

# HEGYMAGAS

KÖZSÉG



## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK ÉS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJÁNAK FELÜLVIZSGÁLATA 2016-2018.

Rendelettel jóváhagyandó munkarészek

**HEGYMAGAS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**  
**KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**  
**××/2018. (××.××.) önkormányzati rendelete**  
**a helyi építési szabályzatról**

Hegymagas Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az 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 *Veszprém Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész, Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, NFM Légitforgalmi és Repülőtéri Hatósági Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Műszaki Engedélyezési, Fogyasztóvédelmi és Foglalkoztatási Főosztály Ütügyi Osztály, Miniszterelnökség Kulturális Örökségvédelemért Felelős Helyettes Államtitkár, Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatala Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatala Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Veszprém Megyei Rendőr-főkapitányság, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Soproni Hatósági Iroda* véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

**I. Fejezet**  
**Általános rendelkezések**

**1. Általános előírások**

**1.§ (1)** A rendelet célja, hogy meghatározza Hegymagas község építési rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően.

(2) A rendelet hatálya Hegymagas község (a továbbiakban: település) közigazgatási területére terjed ki.

(3) A település területén területet felhasználni, telket alakítani, építési, bontási tevékenységet folytatni, építmény rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munkát folytatni), valamint ilyen célra hatósági engedélyt adni – a vonatkozó külön jogszabályok mellett – e rendelet előírásainak és a rendelet elválaszthatatlan részét képező 1. számú mellékletnek megfelelően lehet.

(4) A település a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Btv.) hatálya alá tartozik.

(5) Jelen rendelet mellékletei:

a) 1. sz. melléklet: SZ-1 jelű szabályozási terv M=1:4000,

(6) Jelen rendelet függelékei:

a) 1. függelék: Országos védelem alatt álló műemléki épületek

b) 2. függelék: Régészeti lelőhelyek

c) 3. függelék: Országos jelentőségű védett területek

d) 4. függelék: Fokozottan védett területek

e) 5. függelék: NATURA 2000 területek

f) 6. függelék: Út mintakeresztszelvények

(7) A szabályozási tervek kötelező elemei:

a) a szabályozási vonal,

b) az építési övezet, övezet határa,

c) az építési hely határvonala,

d) a kötelező megszüntető jel,

e) a beültetési kötelezettség és

f) az építési övezeti, övezeti besorolás,

amiket csak a szabályozási tervek módosításával lehet megváltoztatni.

## 2. Értelmező rendelkezések

2.§ Értelmező rendelkezések:

a) *Földdel takart pince*: a természetes terepszint fölé a legmagasabb pontján földtakarással 1 m-t meg nem haladó magasságban kiemelkedő boltozott pince

b) *Tájba illesztés*: Az építés helye szerinti természeti és emberi tevékenység által kialakult tájkarakter megőrzését nem zavaró beépítés. (A növényzet, a domborzat, az épített környezet meglévő állapotához való illeszkedés pl. építészeti megjelenés, épületmagasság, növénytelepítés a meglévő állapottal egyezően.)

c) *Helyi építészeti hagyomány*: a településen az 1945. előtt jellemző építészeti formavilág jegyei.

d) *Honos növényfajok*: a tájjelleg megtartására alkalmas növényfajok, melyeket Hegymagas településkép védelméről szóló rendelete (a továbbiakban: TKR) 3. melléklete sorol fel

e) *Az épület szélessége*: az épület, vagy több tagból álló épület esetén az épületrész hosszúságára (általában a legnagyobb kiterjedés) merőleges kiterjedése.

f) *Kis létszámú állattartó telep*: az Állat-egészségügyi Szabályzat kiadásáról szóló FM rendeletben megfogalmazott állattartó telep

g) *Nagy létszámú állattartó telep*: az Állat-egészségügyi Szabályzat kiadásáról szóló FM rendeletben megfogalmazott állattartó telep

h) *Növényzettel fedett terület*: a telek szilárd burkolatú felület nélküli, gyepvel, cserjével és fával betelepített beépítetlen terület sík vetülete

### 3. Közterület alakításra vonatkozó előírások

- 3.§** (1) Az állami és önkormányzati tulajdonú közterületek közhasználatra szolgáló területek.  
(2) Amennyiben telekalakításra kizárólag a közterület rendezése céljából kerül sor, építési munkát folytatni akkor is lehet, ha:
- a megmaradó telek nagysága legalább 400 m<sup>2</sup> lesz,
  - a vonatkozó övezet – teleknagyságon kívüli - előírásait betartja és
  - a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza.

### 4. Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

**4.§** A be nem épített, és burkolattal el nem látott területeket zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani, gyümölcsfákkal, szőlővel, kerti növényzettel. Burkolt felület a telek területének maximum 10 %-a lehet.

**5.§** (1) A közművezeteket és járulékos közműépítményt tájba illesztett módon, a tájképvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldás alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni.

(2) Külterületen az utakat, élővízfolyásokat, árkokat és vízmosásokat kísérő meglévő fás-cserjés növényzavakat meg kell őrizni, szükség esetén az élőhelynek megfelelő, honos növényzettel történő pótlásukról gondoskodni kell.

(3) A közműlétesítmények növényzettel takart kerítéssel határolhatók körbe.

(4) Kerítés és melléképítmény csak a rendeletben rögzített helyeken építhető.

**6. §** (1) Az országos védelem alatt álló műemléki értékeket, a műemléki környezetet a szabályozási tervek tüntetik fel és jelen rendelet 1. függeléke sorolja fel.

(2) A védelemben részesített helyi egyedi értékeket a TKR 1. melléklete tartalmazza.

(3) A település ismert régészeti lelőhelyei a szabályozási terveken vannak feltüntetve, és jelen rendelet 2. függeléke sorolja fel.

(4) Régészeti lelőhelyeken és régészeti érdekű területeken végzett tevékenységek esetén a külön jogszabály szerinti előírásokat be kell tartani.

### 5. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

**8. §** (1) A település külterülete a Balaton-felvidéki Nemzeti Park területébe tartozik, az érintett ingatlanokat a 3. függelék sorolja fel. A Balaton-felvidéki Nemzeti Park területére vonatkozó előírásokat magasabb szintű jogszabályok tartalmazzák.

(2) A fokozottan védett természeti terület által érintett ingatlanokat a 4. függelék tartalmazza, és a szabályozási terv ábrázolja. A fokozottan védett területekre vonatkozó előírásokat magasabb szintű jogszabályok tartalmazzák.

(3) A NATURA 2000 védett természeti terület által érintett ingatlanokat az 5. függelék tartalmazza, és a szabályozási terv ábrázolja. A NATURA 2000 védett természeti területekre vonatkozó előírásokat magasabb szintű jogszabályok tartalmazzák.

