

**Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2006. (VII. 5.)  
önkormányzati rendelete**

**Balatonföldvár város helyi építési szabályzatáról**

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. Tv. 8. §-ának (1) bekezdése és a 16. § (1) bekezdése, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXXIII. Tv. (továbbiakban Étv.) 13. § (1) bekezdése alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének (továbbiakban: BKÜTT) és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról (továbbiakban BTSZ) szóló 2000. évi CXII. számú törvényre, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997 (XII.20.) Kormányrendeletre (továbbiakban OTÉK) is figyelemmel az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja:

*I. Fejezet*  
**ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

**1. § [A szabályozási terv és a szabályozási terv hatálya]**

- (1) Balatonföldvár Város közigazgatási területén területet felhasználni, telket és építési területet, valamint zöldterületet kialakítani, építési tevékenységeket (építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontatni, elmozdítani és a rendeltetését megváltoztatni) folytatni, a magasabb rendű jogszabályi előírások megtartása mellett e rendelet rendelkezései szerint és a mellékletét képező szabályozási tervek együttes alkalmazásával szabad.
- (2) Az SZT-B1 és az SZT-B2 jelű M=1:2000 méretarányú belterületi, valamint az SZT-K1 jelű M=1:4000 méretarányú külterületi szabályozási terveket a 4. számú melléklet tartalmazza.
- (3) A rendelet – személyi hatályát tekintve – minden természetes és jogi személyre, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező társaságra nézve kötelező előírásokat tartalmaz.
- (4) A szabályozás kötelező és irányadó szabályozási elemeket tartalmaz, melyeket a szabályozási tervlapok jelmagyarázata sorol fel.
- (5) A kötelező jellegű szabályozási elemek módosítására csak a településrendezési terv felülvizsgálata és módosítása után kerülhet sor. A helyi védelemre és a sajátos jogintézményekre vonatkozó előírások önkormányzati rendelettel a szabályozási terv módosítására vonatkozó eljárás nélkül változtathatók.
- (6) A szabályozási elemek módosítására beépítésre szánt területen legalább egy tömb egészére, külterületen és beépítésre nem szánt területen egy egységes tömbre vagy a területfelhasználási egységet lefedő terület szabályozási terv elkészítésével lehetséges. Jelen rendelet alkalmazása során minden országos érvényű jogszabály előírása betartandó. A jogszabályok megváltozása esetén a megváltozott tartalmú jogszabály veendő figyelembe. Amennyiben jelen rendelet valamely előírása ellentétes egy később megjelenő új magasabb hatáskörű jogszabállyal, úgy a magasabb rendű jogszabály előírásait kell alkalmazni, a rendezési tervet és helyi építési szabályzatot pedig a legrövidebb időn belül a magasabb rendű jogszabállyal összhangba kell hozni.

*II. Fejezet*  
**TERÜLETFELHASZNÁLÁS**

**1. Övezetek előírásai**

**2. § [A település területének felhasználása]**

A szabályozási terv a település közigazgatási területén beépítésre szánt területet és beépítésre nem szánt területet jelöl ki.

**3. § [Területfelhasználási övezetek]**

A szabályozási terv a város közigazgatási területén a település területének felhasználása alapján az alábbi területfelhasználási övezetekre tagolódik:

- a) beépítésre szánt terület
  - aa) lakó építési övezet (L)
  - ab) üdülő építési övezet (Ü)
  - ac) vegyes építés övezet (V)
  - ad) különleges terület (K)
- b) beépítésre nem szánt terület
  - ba) közlekedési és közmű terület (K<sub>k</sub>)
  - bb) zöldterület - közpark (Kp)
  - bc) zöldterület - közkert (Kke)
  - bd) erdőterület (E)
  - be) mezőgazdasági terület (M)
  - bf) vízgazdálkodási terület (V)

**2. Beépítésre szánt területek**

**4. § [Lakó építési övezet (L)]**

**(1) Kisvárosias lakóövezet (Lk)**

- a) A kisvárosias lakóterület jellemzően közepes sűrűségű, általában több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően lakóépület elhelyezésére szolgál.
- b) Az övezet területén az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
  - ba) lakóépület
  - bb) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi és szolgáltató épület
- c) Az övezet telkein több különálló épület is elhelyezhető egymással építészeti összhangban.
- d) A területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, valamint üzemanyagtöltő állomás.
- e) A területen ha a szabályozási terv másként nem rendelkezik, előkertre vonatkozóan az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásait kell alkalmazni.
- f) Hk.
- g) Az övezetben és az övezet telkein büfékocsi, lakókocsi és lakókonténer kivételesen sem helyezhető el.

**(2) Kertvárosias lakóövezet (Lke)**

- a) A kertvárosias lakóterület jellemzően laza beépítésű, összefüggő kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, legfeljebb négylakásos lakóépület elhelyezésére szolgál.
- b) Az övezet területén az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el

- ba)* legfeljebb négylakásos lakóépület,
- bb)* helyi lakosság ellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- bc)* egyházi, egészségügyi, szociális épület,
- bd)* a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület,
- be)* a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló épület.
- c)* A területen nem helyezhető el: szálláshely szolgáltató épület – a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével – továbbá egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület, önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- d)* Hk.
- e)* Hk.
- f)* Ahol a szabályozási terv másként nem rendelkezik, a beépítési vonal az utcában kialakult beépítési vonalhoz igazítandó. Kialakult építési övezetben új létesítésű utca (nem kialakult építési övezet) beépítésénél 5,0 m előkert létesítendő.
- g)* Ahol a szabályozási terven a telek zöldfelületként megtartandó része jelölt, ott kizárólag egyháromszintes növényállomány és az OTÉK szerinti kerti építmények közül csak a pihenés és szórakozás, kikapcsolódás céljára szolgáló hinta, csúszda, homokozó, lugas, kerti grill, kerti tűzrakóhely és legfeljebb 1 db 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetületi felülettel kialakított kerti tető létesíthető.”
- h)* A beültetési kötelezettség és a telek zöldfelületként történő kialakítása a használatba vételi eljárás, vagy a hatósági bizonyítvány eljárásnak megindításáig kialakítandó.”
- i)* Lke-16243 jelű építési övezetben a szabályozási tervlapon feltüntetett zónahatáron belül:
  - ia)* az épületeket oldalhatáros beépítési móddal kell elhelyezni az elő-, oldal- és hátsókertekre vonatkozó előírások megtartása mellett,
  - ib)* a minimálisan kialakítható telekméret 800 m<sup>2</sup>, a legkisebb telekszélesség 16,0 m lehet.
- j)* <sup>1</sup> Lke-04443 jelű építési övezetben a 900 m<sup>2</sup> -t meghaladó saroktelek esetében legfeljebb nyolclakásos lakóépületek helyezhetők el. Az épületek elhelyezése során a szabadon álló beépítési mód szabályai is alkalmazhatók azzal a kikötéssel, hogy a 6,00 méternél kisebb oldalkertek esetén építményt, épületet elhelyezni csak úgy lehet, hogy az nem korlátozhatja a szomszédos ingatlanok beépíthetőségét, illetve használatát."

(2)<sup>2</sup> A Balatonföldvár város helyi építési szabályzatáról szóló 13/2006.(VII.5.) önkormányzati rendelet 4. § (2) bekezdése a következő k) ponttal egészül ki:

"k) Lke-L17\*23\*\*\*3\* jelű építési övezetben az épület egyik homlokzata sem haladhatja meg az övezetre vonatkozó maximális építménymagasság mértékét, a tetőtér nem építhető be, melléképületek csak a főépülettel egy tömegben alakíthatók ki, a terepszint alatti beépítés nem haladhatja meg a térszín feletti beépítés mértékét."

(3)<sup>3</sup> A Balatonföldvár város helyi építési szabályzatáról szóló 13/2006.(VII.5.) önkormányzati rendelet 4. § (2) bekezdése a következő l) ponttal egészül ki:

"l) Lke-L17\*23\*\*\*3\* jelű építési övezetben a keletkező csapadékvíz terepszín alatt kell összegyűjteni és a közterületi csatornahálózatba bekötni, kezelés nélkül a csapadékvíz nem szivárogtatható el. Közművezetékek létesítése duplafalú védőcsőben történhet.

1 A 4. § (2) bekezdés j) pontját a Balatonföldvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2021. (VII. 5.) önkormányzati rendelete 1. § (1) bekezdése iktatta be.

2 A 4. § (2) bekezdését a Balatonföldvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2021. (VII. 5.) önkormányzati rendelete 1. § (1) bekezdése iktatta be. A 4. § (2) bekezdés záró szövegrészét a Balatonföldvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2021. (VII. 5.) önkormányzati rendelete 1. § (1) bekezdése iktatta be.

3 A 4. § (3) bekezdését a Balatonföldvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2021. (VII. 5.) önkormányzati rendelete 1. § (1) bekezdése iktatta be. A 4. § (3) bekezdés záró szövegrészét a Balatonföldvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2021. (VII. 5.) önkormányzati rendelete 1. § (1) bekezdése iktatta be.

## 5. § [Üdülő építési övezet (Ü)]

A terület elsősorban üdülőépületek elhelyezésére szolgál.

### (1) Üdülőházas övezet (Üü)

- a) a területen olyan üdülőépületek, üdülőtáborok, kempingek helyezhetők el, amelyek elhelyezkedésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és amelyek túlnyomóan a változó üdülői kör hosszabb időtartamú tartózkodására szolgálnak.
- b) A területen olyan kiskereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épület is elhelyezhető, amely a terület üdülési rendeltetését nem zavarja és az üdülési célú használatát szolgálja.
- c) Hk.
- d) Az üdülőházas területen csak a terület igényeit kiszolgáló parkolók és garázsok helyezhetők el. A 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek számára parkoló vagy garázs nem helyezhető el.
- e) Ahol a szabályozási terv másként nem rendelkezik a beépítési vonal az utcában kialakult beépítési vonalhoz igazítandó. Kialakult építési övezetben új létesítésű utca – nem kialakult építési övezet – beépítésénél 5,0 m előkert létesítendő.
- f) Az övezetben és az övezet telkein büfékocsi, lakókocsi és lakókonténer kivételesen sem helyezhető el.

### (2) Hétfélig házas üdülőövezet (Üh)

- a) A terület jellemzően laza beépítésű, összefüggő kertes üdülőövezet.
- b) Hétfélig házas üdülőterületen maximum 2 üdülőegység/telek helyezhető el, valamint kivételesen lakóépület is elhelyezhető (hétfélig házas övezet beépítési előírásainak változatlanul hagyásával) a tényleges területhasználat során így kialakult tömbökben, az OTÉK-ban, a hétfélig házas üdülőövezetre meghatározott funkciók körének kiegészítéseként (OTÉK-tól eltérő szabályozás, mely a Balatoni Területi Főépítészeti Iroda 87-3/2006. számú eltérési engedélyén alapszik). Ezen szabályozás nem vonatkozik a balatoni vízpart-rehabilitációs tanulmányterv által lehatárolt területre.
- c) A területen üdülőépület, valamint olyan kiskereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épület helyezhető el, amely a terület üdülési rendeltetését nem zavarja és az üdülési használatot szolgálja.
- d) A területen nem helyezhetőek el közösségi szórakoztató és kulturális épületet, melyek az üdülési rendeltetést zavarják.
- e) A területen csak az ott működő funkciók parkolási igényeinek megfelelő számú parkolóterület alakítható ki, önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, valamint üzem- anyagtöltő állomás nem alakítható ki.
- f) Ahol a szabályozási terv másként nem rendelkezik a beépítési vonal az utcában kialakult beépítési vonalhoz igazítandó. Kialakult építési övezetben új beépítésű utca – nem kialakult építési övezet – beépítésénél 5,0 m előkert létesítendő.
- g) Az övezetben és az övezet telkein büfékocsi, lakókocsi és lakókonténer kivételesen sem helyezhető el.
- h) Hk.

## 6. § [Vegyes övezetek]

### (1) Településközpont vegyes övezet (Vt)

- a) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

- b) Az övezet területén az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
- ba) lakóépület,
  - bb) igazgatási épület,
  - bc) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
  - bd) egyéb közösségi szórakoztató épület a terület azon részén, ahol a gazdasági célú használat az elsődleges,
  - be) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény.
  - bf) parkolóház – csak a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozási terv által érintett területeken kívül helyezhető el
  - bg) kivételesen nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény – csak a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozási terv által érintett területeken kívül helyezhető el.
- c) A területen nem helyezhető el:
- ca) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
  - cb) termelő kertészeti építmény.
  - cc) <sup>4</sup>üzemanyagtöltő
- d) Hk.
- e) Vt-04244 jelű övezetben a szabályozási tervlapon feltüntetett zónahatáron belül 40%-os beépíthetőség megengedett, az elő-, oldal- és hátsókertekre vonatkozó előírások megtartása mellett.
- f) <sup>5</sup>Vt-P10334\* jelű építési övezetben a minimálisan kialakítható telek mérete: 3000 m<sup>2</sup>, melyre több önálló rendeltetési egység is elhelyezhető, ugyanakkor a melléképítmények közül háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, állatól, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló nem helyezhető el

(2) Az 1593. hrsz. telek esetében (meglévő szennyvíz átemelő) a terület kialakításának és beépítésének feltételeit – a szükséges műtárgyak figyelembe vételével – az építési hatóság határozza meg.

