

SZ: szabadon álló

- (4) Az Má-1 és az Má-2 övezetekben az építési hely határvonalai:
- építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 10 m-re,
 - építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 10 m-re,
 - építési határvonal a hátsó kertben: az előkerti építési határvonaltól mért 100 m (100m mély építési sáv), de a telek szélétől legalább 10 m-re húzódik.
- (5) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben épületet —beleértve a birtokközpontok területét is— elhelyezni csak közüzemi villamos energia, ivóvíz, szennyvíz elvezetés és –tisztítás (közüzemi hálózatra történő csatlakozással vagy egyedi szennyvízkezelő berendezéssel) biztosításával lehetséges.
- (6) Borvidéki általános mezőgazdasági területen (Má-1 övezet) elhelyezhető:
- a szőlőművelés, a borászat gazdasági célú építményei,
 - a borturizmus épületei (borozó, borkereskedés, bormúzeum, borkóstoló stb.), és legfeljebb 40 fh-es szálláshely szolgáltató épület,
 - továbbá lakóépület. Lakófunkciót is szolgáló épület, épületrész alapterülete legfeljebb az övezetre vonatkozó beépítési % fele, de legfeljebb 200 m² összes szintterületű lehet.
- (7) Borvidéki általános mezőgazdasági területen (Má-1) építmények az alábbi feltételekkel helyezhetők el:
- Beépíthető telek területe legalább 2 ha (20.000m²) szőlőművelésű telek,
 - Beépíthető telek minimális szélessége: 30 m,
 - Beépítettség mértéke legfeljebb 2%, de legfeljebb 800 m²
 - Beépítési mód: szabadonálló,
 - Homlokzatmagasság legfeljebb: 4,5 m,
- (8) A tájkarakter erősítése érdekében borvidéki általános mezőgazdasági területen (Má-1 övezet) épületek kizárólag szőlőtermesztés esetén helyezhetők el. Szőlőművelésűnek az a telek minősül, amely a telek területének legalább 80 %-ban szőlőműveléssel hasznosított.
- (9) A tájkarakter erősítése érdekében borvidéki általános mezőgazdasági területen (Má-1 övezet) a szőlő művelési ágú terület más művelési ágba nem sorolható át. A meglévő, nem szőlő művelési ágú terület művelési ágának megváltoztatása esetén kizárólag a szőlő, a gyümölcs és a gyep művelési ág engedélyezhető.
- (10) Borvidéken kívüli általános mezőgazdasági terület (Má-2) az árutermelő gazdálkodásra alkalmas mezőgazdasági terület.
- (11) Borvidéken kívüli általános mezőgazdasági területen (Má-2) elhelyezhető:
- a növénytermesztés, az állattartás építményei,
 - növénytermesztéssel, állattenyésztéssel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás, szolgáltatás építményei,

- c) a gazdálkodáshoz kapcsolódóan lakóépület, vagy lakófunkciót is szolgáló épületrész. Lakás, lakóépület kizárólag akkor létesíthető, ha a mezőgazdasági termelés (árutermelő mezőgazdasági üzemi tevékenység) az állandó helyben lakást indokoltá teszi. Lakófunkciót is szolgáló épület, épületrész alapterülete legfeljebb az övezetre vonatkozó beépítési % fele, de legfeljebb 200 m² bruttó beépített alapterületű lehet,
- d) idegenforgalmat, vendéglátást, lovasturizmust szolgáló épületek, építmények.
- (12) Borvidéken kívüli általános mezőgazdasági területen (Má-2) építmények az alábbi feltételekkel helyezhetők el:
- a) szőlő művelésű telek esetén:
- aa) Beépíthető telek területe legalább 2 ha (20.000m²)
- ab) Beépíthető telek minimális szélessége: 30m,
- ac) Beépítettség mértéke legfeljebb 1%, de legfeljebb 500m²
- ad) Beépítési mód: szabadonálló,
- ae) Homlokzatmagasság legfeljebb: 4,5 m,
- b) gyümölcs művelésű telek esetén:
- bf) Beépíthető telek területe legalább 3 ha (30.000m²)
- bg) Beépíthető telek minimális szélessége: 30m,
- bh) Beépítettség mértéke legfeljebb 1%, de legfeljebb 500m²
- bi) Beépítési mód: szabadonálló,
- bj) Homlokzatmagasság legfeljebb: 4,5 m,
- c) gyeplő művelésű telek esetén:
- ck) Beépíthető telek területe legalább 5 ha (50.000 m²)
- cl) Beépíthető telek minimális szélessége: 50 m,
- cm) Beépítettség mértéke legfeljebb 0,5%, de legfeljebb 500 m²
- cn) Beépítési mód: szabadonálló,
- co) Homlokzatmagasság legfeljebb: 4,5 m,
- d) szántó művelésű telek esetén:
- dp) Beépíthető telek területe legalább 20 ha (200.000 m²)
- dq) Beépíthető telek minimális szélessége: 50 m,
- dr) Beépítettség mértéke legfeljebb 0,3%, de legfeljebb 500 m²
- ds) Beépítési mód: szabadonálló,
- dt) Homlokzatmagasság legfeljebb: 4,5 m,
- (13) A műveléshez, művelési ághoz kötött feltételek akkor tekinthetők teljesítettnek, ha a telek területének legalább 80%-a a feltétel szerinti művelésű, vagy a földhivatali nyilvántartás szerinti művelési ágú.
- (14) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben birtokközpont kialakítható. A birtokközpontok kialakítására vonatkozó sajátos előírások:
- a) Ha a közigazgatási határon belül elhelyezkedően, egy tulajdonos birtokában, több tagban összesen legalább 50 ha bármely művelési ágban nyilvántartott termőföld van, akkor az egyik legalább 20.000 m² (2ha) területű telken birtokközpontot létesíthet.
- b) Résztulajdon a birtokközpont kialakításába csak akkor számítható bele, ha a többi érintett tulajdonos a teljes telekre vonatkozóan ehhez hozzájárul.
- c) Birtokközpont kialakítható:
- ca) ha a telek legalább 8m széles úton megközelíthető.
- cb) ha a telken rendelkezésre áll közegészségügyi szempontból megfelelő ivóvíz és az elektromos áram,
- cc) ha a keletkező szennyvizek közcsatornába elvezethetők vagy közcsatorna hiányában a napi 5 m³ keletkező szennyvíz mennyiségig vízzáró