(4) A szabályozási terv ábrázolja az országos ökológiai hálózat magterület övezetét, illetve pufferterület övezetét

(5) Magterület övezet által érintett földrészeteken:

- a kialakult csak a természetközeli állapothoz való közelítés érdekében változtatható meg;
- közlekedési építmények a terepi adottságokhoz alkalmazkodva, tájba illesztve helyezhetők el;

- c) új építmény elhelyezése tájba illesztve, a helyi építészeti hagyományok figyelembevételével történhet;
  - d) új építmény a természetvédelmi kezelés és bemutatás céljából, valamint szakrális építményként (kapolna, kereszt, kőkép) helyezhető el;
  - e) 10 m beépítési magasságot meghaladó építmény – kapolna, kizárólag kilátó rendeltetésű építmény, víztorony kivételével – nem létesíthető;
  - f) erdőtelepítés, külterületi fásítás kizárólag őshonos fafajokkal végezhető,
- (6) Pufferterület övezet által érintett földrészleteken:
- a) közlekedési építmények, új villamosenergia-ellátási, táv- és hírközlő vezetékek, egyéb közművezetékek, építmények tájba illesztve létesíthetők;
  - b) környezetszennyező tevékenység nem folytatható, új hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep és vegyszertároló nem létesíthető;
  - c) csak extenzív jellegű, vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók,
  - d) a kialakult tájhasználatot tájhasználat csak a természeti értékek sérelme nélkül szabad megváltoztatni.
- (7) Az (1) - (4) bekezdés alatti ingatlanokon a tájhasználatra és az építésre vonatkozóan – az egyes építési övezetek ill. övezetek előírásain túl - az alábbi előírásokat is alkalmazni kell:
- a) A meglévő művelési ágak (gyep, nádas, erdő) megtartandók, művelési ág váltása a természetszerű irányban engedélyezhető.
  - b) Kialakult geomorfológiai formák megőrzendők.
  - c) Építési munkát végezni tájba illesztve, a történeti tájszerkezet, a tájképi adottságok megőrzésével, a tájkarakter erősítésével lehet.
  - d) A növénytelepítés honos, az élőhelynek megfelelő fajok választásával végezhető.
  - e) Energetikai célú növénytelepítés nem engedélyezhető.
  - f) A természetes, védett terepfelületnek és a külterületek természetes élőhelyi viszonyainak és vízháztartásának megőrzése szükséges.
  - g) Tereprendezés, a természetes felszín megbontása – az épületek, utak és közművek elhelyezésének kivételével – csak a természetvédelmi kezelési célok érdekében végezhető.
  - h) Csarnok jellegű épület, reklámcélú hirdető építmény elhelyezése nem engedélyezhető.
  - i) A közmű és elektronikus hírközlési nyomvonalas hálózatok és járulékos műtárgyaik kiépítésénél, illetve a meglévő hálózatok korszerűsítésénél a tájkép védelme és az esztétikai követelmények érvényesítése céljából a műszaki lehetőségek és a védett értékek védelmi szempontjainak mérlegelésével terepszint alatti elhelyezést kell biztosítani.
  - j) Új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető.

**9.§** (1) Egyedi tájértéknek minősül az adott tájra jellemző természeti érték, képződmény és az emberi tevékenységgel létrehozott tájalkotó elem, amelynek természeti, történelmi, kultúrtörténeti, tudományos vagy esztétikai szempontból a társadalom számára jelentősége van.

(2) Az egyedi tájérték védelme érdekében annak folyamatos állapot-, illetve állagmegóvását, környezetének rendezését el kell végezni.

(3) Az egyedi tájértékeket a TKR 5. melléklete sorolja fel.

**10.§** A beépítésre szánt terület kialakítása, használata során a be nem épített, burkolatlan területet rendezett zöldfelületként kell kialakítani, fenntartani az erózióvédelem, humuszvédelem, a levegőminőség-védelem és a helyi klíma védelmének elősegítése érdekében.

## 6. Környezetvédelmi előírások

**12.§** (1) A településen környezetszennyező tevékenység nem folytatható, csak természetes és környezetkímélő módszerek, gazdálkodás alkalmazható.

(2) Környezetterhelési határértékek: az egyes építési övezetekre és övezetekre vonatkozó, hatályos egyéb jogszabályokban meghatározott emissziós és imissziós határértékek érvényesek.

(3) Bármely építési munka során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni.

(4) Fertőzött, szennyezett talajú területet felhasználni csak a jogszabályban előírt mentesítést követően szabad.

(5) A mezőgazdasági terület területfeltöltéssel járó tereprendezéséhez csak bevizsgált, nem talajidegen anyag használható.

(6) A település egészén csak olyan tevékenység folytatható, és csak olyan új tevékenység működése engedélyezhető, amelynél szennyező (fertőző, mérgező) anyag a talajt nem károsítja.

(7) A vízmeder és a kísérő parti sáv természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, építési tevékenység nem folytatható.

**13. §** (1) Hegymagas az alacsony légszennyezésű településkategóriába tartozik.

(2) A levegő tisztaságának védelme érdekében semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó szennyezéssel járó tevékenységet folytatni nem szabad.

(3) A településen zavaró környezeti hatású bűzzel járó területhasználat nem folytatható.

(4) A településen olyan anyagot, amely légmozgás révén levegőbe kerülhet, diffúz légszennyezést okozhat, csak takartan (megfelelően lefedve, elzárva) szabad tárolni és szállítani (mozgatni).

(5) A zavaró mértékű légszennyező környezeti emisszióval járó, szagos-bűzös létesítmény körül meghatározott védőtávolságon belüli védőterületen huzamosabb emberi tartózkodásra alkalmas, vagy élelmiszer- és gyógyszergyártással, tárolással összefüggő új létesítmény nem helyezhető el.

(6) A település átszellőzését, a levegőminősége szempontjából meghatározó levegőmozgást, a jellemző mikroklimatikus adottságokat megváltoztató (pl. akadályozó vagy kedvezőtlen légáramlatokat keltő) építés, funkcióváltztatás nem végezhető.

**14. §** (1) Zajt kibocsátó, rezgést okozó létesítmény kizárólag abban az esetben üzemeltethető, engedélyezhető, ha az általa okozott környezeti zaj, rezgés a jogszabályban megállapított zaj és rezgésterhelési határértéket nem haladja meg.

(2) A közlekedésből származó környezeti zajszint a zaj ellen védendő létesítmény környezetében, az útkategória függvényében, a vonatkozó jogszabályban meghatározott zajterhelési határértéket nem haladhatja meg.

**15. §** (1) Meg kell akadályozni a felszíni és felszín alatti vízbe szennyezőanyag bejutását.

(2) A vízfolyás, a felszíni és felszín alatti víz védelme érdekében a víz szennyeződését, a vízmeder nem kívánatos feltöltődését vagy lefedését eredményező építési munka nem folytatható.

(3) A felszíni vízelvezető rendszert a közhasználatú terület kiépítése, vagy felújítása során a talajvédelmi előírásoknak megfelelően kell megvalósítani.

(4) A vonatkozó jogszabályi előírások értelmében a befogadóba a csapadékvíz csak tisztán vagy a vízjogi engedélyben előírt minőségben kerülhet. A szennyeződésmentes csapadékvíz a létesítmények zöldfelületein elszívárogatható, vagy közvetlenül a befogadóba vezethető.