(3) Turizmus fejlesztését szolgáló Településközpont vegyes övezet (Vt<sub>tur</sub>)

- a) Vt<sub>tur</sub> övezeti jelű területen telkenként legfeljebb két önálló rendeltetési egységet magába foglaló elsősorban turisztikai fejlesztés célját szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület, valamint lakóépület és egyéb közösségi szórakoztató épület helyezhető el, amely nincs alapvetően zavaró hatással a környező lakó és egyéb funkciókra.
- b) A területen nem helyezhető el:
- ba) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára
  - bb) termelő kertészeti építmény.
- c) Garázs és egyéb melléképítmény legfeljebb az építési hely hátsó vonalától mért további 3 méteren belül helyezhető el. Kivételek ez alól a közmű-becsatlakozási műtárgyak és a hulladéktartály-tárolók, melyek előkertben is elhelyezhetők.
- d) A partfal körömvonalától 5 méteres biztonsági sávot kell elhagyni a megközelítés (szállítás) és az esetleges későbbi körömvonali beavatkozások, közlekedési lehetőségek biztosítására.
- e) A telek beépítése esetén a partfal mentén elhelyezkedő építési telkek hátsó kerítését - a biztonsági (fenntartási) sáv elhagyását figyelembe véve - 2 méter magas támfalkerítésként a tájképbe illesztve kell kialakítani.

4 A 6. § (1) bekezdés c) pont cc) alpontját a Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2026. (I. 16.) önkormányzati rendelete 1. § (1) bekezdése iktatta be.

5 A 6. § (1) bekezdés f) pontját a Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2026. (I. 16.) önkormányzati rendelete 1. § (2) bekezdése iktatta be.

- f) Az építési övezetben terepszint alatti építmény (pince) nem létesíthető.
- g) Az épületek földszinti padlóvonalát a jelenlegi terepszintből legalább 60 cm-re ki kell emelni és az udvarszintek - a jelenlegi terepszinthez képest - legalább 30 cm-es feltöltése szükséges.

### **7. § [Különleges övezetek]**

- (1) Különleges közhasználatú intézményi (Ki), különleges egyházi intézményi (Kie) és nagy zöldfelülettel rendelkező különleges közhasználatú (Kiz) intézményi övezet.
- a) A terület különleges célokat szolgáló közhasználatú építmények elhelyezésére szolgál. Az övezetekben egyházi létesítmény, szabadtéri színpad, helytörténeti és régészeti bemutatóhely, temető és egyéb közcélú és közhasználatú létesítmény helyezhető el.
  - b) Az övezetben azokon a területen, ahol a szabályozási terv a funkciót megjelöli, csak a megnevezett funkciójú építmény és azok rendeltetésszerű működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetőek el.
  - c) A nagy zöldfelülettel rendelkező különleges közhasználatú övezeten temető helyezhető el.
  - d) A nagy zöldfelülettel rendelkező különleges közhasználatú építési övezet beépítettsége nem haladhatja meg a 3%-ot, amennyiben a szabályozási terv másként nem rendelkezik.
  - e) A temetők területén telekmegosztást nem lehet végezni.
  - f) Hk.
  - g) (Ki) különleges közhasználatú intézményi övezetbe sorolt szabadtéri színpad telkén az előkerteket a szabályozási terven jelöltek szerint kell tartani. Az övezetre vonatkozó építménymagasság legfeljebb 14 méter lehet és a homlokzatok legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 18 métert.
- (2) Különleges kikötő terület (Kki) A vízi – közlekedési, sport és turisztikai célú kikötők területe.
- a) beépíttségének mértéke legfeljebb 10% lehet,
  - b) a telek területének legalább 40%-án háromszintes zöldfelület kialakítása szükséges tájépítészeti vagy közterület-alakítási terv alapján.
  - c) az újonnan elhelyezhető épületek építménymagassága legfeljebb 8,0 m lehet,
  - d) a telek legfeljebb 50%-án alakítható ki vízfelület.
  - e) Hk.
- (3) Különleges szabadidőközpontok (Kszk)
- a) területén csak közösségi szórakoztató, kulturális, vendéglátó épületek, sport - és játék céljára szolgáló építmények helyezhetőek el, szálláshely nem létesíthető,
  - b) beépíttségének mértéke legfeljebb 30% lehet,
  - c) a telek legalább 50%-án aktív zöldfelületet kell kialakítani,
  - d) az újonnan elhelyezhető épületek építménymagassága legfeljebb 8,0 m lehet.
  - e) Hk.
- (4) Különleges strand és sportterületek (Kst)
- a) <sup>6</sup>A meglévő strandok területe nem csökkenthető, az építési övezetben kizárólag a 2018. évi CXXXIX. törvény strand területekre vonatkozó rendelkezése szerinti épületek, építmények helyezhetőek el a törvényben meghatározott rendeltetési céllal. A strandok területének legfeljebb 8%-a építhető be, és a strandterület legkevesebb 65%-át növényzettel fedetten kell kialakítani – legkésőbb a használatbavételi engedélykérelem benyújtásáig – és fenntartani
  - b) Strandterületen szálláshely nem létesíthető.
  - c) Strandterületen újonnan elhelyezhető épületek építménymagassága legfeljebb 6,0 m lehet.

---

6 A 7. § (4) bekezdés a) pontja a Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2023. (VII. 27.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

- d) A vízpartrehabilitációs terv által érintett különleges strandterületeken telekfelosztás és telekhatár rendezés nem végezhető.
- e) Sportterületen szálláshely csak a sportcélú használat veszélyeztetése nélkül létesíthető.
- f) Sportterületen a beépítettség mértéke legfeljebb 30 % lehet.
- g) Sportterületen újonnan elhelyezhető épületek építménymagassága legfeljebb 6,0 m lehet.
- h) Hk.

(5) Különleges rekreációs övezet (Kr)

- a) A területen a környék természeti kincseit bemutató, ismertető és megfigyelő épület, annak kiszolgálását szolgáló épület, továbbá a bemutatást és megfigyelést szolgáló szálláshely szolgáltató és vendéglátó épület helyezhető el.
- b) A telek beépítettségének mértéke legfeljebb 30% lehet.
- c) A telek legalább 50%-án aktív zöldfelületet kell kialakítani
- d) Az újonnan elhelyezhető épületek építménymagassága legfeljebb 7,5 m lehet.

(6) Hk.

### 3. Beépítésre nem szánt övezetek

#### 8. § [Közlekedési területek szabályozása (Köu)]

(1) Általános közlekedési terület

- a) Közúti közlekedés céljára kijelölt terület (szabályozása a 3. sz. melléklet szerint)
- b) A területen a vasutak és a légi közlekedés létesítményeit kivéve elhelyezhető létesítmények és építmények:
  - ba) országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozó helyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével – a járdák és gyalogutak, és mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere, hírközlés és környezetvédelmi létesítmények valamint az esővédők, köztárgyak és a terület fenntartásához szükséges gazdasági építmények, továbbá
  - bb) a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, igazgatási épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.
- c) Az elhelyezhető építmények és létesítmények által elfoglalt terület a közlekedési terület 2%-a lehet, az újonnan elhelyezendő építmények magassága a 4,5 m-t nem haladhatja meg.

(2) Vasúti közlekedési terület (Kök) A területen a vasutak és azok működéséhez kapcsolódó közlekedési építmények, kereskedelmi szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, igazgatási épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.

(3) Közterületnek minősülnek a település meglévő és szabályozási tervlapok által megtartandó kül – és belterületi utak, a szabályozási vonalakkal meghatározott, tervezett útterületek, vasúti területe, pályaudvarok, állomás területek, garázstelepek és parkolók.

(4) A közlekedési területek a 3. számú mellékletben meghatározott szabályozási szélességen belül csak a közút létesítményei és berendezései, (járdaburkolat, útburkolat stb.) a környezetvédelmi műtárgyak és közművek létesíthetők, valamint csapadékvíz elvezető árok, utcabútorok, utcafásítás és növényzet telepíthető. Egyéb létesítmények az OTÉK vonatkozó előírásai alapján helyezhetők el.

- (5) A település közútjainak legkisebb biztosítandó szabályozási szélességét a szabályozási tervlap és e rendelet 3. számú melléklete határozza meg.
- (6) A közlekedési területek szabvány szerinti besorolását a 3. számú melléklet tartalmazza.
- (7) A közlekedési létesítményeket úgy kell kialakítani, hogy a közhasználatra kijelölt épületek, területek kerekesszékekkel és gyermekkoszival is megközelíthetők legyenek.
- (8) Az út védőtávolságán belül az (1) bekezdésben meghatározott építmények és létesítmények elhelyezése csak a közút kezelőjének a hozzájárulása, feltételeinek és előírásainak betartása mellett engedélyezhető.
- (9) Belterületi közutak osztályba sorolása a közutak igazgatásáról szóló jogszabály alapján „a”, „b”, „c”, „d” hálózati funkció figyelembevételével kerültek meghatározásra.
- „a” – hálózat funkciójú közutak meghatározó településszerkezeti elemek, melyek kialakításánál a kapcsolati funkciót (az átmenő forgalom biztosítását) előnyben kell részesíteni a feltáró és kiszolgáló funkcióval szemben.
  - „b” – hálózati funkciójú közutak jelentős településszerkezeti elemek, melyek kialakításánál a kapcsolati funkció előnyben részesítése mellett a feltáró funkció is megjelenik.
  - „c” – hálózati funkciójú közutak az érintett terület egységén belül, lokális területszerkezeti elemek, melyeknél a feltáró és kiszolgáló funkció közötti helyes arány kialakítására kell törekedni, a kapcsolati funkció korlátozásával.
  - „d” – hálózati funkciójú közutak a területszerkezet szempontjából nem jelentős közúthálózati elemek, melyek kialakításánál a kiszolgáló funkció biztosítása mellett a feltáró funkciót szabályozni, a kapcsolat funkciót tiltani kell.
- (10) Vasúti keresztezés szabályozása
- A villamosított vasúti vágány felett a felsővezeték közvetlen vagy közvetett érintésének megakadályozására védőberendezést kell létesíteni. Az oldalvédelem hossza a műtárgy alatti legszélső felsővezeték nyomvonalától legalább 2,0 m-nél kezdődjön.
  - Védőtávolság a felső vezetőszáltól 2,0 m. sugarú henger és ilyenkor a vezetőszáll fölé 2,0 m-re a vasúti érintésvédelmi előírásoknak megfelelő védőhálót kell elhelyezni.
  - oldalirányú védőtávolság a tengelytől min. 2,0 m,
  - a védőtávolság a felső vezetőszáltól 8,0 m. sugarú henger /Msz: 8691/4-81/,
  - egymást nem veszélyeztethetik.
- (11) A közlekedési közterületeken az OTÉK vonatkozó előírásainak betartása mellett és a helyi közterületi rendelet szerint pavilonok fesztiválok, rendezvények idején, ideiglenes jelleggel elhelyezhetők.
- (12) Önálló parkolóház (mélygarázs), ha az építési előírások lehetővé teszik csak hatásvizsgálat alapján létesíthetők.
- (13) Az építési övezetekben a parkolási igény és a járművek elhelyezését a járművek elhelyezéséről és a parkolóhelyek biztosításáról szóló helyi rendelet határozza meg.
- (14) Szabályozási vonallal érintett magántulajdonú területrészekben az Önkormányzatot elővásárlási jog, illetve közút céljára történő lejegyzés illeti meg. Ilyen területen új épület nem építhető.
- (15) Közműterületek előírásai. Közműelhelyezésre szolgáló terület a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

(16) A közművek előírásait az egyéb előírások 29. §. és 30. §. tartalmazza.

(17) A Kk1 jelű közmű terület előírásai:

- a) Az övezet területén az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
  - aa) hírközlési építmények
  - ab) kilátó (az Önkormányzat és a terület tulajdonosának megállapodása esetén)
- b) A területen minden tevékenység csak a hírközlési felügyelet hozzájárulásával végezhető.
- c) A terület bekerítendő, és a kerítés mentén látvány-takaró növényzet (élősövény) telepítendő.

(18) Az utak és a vasút védőtávolságain belül építési hatósági ügyekben a közlekedési szakhatóság és az üzemeltetők szakvéleményét ki kell kérni. Vasúti területek mentén az 50 m-es védőtávolságon belül építményt elhelyezni, csak a vasúti pálya működtetőjének az állásfoglalása alapján lehet.