medencébe gyűjthető, ellenőrzött helyre történő igazolt elszállítása, vagy 5 m³ felett előírások szerinti helybeni kezelése történik, kialakítására vonatkozó,

- cd) ha a keletkező csapadékvizek helybeni szikkasztása, vagy gyűjtése révén a késleltetett továbbvezetése biztosított
- d) A birtokközpont épületeinek elhelyezése és építészeti kialakítására a c) bekezdésben leírtakat kell figyelembe venni az alábbi kiegészítésekkel:
 - da) A telken törekedni kell az épületek csoportban való elhelyezésére. Egy telken legfeljebb két épületcsoport (két udvar) alakítható ki, ha azt a különböző rendeltetések indokolják. Egy-egy udvarban az épületek egymástól mért távolsága legfeljebb 20,0 méter lehet.
 - db) Birtokközpont létesítése esetén, ha a természetes tereplejtés nem haladja meg az 5 %-ot, s ha a technológia megkívánja az épület magasság elérheti a 6,0 m-t. Az épület legmagasabb pontja ebben az esetben sem lehet több mint 9,5 m.
 - dc) Birtokközpont telkének legalább 30 %-a háromszintű növényállományú zöldfelület alakítandó ki, az épületek körül fasorok, facsoportok telepítésével.

(15) Birtokközpont telkén építmények az alábbi feltételekkel helyezhetők el:

- a) Birtokközpont telek területe legalább 1 ha (10.000m²),
- b) Beépíthető telek minimális szélessége: 30m,
- c) Beépítettség mértéke a beszámítható telkek (birtoktest) összterületének 1 %-a, de legfeljebb a birtokközpont telkének 25 %-a
- d) Beépítési mód: szabadonálló,

Homlokzatmagasság gazdasági épület esetén legfeljebb 6,0 m, lakóépület esetén legfeljebb 4,5 m.

(7) ⁵⁵

9. Korlátozott használatú mezőgazdasági övezet (M-0)

42.§.

- (1) Korlátozott használatú mezőgazdasági területek (M-0 övezetek) közé tartoznak a táj-, a tájkép-, a természetvédelmi szempontból védett vagy érzékeny, továbbá vízminőség-védelmi (vízbázis védelmi) szempontból érzékeny területek.
- (2) Korlátozott használatú mezőgazdasági területek (M-0) a következők:
 - a) ex lege védett lápterületek
 - b) tájképvédelmi területen levő mezőgazdasági területek,
 - c) tájképvédelmi szempontból érzékeny, a Balaton-felvidéki Nemzeti Park puffer területének tekintendő mezőgazdasági területek.
- (3) Korlátozott használatú mezőgazdasági területen (M-0 övezetek) kizárólag a védelmi célokkal összhangban levő, ill. azok megvalósítását biztosító nem épület jellegű építmények, a természeti értékek bemutatását, az ismeretterjesztést szolgáló építmények, továbbá turisztikai építmények helyezhetők el. Épület az övezet területén nem létesíthető. A területek a természetvédelmi kezelés szerint tartandó fenn. Terepmegbontás és növényeltávolítás nem végezhető.
- (4) Az övezet területén a telekosztással kialakítható telek területe - az utak céljára kialakításra kerülő

⁵⁵ Hatályon kívül helyezte a 3/2018.(II.01.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. február 02-től.

telkeket kivéve - legalább 10.000 m² (1 ha), szélessége legalább 30,0 m lehet.