(5) A szennyvízcsatorna-hálózattal ellátott területeken a szennyvizet kötelezően be kell vezetni a csatornahálózatba, ezzel egyidejűleg a meglévő szakszerűtlen egyedi szennyvízkezelő létesítményeket fel kell számolni.

(6) A szennyvízközmű által nem ellátott területen a közműhálózat kiépítéséig a közműpótló használata megengedett és kötelező.

(7) A felszíni víz elvezetésének módját - legalább az együttesen kezelendő területekre kiterjedően - a terep rendezésére, a felszíni és szivárgó rendszer kialakítására, vonatkozó terv alapján kell meghatározni.

(8) Terepszint alatti építmény, építményrész elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, és a kialakult természetes viszony károsan nem befolyásolható. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés környezetvédelmi érdekből nem engedélyezhető.

**16. § (1)** A területen keletkező kommunális hulladékot és azzal együtt kezelhető termelési hulladékot a szervezett hulladékgyűjtés és szállítás keretei között kell ártalmatlanítani. Ahol a terület a szervezett szemétszállításba nincsen bekapcsolva, a hulladék környezetkímélő ártalmatlanításáról a tulajdonos köteles gondoskodni.

(2) A települési hulladék gyűjtése és tárolása csak zártan, gyűjtőedényben, más edényzetben, vagy ideiglenes tárolásra szolgáló berendezésben történhet, a további kezelésnek megfelelő módon elkülönítve.

(3) Az ellenőrzött összetételű és minőségű építési törmelék - a talajvédelmi hatóság engedélyével - az építéshatóság által kijelölt terület feltöltéses tereprendezéséhez, rekultivációjához hasznosítható.

(4) A veszélyes hulladékok gyűjtéséről, biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállíttatásáról és ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek a vonatkozó jogszabályok szerint kell gondoskodni.

## **7. Közművek előírásai**

**17. § (1)** Az előírások szerinti védőtávolságot biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén engedélyezhető.

(2) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamos energia ellátás, földgázellátás), valamint a táv- és hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezetei számára közműterületen (közműtelephelyek területén) vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben (ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja) a közmű és biztonsági övezete helyigényét szolgalmi jog bejegyzésével kell fenntartani.

(3) Közmű számára új szolgalmi jog bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol az építési korlátozást nem okoz.

(4) Felhagyott, feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.

(5) A közmű és elektronikus hírközlési nyomvonalas hálózatok és járulékos műtárgyaik kiépítésénél, illetve a meglévő hálózatok korszerűsítésénél a 8.§ (7) i) pontja szerint kell eljárni.

**19. § (1)** A talaj, a talajvíz és a rétegvíz, valamint az élővíz védelme érdekében a településen szennyvízzel a környezetet nem szabad szennyezni, ~~ezért~~

(2) A beépítésre szánt területen, illetve belterületen új épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni, illetve az engedélyek érvényét meghosszabbítani csak megépült és üzembe helyezett szennyvízcsatorna-hálózatra történő rákötés és a megfelelő kapacitású tisztítómű

megléte, vagy az illetékes környezetvédelmi és vízügyi hatóság által engedélyezett egyedi szennyvízkezelő berendezés létesítése esetén lehet.

(3) A beépítésre nem szánt területén, amennyiben nincs lehetőség a szennyvízcsatorna-hálózathoz történő csatlakozásra, új épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni csak vízzáró szennyvíztároló, illetve a vízügyi hatóság által engedélyezett egyedi szennyvízkezelő berendezés megléte esetén lehet.

(4) A kiemelt üdülőkörzet településeinek közigazgatási területén a szippantott szennyvizek kezelés nélküli elhelyezése nem engedélyezhető.

**20. §** (1) Bármely építési övezetben létesített gazdasági célú létesítményből kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelnie, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel elő kell tisztítani.

(2) A vízfolyás, csatorna partéleitől 6-6 m, az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árok partéleitől minimum 3-3 m, a már elépített helyen az árok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m szélességű sávot a karbantartás számára szabadon kell hagyni.

(3) A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.

(4) Az 1 ha vagy azt meghaladó teleknagyságú telken történő beruházás esetében a helyben nem tartható csapadékvíz ártalommentes elvezetését biztosítani kell.

(5) 20 személygépkocsi befogadóképességünél nagyobb gépkocsi parkoló felületéről az összegyűjtött csapadékvizeket csak olajfogón átvezetve lehet a csapadékvíz-csatornába, vagy csapadékvíz elvezető árokba elvezetni. A parkolóban összefolyó csapadékvíz zöldfelületre nem vezethető.

**22. §** (1) Középnomású földgázellátású területen telkenként egyedi nyomásszabályozót kell elhelyezni.

(2) Földgázvezetékét közterületen csak föld alatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

**23. §** A műsorszórás és a mobil rádiótelefon hírközlés bázisállomásainak telepítésekor a berendezéseket meglévő magas építményeken többfunkciós állomásként kialakított közös hírközlési toronyra kell elhelyezni. Önálló antennatartó szerkezet és csatlakozó műtárgy csak akkor helyezhető el, ha meglévő magas építményeken erre nincs lehetőség. Az önálló antennatartó szerkezet táj- és településképbbe illeszkedően létesíthető.

## **8. Építés általános szabályai**

**24.§** (1) Telekalakítás a meglévő telekstruktúrához igazodva az övezeti előírások szerinti minimális teleknagyság betartásával és a tervezett úthálózat kötelező szabályozási vonalainak figyelembevételével engedélyezhető.

(2) Beépítésre nem szánt területen 3000 m<sup>2</sup>-nél kisebb telket - közlekedési, közműelhelyezési és hírközlési terület, valamint közhasználatú zöldterület, védőerdő, illetve a közlekedési, közműelhelyezési és hírközlési területek kialakítása után visszamaradó mezőgazdasági és erdőterület övezetek kivételével - kialakítani nem szabad.

(3) Közforgalom elől elzárt magánút, mezőgazdasági út kialakítása céljára más jogszabályi előírás hiányában, legalább 3 m szélességű területsávot kell biztosítani. Közforgalom elől el nem zárt magánút műszaki paramétereire ugyanazon előírások vonatkoznak, mint a közutakra. Magánút, mezőgazdasági út számára kialakított telek területe a vonatkozó övezeti előírásban rögzített legkisebb kialakítható telek területénél kevesebb is lehet.



- (4) Közműlétesítmény elhelyezése céljára a vonatkozó övezeti előírásban rögzítettől kisebb telek is kialakítható.
- (5) Az új saroktelek szélességének legalább 3,0 m-rel nagyobbak kell lennie az egyes övezetekben kialakítható telkek előirt legkisebb szélességénél.
- (6) Meglévő épület a telek méretétől függetlenül felújítható, átalakítható, illetve az építési helyen (előkert, oldalkertek, hátsókert területének biztosításával) a beépítési feltételek teljesülése esetén az övezeti előírásban rögzített beépítési mértékig bővíthető.