(19) Közlekedési és közműterületeken a közlekedési és közműlétesítményeken kívül egyéb építményt elhelyezni, az OTÉK közlekedési és közműterületekre vonatkozó előírásai szerint lehet.

### **9. § [Zöldterületek szabályozása - Közpark (Kp), Közkert (Kke)]**

(1) Hk.

(2) A közparkon belül dísztavak létesíthetők.

(3) A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.

(4) A zöldterületnek kerekesszékkal és gyermekkocsival is megközelíthetőnek kell lennie.

(5) Zöldterületen

- a) a gépjárműforgalom számára tervezett út, más jogszabályban meghatározott, kötelezően kialakítandó parkoló, kerékpárút, gyalogút, vendéglátó-, sport-, szabadidő-létesítmény, illetve a terület gondozását szolgáló építmény a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervek első felülvizsgálatát megelőzően a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervekben, azt követően a partvonal-szabályozási és vízpart-rehabilitációs tervekben kijelölt helyen, a helyi építési szabályzatban és a szabályozási tervben meghatározott módon létesíthető.
- b) a telek területének legalább 80%-án háromszintes zöldfelület kialakítása szükséges tájépítészeti vagy közterület-alakítási terv alapján.

(6) A települések újonnan létesített zöldterületén legfeljebb 4%-os beépítettséggel helyezhetők el vendéglátó, sport-, szabadidő létesítmények, illetve a terület gondozását szolgáló építmények.

(7) A területen a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter stb.) vendéglátó épület, nyilvános WC és a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.

(8) A meglévő zöldterületeken épület legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhető el.

(9) A területen - a vízpart-rehabilitációs terv által érintett közpark kivételével – terepszint alatti garázsok elhelyezhetők kertészeti szakvélemény alapján a közpark telek területének legfeljebb 10%-án, ha ez 1,0 m magasságban mérve 10 cm törzsátmérőnél nagyobb fák kivágásával nem jár. A terepszint alatti építmény felett legalább 80 cm vtg. földtakarást kell biztosítani növénytelepítés céljára.

(10) A közparkon belül 50 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, új térburkolat csak építési engedély alapján létesíthető.

(11) A vízpart-rehabilitációs tanulmányterv által érintett zöldterületeken:

- a) a gépjármű forgalom számára tervezett közutak,
- b) sporthorgászat, a vízi sportolás, valamint a szabad strandok és kiszolgáló építményeik;
- c) a kerékpárutak a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervben kijelölt helyen létesíthetők.

(12) Az újonnan elhelyezhető épületek építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet, kivéve ez alól a József Attila és Erzsébet utcák nyugati végénél lévő parkoló mellett, a vasút és a 7-es út között található közpark területe, ahol 1 db kilátóval egybeépített múzeum létesíthető, melynek építménymagassága legfeljebb 15 méter lehet.

(13) A közpark területén közhasználat elől elzárt terület nem alakítható ki.

## **10. § [Erdőterületek (E)]**

(1) Védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev)

- a) A terület elsődlegesen védelmi (környezetvédelmi, ill. természetvédelmi) rendeltetésű célokat szolgál.
- b) A területen épület újonnan nem helyezhető el.
- c) A területen a 100%-os lombkorona fedettségét biztosítani kell.
- d) A területen csak tájhonos növényfajok alkalmazhatók.

(2) Turisztikai rendeltetésű erdőzóna (Et)

- a) A terület elsődlegesen a közcélú turisztikai rendeltetésű erdőhasználat céljára szolgál.
- b) A turisztikai rendeltetésű erdőterületen szabadtéri sporteszközök, esőbeállók, nyilvános WC-k, tájékoztató táblák, szemégyűjtők, játszótéri eszközök, képzőművészeti alkotások illetve kilátók az illetékes szakhatóság hozzájárulásával helyezhető el.
- c) A 100.000 m<sup>2</sup>-t meghaladó terület nagyságú telken legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetőek el. A beépített területekhez legfeljebb kétszer nagyobb közhasználat elől elzárt terület tartozhat. Az így igénybe vett telekrészen kívüli területek tulajdoni állapotától függetlenül a közhasználat elől nem zárhatók el.
- d) Az újonnan elhelyezendő építmények építménymagassága nem haladhatja meg a 4,5 m-t.

(3) A tájvédelmi körzetben, országos védelem alatt álló természetvédelmi területen bármilyen gazdasági tevékenység, művelési átváltozás, építmények elhelyezése, bővítése csak az országos természetvédelmi hatóság hozzájárulásával történhet.

(4) E-1 meglévő erdőterületek övezetén:

- a) az erdőterületek művelési ága nem változtatható meg, kivéve a szőlőkataszter I. osztályú területeket, illetve a termőhelyre jellemző természetes vegetáció kialakítására alkalmas területeket, ahol az erdészeti hatóság engedélye alapján engedélyezhető az erdőről más művelési ágra való átminősítés;
- b) a védett erdőterületeken csak a természetvédelmi kezelési tervben meghatározott területeken kizárólag természetvédelmi, illetve erdő- és vadgazdálkodási, illetve közjóléti célból szabad építeni;
- c) a védett erdőterületen közút, közmű és távközlési nyomvonalas létesítmény létesítése csak a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető;
- d) az erdőterületeken kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve erdőgazdálkodási célból szabad.

## **11. § [Mezőgazdasági területek (M)]**

(1) Korlátozott általános mezőgazdasági terület (Mká)

- a) Az övezetbe a Natura 2000 (az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek) hálózatba tartozó mezőgazdasági művelési ágú területek és a T-1-es tájképvédelmi, illetve tájkarakter megőrzése szempontjából kiemelt jelentőségű területbe (2000. évi CXII. tv.) tartoznak. A terület egyéb jogszabály alapján nem védett természeti terület.
- b) Az övezetbe a már meglévő épületek illetve idegenforgalmi szolgáltató épületek korszerűsíthetők, felújíthatók, de nem bővíthetők.
- c) A területen elhelyezhető épületek: természetvédelmi bemutatást és kezelést szolgáló épület és sportolási célú állattartást szolgáló istállóépület is.
- d) A területen kivételesen sem helyezhető el:
  - da) lakóépület;
  - db) nagy létszámú állattartó telep, valamint hígtrágyás rendszerű állattartás nem folytatható.
- e) A területen elhelyezhető épületek részletes előírásai:
  - ea) a d, pont szerinti célokat szolgáló épülettel beépíthető telek nagysága minimum 2 ha (20.000 m<sup>2</sup>) lehet,
  - eb) a Natura 2000 hálózatba tartozó korlátozott mezőgazdasági általános terület összes beépíthetősége 0,5%, csoportos beépítés esetén max. 300 m<sup>2</sup>, de a meghatározott legkisebb telekbeépítése esetén (2 ha) max. 100 m<sup>2</sup>.
- f) Natura 2000 területen elvi építési engedélykérelem benyújtása kötelező.
- g) Új épület forráshoz, vízfolyáshoz, vízfelülethez 50 m távolságon belül nem helyezhető el.
- h) A Natura 2000 területen tilos engedély nélkül olyan tevékenységet folytatni, vagy olyan beruházást végezni, amely a terület védelmi céljainak megvalósítását akadályozza.
- i) Natura 2000 területen az igazgatóság – vagy a külön jogszabályban meghatározott elsőfokú természetvédelmi hatóság – engedélye, illetve hozzájárulása szükséges
  - ia) a gyep feltöréséhez, felülvetéséhez;
  - ib) a terület helyreállításához, jellegének, termőföld más célú hasznosítását eredményező területhasználathoz;
  - ic) az erdőkről és az erdő védelméről szóló törvény hatálya alá nem tartozó fa, facsoport, fás legelőn lévő fa kivágásához, telepítéséhez;
  - id) talajfelszínen zajló, technikai jellegű sporttevékenység folytatásához.
- j) Natura 2000 területre irányuló hatósági eljárás során az igazgatóság vagy a külön jogszabályban meghatározott elsőfokú természetvédelmi hatóság, szakhatósági hozzájárulása szükséges
  - ja) telekalakítás, építés és használatbavétel engedélyezéséhez;
  - jb) nyomvonalas létesítmény, elektronikus hírközlő építmények, továbbá földmű építése engedélyezéséhez;
  - jc) vízimunka, vízilétesítmény és vízhasználat engedélyezéséhez;
  - jd) ipari, mezőgazdasági, szolgáltatási tevékenység végzéséhez szükséges telep létesítésének engedélyezéséhez;
  - je) halászati hatósági eljárásban;
  - jf) vadspark létesítésére, hatósági vadászat elrendelésére, tenyésztett vad vadászterületre történő kiengedésének engedélyezésére, vadászati idény módosítására, valamint vízivad fészkelési és vonulási szempontból nemzetközi vagy hazai kiemelt jelentőségű vízi élőhelyeken a vízivad vadászat rendjére irányuló vadászati hatósági eljárásban;
  - kg) az erdőtelepítési-kivitelezési terv jóváhagyására, engedély nélkül vagy az engedélytől eltérően telepített erdő faállománya fenntartásának engedélyezésére, erdőterület igénybevételenek engedélyezésére, az erdő terület tervezett igénybevételeire vonatkozó elvi hozzájárulásra irányuló erdészeti hatósági eljárásban.
- k) Az engedélyező hatóság a j) pont szerint meghatározott eljárás során akkor is köteles bevonni az igazgatóságot – vagy a külön jogszabályban meghatározott elsőfokú természetvédelmi

hatóságot -, amennyiben a hatósági eljárás nem Natura 2000 területre irányul, de a rendelkezésére álló adatok szerint a Natura 2000 területekre jelentős kihatással lehet.

- l) Hk.
- m) A szabályozási terven jelölt T-1-es tájképvédelmi, illetve tájkarakter megőrzése szempontjából kiemelt jelentőségű terület előírásait be kell tartani.(2000. évi CXII. tv.)
- n) A T-1-es övezetben meglévő épületek korszerűsíthetők felújíthatók, de nem bővíthetők.
- o) A T-1-es övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, illetve a belterület nem bővíthető;
- p) A szabályozási terven jelölt T-1 jelű területen művelési ág váltás, illetve a más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető.

(2) Általános mezőgazdasági terület (Má) Az övezetbe a Natura 2000 (európai jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek) hálózatba tartozó mezőgazdasági művelésű ágú területek és a T-1-es tájképvédelmi, illetve tájkarakter megőrzése szempontjából kiemelt jelentőségű területeken (Balaton tv.) kívüli mezőgazdasági területek tartoznak. Az övezet területén épület újonnan nem helyezhető el.

## **12. § [Vízgazdálkodási területek (V)]**

(1) Vízgazdálkodási területbe

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

(2) Az övezetben csak a vízgazdálkodással, vízkárelhárítással kapcsolatos építmények helyezhetők el, figyelembe véve a vízügyi jogszabályok rendelkezéseit is. Egyéni horgásztanya és hasonló funkciójú épületek nem építhetők. Üzemi épület építési szándéka esetén elvi építési engedélykérelem benyújtása kötelező.

(3) Az építmény által elfoglalt terület a telekterület 1%-a lehet, és az új építmény építménymagassága a 3,5 m-t nem haladhatja meg.

(4) A Balatonra és a parti sávra vonatkozó 2000. évi CXII. tv. és a 22/2004 (XI.12.) TNM rendelet előírásait be kell tartani.

(5) Hk.

## **4. Építési övezetek előírásai**

### **13. §**

Az építési övezetek besorolása lehet:

- a) kialakult
- b) nem kialakult

### **14. § [Kialakult építési övezetek közös előírásai (az övezeti jel első számkódja jelzi: 0)]**

(1) A kialakult övezet az építési övezet beépítési módjára és telekméretére vonatkozik.

(2) A kialakult építési övezetben új telekalakítás, telekrendezés esetén az általánosan érvényes jogszabályokat és a jelen rendelet övezeti előírásait kell alkalmazni azzal, hogy a közmű építmény elhelyezésére szolgáló telek kialakítása során az övezeti előírás szerinti legkisebb telekméret előírásait figyelmen kívül kell hagyni.

(3) Kialakult beépítés esetén, ha a telek jelenlegi beépítettsége ill. építménymagassága nagyobb, mint az övezeti szabályozásban megadott legnagyobb beépítettség ill. építménymagasság és az épület teljesen elbontásra kerül, az új beépítettség ill. építménymagasság mértéke csak a Szabályozási Tervben előírt mértékű lehet.

(4) A már kialakult telekméretnél és beépítési módnál az építési előírásokat építési tevékenység esetén kialakulnak kell tekinteni, ebben az esetben az építési tevékenység során a telekméret és a beépítési mód övezeti előírásai nem vonatkoznak rá.