10. Vízgazdálkodási területek (V)

43.§.

- (1) A vízgazdálkodási terület az alábbi övezetekre tagolódik:
 - a) vízmedrek területe (V-1)
 - b) vízmű területek (V-2).
- (2) Vízmeder övezet területén (V-1) kizárólag a vízgazdálkodással összefüggő műtárgyak helyezhetők el.
- (3) Vízművek (V-2) területén kizárólag az övezet rendeltetésének megfelelő építmények létesíthetők.
- (4) A vízpartok mentén 6-6 m széles fenntartási sáv biztosítandó.

11. Közúti közlekedési terület (KöU)

44.§.

- (1) A közúti közlekedési terület övezetében az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek, a járdák, a gyalogutak, az egyéb közlekedési építmények, valamint a közművek és a hírközlés építményei helyezhetők el.
- (2) A telken/építési telken belüli védőterület - közlekedési és közmű elhelyezés céljára területtel érintett telken a telken/építési telken belüli védőterület - közlekedési és közmű elhelyezés céljára terület szerinti telekalakítást az út építése során kell kialakítani. Építmény építési engedélyezése során az építési hely (előkert) megállapításakor a közterület felőli határvonalnak a telken/építési telken belüli védőterület - közlekedési és közmű elhelyezés céljára terület határát kell tekinteni. Új építményt elhelyezni, meglévő építményt bővíteni a telken/építési telken belüli védőterület - közlekedési és közmű elhelyezés céljára területen belül nem lehet.
- (3) Nem országos külterületi utak, mező- és erdőgazdasági utak, szabályozási vonallal nem érintett belterületi utak mentén kerítést, támfalat, bármilyen építményt a tengelytől számított minimum 6-6 méter távolságra lehet újonnan elhelyezni.
- (4) A közúti közlekedési terület övezetében új utak kialakítása esetén az alábbi szabályozási szélességeket kell biztosítani:
 - a) országos közutak: 30 m,
 - b) kiszolgáló út: 10 m,
 - c) 10 ingatlannál kevesebbet kiszolgáló út: 5 m,
 - d) kerékpárút, gyalogút: 3 m.
- (5) Külterületen az országos közutak tengelyétől számított 50-50 méteren belül építményt csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint lehet elhelyezni.
- (6) A csomóponti rálátási háromszögeket minden új szabályozású területen biztosítani kell.
- (7) Útcsatlakozásoknál a szabadlátást gátló létesítményt elhelyezni 0,5 m-nél magasabb növényzetet ültetni tilos.
- (8) A közterületi parkolókat négy gépjárműnél nagyobb befogadó képesség esetén a vonatkozó szabvány szerint fásítva kell kialakítani.
- (9) Közúti közlekedés övezetén belül ahol az megvalósítható az utcák mellett legalább egy oldali fasor telepítése és járda építése szükséges.
- (10) ⁵⁶Közforgalom számára megnyitott magánút min. szélessége 6m, míg közforgalom elől elzárt magánút min. szélessége 4 m kell legyen.

⁵⁶ Beillesztette a 28/2020. (XII.18.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. január 17. napjától.

12. Kb-Kt – Burkolt köztér

45.§.

- (1) Burkolt köztéren a pihenést szolgáló nem épület jellegű építmények (sétaút, pihenőhely, gyermekjátszóhely, köztárgyak, színpad, esőbeálló, kerékpártároló) helyezhetők el. Épület burkolt köztéren nem helyezhető el.
- (2) Burkolt köztér területének legalább 20%-a biológiailag aktív zöldfelületként alakítandó ki.

13. Záró rendelkezések

46.§.

- (1) Jelen rendelet 2016. február 01. napján lép hatályba. Valamennyi, a hatályba lépést követően indított ügyben alkalmazni kell. A kihirdetéskor folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.
- (2) Jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben a magasabb rendű építésügyi jogszabályok és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. Törvény előírásait kell alkalmazni.

Cserszegtomaj, 2015. december 17.