## II. Fejezet Részletes övezeti előírások

### 9. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

**26. §(1)** Épület a szabályozási terven jelölt, annak hiányában az alábbiak szerint lehatárolt építési helyen belül helyezhető el:

- a) az építési hely előkert vonala a kialakult építési vonal, ahol ez nem állapítható meg, az előkert legkisebb mérete 5,0 méter;
  - b) az oldalkert mérete nem lehet kisebb az OTÉK oldalkertre vonatkozó előírásánál. Kialakult állapot esetén az előirt értéknél kisebb oldalkerti mérték megtartható, az építési engedélyezési eljárásába bevont tűzvédelmi szakhatóság hozzájárulása alapján;
  - c) az építési hely hátsókert felé eső határvonala a telek közterületi határvonalától mért maximum 100,0 méter lehet, de a hátsókert mérete nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb hátsókert mélységénél.
- (2) Az engedély nélkül létesíthető melléképítmény a teleknek csak az építési helyként meghatározott részén helyezhető el.
- (3) Saroktelek esetében az övezetre előirt beépítési százalék – a gazdasági övezet kivételével - maximum 10%-kal növelhető meg.

### 10.1. Falusias lakóövezetek (Lf)

**28. §(1)** Az övezetekben az OTÉK Falusias lakóterületre vonatkozó előírásaiban meghatározott rendeltetésű épületek helyezhetők el.

- (2) Állattartás céljára szolgáló új építmény huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől legalább 10 m-re helyezhető el.
- (3) Csarnok jellegű épület elhelyezése nem engedélyezhető.
- (4) Új épület csak részlegesen közművesített, villamos energiával, ivóvízzel, közterületi csapadékvíz-elvezetéssel, szennyvízcsatornával ellátott ingatlanon épülhet.
- (5) Foghíjtelek beépítés esetében a főépítmény homlokvonalát a kialakult beépítési vonalra kell elhelyezni.
- (6) Egy ingatlanon 1 db főépítmény helyezhető el, amiben legfeljebb 2 db önálló lakóegység alakítható ki.
- (7) A telken a lakó rendeltetést kiegészítő rendeltetések számára különálló épülettömegben maximum 1 db melléképítmény elhelyezhető el, kivéve az **Lf3** építési övezetet, ahol csak egy épülettömeg helyezhető el.
- (8) Az egyes építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai:

Megnevezés	Lf1	Lf2	Lf3
beépítés módja	O	O	O
kialakítható telek legkisebb szélessége [m]	12	14	16

kialakítható telek legkisebb területe	[m <sup>2</sup> ]	800	900	900
beépíthető telek legkisebb területe	[m <sup>2</sup> ]	300	300	300
legnagyobb beépítettség	[%]	25	25	15
legnagyobb épületmagasság	[m]	4,5	4,5	3,8
legnagyobb homlokzatmagasság	[m]	-	-	4,2
legnagyobb épületszélesség	[m]	7,5	7,5	7,5
legkisebb zöldfelület	[%]	50	50	60

### **10.2. Kereskedelmi, szolgáltató övezet (Gksz)**

**29. §**(1) Az övezetben az OTÉK Kereskedelmi, szolgáltató területre vonatkozó előírásaiban meghatározott rendeltetésű épület helyezhető el.

(2) Csarnok jellegű épület elhelyezése nem engedélyezhető.

(3) Új épület csak részlegesen közművesített, villamos energiával, ivóvízzel, közterületi csapadékvíz-elvezetéssel, szennyvízcsatornával ellátott ingatlanon épülhet.

(4) Az építési övezet telekalakítási és beépítési előírásai:

<b>Megnevezés</b>	<b>Gksz</b>
beépítés módja	Sz
kialakítható telek legkisebb szélessége [m]	30
kialakítható telek legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	2000
legnagyobb beépítettség [%]	30
legnagyobb épületmagasság [m]	5,0
legkisebb zöldfelület [%]	40

(5) A szomszédos területeket az azokra vonatkozó mindenkori környezetvédelmi határértékeknél nagyobb mértékben környezetszennyező, bűzös, fertőző vagy robbanóanyaggal kapcsolatos termelő, tároló létesítmények nem helyezhetők el.

### **10.6. Különleges területek**

**30. §** Az építési övezetekben csak a megnevezett rendeltetésű épület és az annak rendeltetészerű működéséhez szükséges építmény helyezhető el.

#### **10.6.1. Különleges turisztikai övezet (Ktt)**

**31. §**(1) Az építési övezet kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy borturizmust szolgáló és vendéglátó tevékenységhez kapcsolódó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. A meglévő, vagy kialakítandó épületekben kereskedelmi szálláshely nem alakítható ki, a tulajdonos, a személyzet részére szolgálati lakás azonban létrehozható.

(2) Az építési övezetben fa szerkezetű, szőlőlugassal takart árnyékoló szerkezet kialakítható. Új támfal hagyományos rakással, bazalt kő megjelenéssel építhető. A támfal magassága az ingatlan 10 %-nál nagyobb átlagos tereplejtése esetén a 2 m-t, 10 %-nál kisebb átlagos tereplejtése esetén az 1 m –t nem haladhatja meg. Kerítés csak vadvédelmi okokból létesíthető.

(3) Melléképítmények közül a közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladékártály, kerti építmény, komposztáló helyezhetők el.

(4) Kerti építmények közül a szőlőhegytől idegen létesítmények (szökőkút, kerti víz- és fürdőmedence, árnyékoló ponyva, reklámberendezés, mobil szerkezet, lakókocsi), továbbá, hulladékgyűjtő nem helyezhető el.

(5) Csarnok jellegű épület nem alakítható ki.

(6) Az egyes építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai:

<b>Megnevezés</b>	<b>Ktt</b>
beépítés módja	O
kialakítható telek legkisebb szélessége [m]	-
kialakítható telek legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	2000
legnagyobb beépítettség [%]	5
legnagyobb terepszint alatti beépítettség [%]	20
legnagyobb épületmagasság [m]	3,5
legkisebb zöldfelület [%]	60 (a 870-hrsz esetén 40)
terezsint alatti beépítettség [%]	20

(7) Az építési övezetben az előkert mértéke minimum 3,0 méter, oldalkert mértéke saroktelek esetén 0,0 méter , egyéb esetben minimum 6,0 méter, a hátsókert mértéke minimum 10,0 méter.

(8) Épületek az övezet be nem építhető részén (868. hrsz. c. alrészlet) nem alakíthatók ki. Szabályozási tervlapon van jelölve az építési tilalom???

(9) Új épület csak részlegesen közművesített, villamos energiával, ivóvízzel, közterületi csapadékvíz-elvezetéssel, szennyvízcsatornával, vagy az illetékes környezetvédelmi és vízügyi hatóság által engedélyezett egyedi szennyvízkezelő berendezéssel ellátott ingatlanon lehet.

### **10.6.2. Különleges mezőgazdasági üzem övezet (Kmü)**

**32. §(1)** Az építési övezet a növénytermesztéssel és az állattartással összefüggő mezőgazdasági rendeltetésű épületek, továbbá lakófunkciót is kielégítő épület elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezet területén az építési helyen belül több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető.