(5) Az építtető elvi építési engedélyezési eljárás keretében kezdeményezheti az építési előírások tételes meghatározását.

(6) Az építés övezetben rögzített legkisebb telekméret alatti már kialakult építési telek telekmérete tovább nem csökkenthető – a szabályozási tervlapon jelölt közterületi határrendezést kivéve. A már így kialakult telek beépíthető, ha a telekre vonatkozó egyéb országos és helyi építési előírások betarthatók.

(7) Kialakult szabályozási kategóriába sorolt építési zónában a belső telekhatárok telekhatár rendezése következtében a telekterület max. 25%-kal változhat az övezet előírásokat közelítő irányban, a 2005. 12. 31-i állapothoz képest.

#### **15. § [Nem kialakult építési övezetek közös előírásai (az övezeti jel első számkódja, jel: 1)]**

(1) A nem kialakult építési övezeten belül kijelölt még nem, vagy jellemzően nem beépített vagy átalakításra szánt nem kialakult szabályozási kategóriába sorolt (továbbiakban nem kialakult) területeken az új építési telkek kialakításának szabályait, a beépítettség és zöldfelület fedettség mértékét, az újonnan elhelyezkedő építményekkel kapcsolatos előírásokat a szabályozási tervlap, valamint a rendelet 31. §-a határozza meg.

(2) Ha a telek jelenlegi jellemzői az (1) bekezdésben rögzített építési előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, az alább felsorolt szabályok szerint lehet építési munkát, ill. telekalakítást végezni.

- a) Ha a telek jelenlegi beépítettsége nem felel meg az építési előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem az épület(ek) szintterülete, építménymagassága nem növelhető, kivéve a meglévő tetőtér-beépítését, amely esetben az építménymagasság és a beépítettség megtartása mellett a szintterület növelése megengedhető. Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és az (1) bekezdés szerinti előírásokat kell alkalmazni.
- b) Ha a telek jelenlegi méretei nem felelnek meg az építési előírásoknak akkor a telekméretek – a szabályozási tervlapon jelölt közterületi határrendezést kivéve – tovább nem csökkenthetők és a telek beépíthető, ha a telekre vonatkozó egyéb országos és helyi építési előírások (elő-, oldal-, hátsókert méretek, tűztávolság stb.) betarthatóak.
- c) Ha a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak, az előírástól eltérő beépítési mód megtartható, de az épületek csak a telekre vonatkozó egyéb országos és helyi építési előírások betartásával az előírások szerinti építési helyen belül bővíthetők.

- d) Ha a telek jelenlegi építményeinek építménymagassága meghaladja az építési előírásokban előírt értéket, a meglévő építmények bővíthetők, de a bővítményekre külön számított építménymagassága az övezetre előírt értéket nem haladhatja meg. Ha a meglévő építmények lebontásra kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és a vonatkozó magassági előírásokat kell érvényesíteni.

### 16. § [Építési övezetek általános előírásai]

(1) Az üdülőkörzet településeinek beépítésre nem szánt területein 3000 m<sup>2</sup>-nél kisebb telket kialakítani nem szabad.

(2) A már beépült telkek megosztása nem engedélyezhető, ha az osztás eredményeként a keletkező telkek beépítettsége az adott területen érvényes szabályozási előírások által megengedett mértéket meghaladná.

(3) Az üdülőkörzet területére kívülről - a regionális szennyvízgyűjtő és -tisztító rendszerre szennyvízcsatorna-hálózaton keresztül történő csatlakozás kivételével - szennyvizet bevezetni tilos.

(4) Az üdülőkörzet területén keletkezett tisztított szennyvíznek a Balaton vízgyűjtő területéről történő kivezetéséről a gazdasági és műszaki szempontok mérlegelésével kell gondoskodni.

(5) Az üdülőkörzet településeinek közigazgatási területén a megépült szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötés kötelező. Az üdülőkörzet azon településeiben, ahol a szennyvízcsatorna-hálózat nem épült ki, vagy a csatornába bekötött lakások, illetve üdülőegységek száma nem éri el a 60%-ot és a szennyvízcsatorna-hálózat nem megfelelő kapacitású tisztítóműre csatlakozik, a település beépítésre szánt területe, illetve belterülete az 1998. január elsejei terület nagyságához képest - ha az övezeti szabályozás ezt lehetővé teszi - legfeljebb 10%-kal növelhető, partközelinek nem minősülő településeken 15 %-kal növelhető.

(6) Az üdülőkörzet településeinek beépítésre szánt területein, illetve belterületein, ahol a szennyvízcsatorna-hálózat nem épült ki, illetve a tisztítómű tovább nem terhelhető:

- a) 2007. december 31-ig új épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni, illetve az engedélyek érvényét meghosszabbítani csak akkor lehet, ha vízzáró szennyvíztároló, illetve az illetékes környezetvédelmi és vízügyi hatóság által elfogadott szennyvíztisztító berendezés létesült;
- b) 2007. december 31. után új épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni, illetve az engedélyek érvényét meghosszabbítani csak a szennyvízcsatorna-hálózat és megfelelő kapacitású tisztítómű megléte esetén lehet.

(7) Az üdülőkörzet településeinek beépítésre szánt területein, illetve belterületein, ahol a szennyvízcsatorna-hálózat nem épült ki, illetve a tisztítómű tovább nem terhelhető. Az üdülőkörzet településeinek beépítésre nem szánt területén, amennyiben nincs lehetőség a közcsatornára történő csatlakozásra új épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni csak a környezetvédelmi és a vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztároló, illetve egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítmény (korszerű csatorna-közműpótló) megléte esetén lehet.

(8) Ahol új épület építését e törvény nem engedi, a meglévő épületek bővítése e törvény hatálybalépése után - a vonatkozó szabályozási előírásoknak megfelelően, ahol ezzel a lehetőséggel 1989. január 1. után még nem éltek, legfeljebb 25 m<sup>2</sup>-rel – egy alkalommal engedélyezhető.

- (9) Az üdülőkörzet településeinek közigazgatási területén - a települési és tájkarakter védelme érdekében - 2500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb összes szintterületű, csarnok jellegű épületek építését csak a városok beépítésre szánt területén szabad engedélyezni.
- (10) A települések beépítésre nem szánt részén terepszint alatti építmény alapterülete a telek 10%-át nem haladhatja meg.
- (11) A települések beépítésre nem szánt területén 10 méternél magasabb építményeket a környezethez (a domborzati és növényzeti adottságokhoz) illeszkedően kell elhelyezni.
- (12) A 10 m-nél magasabb építmények építési engedély iránti kérelméhez tájésztétikai vizsgálatot és külön jogszabályban meghatározott látványtervet kell mellékelni.
- (13) Bányanyitás csak a rendkívüli értékű, az ország más területén föl nem lelhető ásványi kincs, illetve a helyi, tájba illő építkezés nyersanyagai (kő, homok, kavics) lelőhelyének területén - környezeti hatásvizsgálat alapján - engedélyezhető.
- (14) A települések közigazgatási területének a tó felől látható részén mindenfajta bányászati tevékenység tilos.
- (15) A települések közigazgatási területén új hulladéklerakók és hulladékártalmatlanítók nem létesíthetők és a meglévők nem bővíthetők.
- (16) A települések közigazgatási területén lévő hulladéklerakó, hulladékkezelő telepek területi bővítés nélküli korszerűsítésére, illetve ha ez nem lehetséges, felszámolására - a parkközeli városokban a szelektív hulladékgyűjtési és hulladékkezelési rendszerre alapozott - hulladékgazdálkodási tervet kell készíteni.
- (17) Az egy tömbön belüli területfelhasználási vagy építési övezeti határvonalak, valamint elő- és hátsókert méretek elvi telekalakítási vagy építési engedélyezési eljárás keretében pontosíthatók, ha
- az érintett övezetre vonatkozó előírások a pontosítás után is érvényesíthetők maradnak,
  - a pontosítással az érintett szakhatóságok és tulajdonosok is egyetértenek. Azonban a zöldterületek nem kerülhetnek más területfelhasználási egységbe, a meglévő erdőterületek nem kerülhetnek beépítésre szánt területbe, a tervezett erdők összterülete pedig nem csökkenhet.
- (18) Hk.
- (19) A lakó- és üdülőtellek pinceszint, ill. terepszint alatti épületrészei csak az építési helyen belül engedélyezhetők, és szintterülete a telekre vonatkozó beépítési % szerint számított érték legfeljebb kétszerese lehet.
- (20) Az egyes övezetekben előírt legnagyobb építmény magasság az épület lejtő oldali homlokzatánál nem léphető túl sík terep ill. 10%-nál kisebb lejtés esetén. 10-20 %-os lejtő esetén a lejtőoldali homlokzatmagasság az övezetre előírt építménymagasságnál 1,0 m-rel lehet több, 20%-nál meredekebb lejtő esetén a lejtőoldali homlokzatmagasság az övezetre előírt építménymagasságnál 2,0 m-rel lehet több.
- (21) Hk.
- (22) Az építési helyen kívül elhelyezkedő meglévő önálló épületeken csak állagmegóvási munkálatok végezhetők, funkcióváltásukra engedély nem adható.

- (23) A városközpontban, a 7.sz. főút és a Kőröshegyi út mentén közterületről kisgarázsok (önálló garázs) nem nyithatók.
- (24) Önálló melléképület építménymagassága nem lépheti túl a 3,5 m-t.
- (25) A terepszint alatti építmény fölött kialakított zöldfelületet és a tetőkert zöldfelületét a telek aktív zöldterületének lehet tekinteni a földtakarás mértékétől függően az OTÉK- ban meghatározottak szerinti csökkentő értékekkel.
- (26) Szabályozási vonalon és a közterülettel határos kerítés létesítéséhez minden esetben építési engedélyt kell kérni.
- (27) Hétvégi házas üdülőövezet és lakóterületek esetében az építési övezeti előírás szerinti telekterületet kétszeresen meghaladó telekméret esetén a beépítési %-ot a kétszeres telekméret alapján lehet számítani, az e feletti telekméret csak 10%-al növelhető. Az övezeti telekméretet négyszeresen meghaladó telek esetén a négyszeres telekméret fölötti telek a beépíthetőség mértékében nem lehet beszámítani, kivéve, ha az így számított beépítettség az 5%-ot nem éri el.
- (28) Hétvégi házas üdülőövezet és lakóterületek esetében a telekköszvevonás csak ott engedélyezhető, ahol az összevonással kialakuló telek az építési övezeti előírásokhoz közelít, vagy az övezeti előírás szerinti telekméret kétszeresét nem haladja meg.
- (29) 10%-nál meredekebb tereplejtés esetén az építési hatóság bármely építési övezetben elrendelheti, hogy az építési engedély kérelemhez talajmechanikai szakvéleményt kell mellékelni.
- (30) 10%-nál meredekebb lejtésű terep és 3,0 m-t meghaladó terep beavatkozások esetén – ha az a talajmechanikai szakvélemény alapján indokolt – az építési hatóság az építési engedélyezési tervhez elrendelheti hidrogeológiai munkarész készítését a rétegvizek biztonságos elvezetése érdekében.
- (31) Hk.
- (32) Hk.
- (33) Építési telek kialakításához szükséges út és közmű létesítésének költségei az érintett ingatlan tulajdonosokat terheli.
- (34) A település belterületén csak teljes közművesítettségű ingatlan minősíthető építési teleknek. A települések beépítésre szánt területein, belterületein, ahol a szennyvízcsatorna-hálózat nem épült ki, illetve a tisztítómű tovább nem terhelhető, új épület építésére építési engedély és a meglévő épület rendeltetésének megváltoztatására irányuló engedély nem adható ki, amennyiben a rendeltetésváltozás többletszennyvíz kibocsátásával jár. Ha az érintett ingatlanon keletkező szennyvíz elvezetését biztosító szennyvízcsatorna-hálózat építési munkái megkezdődtek, az építési és rendeltetés megváltoztatási építésügyi hatósági engedély kiadható, de a használatbavételi engedély csak a rákötés tényleges megtörténte után adható ki.
- (35) A település területén üzemanyagtöltő, kocsimosó és gépjármű-karbantartó műhely csak környezetvédelmi hatásvizsgálattal kiegészített rendezési terv alapján helyezhető el.
- (36) Elő-és oldalkertbe árusító pavilon, üzlethelyiség, büfé, szolgáltató – és lakókocsi, valamint konténer nem helyezhető el.

(37) Az épített környezet és a településkép előnyösebb alakítása érdekében az ingatlannal rendelkezni jogosult köteles a beépítetlen és a beépített telek folyamatos jókarban- tartásáról gondoskodni és a szükséges kertészeti, valamint kertépítési munkálatokat elvégezni.

(38) Az építési övezetekben szennyvizet szikkasztani, szennyvízzel, trágyával, hulladékkal vagy vegyszerrel a talajt szennyezni tilos.