Bartha Gábor sk.
Polgármester

Dr. Milus Lajos sk.
Jegyző

Záradék: A rendelet 2015. december 17-én kihirdetésre került.

dr. Milus Lajos sk.
jegyző

Egységes szerkezetbe foglalva: Cserszegtomaj, 2020. december 18. napján



Bertalanné dr. Gallé Vera
jegyző

1.sz. melléklet

Fogalmak:

1. Többszintű növényállomány: a telek zöldfelületének olyan a kialakítása, hogy a zöldfelület legalább 35%-át cserje vagy fa korona vetülete takarja, továbbá zöldfelület területének minden 150 m²-re számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa, vagy legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és a többi felületen gyeper vagy talajtakaró kerül ültetésre.
2. Háromszintű növénytelepítés (háromszintű növényállomány): a zöldfelület területének minden 150 m²-re számítva legalább 1 db nagy közepes lombkoronát növesztő fa, és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és a többi felületen gyeper vagy talajtakaró kerül ültetésre.

2. sz. melléklet

A NÖVÉNYEK ÜLTETÉSEKOR BETARTANDÓ TELEPÍTÉSI TÁVOLSÁGOK

Belterületen a telek határától:

- szőlő, valamint 3 méternél magasabbra nem növényöző gyümölcs- és egyéb cserje (élősövény is) esetében 0,50 méter,
- 3 méternél magasabbra nem növényöző gyümölcs és egyéb fa esetében 1,00 méter,
- 3 méternél magasabbra növényöző gyümölcs és egyéb fa, valamint gyümölcs- és egyéb cserje (élősövény is) esetében 4,00 méter.

Külterületen a telekhatárától:

- 1 méternél magasabbra nem növényöző cserje (élősövény) esetében 0,80 méter,
- 2 méternél magasabbra nem növényöző cserje (élősövény) esetében 1,20 méter,
- 2 méternél magasabbra növényöző cserje (élősövény) esetében 2,00 méter,
- fa esetében 8,00 méter.

3. sz. melléklet

A BELTERÜLETEN TELEPÍTÉSRE JAVASOLT NÖVÉNYFAJOK LISTÁJA

Fák:

Latin név

Acer campestre
Acer platanoides
Corylus colurna
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'
Fraxinus angustifolia ssp. *pannonica*
Fraxinus excelsior
Fraxinus ornus
Juglans regia
Platanus hybrida
Prunus amygdalus
Quercus cerris
Sorbus aucuparia
Sorbus torminalis
Tilia cordata
Tilia tomentosa
Ulmus pumila 'Pusztai'

Magyar név

Mezei juhar
Korai juhar
Törökmogyoró
Piros galagonya
Magyar kőris
Magas kőris
Virágos kőris
Dió
Platán
Mandula
Csertőlggy
Madárberkenye
Barkócaberkenye
Kislevelű hárs
Ezüst hárs
Pusztai szil

Cserjék:

Latin név

Buddleja davidii
Corylus avellana
Caryopteris clandonensis
Cotinus coggygria
Cotinus coggygria 'Royal Purple'
Euonymus europaeus
Forsythia intermedia 'Lynwood'
Hibiscus syriacus
Kerria japonica
Lavandula angustifolia
Paeonia × *suffruticosa*
Prunus tenella
Spiraea bumalda 'Anthony Waterer'
Spiraea cinerea 'Grefsheim'
Spiraea nipponica 'Snowmound'
Syringa vulgaris
Syringa meyeri 'Palibin'
Viburnum bondantense 'Dawn'
Vitex agnus-castus

Magyar név

Nyáriorgona
Mogyoró
Kékszakáll
Cserszömörce
Vörös cserszömörce
Csíkos kecskerágó
Aranycserje
Mályvacserje
Boglárkacserje
Levendula
Fás bazsarózsa
Törpemandula
Pompás gyöngyvessző
Hamvas gyöngyvessző
Nipponi gyöngyvessző
Orgona
Törpe orgona
Kikeleti bangita
Barátcserje

4. sz. melléklet

Állattartó építmény távolsága az épületektől

	állatlétszám (db)	Állattartó építmény távolsága (méter)	
		minden állandó emberi tartózkodásra szolgáló épülettől (kivételesen saját tulajdonú lakó- és gazdasági épület), valamint kúttól	oktatási, egészségügyi, szociális funkciójú épületektől
20 kg-nál kisebb súlyú állat tartására szolgáló épület, ill. az ehhez tartozó trágyatároló esetén	1-50	20	50
	51-100	60	100
	100 fölött	250	500
20-200 kg közötti súlyú állat tartására szolgáló épület, ill. az ehhez tartozó trágyatároló esetén	1-5	40	50
	6-10	60	100
	10 fölött	250	500
200 kg-nál nagyobb súlyú állat tartására szolgáló épület, ill. az ehhez tartozó trágyatároló esetén	1-5	50	100
	5 fölött	250	500