(3) Az építési övezet betartandó előírásai:

<b>Megnevezés</b>	<b>Kmü</b>
beépítés módja	Sz
kialakítható telek legkisebb szélessége [m]	-
kialakítható telek legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	2000
legnagyobb beépítettség [%]	30
legnagyobb épületmagasság [m]	5,0
legnagyobb épületszélesség [m]	5,0
legkisebb zöldfelület [%]	40

(4) Az épületmagasság technológiai okokból a (3) bekezdésben rögzített értéktől magasabb is lehet.

(5) Új épület csak részlegesen közművesített, villamos energiával, ivóvízzel, közterületi csapadékvíz-elvezetéssel, szennyvízcsatornával, vagy az illetékes környezetvédelmi és vízügyi hatóság által engedélyezett egyedi szennyvízkezelő berendezéssel ellátott ingatlanon lehet.

(6) Új csarnok jellegű épület nem helyezhető el.

(7) A telket rendezetten kell kialakítani és fenntartani.

- (8) A meglévő fás szárú növényzet megőrzése és pótlása szükséges.
- (9) Amennyiben állattartó telep kerül kialakításra, a kislétszámú állattartó telepre vonatkozó előírásokat és védőtávolságait be kell tartani. A szomszédos lakóterületekre a vonatkozó mindenkori környezetvédelmi határértékeket biztosítani kell. Új nagylétszámú állattartó telep nem üzemeltethető.

### 10.6.3. Különleges temető övezet (Kte)

- 33.§** (1) Az építési övezet a település területén található temető területét foglalja magába.
- (2) A temető területén csak a temető üzemeléséhez szükséges létesítmény építése engedélyezett.
- (3) Az övezetben urnafal létesíthető.
- (4) Az övezet telekalakítási és beépítési előírásai:

Megnevezés	Kbte
beépítés módja	Sz
kialakítható telek legkisebb szélessége [m]	-
kialakítható telek legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	K
legnagyobb beépítettség [%]	2
legnagyobb épületmagasság [m]	4,5

## 10. Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

### 11.1. Közlekedési és közmű övezet (Köu)

- 34. §** (1) A közúti közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület helyi közút, kerékpárút és gépjármű várakozó hely, járda és gyalogút, mindezek csomópontja, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítménye, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.
- (2) A közlekedési területeket úgy kell kialakítani, hogy azon biztosítva legyen
- a) a telkek biztonságos megközelítése,
  - b) a területen összegyűlő csapadékvíz biztonságos elvezetése,
  - c) a közüzemi közművek megfelelő elhelyezése, továbbá
  - d) a vonatkozó jogszabályokban előírt feltételek, jellemzők megvalósítása
- (3) A **KÖu1** jelű övezeteket az országos közúthálózat meglévő és tervezett elemei képezik.
- (4) A **KÖu2** jelű övezetek a helyi gyűjtő utak.
- (5) A **KÖu3** jelű övezetek a helyi kiszolgáló utak.
- (6) Az országos közutak külterületi szakaszán az úttengelytől mért, a szabályozási terven jelölt védősávon belül – kerítés kivételével – építmények csak külön jogszabályok szerint helyezhetők el.
- (7) Övezeti jellel el nem látott, de a szabályozási terven megszínezett mezőgazdasági utak (dűlőutak) a közterületek részét képezik. A közterületi mezőgazdasági utak a természetben kialakult szélességükkel került jelölésre. Azok a mezőgazdasági kiszolgáló utak, melyek nem kerültek megszínezésre, a mezőgazdasági területen belüli üzemi használatra szolgálnak.

### 11.2.

### **Zöldterület övezetek (Z)**

**35.§** (1) Az övezetekben a pihenést és a testedzést szolgáló (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, stb.), valamint vendéglátó rendeltetésű épület, a terület fenntartásához szükséges épület, továbbá víz- és zöldfelületek, közművek helyezhetők el.

(2) Az övezet telekalakítási és beépítési előírásai:

<b>Megnevezés</b>	<b>Z</b>
beépítés módja	Sz
kialakítható telek legkisebb szélessége [m]	-
kialakítható telek legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	2000
legnagyobb beépítettség [%]	2 3
legnagyobb épületmagasság [m]	3,5
legkisebb zöldfelület [%]	80

(3) Az övezetekben fa kivágása, a növényzet károsítása csak közérdekből és abban az esetben engedélyezhető, ha azt a fa egészségügyi állapota, balesetveszély elhárítás, vagy közegészségügyi szempont szükségessé teszi.

### **11.3. Védelmi erdő övezet (Ev)**

**36. §**(1) Az **Ev** jelű övezet területén erdei kilátó és magasles elhelyezhető, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem zavarja, a táji-természeti értékeket nem károsítja, és az építéshez a védelmi rendeltetést felügyelő erdészeti, illetve természetvédelmi hatóság hozzájárul.

(2) Védelmi rendeltetésű erdőterületen a táji, természeti érték megőrzése, a természetes és természetközeli ökoszisztéma megóvása biztosítandó. Az erdészeti hatóság által meghatározott feltételekkel kizárólag természetközeli erdőművelés és a természetvédelmet szolgáló vadállomány-kezelés folytatható.

(3) A védelmi rendeltetésű erdő területen út, közmű és távközlési nyomvonalas létesítmény, távközlési torony csak a természetvédelmi szakhatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető, a területeken egyéb létesítmények nem helyezhető el.

(4) A védelmi erdőterületeken csak olyan erdőgazdasági és egyéb tevékenységek folytathatók, amelyek az erdőt rendeltetésükben nem zavarják.

(5) Az erdőterületeken kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve erdőgazdálkodási célból szabad.

### **11.4. Általános mezőgazdasági övezetek (Má)**

**37. §**(1) Az övezet jellemzően az árutermelő mezőgazdasági termelést szolgáló területfelhasználási egység.

(2) A területen az OTÉK Mezőgazdasági területre vonatkozó előírásaiban meghatározott rendeltetésű építmény helyezhető el (kivéve halászat építményei).

(3) Csarnok jellegű épület elhelyezése nem engedélyezhető.

(4) Kerítés az indokolt kialakítású vadvédelmi kerítés kivételével nem létesíthető. Állattartásra szolgáló területek lehatárolására villanypásztor, indokolt helyen karám-szerű lehatárolás létesíthető.

(5) Melléképítmény - beleértve az engedély nélkül létesíthető építményeket is - nem építhető, kivéve a terepszint alatti közmű becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, illetve a létesíthető gazdasági épület részeként, vagy azzal építészeti egységben, igényes kialakítással

megvalósított istálló, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló. Tájidegen létesítmények nem építhetők.

(6) Kerti építmények közül a szőlőhegytől idegen létesítmények (szökőkút, kerti víz- és fürdőmedence, árnyékoló ponyva, reklámberendezés, mobil szerkezet, lakókocsi), továbbá nyilvános illemhely, hulladékgyűjtő, a megújuló energiaforrás műtárgya nem helyezhető el.

(7) Kereskedelmi rendeltetésű épület, növénytermesztésre szolgáló üvegház, fóliasátor, nem építhető.