(39) Hk.

(40) A települések a beépítésre szánt területeinek, belterületeinek növelésekor a növelés területének legkevesebb 10%-án zöldterületet kell létesíteni.

(41) Az építmények közötti legkisebb távolság az I-III. tűzállósági fokozatú – nem éghető anyagú, külső térelhatároló szerkezetű, falazatú, burkolatú, illetve héjazatú – lakó- és üdülőépületeknél 4,0 m-ig csökkenthető a területileg illetékes tűzoltóság adott épületre vonatkozó szakvéleménye alapján beépítési módtól függetlenül, ha az egymást átfedő szemben fekvő homlokzatok közül legalább az egyik homlokzaton a nyílások helyiségenként 0,40 m<sup>2</sup> nyíló felületnél nem nagyobbak, és a nyílásos homlokzatú épület ez oldali homlokzatmagassága a 4,5 m- t nem haladja meg (OTÉK-tól eltérő szabályozás, mely a Balatoni Területi Főépítészeti Iroda 87-3/2006. számú eltérési engedélyén alapszik).

(42) Új épületet elhelyezni beépítésre szánt területen, csak:

- a) közvetlen út-kapcsolattal rendelkező,
- b) hálózati elektromos energiával ellátott,
- c) közmű-hálózati vezetékes ivóvízzel ellátott,
- d) közmű-hálózati szennyvízcsatornába bekötött
- e) csapadékvíz elvezetéssel rendelkező telken lehet. Az építési engedélyek kiadásának előfeltétele a szennyvízcsatorna megléte.

(43) Hk.

(44) Új épület építése csak az OTÉK 42. §.-ában meghatározott gépjármű-várakozó- és tárolóhelyek biztosítása, illetve az Önkormányzat helyi parkoló-rendeletének betartása mellett engedélyezhető. A gépjármű tároló helyeket az ingatlanok területén belül kell kialakítani.

(45) Hk.

(46) Hk.

(47) Hk.

(48) Hk.

(49) Meglévő, de az övezeti előírásoktól eltérő funkciójú lakó vagy üdülő épület bővítése – mely nem eredményez önálló új egység kialakulását – az épület eredeti funkciójának megtartásával bővíthető, ha az egyébként a feltételeknek megfelel.

(50) Meglévő épület/építmény tulajdonában/használatában/működtetésében bekövetkező változás esetén az új tulajdonos/használó/működtető elsődlegesen az ingatlanon belül – amennyiben ez nem megoldható, úgy az önkormányzat „A járművek elhelyezéséről és a parkolóhelyek biztosításáról” szülő rendelete alapján – köteles az OTÉK 4. sz. melléklete által meghatározott számú jármű elhelyezési lehetőségét biztosítani.

## 16/A. §

Meglévő, illetve kialakult telek, terület vagy építmény ingatlan tulajdonos, illetve ingatlan használó által kezdeményezett területfelhasználás- vagy funkcióváltása esetén, a funkcióváltást kezdeményező kötelezettsége a saját ingatlanon belül, szabványos műszaki megoldásokkal kiküszöbölni a határos földrészelekről származó környezeti hatásokat.

### 5. Környezetvédelmi előírások

#### 17. § [Általános környezetvédelmi előírások]

(1) A város igazgatási területén csak olyan tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények helyezhetők el, amelyek teljesítik a környezetvédelmi szabályozást és a vonatkozó jogszabályban előírt – határértékeket.

(2) Hk.

(3) Veszélyes hulladék az üzemek, intézmények területén csak átmeneti jelleggel, a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások betartásával tárolható.

(4) A talaj és a felszíni, ill. felszín alatti vizek védelme érdekében veszélyes hulladékot, növényvédő szert, műtrágyát, útszóróanyagot csak fedett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, zárt tárolóban szabad elhelyezni.

(5) A telek tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, trágya, kommunális hulladék és egyéb hulladék ártalommentes átmeneti tárolásáról és a kijelölt telepekre szállításáról.

(6) Külterületen az élővizek partjától számított 50 m, belterületen, vagy beépítésre szánt területen a vízügyi törvény által előírt védőtávolságon belül új telek nem alakítható, újonnan gazdasági építmény és lakóépület nem építhető.

(7) 10.000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű épület csak környezetvédelmi hatásvizsgálat alapján engedélyezhető.

(8) Az építési területek előkészítése során a termőföld réteg védelméről, összegyűjtéséről, kezeléséről, újrahasonosításáról az építetőnek kell gondoskodnia.

(9) Építési munkák során keletkezett hulladékot közterületen vagy más tulajdonában levő ingatlanon tárolni, elhelyezni tilos, annak engedéllyel üzemelő települési szilárd hulladéklerakóra való elszállításáról gondoskodni kell.

(10) Új épület, épületrész építésekor a 7. sz. főút mellett, ahol a zajszint a lakóterületi normatívát meghaladja, csak a megfelelő zajgátló műszaki megoldással készült épületszerkezetek engedélyezhetők.

(11) A város területén keletkező, összegyűjtött kommunális szilárd hulladékot csak közegészségügyi és környezetvédelmi hatóságok által engedélyezett lerakóhelyen szabad elhelyezni.

(12) A város területén keletkező szennyvizet szennyvíz közcsonnába kell vezetni, a szennyvíztárolók ürítését a közszolgáltatóval kell elvégeztetni.

(13) A felszínalatti vizek minőségének védelme érdekében kockázatos anyag, illetve ilyen anyagok tartalmazó, vagy lebomlása esetén ilyen anyag keletkezéséhez vezető anyag közvetlen bevezetése a felszín alatti vizekbe tilos.

## **18. § [Hk.]**

### **19. § [Zaj – és rezgésvédelmi követelmények]**

(1) Hk.

(2) A város zajvédelmi övezetei a településszerkezeti tervben alkalmazott meghatározásokkal az alábbiak:

- a) Az üzemi vagy szabadidős zajforrástól származó zaj terhelési határértékeit a zajtól védendő területeken a vonatkozó jogszabály tartalmazza.
- b) Az építési kivitelezési tevékenységből származó zaj terhelési határértékeit a zajtól védendő területeken a vonatkozó jogszabály tartalmazza.

(3) A tervezett utak és vasútvonalak mentén zajvédelmi létesítményeket úgy kell kialakítani és elhelyezni, hogy bel- és külterületen egyaránt teljesüljenek az építési területi funkciónak megfelelő zajterhelési határértékek a védendő homlokzatok előtt 2 m-re.

(4) Amennyiben a közlekedésből eredő, határértéket meghaladó zaj és rezgésterhelés védőberendezések elhelyezésével, vagy más módon (pl. forgalomszervezés) nem mérsékelhető, úgy passzív (épületakusztikai) védekezés szükséges. Ennek segítségével az épületek belsejében az egyes funkciókra helyiséghasználattól függően meghatározott határértékek betartása biztosítandó.

(5) Tervezett beruházások esetén már a beruházás megkezdése előtt fokozottan figyelni kell a környezetterhelési határértékek, különösen a zajterhelési határértékek vonatkozó jogszabály szerinti értékeinek betartására.

(6) A településen a zajt keltő és zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre a vonatkozó jogszabályban előírt zajterhelési határértékek betartásra kerüljenek.

### **20. § [Felszíni, felszín alatti víz és földtani közeg védelmi követelményei]**

(1) A város területe felszíni szennyeződéserzékenység szempontjából SZ-1 fokozottan érzékeny felszíni vízminőség-védelmi szempontból F-1 vízminőségvédelmi terület. A területre vonatkozóan be kell tartani a 2000 évi CXII. törvény előírásait.

(2) Hk.

(3) Építés előkészítési munkák, tereprendezés során a munkálatokkal érintett területen meglévő termőföldvagyon megmentéséről, előzetes letermeléséről és zöldfelület építésben való felhasználásáról az építetőknek gondoskodni kell.

(4) Feltöltésre, visszatöltésre szennyezett talaj nem használható, minőség-tanúsítvány nélküli töltőanyag nem építhető be.

(5) Bontás-építés során előkerülő talajszennyező anyagot, vagy szennyezett talajt az építetőknek meg kell vizsgáltatni. A kimutatott veszélyességi foknak megfelelően a szennyezett anyagot lerakóhelyre, vagy ártalmatlanító helyre kell szállíttatni.

- (6) A település területén kontakt talajszennyezést okozó tevékenység nem folytatható.
- (7) A csatornázott területeken a keletkező szennyvizet a csatornahálózatba kell vezetni. A hálózatba csak az előírt határértékek betartása mellett szabad szennyvizet bevezetni. Előtisztító berendezések (pl. olaj és zsírfogó műtárgyak) csak a jogszabályban előírt ellenőrzés mellett üzemeltethetők. Az ezekben felfogott szennyezést a hulladékkezelés szabályai szerint kell gyűjteni és ártalmatlanítani.
- (8) A csatornahálózatba nem bekapcsolható területeken minden olyan létesítmény, melynek működése során szennyvíz keletkezik csak akkor üzemeltethető, ha a szennyvíz gyűjtése és átmeneti tárolása zárt, szivárgásmentes tárolóban, a szippantott szennyvíz ártalmatlanítása a kijelölt szennyvízleürítő helyre szállítással történik.
- (9) Meglévő felszín alatti vízkivételi helyet (fúrt kutat) megszüntetni csak az illetékes szakhatóság előzetes hozzájárulásával szabad.
- (10) A város területén a kommunális hulladék gyűjtését, szállítását külön önkormányzati rendeletben megszabott módon kell végezni.
- (11) A város közigazgatási területén az ipari, kisipari, szolgáltató és mezőgazdasági létesítményekben folytatott tevékenységek során keletkező – a vonatkozó jogszabályok szerinti – veszélyes hulladékot az ártalmatlanításig, illetve az elszállításig a vonatkozó jogszabályokban előírt módon, hulladékfajtánként elkülönítetten, környezetszennyezést kizáró módon kell gyűjteni.
- (12) Veszélyes hulladékok lerakó, vagy ártalmatlanító helyre szállításáról és ártalmatlanításáról érvényes hatósági engedéllyel rendelkező (környezetvédelmi főfelügyelőségi vagy környezetvédelmi felügyelőségi engedéllyel rendelkező) szakvállalkozó bevonásával a hulladék előállítójának kell gondoskodnia.

### **21. § [Védőterületek]**

- (1) A káros környezeti hatással járó létesítmények környezetében a környezeti hatások érvényesülését védőtávolságok alkalmazásával is csökkenteni kell.
- (2) Balatonföldvár város területén az alábbi védőtávolságok betartása szükséges:
- a) Nyomvonalas közlekedési létesítmények esetében a szabályozási szélesség által meghatározott védőtávolság.
  - b) Szennyvízátemelő műtárgy környezetében 10 m,
  - c) üzemanyag töltő állomás esetén minimum 50 m.
  - d) A temető védőtávolsága 50 m.

## **6. Értékvédelmi övezetek előírásai**

### **22. § [Települési értékvédelem]**

- (1) Országos jelentőségű táj- és természetvédelem
- a) Tk településkép- védelmi területek övezete
  - b) V-2 természetvédelmi övezet
  - c) T-1 térségi jelentőségű tájképvédelmi terület
  - d) Natura 2000 területek-Európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület
  - e) Érzékeny természeti területek – települési kód 07117
- (2) Hk.

(3) Hk.

(4) Tájképvédelmi, illetve tájkarakter megőrzése szempontjából kiemelt jelentőségű terület: (T-1)

a) beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, illetve a belterület nem bővíthető;

b) Hk.

c) a kialakult geomorfológiai formák (hegygerinc, völgy stb.) megőrzendők;

d) új üzemanyag-töltő állomás, hulladéklerakó, hulladéktároló telep, valamint hulladékártalmatlanító – kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználására alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), továbbá hulladékátrakó állomás – nem létesíthető;

e) Hk.

f) az e) pontban foglalt rendelkezés alkalmazásától eltérni a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.

(5) Természetvédelmi övezet (V-2) A védelemre javasolt területek alövezetén (V-2) a természeti és az érzékeny természeti területeken a művelési ágak megváltoztatása, illetve közmű és közút építése környezeti hatásvizsgálat alapján, a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető.

(6) Natura 2000 – Európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek. A területre vonatkozóan a 275/2004. (X.8.) Korm. rendeletrendelkezik.

(7) Helyi védelem alatt álló természeti értékek

a) Hk.

b) Védett fasorban levő fa, továbbá egyedi védelem alatt álló fa kivágása, csonkolása 10 m-es körzetében energiavezetékek vezetése, árkolás csak Polgármesteri Hivatal engedélyével történhet

(8) Helyi védelemre javasolt természeti értékek

a) Hk.

b) Hk.

c) A védelemre javasolt fasorok és egyedi fák kipusztulása és különösen indokolt kivágása esetén pótlásukat a meglévővel azonos fafaj többször iskolázott egyedének alkalmazásával kell megoldani.

d) Az értékekkel kapcsolatos további előírásokat a védelem hatályba lépése után a Balatonföldvár Város Önkormányzat által kiadott, helyi védett természeti értékekre vonatkozó rendeletében kell megfogalmazni.