(8) Nagy létszámú állattartó telep nem létesíthető.

(9) A családi szükségletet meghaladó állattartást szolgáló épületet belterülettől, továbbá belterületen kívüli beépítésre szánt területtől legalább 100 m védőtávolság, vízfolyástól, vízfelülettől legalább 200 m védőtávolság biztosításával alakítható ki.

(10) Az **MÁ1** jelű övezetben:

a) Szántóművelési ágban lévő területen építmény, terepszint alatti épület nem létesíthető;

b) Gyepművelési ágban lévő területen 5 ha alatti telekméret esetén épület, terepszint alatti épület nem létesíthető;

c) Gyep művelési ágban lévő területen 5 ha és azt meghaladó telekméret esetén hagyományos, almos állattartó, a lakófunkciót is kielégítő épület építhető. A beépített alapterület a telek 1 %-át és az 1000 m<sup>2</sup>-t, a lakófunkció alapterülete a 200 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg. Terepszint alatti épület nem alakítható ki;

d) Szőlőművelési ágban lévő területen – az e) pontban foglaltak kivételével - 2 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 2 ha és azt meghaladó telekméret esetén a szőlőtermelést, borászatot és a borturizmust szolgáló, a lakófunkciót is kielégítő épület építhető. A beépített alapterület a telek 2%-át, és a 800 m<sup>2</sup>-t, a lakófunkció alapterülete a 200 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg. A telek terepszint alatti beépítettsége legfeljebb 10 % lehet.

e) A Balaton jogi partvonalával nem érintkező, szőlőműveléssel hasznosított 2 ha alatti területű telkekkel rendelkező tulajdonos - ha az egy borvidéken lévő telkeinek összterülete 5 ha-nál nagyobb - a szőlője művelésével, feldolgozásával, illetve ehhez kapcsolódó (nem szállodai célú) borturizmussal összefüggő építési tevékenysége engedélyezhető csak az egyik, a nemzeti park területének természeti és kezelt övezetén kívül lévő telkén. A beépíthető terület nagysága a beszámított telkek összterületének 1%-át, egyúttal a beépített telek beépítettsége és terepszint alatti beépítettsége a 25 %-ot nem haladhatja meg. Az 5 ha-nál nagyobb összterület megállapításánál a kertés mezőgazdasági övezetben lévő telkek is beszámíthatóak, de építési jogot e telkekre csak a kertés mezőgazdasági övezet előírásai szerint lehet szerezni. Az építési jog megszerzéséhez beszámított, de beépítésre nem került telkekre telekalakítási és építési tilalmat kell az építésügyi hatóság megkeresésére feljegyezni;

f) Gyümölcs művelési ágban lévő területen 3 ha alatti telekméret esetén épület, terepszint alatti épület nem létesíthető;

g) Gyümölcs művelési ágban lévő területen 3 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, a beépített alapterület a telek 1 %-át, és az egyes épületek alapterülete a 1000 m<sup>2</sup>-t, a lakófunkció alapterülete a 200 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg. A telek terepszint alatti beépítettsége a 1 %-ot nem haladhatja meg.

h) Épületet létesíteni csak a legalább 80%-ban művelt telken lehet, ahol a beépítés feltételeként az a művelési ág fogadható el, amely a telek művelt területének 60%-án meghatározó, azon a vegyes művelésű telken, ahol egyik művelési ág sem éri el a 60%-ot, a legszigorúbb beépítési szabályokkal rendelkező művelési ágra vonatkozó előírás szerint lehet építeni;

i) Lakókocsi, lakókonténer nem helyezhető el;

- j) A kialakítható telek területe legalább 1 ha (10 000 m<sup>2</sup>).
  - k) A beépítés módja oldalhatáron álló.
  - l) Az előkert és az oldalkert szélessége legalább 10 m.
  - m) Az épületmagasság legfeljebb 3,8 m.
- (11) **Má2** jelű övezetben a (10) bekezdés d-e.), és h-m.) előírásait kell alkalmazni, azzal az eltéréssel, hogy építeni csak a legalább 80%-ban szőlőműveléssel hasznosított telken, kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy a borturizmust szolgáló, szállásférőhely nélküli épületet lehet.

### 11.5. Korlátozott használatú mezőgazdasági övezet (Má0)

**38. §** (1) Az **Má0** jelű övezetbe a mezőgazdasági terület ökológiai, természetvédelmi és vízvédelmi (környezetvédelmi) okokból sajátos helyzetű és használatú részei tartoznak.

(2) Az **Má0** jelű övezetekben:

- a) Az egyéb vízügyi, környezetvédelmi és természetvédelmi jogszabályban foglaltak betartása mellett a mezőgazdasági művelés, használat folytatható.
- b) Épület nem helyezhető el, terepszint alatti beépítés nem létesíthető.
- c) Nem helyezhető el nyilvános illemhely, hulladékgyűjtő, a megújuló energiaforrás műtárgya.
- d) Kerítés nem létesíthető. Állattartásra szolgáló területek lehatárolására villanypásztor, indokolt helyen esztétikus kialakítású karám-szerű lehatárolás létesíthető.
- e) Melléképítmény nem építhető.
- f) A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természetközeli állapothoz való közelítés érdekében szabad.
- g) A gyepek, legelő élőhelyei megtartandók, szántóföldi vagy kertés művelésbe nem vehetők.
- h) Csak extenzív jellegű, vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók, a kialakult tájhasználatot csak a természeti értékek sérelme nélkül szabad megváltoztatni.
- i) Erdősítés csak a természetvédelmi kezelésnek megfelelő esetben, részletes természetvédelmi (élőhelyi, társulástani) vizsgálat függvényében, a természetvédelmi hatóság és kezelő egyetértésével történhet.
- j) Új villamosenergia-ellátási, valamint táv- és hírközlő vezeték csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhető, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana.

### 11.6. Kertés mezőgazdasági övezet (Mk)

**39. §** (1) A kertés mezőgazdasági terület a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy a borturizmust szolgáló területfelhasználási egység.

(2) Az övezetben

- a) a legalább 80%-ban szőlőműveléssel hasznosított telken, kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy a borturizmust szolgáló gazdasági épület,
  - b) szőlőműveléssel nem hasznosított területen is - a telek méretétől függetlenül - a szőlőhegyek tájképéhez hagyományosan hozzátartozó tájképfőmáló szakrális építmény (kápolna, kereszt, kőképek stb.),
  - c) a melléképítmények közül a közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladékártály tároló, kerti építmény, háztartási célú kemence, húsfűstölő, zöldségverem, komposztáló
- helyezhető el.