### **23. § [Építészeti műemlékvédelem]**

(1) Hk.

(2) A műemlékekre és műemléki környezetben elhelyezkedő épületekre, telkekre vonatkozóan a hatályos Kulturális Örökség Védelméről szóló törvény előírásait kell betartani.

(3) A védetté nyilvánított műemlékkel vagy műemléki jelentőségű területtel közvetlenül határos ingatlanok, a közterületrészek és a közterületrészekkel határos ingatlanok műemléki környezetnek minősülnek.

(4) Hk.

(5) Hk.

- (6) Hk
- (7) Hk.
- (8) Hk.

## **24. § [Régészeti védelem]**

(1) Hk.

(2) A fokozottan vagy kiemelten védett régészeti lelőhelyeken a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal az adott ügy típusától függően hatóság vagy szakhatóság.

(3) A régészeti érdekű területekre tervezett munkálatok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt véleményező szervként kötelezően be kell vonni még a tervezés fázisában.

(4) Minden nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő, a talaj bolygatásával járó tevékenység, továbbá művelési ág megváltoztatásának szándéka (különösen gyeperővelés vagy tuskózás) esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal előzetes (szakhatósági) engedélyre van szükség.

(5) Ha a tervezett beruházás a nyilvántartott régészeti lelőhelyet megsemmisíti, a beruházás megkezdésének feltétele a terület megelőző régészeti feltárása, amelynek költségei a beruházót terhelik.

(6) Minden olyan esetben, amikor lelet vagy jelenség kerül elő, a területileg illetékes múzeumot és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell és a továbbiakban a múzeum nyilatkozatának megfelelően kell eljárni.

## **7. Korlátozási területek előírásai**

### **25. §**

(1) A bűzös, fertőzés-veszélyes telephely védőterületének korlátozási területén, a szabályozási tervlapon jelölt telkeken, il. Telekrészekben szállásjellegű, pihenési célú, intézményi, továbbá élelmiszer-feldolgozás és élelmiszer-raktározás céljait szolgáló építmény, valamint üzemi méretű állattartó telep létesítése nem engedélyezhető. A vasút védőterületének korlátozási területén szabályozási tervlapon jelölt telkeken, ill. telekrészekben – a vasút védőterülete miatt építmény csak az OTÉK és a vasúti közlekedésről szóló jogszabály figyelembevételével helyezhető el.

(2) A közmű védőterületének korlátozási övezetében a telkek szabályozási tervlapon jelölt részén – közmű védőtávolsága miatt – építmény csak az építés feltételeit tisztázó elvi építési engedély alapján helyezhető el.

(3) Az országos vasutak védőterületén – a szabályozási terven jelölt telkeken ill. telekrészekben építkezés csak a vonatkozó szakági előírások által korlátozott formába külön hozzájárulással engedélyezhető.

(4) Védőfásítási korlátozási (beültetési kötelezettség) területen, a szabályozási terven jelölt fásítás területén építési hely nem alakítható ki. Ha a jelölt telekrész jelenleg beépített, a telekrészre eső épületek nem bővíthetők, nem újíthatók fel A védőfásítás legalább két fásor telepítését jelenti, ha a szabályozási tervlap másként nem jelöli.

(5)<sup>7</sup>

(6) Csúszásveszélyes terület zónában építési engedély csak részletes geotechnikai szakvélemény alapján, az ott meghatározott (alapozási, területstabilizálási) módon adható.

(7) Új épületek, építmények, létesítmények elhelyezése csak az aktualizált „P-1” határvonaltól (felszínmozgásra érzékeny terület) 35 m-re meghatározott építési hely határát kijelölő határvonal mögött lehetséges.

(8) A felszínmozgásra érzékeny területeken (P-1) és az erózióknak fokozottan kitett területeken (P-2) a Balaton tv. vonatkozó előírásai az irányadóak.

(9) A Balaton tómederre a Balaton tv. tómeder alövezet előírásai az irányadóak.

(10) A tómederben (D-1 övezet):

- a) A parti móló, hullámtörő és kikötői létesítmény kivételével a tómederbe állandó létesítmény, sziget stb. nem építhető;
- b) A parti élővilág védelme érdekében a tómederben a nád gyökérzónáit kevésbé sértő, ideiglenes jellegű, csak az üdülési, illetve horgász idényben használatos műtárgy (pl. csónakkikötő, strandlétesítmények) helyezhető el;
- c) A tómeder nádasában, valamint a védett természeti területen lévő nádas területén, a kihirdetett partvonal-szabályozási és vízpart-rehabilitációs terv által kijelölt kikötésre alkalmas partszakaszokon engedéllyel rendelkező kikötők esetén legfeljebb 5 méter széles bejáró, valamint a meglévő közhasználatú strandok előtt, fővenyes strandszakasz kialakítása érdekében, a IV-V. osztályú nádasban, legfeljebb 30 méter széles bejáró a hatóság engedélyével fenntartható;
- d) Az üzemeltetési engedélyköteles vízi jármű, amely nem rendelkezik üzemeltetési engedéllyel és kiépített kikötőben kikötőhellyel, a tómeder területén nem tárolható;

(11) Az SZ-1-es felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny területeken:

- a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés, ezen belül integrált szőlőtermesztés folytatható;
- b) új hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep – kivéve a biológiailag lebomló anyagok lebontását és további felhasználására alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint a hulladékátrakó állomás – és vegyszertároló nem létesíthető.

(12) A SZ-3-as felszíni szennyeződésre kevésbé érzékeny területeken szennyvíztisztító, hulladékkezelő telep, hulladéktároló állomás nem létesíthető. A terület a V-2-es természetvédelmi védelemre javasolt területbe esik, melynek előírásait figyelembe kell venni a rendelet 22. §.(5) bekezdése alapján.

(13) A közművek védőtávolságára vonatkozó előírásokat jelen rendelet egyéb előírásai és a 30. §. ágazatonkénti közműelőírásai szerint kell figyelembe venni.

### *III. Fejezet* *EGYÉB ELŐÍRÁSOK*

## 26. §

---

7 A 25. § (5) bekezdését a Balatonföldvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2021. (VII. 5.) önkormányzati rendelete 4. §-a hatályon kívül helyezte.

- (1) Beépítésre szánt területen ahol új épület építését a rendelt nem engedi, a meglévő épületek bővítése legfeljebb 25 m<sup>2</sup> –rel egy alkalommal engedélyezhető.
- (2) A települések beépítésre nem szánt részén terepszint alatti építmény alapterülete a telek 10%-át nem haladhatja meg.
- (3) A települések beépítésre nem szánt területen 10 méternél magasabb építményeket a környezethez (a domborzati és növényzeti adottságokhoz) illeszkedően kell elhelyezni.
- (4) A 10 méternél magasabb építmények építési engedély iránti kérelméhez tájékoztatási vizsgálatot és külön jogszabályban meghatározott látványtervet kell mellékelni.
- (5) A településen csak olyan létesítmények üzemeltethetők, amelyek a kiemelten védett kategória levegőtisztaság – védelmi előírásait teljesítik és nem okoznak a vonatkozó jogszabályban az előírt határértéknél magasabb zaj,- illetve rezgésterhelést.
- (6) A település közigazgatási területén új hulladékberakó és hulladékártalmatlanítók nem létesíthetők és a meglévők nem bővíthetők.
- (7) Beépítetlen terület gondozásáról, gyomtalanításáról a tulajdonos köteles gondoskodni.
- (8) Beépítésre nem szánt területen 3000 m<sup>2</sup>-nél kisebb telket kialakítani nem szabad.
- (9) Hk.
- (10) A város közigazgatási területén megvalósuló telekalakítás, parcellázás során a közút és járda valamint a közműhálózatok (ivóvíz, szennyvíz, csapadékvíz, elektromos, gáz, telefon, kábel TV, stb.) kiépítését az önkormányzat kérelemre, előzetes megállapodás alapján támogatja.
- (11) Beépítésre szánt területen az építési telken elhelyezhető építmények legkisebb építmény-magassága egy szintmagasság lehet.
- (12) Amennyiben a meglévő épület funkciója eltér az e rendelet szerinti funkciótól, úgy a meglévő épület bővítése esetén az építmény eredeti funkciója megtartható.
- (13) Hk.

## **27. § [Hk.]**

## **28. § [Zöldfelületi előírások]**

- (1) Közterületen a hiányos fasor esetén a pótlás lehetőségét biztosítani kell.
- (2) Hk.
- (3) Zöldfelületek rekonstrukciója csak okleveles tájépítész által elkészített kertészeti tervek alapján végezhető.
- (4) Az építési tömbökben biztosítandó zöldfelületi arányt a jelen rendelet 31. §.(5) bekezdése határozza meg.
- (5) A fásított parkolók területének 50%-a az építési övezet zöldfelületi fedettség számításánál figyelembe vehető.

## **29. § [Általános közmű előírások]**

- (1) A közüzemi közműhálózatok és közműlétesítmények, így
  - a) a vízellátás,
  - b) a szennyvízelvezetés,
  - c) a csapadékvíz-elvezetés
  - d) a földgázellátás,
  - e) villamosenergia-ellátás,
  - f) távhőellátás,
  - g) a kábel- TV
  - h) a távközlés, hírközlés létesítményeit közterületen vagy a közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Az elhelyezésnél az érvényes megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani. Az előírások szerinti védőtávolságon belül mindennemű építési tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulásával engedélyezhető.
- (2) Az újonnan épülő szennyvíz- és csapadékvíz-elvezető csatornahálózat csak elválasztott rendszerű lehet.
- (3) Útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről és a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- (4) A közterületre eső feleslegessé vált közművek – ha a telek közterületi besorolása megszűnik – elbontásáról az önkormányzat köteles gondoskodni, majd lehetőség szerint a helyén fásítani.
- (5) Külterületen beépítésre nem szánt rendeltetésbe sorolt területen csak a terület rendeltetészerű használatához, műveléséhez szükséges infrastruktúra kiépítése engedélyezhető.
- (6) Hk.
- (7) A szükséges oltóvizet új közművesítésű, vagy ivóvíz-vezeték cserével érintett területeken földfeletti tűzcsapokról kell biztosítani.
- (8) Csapadékvíz-elvezető árkok létesítése, illetve minden vízrendezési, vízkár-elhárítási tevékenység csak a vízügyi hatóság engedélyével végezhető.
- (9) A település területére kívülről – a regionális szennyvízgyűjtő- és tisztító rendszere szennyvízcsatorna – hálózaton keresztül történő csatlakozás kivételével – szennyvizet bevezetni tilos.
- (10) Az ingatlanok szennyvízcsatorna – hálózatra való rákötése kötelező, mely a tulajdonos kötelezettsége.

## **30. § [Ágazatonkénti közmű előírások]**

- (1) Vízellátás
  - a) Hk.
  - b) külterületen lakás, kereskedelmi, vendéglátási célú szállásjellegű új épület építése vagy meglévő épület felsorolt célra történő átalakítása csak az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvíz-ellátás megléte esetén engedélyezhető.
- (2) Vízvezetés
  - a) Hk.

- b) A nagy esésű, erózióknak kitett részekben a vízvezető elemek méretezését, ill. a lejtésviszonyokat a talajmechanikai vizsgálatok alapján számított határsebességek figyelembevételével kell meghatározni. Szükség szerint mederburkolatot és eséscsökkentő műtárgyakat kell beépíteni. Az élővízbe való betorkollás előtt iszapfogó műtárgyakat kell létesíteni. A vízminőségre káros anyagok visszatartásának, eltávolításának lehetőségét (pl. tiltó) biztosítani kell. Sűrűn beépített, forgalmas belterületi részekben zárt csatornahálózatot kell kiépíteni, tisztító aknák közbeiktatásával Ezek rendszeres tisztításáról gondoskodni kell.
- c) A magaspart Balaton felőli oldalán egy övárók rendszerrel a felszíni és felszín alatti víz elvezetését meg kell oldani.
- d) A csapadékvizek kommunális szennyvízhálózatba való bevezetése tilos.
- e) A mélyfekvésű részekben a vízvezető elemeket úgy kell kialakítani, hogy az egyben a káros talajvízszint süllyesztését is megoldja.
- f) Hk.

(3) Hk.

(4) Földgázellátás

- a) Hk.
- b) A biztonsági sávon, ill. védőterületen belül épület, építmény elhelyezése nem engedélyezhető.

(5) Hír és távközlés

- a) Hk.
- b) Hk.
- c) Távközlési építmények telepítésénél a településkép védelmi követelményeket a létesítmény engedélyezési eljárásával kapcsolatban építésügyi szakhatósági közreműködés során az elsőfokú építés hatóság véleménye alapján kell meghatározni.

### 31. § [Hk.]

#### IV. Fejezet

#### A VÁROS EGYES TERÜLETEIRE ÉRVÉNYES SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK

### 32. §

(1) Parti (a Balaton–vízpart) rehabilitációs terv által érintett terület) területekre vonatkozó sajátos előírások (P)

- a) Hk.
- b) Különleges strandterületeken telekfelosztás és telekhatár rendezés nem végezhető.
- c) A Balaton vízmedrében strandolási létesítmények csak ott létesíthetők, ahol a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervek strandolásra alkalmas partszakaszokat jelölnek. A különleges strandterület csak az olyan területeken bővíthető, amely előtt a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv első felülvizsgálatát megelőzően a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv, illetve azt követően a partvonal-szabályozási és vízpart-rehabilitációs terv strandok kijelölésére alkalmas partszakaszt jelöl.
- d) A mederben engedély nélkül feltöltött területek csak ott maradhatnak fenn, ahol arra a szabályozási partvonallal összhangban a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervek lehetőséget adnak.
- e) A nádasokban csak a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervek által kijelölt, a szabad vízjárást nem akadályozó, valamint lábakon álló vízi bejárók és csónakkikötők maradhatnak fenn.

- f) Településközpont vegyes területen az OTÉK vonatkozó rendelkezésében felsorolt építmények közül a parkolóház, az üzemanyagtöltő, gazdasági és termelő kertészeti építmény nem helyezhető el.
- g) Üdülőházas üdülőterületen
- ga) Újonnan elhelyezhető épületek esetében az építménymagasság legfeljebb 8,0 m lehet.
- gb) Kialakult beépítés esetén, ha az épület bontásra kerül, az új épület építmény- magassága az elbontott épület építménymagassága, de legfeljebb 12,5 m lehet.
- gc) Kialakult beépítés esetén, ha a telek beépítettsége már jelenleg is meghaladja a 20 %-ot, ott az átalakítás, felújítás ill. bontás után az ingatlan beépítettsége max. az eredeti beépítettség lehet, de nem haladhatja meg a 30 %-ot.
- h) Különleges szabadidőközpont területén (Kszk)
- ha) Csak közösségi szórakoztató, kulturális, vendéglátó épületek, sport és játék céljára szolgáló építmények helyezhetők el, szálláshely nem létesíthető.
- hb) A beépítettség mértéke legfeljebb 30 % lehet.
- hc) A telek legalább 50%-án aktív zöldfelületet kell kialakítani.
- hd) Az újonnan elhelyezhető épületek építménymagassága legfeljebb 8,0 m lehet.
- i) Vízi-közlekedési, sport és turisztikai célú kikötők területei (Kki)
- ia) beépítettségének mértéke legfeljebb 10% lehet,
- ib) a telek legalább 40%-án aktív zöldfelületet kell kialakítani,
- ic) az újonnan elhelyezhető épületek építménymagassága legfeljebb 8,0 m lehet
- id) a telek legfeljebb 50%-án alakítható ki vízfelület.
- j) Zöldterületeken
- ja) Zöldterületen a gépjárműforgalom számára tervezett út, más jogszabályban meghatározott, kötelezően kialakítandó parkoló, kerékpárút, gyalogút, vendéglátó-, sport-, szabadidő-létesítmény, illetve a terület gondozását szolgáló építmény a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervek első felülvizsgálatát megelőzően a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervekben, azt követően a partvonal-szabályozási és vízpart-rehabilitációs tervekben kijelölt helyen, a helyi építési szabályzatban és a szabályozási tervben meghatározott módon létesíthető.
- jb) Az újonnan elhelyezhető épületek építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet.
- jc) A zöldterület legalább 80 %-án aktív zöldfelületet kell kialakítani.
- k) A parti területek építési övezeteiben új építés esetén az 5,0 m előkert betartása kötelező, de már kialakult beépítés esetén az eljáró építési hatóság elvi építési engedély alapján megállapíthat a kialakulthoz igazodó előkertméretet.
- l) A területen 10 m-nél magasabb építmény, műtárgy építési engedély iránti kérelméhez tájékoztatási vizsgálatot és látványtervet kell mellékelni.
- (2) Karikavölgy városrész területére vonatkozó sajátos előírások (K)
- a) A sajátos előírások hatálya Balatonföldvár területén a Karikavölgyi körútról nyíló telkekre, úgynevezett „Karikavölgy” területére terjed ki.
- b) Hk.
- c) Terepszint alatti építmények (pince) a talajmechanikai és talajvíz-viszonyok figyelembevételével egy szint mélységben, a telken beépített területet meg nem haladó kiterjedéssel létesíthetők.
- d) Hk.
- e) Hk.
- f) Kertvárosi lakóterületen
- fa) legfeljebb kétlakásos lakóépület és sportépítmény helyezhető el;
- fb) telekalakítás esetén a létrejött új telek legkisebb mérete: szélessége 20 m, mélysége 25 m és területe 800 m<sup>2</sup>

- fc)* új építés esetén a megengedett legnagyobb beépítettség 25%.
- fd)* zöldfelületet (beépítetlen és burkolatlan telekrész) a telek területének legalább 50%-án kell kialakítani
- fe)* az utcai telekhatártól legalább 5,0 m mélységű előkert biztosítandó.
- ff)* egy telekre legfeljebb egy épület helyezhető el.
- fg)* az épület megengedett legnagyobb építménymagassága 5,0 m.
- g)* Kisvárosi lakóterületen
  - ga)* az építési övezet területén legfeljebb kétlakásos lakóépületek helyezhetők el, kivéve az 1100 m<sup>2</sup>-t meghaladó telkek, ahol legfeljebb 4-6 lakásos lakóépületek is elhelyezhetők.
  - gb)* 1100 m<sup>2</sup>-nél kisebb telek kialakítása esetén a telek legkisebb szélessége 7,5 m, mélysége 20 m és a telek területe 150 m<sup>2</sup> lehet. Nem párhuzamos vagy íves telekhatárú telek esetén a minimális telekszélességi értéknek a köztől számított telekmélység 20. méteréig kell folyamatosan teljesülnie.
  - gc)* zöldterület céljára a telek területének legalább 30%-a fenntartandó (beépítetlen és burkolatlan telekrész).
  - gd)* ahol a szabályozási terv másként nem rendelkezik a közút felől legalább 5,0 m előkert mélység biztosítandó.
  - ge)* az építési övezetben sorházas beépítés is lehetséges, egy telekre azonban legfeljebb egy épület helyezhető el.
  - gf)* az építési övezetben a beépítési mód szabadon álló, sorházas beépítés esetén zárt sorú lehet az OTÉK elő- oldal- és hátsó kertre vonatkozó előírásai betartásával.
  - gg)* Hk.
  - gh)* sorházas beépítés esetén a beépítettség 60%, a minimális zöldfelületi fedettség 20 %, szabadon álló beépítés esetén a beépítettség 25%, a minimális zöldterületi fedettség 50 %.
  - gi)* az 1100 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telek esetén a legkisebb telekszélesség 20 m és a mélység 40 m lehet.
  - gj)* Karikavölgy városrész felszínmozgással érintett terület. A felszínmozgással érintett terület, valamint a felszínmozgásos, csúszásveszélyes terület által veszélyeztetett védőterület *gk)* védőtávolság - pontos lehatárolását a 10. melléklet tartalmazza.
  - gl)* a csúszásveszélyes terület védőtávolságával érintett ingatlanok hátsó kertjében a védőtávolságon belül építmény nem helyezhető el.
  - gm)* a csúszásveszélyes terület védőtávolságával érintett ingatlanok mögötti omladéklejtőn a meglévő karámkerítés folytatásában, vele azonos anyagú és méretű karámkerítést kell építeni még a telektömb telekalakítását megelőzően, az ingatlanok teljes szélességében. Az ingatlanok hátsó telekhatárán drótfonatú kerítés (lavinaháló, vadkerítés) létesítése ajánlott.

(3) Panoráma körút sajátos előírásai: (M)

- a)* Jelen sajátos előírások hatálya Balatonföldvár város területén a Móricz Zsigmond utca – Balatonszárszó közigazgatási határ – Belterületi határ – 1293/1 hrsz-ú ingatlan nyugati határa által határolt tömbökre terjed ki.
- b)* Hk.
- c)* Hk.
- d)* Hk.
- e)* Hk.
- f)* Terepszint alatti építmények (pince) a talajmechanikai és talajvíz-viszonyok figyelembevételével egy szint mélységben, a telken beépített területet meg nem haladó kiterjedéssel létesíthetők.
- g)* Hk.
- h)* Hk.

- i) Az övezet területén legfeljebb kétlakásos lakóépületek, de 1000 m<sup>2</sup> feletti telken kivételesen legfeljebb hatlakásos lakóépület helyezhetők el, valamint helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület és sportépítmény.
- j) Telekalakítás esetén a létrejövő új telkek legkisebb méretei:
  - ja) szélesség: 18 m
  - jb) mélység: 35 m
  - jc) terület: 800 m<sup>2</sup>
- k) Új építés esetén a megengedett legnagyobb beépítettség: 25%. Zöldfelület céljára (beépítetlen és burkolatlan telekrész) a telek területének legalább 50%-a fenntartandó.
- l) Egy telekre 1 db épület helyezhető el.
- m) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 5,0 m
- n) Hk.

(4) Magaspart felszíni mozgásra érzékeny terület (L) és a P-1 jelölt stabilizációs övezet területének sajátos előírásai:

- a) A magaspart peremvonalát nem lehet állandó helyzetűnek tekinteni. A magaspart peremének módosulásának üteme előre nem jelezhető, a változások mértéke és folyamata időszakosan ellenőrizendő a meglévő épített környezet érdekében. A Helyi Építési Szabályzat tartalmának mindenkoron alkalmazkodnia kell a magasparti terület adottságaihoz és sajátosságaihoz. Az új építmények elhelyezése a helyi adottságokhoz alkalmazkodva mindenkor az aktuálissá vált peremvonal ismeretében történjen.
- b) A magaspart aktualizált peremvonala mögötti P-1 jelölt stabilizációs övezeten és a telkek be nem építhető részén:
  - ba) a terület nem beépíthető, itt bármilyen építmény, épület, létesítmény építése tilos, a meglévő épületek nem bővíthetők (tetőtér beépítéssel sem), de a meglévő épületek felújíthatók. Csak olyan építési tevékenység végezhető, mely a magaspart állékonyságát károsan nem befolyásolja, valamint az annak háttérében kialakuló épített környezetre káros hatásokat nem gyakorol;
  - bb) a terepfelszint véglegesen átalakítani, valamint abban mélyépítéssel közműveket (víz-, szennyvíz-, gáz- stb. vezetéket) elhelyezni nem lehet, de a meglévők felújíthatók;
  - bc) a védősávban csak a felszíni vizek gyűjtését és eróziómentes elvezetését biztosító rendszert lehet elhelyezni úgy, hogy létesítése nem gyengítheti a magaspart peremének állékonyságát;
  - bd) a magaspart peremvonala mellett fekvő 5,0 m-es sávban csak cserjék telepíthetők;
  - be) a magaspart aktualizált élétől 5,0 m-es távolságban megállapított P-1 határvonalnál a telekhatárok megállapíthatók, de bármilyen épület, építmény vagy létesítmény csak az aktualizált peremvonalától 40 m-re építhető;
  - bf) a be nem építhető telekrészekben csak alacsony növésű, kis vízigényű (öntözést nem igénylő) növényzet telepíthető, magasra növekvő fák vagy vízigényes növényzet nem ültethető;
  - bg) a védősávon belül az év minden időszakában biztosítani kell a terepfelszín állandó biológiai védelmét, tehát a védősávot csak zöldterületként lehet hasznosítani;
- c) A magaspart peremvonala alatt és fölött a P-1 jelölt terület övezetén túl a szabályozási terven L betűvel jelölt övezetekben:
  - ca) Újonnan beépítésre kerülő területen telekalakítási tervet kell készíteni olyan geotechnikai és mérnökgeológiai alátámasztó szakági munkarésszel, mely földtani megalapozását jelenti a telekalakításnak, a szabályozási vonalak és előírások kialakításának, továbbá tisztázza a közművesítésnek és felszíni vizek gyűjtésének valamint elvezetésének egyedi feltételeit. A

területre készülő részletes tervekbe a természetvédelmi szakhatóság és a Bányakapitányság (Geológiai Szolgálat) szakvéleményét figyelembe kell venni.