- (3) A szántó művelési ágú területen építmény nem helyezhető el.
- (4) Kerti építmények közül a szőlőhegytől idegen létesítmények (szökőkút, kerti víz- és fürdőmedence, árnyékoló ponyva, rekláamberendezés, mobil szerkezet, lakókocsi), továbbá hulladékgyűjtő, a megújuló energiaforrás műtárgya nem helyezhető el.
- (5) A szőlőművelés tényét a terület pontosan meghatározott százalékában az illetékes hegybíró nyilatkozatával kell igazolni.
- (6) Engedély nélkül létesíthető építmény csak a gazdasági épület részeként, vagy azzal építészeti egységben településképvédelmi rendelet előírásai szerint létesíthető.
- (7) **Mk1** jelű kertes mezőgazdasági övezetben:
- a) a beépíthetőség mértéke legfeljebb 3%, a beépíthető alapterület legfeljebb 90 m<sup>2</sup>;
  - b) a terepszint alatti beépíthetőség mértéke (terezsint fölé emelkedő gazdasági épület alatti pince, és földel takart pince összesen) legfeljebb 5%, a terepszint alatt beépíthető alapterület legfeljebb 200 m<sup>2</sup>; a gazdasági épület, és attól különálló földel takart pince építészeti egységben épülhet;
  - c) a beépíthető földrészlet legkisebb szélessége a beépített telekszakaszon 16 m;
  - d) a beépíthető telek területe legalább 2700 m<sup>2</sup>;
  - e) a beépítés módja oldalhatáron álló;
  - f) az előkert legalább 10 m, az oldalkert legalább 4,0 m;
  - g) az épületmagasság a 3,5 métert, az építmény legnagyobb homlokzatának magassága a 4,2 métert nem haladhatja meg.
  - h) épület legnagyobb szélessége: 5,6 m
  - i) a terepszint alatti beépítés a felette levő földborítással együtt a rendezett terepszint fölé legfeljebb 1,0 m magasságig emelkedhet ki,
  - j) az épületek lejtőirányú főtömeggel helyezhetők el, terepszintre ültetéssel
  - k) lakókocsi, lakókonténer nem helyezhető el.
- (8) **Mk2** jelű kertes mezőgazdasági övezetben:
- a) lakóépület elhelyezhető;
  - b) a beépíthetőség mértéke legfeljebb 3%, a beépíthető alapterület legfeljebb 120 m<sup>2</sup>, lakóépület alapterülete a megengedett 3 %-os beépítettség felét nem haladhatja meg;
  - c) a terepszint alatti beépíthetőség mértéke (terezsint fölé emelkedő épület alatti pince, és földel takart pince összesen) legfeljebb 5%, a terepszint alatt beépíthető alapterület legfeljebb 200 m<sup>2</sup>; a gazdasági épület, és attól különálló földel takart pince építészeti egységben épülhet;
  - d) a beépíthető földrészlet legkisebb szélessége a beépített telekszakaszon 16 m;
  - e) a beépíthető telek területe legalább 3000 m<sup>2</sup>;
  - f) a beépítés módja oldalhatáron álló;
  - g) az előkert legalább 10 m, az oldalkert legalább 4,0 m;
  - h) az épületmagasság a 3,8 métert, az építmény legnagyobb homlokzatának magassága a 4,5 métert nem haladhatja meg.
  - i) épület legnagyobb szélessége: 6,0 m
  - j) a terepszint alatti beépítés a felette levő földborítással együtt a rendezett terepszint fölé legfeljebb 1,0 m magasságig emelkedhet ki,
  - k) az épületek lejtőirányú főtömeggel helyezhetők el, terepszintre ültetéssel
  - l) lakókocsi, lakókonténer nem helyezhető el.
- (9) **Mk3** jelű kertes mezőgazdasági övezetben:
- a) a borturizmust szolgáló vendéglátó épület elhelyezhető;
  - b) a beépíthetőség mértéke legfeljebb 3%, a beépíthető alapterület legfeljebb 200 m<sup>2</sup>;
  - c) a terepszint alatti beépíthetőség mértéke (terezsint fölé emelkedő gazdasági épület alatti pince, és földel takart pince összesen) legfeljebb 10%, a terepszint alatt beépíthető alapterület



- rület legfeljebb 300 m<sup>2</sup>; a gazdasági épület, és attól különálló földel takart pince építészeti egységben épülhet;
- d) a beépíthető földrészlet legkisebb szélessége a beépített telekszakaszon 16 m;
  - e) a beépíthető telek területe legalább 3000 m<sup>2</sup>;
  - f) a beépítés módja oldalhatáron álló;
  - g) az előkert legalább 10 m, az oldalkert legalább 4,0 m;
  - h) az épületmagasság a 3,5 métert, az építmény legnagyobb homlokzatának magassága a 4,5 métert nem haladhatja meg.
  - i) épület legnagyobb szélessége: 7,5 m
  - j) a terepszint alatti beépítés a felette levő földborítással együtt a rendezett terepszint fölé legfeljebb 1,0 m magasságig emelkedhet ki,
  - k) az épületek lejtőirányú főtömegeggel helyezhetők el, terepszintre ültetéssel
  - l) lakókocsi, lakókonténer nem helyezhető el.
- (10) **Mk4** jelű kertes mezőgazdasági övezetben:
- a) a borturizmust szolgáló vendéglátó épület elhelyezhető;
  - b) szőlőfeldolgozást szolgáló épület nem helyezhető el.
  - c) terepszint felett új épület építmény nem helyezhető el;
  - d) a terepszint alatti beépíthetőség mértéke legfeljebb 10%, a terepszint alatt beépíthető alapterület legfeljebb 400 m<sup>2</sup>;
  - e) a beépíthető telek területe legalább 4000 m<sup>2</sup>;
  - f) a terepszint alatti beépítés módja szabadon álló;
  - g) az előkert legalább 10 m, az oldalkert legalább 3,0 m;
  - h) a terepszint alatti beépítés a felette levő földborítással együtt a rendezett terepszint fölé legfeljebb 1,0 m magasságig emelkedhet ki,
  - i) lakókocsi, lakókonténer nem helyezhető el.
  - j) Az építési övezetben fa szerkezetű, szőlőlugassal takart árnyékoló szerkezet kialakítható.
  - k) Melléképítmények közül a közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály, kerti építmény, komposztáló helyezhetők el.
- (11) Az övezetben épített kerítés nem létesíthető. Művelt ingatlan szőlőkordonnal, honos növényzettel határolható le, reális vadkár esetén növényzettel kísért vadvédő háló létesíthető.
- (12) A kialakult természetes terepfelszín, illetve a hagyományos szőlőtermesztéshez tartozó kőbástyák, támfalak (teraszkok) megőrzendők. Meglévő kő támfal felújítható, új támfal hagyományos rakással, bazalt kő megjelenéssel építhető. A támfal magassága az ingatlan 10 %-nál nagyobb átlagos tereplejtése esetén a 2 m-t, 10 %-nál kisebb átlagos tereplejtése esetén az 1 m –t nem haladhatja meg.
- (13) Az övezetben a Btv. értelmében birtokközpont nem alakítható ki.

### 11.7. Vízgazdálkodási övezet (V)

**40. §(1)** A vízgazdálkodási övezetbe az alábbi területek tartoznak:

- a) a folyóvizek medre és parti sávja,
  - b) a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja.
- (2) A területen építményt elhelyezni csak a vízgazdálkodási szempontok figyelembevételével, külön jogszabályban foglaltak szerint lehet.
- (3) A vízgazdálkodási övezetben a meder partja mentén a karbantartási munkálatok elvégeztetősége érdekében az egyéb jogszabályban előírt szélességű biztonsági sávot szabadon, kerítés és egyéb építménytől mentesen kell hagyni.
- (4) A területen levő vízmeder parti sávját a hatályos rendelkezések előírásainak megfelelően

biztosítani kell.

(5) A vízfolyások menti 20-20 méteres sávban megtelepedett fásszárú növényzetet a vízfolyások karbantartási munkáihoz szükséges feltételek biztosítása mellett a meg kell őrizni.

(6) A területen építményt elhelyezni, jelentős földmunkát végezni, művelési ágot változtatni a vonatkozó rendelkezések előírásainak megfelelően, valamint az alábbiak figyelembe vételével csak úgy szabad, hogy a beavatkozás

- a) a biztonságos felszíni vízelvezetést ne veszélyeztesse, hanem szolgálja,
- b) segítse elő a csapadékvíz tárolását, a vízhiányos időszakokra való visszatartását,
- c) biztosítsa a meglévő élőhely védelmét és új kialakulását.

### **III. Fejezet** **Záró rendelkezések**

**41. §(1)** Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépését követően indított államigazgatási ügyekben kell alkalmazni.

(2) Jelen rendelet hatálya nem terjed ki a hatálybalépést megelőzően jogerős építési engedéllyel rendelkező, a vonatkozó jogszabályok alapján jogszerűen megkezdett jogerős és végrehajtható építési ügyek vonatkozásában.

**Tóth János Zoltán sk.**  
polgármester

**Lutár Mária sk.**  
jegyző

**Záradék:**

A rendeletet kihirdetve: 2018.

**Lutár Mária sk.**  
jegyző

***1. függelék a ××/2018. (××.××.) önkormányzati rendelethez***

***Országos védelem alatt álló műemléki épületek***

**törzs**

<b>szám</b>	<b>azonosító</b>	<b>cím</b>	<b>név</b>	<b>helyrajzi szám</b>
<b>5173</b>	9891	Fő u.	R. k. templom	312
<b>5175</b>	9892	Széchenyi István u.	Kőkereszt	312
<b>5173</b>	24076		R. k. templom ex-lege műemléki környezete	64, 313, 52, 39, 40, 41, 42, 61, 62, 63, 65, 69, 70, 72, 331, 322, 314, 318, 317, 315, 319
<b>5174</b>	9893	SZENTGYÖRGYHEGY	Lengyel kápolna	905
<b>5177</b>	9895	SZENTGYÖRGYHEGY, Kúltelek	Tarányi-présház	869
<b>6637</b>	9896		Lengyel-kápolna, Tarányi és Sárközi présházak műemlék "műemléki környezet"	904, 909, 869, 905, 028/16, 870, 960, 029, 028/9, 910/1, 906/2, 906/3, 873/1
<b>10172</b>	9900		Lengyel-kápolna, Tarányi és Sárközi présházak műemlék "műemléki környezet"	1006/15, 028/20, 028/5, 028/13, 028/4, 960
<b>9500</b>	9899	SZENTGYÖRGYHEGY	volt Leszner-féle présház	033/2
<b>9500</b>	30746	SZENT GYÖRGYHEGY	kisebb présház	033/2
<b>9500</b>	24085		volt Leszner-féle présház ex-lege műemléki környezete	033/47, 030/1, 027/11, 033/48, 030/2, 027/14, 027/8
<b>5176</b>	9894	SZENTGYÖRGYHEGY, kúltelek	Sárközi présház	028/4
<b>6699</b>	9897	SZENTGYÖRGYHEGY	Esterházy-présház	028/10
<b>9421</b>	9898	SZENTGYÖRGYHEGY	présház-pince	970/1

**2. függelék a  $\times\times/2018$ . ( $\times\times.\times\times$ .) önkormányzati rendelethez**

***Régészeti lelőhelyek***

<b>Sorszám</b>	<b>Azonosító</b>	<b>Megnevezés</b>	<b>Lelőhely helyrajzi száma</b>
<b>1</b>	<b>8051</b>	Tóti Lengyel-kápolna	904, 905, 906/1, 906/2, 906/3, 907, 908, 909, 910/1
<b>2</b>	<b>8052</b>	Sűrű-domb	052/3
<b>3</b>	<b>8053</b>	Szent György hegy	016, 049, 065, 066, 027
<b>4</b>	<b>8054</b>	Szent György hegy D-i lejtője	849, 842/11, 846, 847/2, 848
<b>5</b>	<b>8055</b>	Szent György hegy NY-i lejtője	823/2, 825
<b>6</b>	<b>8056</b>	Lengyel Nándor szőlője	707/6, 808
<b>7</b>	<b>8057</b>	Sűrű-domb	043/27, 043/18, 043/24, 043/15, 043/16

### ***3. függelék a ××/2018. (××.××.) önkormányzati rendelethez***

#### ***Hegymagas országos jelentőségű védett területei***

#### ***A Balaton-felvidéki Nemzeti Park védett területei***

Hegymagas 02,03/a-l, 04, 05/1-2, 06/1, 06/2/a-g, 07/2-18, 08, 09/a-t, 010,011/2-4, 011/6/a-c, 011/7-12, 011/13/a-d, 012, 013/2, 013/4-16, 013/17/a-b, 013/18-19, 014 hrsz, 601/1-1305, 016-059/2 hrsz, valamint jelen területekre vonatkozóan a védettség kihirdetését követően történt és a helyrajzi számok változásával járó telekalakítások ingatlanai.

### ***4. függelék a ××/2018. (××.××.) önkormányzati rendelethez***

#### ***Hegymagas fokozottan védett területek***

Hegymagas 016, 017, 019, 020, 814/3-6, 1301/1-1305. hrsz ingatlanok.

### ***5. függelék a ××/2018. (××.××.) önkormányzati rendelethez***

#### ***Uniós jelentőségű védett terület (NATURA 2000 terület) részeként kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek:***

Szent György- hegy (HUBF20020): Hegymagas 016, 017, 019, 020, 1301/1, 1301/2, 1302/1, 1302/2, 1303/1, 1303/2, 1304/1, 1304/2, 1304/4, 1305 hrsz,

Tapolcai- medence (HUBF20028) : Hegymagas 02, 03/2, 03/3, 03/4, 03/5, 03/6, 03/7, 03/8, 03/9, 03/10, 03/11, 03/12, 03/13, 03/14, 03/16, 03/17, 04, 05/1, 05/2, 06/1, 06/3, 06/4, 06/5, 06/6, 06/7, 06/8, 07/2, 07/3, 07/4, 07/5, 07/6, 07/7, 07/8, 07/9, 07/10, 07/11, 07/12, 07/13, 07/15, 07/17, 07/19, 07/20, 07/21, 07/22, 08, 09/2, 09/3, 09/4, 09/5, 09/6, 09/7, 09/8, 09/9, 09/10, 09/11, 09/12, 09/13, 09/14, 09/15, 09/16, 09/17, 09/18, 09/19, 09/20, 09/21, 09/22, 09/23, 010 hrsz ingatlanok.