- cb) Újonnan beépítésre kerülő terület igénybevétele kizárólag a vízrendezés teljes körű megvalósítása esetén történhet meg. A vízrendezés az építési engedély megadásának, ill. az építés megkezdésének alapfeltétele.
  - cc) A magaspart peremvonalán, felületén és lábvonalaiban az esetlegesen végezendő tereprendezés, felszíni vízelvezető rendszer kiépítése stb. csak mérnökgeológiai, geotechnikai és vízföldtani szempontú megalapozottsággal rendelkező tervek alapján kezdeményezhető illetve végezhető.
  - cd) Területismertető mérnökgeológiai és geotechnikai vizsgálatokkal kell tisztázni a teherviselő altalaj roskadásra való hajlamát minden építési tevékenység tervezése során;
  - ce) Ha a teherviselő altalaj roskadásra hajlamos, akkor az 1-2 szintes építmények alapozását és szerkezetét valamint a közművek fektetését a következő szakvélemények birtokában lehet csak megtervezni, valamint megépíteni: 1. mérnök - geológiai szakvélemény, 2. talajmechanikai szakvélemény. 3. településképi és műszaki szempontokat tisztázó elvi építési engedély, 4. bányakapitányság (Geológiai Szolgálat) szakvéleménye.
  - cf) A kettő szintnél magasabb vagy alapincézett épületek létesítéséhez, továbbá a 2 m-t meghaladó tereprendezésekhez az építési engedélyezési tervdokumentáció valamint a tevékenység földtani megalapozásaként az építési helyre egyedi mérnökgeológiai és geotechnikai szakvéleményt kell készíteni;
  - cg) A kialakuló épített környezetben a csapadékvizet mindenütt (magán- és közterületeken egyaránt) maradéktalanul és erózió mentesen kell összegyűjteni és elvezetni a befogadóig.
  - ch) Az övezetek területén szennyvizet vagy felszíni vizet szikkasztani nem lehet;
  - ci) A bekötő vizes közműveket védőcsőben kell elhelyezni;
  - cj) Kerti úszómedence csak vízzáró betonból és víznyomás elleni szigeteléssel készíthető az övezetekben. A medence vize locsolásra nem alkalmazható, a medence leürítése csak a szennyvíz vezetékbe történhet.
- d) Hk.
  - e) Folyamatosan figyelemmel kell kísérni, lehetőség szerint minden évben legalább egy esetben terepi felvételezést kell végezni a magaspart nyomvonalában, és 5 évenként szaktervező geodéziai és mérnökgeológiai – szükség szerint geotechnikai vizsgálatokkal kiegészített – állapot felvételezése szükséges a változások rögzítéséhez a peremvonal mögött létesülő épített környezet védelem érdekében.
  - f) A magasparton történő újabb mozgásos jelenségeket rögzíteni kell, és minden 2 m- es szélességnél és 20 m-nél hosszabb peremvonal módosulást szaktervezővel kell kivizsgáltatni, értékelteni.
  - g) A d) és e) pontok szerint végezendő vizsgálatok eredményeit és az azokban megadott valamennyi sajátos feltételt be kell építeni az érintett övezetekre vonatkozóan a helyi építési szabályzatba, annak időszakos módosításával.

## V. Fejezet

### VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

#### 33. § [Hk.]

#### 34. § [A helyi előírások mellékletei]

##### (1) Szöveges mellékletek

1. melléklet: Önkormányzati elővásárlási joggal terhelhető telkek
2. melléklet: Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzéssel érintett ingatlanok

3. melléklet: Balatonföldvár város közlekedési területeinek besorolása.
8. melléklet: Hk.
9. melléklet: Hk.
10. melléklet: Balatonföldvár, Karikavölgy felszínmozgással érintett területe és védőterületének lehatárolása

(2) Szabályozási tervlapok

4. melléklet: belterületi és külterületi szabályozási tervlapok
  - a) Belterület Szabályozási Terv M=1:2000
  - b) Külterület Szabályozási Terv M=1:4000

(3) Közlekedési tervlapok

5. melléklet: javasolt keresztoszelvek M=1:100
6. melléklet: javasolt kétsávos körforgalmi csomópont M=1:500
7. melléklet: javasolt kötélpályás felvonó hossz-szelvénye

**35. § [A helyi előírások mellékletén és a szabályozási tervlapokon alkalmazott kódok]**

(1) Ahol a számkódok előtt betűjel is megjelenik, ott az a város egyes területeire érvényes sajátos előírásokra utal. Ezek a következők:

	A)	B)
1.	P	A Balaton-vízpart rehabilitációs terv által érintett területekre vonatkozó sajátos előírások
2.	K	Karikavölgy városrész területére vonatkozó sajátos előírások
3.	M	Panoráma körút sajátos előírásai
4.	L	Magaspart felszíni mozgásra érzékeny terület

(2) Az első számkód jelzi, hogy az építési övezet **kialakult** vagy **tervezett**. A két építési övezet típus előírásait a jelen rendelet 14. § és 15. § határozza meg.

	A)	B)
1.	Kód	Építési övezet típusa
2.	0	Kialakult építési övezet
3.	1	Nem kialakult építési övezet

(3)<sup>8</sup> A kód második száma jelzi, az építési övezet **telekméreteinek** előírását

	A)	B)	C)	D)			
1	Telek-nagyság	Legkisebb telek-nagyság	Legkisebb telek-mélység	Legkisebb telekszélesség a beépítési módoktól függően			
2	g kódok	m <sup>2</sup>	m	Szabadonálló villa beépítés	Szabadonálló ált. beépítés	Oldalhatáron álló beépítés	Szabadonálló telepszerű beépítés
3	1	180	18	-	10	8	-
4	2	360	25	-	12	10	-
5	2*	360	18	-	12	10	-

8 A 35. § (3) bekezdése a Balatonföldvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2021. (VII. 5.) önkormányzati rendelete 2. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

	A)	B)	C)	D)			
6	3	500	30	-	16	14	-
7	4	600	30	-	16	14	-
8	5	720	35	-	18	16	-
9	6	900	40	20	20	18	-
10	7	1100	45	24	22	-	22
11	7*	1500	50	-	30	-	-
12	8	2000	50	24	24	-	24
13	9	3000	50	24	24	-	24
14	9*	8000	50	24	24	-	24
15	0	Adottságtól függő, a területre vonatkozó előírások és a sajátos előírások határozzák meg.					

(4) A kód harmadik száma jelzi, az építési övezet **beépítési módját**

	A)	B)
1.	<b>Beépítési mód kódok</b>	<b>Beépítési módok</b>
2.	1.	Szabadonálló villa beépítés
3.	2.	Szabadonálló általános beépítés
4.	3.	Szabadonálló telepszerű beépítés
5.	4.	Oldalhatáron álló beépítés
6.	0.	Kialakult, adottságtól függő, a területre vonatkozó előírások és a sajátos előírások határozzák meg.

(5)<sup>9</sup> A kód negyedik száma jelzi, az építési övezet **beépítési %-át**.

	A)	B)	C)
1	<b>Beépítési % kódja</b>	<b>Max. beépítési %</b>	<b>Minimális zöldfelületi fedettség %</b>
2	1	≤ 5	80
3	1**	≤ 8	80
4	1*	≤ 10	70
5	2	≤ 15	70
6	3	≤ 20	50
7	3*	≤ 25	50
8	3**	≤ 30	40
9	3***	≤ 25	60
10	4	≤ 30	50
11	4*	≤ 35	50
12	4**	≤ 35	25

<sup>9</sup> A 35. § (5) bekezdése a Balatonföldvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2021. (VII. 5.) önkormányzati rendelete 2. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

	A)	B)	C)
13	4***	≤ 35	40
14	5	≤ 40	50
15	6	≤ 50	40
16	6*	≤ 50	30
17	7	≤ 60	20
18	8	≤ 80	10
19	9	≤ 100	-
20	0	Adottságtól függő, a területre vonatkozó előírások és a sajátos előírások határozzák meg.	-

(6) A kód ötödik száma jelzi, az építési övezet **építményeinek legkisebb – legnagyobb építménymagasságát.**

	A)	B)
1.	Építménymagasság (H) kódok	Legnagyobb építmény magasság M
2.	1	≤ 3,5
3.	2	≤4,5
4.	3	≤6,0
5.	3*	≤6,5
6.	4	≤7,5
7.	4*	≤8,0
8.	4**	≤9,0
9.	5	≤10,0
10.	6	≤12,5
11.	7	≤16,5
12.	8	≥ 16,5
13.	0	Adottságtól függő a területre vonatkozó elő-írások és a sajátos előírások határozzák meg.

### 36. § [Hk.]

#### 36/A. § [Fogalommeghatározások Hk.]

### 37. § [Záró rendelkezések]

(1) E rendelet 2006. szeptember 1. napján lép hatályba. Rendelkezéseit a hatálybalépését követően induló ügyekben kell alkalmazni.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a 12/2001.(X.30.) számú rendelet a Móricz Zsigmond utca környéke helyi építési szabályozásáról; az 1/2002.(I.30.) számú rendelet a Karika-völgy területének helyi építési szabályozásáról és a 8/1999. (VI.15.) számú rendelet a toronyszerű építmények építésének átmeneti tilalmáról.

### 38. §

E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

Balatonföldvár, 2026. január 15.



*Dr. Törőcsik Gabriella*  
**Dr. Törőcsik Gabriella**  
jegyző

1. melléklet a 13/2006. (VII.5.) önkormányzati rendelethez

**Önkormányzati elővásárlási joggal terhelhető telkek hrsz. szerint**

<b>Hrsz</b>	<b>Rendeltetési cél</b>
20	Zöldterület-közpark
851	Közút

## 2. melléklet a 13/2006. (VII.5.) önkormányzati rendelethez

### Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzéssel érintett ingatlanok hrsz. szerint

119	997	979
120	998	980
121	99/2	981
139	1000	982
140	933/1	983
162	891	984
161	889	985
160	1001/1	987
190	1001/2	988
189	991	989
188	886	990
187	945	991
186	946	992
185/2	947	993/1
183	948	993/2
168	949	1100
167	950	1101
166	951	1245
165	952	1203
170	953	1288
169/2	954	1287/1
169/1	955	1309
427	956	1329/2
896	957/1	1332/17
853/2	957/2	1306/8
855	958	1670
854	959	1669
856/1	960	1666
856/2	961	1703
857/2	962	1708
859	963	1709
860	964	1712
861/2	965	1713/1
866	966	1664
867	967	1661/1
914	968	1718
915	969	1735/1
932/1	970	864/8
932/2	971	
937	972	
938	973	
941	974	
942	975	
995	976	
996	978	

### 3. melléklet a 13/2006. (VII.5.) önkormányzati rendelethez

#### Közlekedési területek besorolása

1.	Belterületi főutak	I. rendű	B. III. a	<b>Köu-1</b>
----	--------------------	----------	-----------	--------------

1.1 Balatonszentgyörgyi út

1.2 Budapesti út

Szabályozási szélesség 22,0 m

2.	Mellékutak	Gyűjtőút	B. V. b	<b>Köu-2.1</b>
----	------------	----------	---------	----------------

2.1 Kőröshegyi út

Szabályozási szélesség 16,0 m

3.	Mellékutak	Gyűjtőút	B. V. c	<b>Köu-2.2</b>
----	------------	----------	---------	----------------

3.1 Kismartoni utca

3.2 Gábor Áron utca

3.3 Karikavölgyi körút

3.4 Badacsonyi utca

3.5 Babits M. u.

3.6 Szigetvári u.

3.7 Bajcsy-Zs. u.

3.8 Vak B. u.

3.9 Panoráma körút

Szabályozási szélesség 14,0 – 16,0 m

4.	Mellékutak	Kiszolgálóút	B. VI. c	<b>Köu-3.1</b>
----	------------	--------------	----------	----------------

4.1 forgalomcsillapított zóna ( Budapesti u. – Tó u. – Halastó u.– Hársfa u. – Kismartoni u. - Kőröshegy településhatár – Somfa u. – Séta u.) belterületi szabályozási terv szerint.

4.2 Rákóczi u.

4.3 Somogyi B. u.

4.4 tervezett út 937. hrsz. Rét u. folytatásában az igazgatási határig

4.5 1001/2 hrsz. tervezett kicsatlakozás

4.6 951. hrsz telken induló feltáró út, amely a Rét utca folytatásával párhuzamosan fut és a 993. hrsz-ú telken köt vissza abba

Szabályozási szélesség 12,0 – 14,0 m

5.	Mellékutak	Kiszolgálóút	B. VI. d	<b>Köu-3.2</b>
----	------------	--------------	----------	----------------

5.1 Séta u.

5.2 Hunyadi u.

5.3 Báthory u.

5.4 Munkácsy M. u.

5.5 Táncsics M. u.

5.6 Szigligeti u.

5.7 Somfa u.

5.8 Kiss J. altábornagy u.

5.9 97/2. hrsz. közterület

5.10 452. hrsz. közterület

5.11 Berzsényi u.

5.12 Jókai u.

5.13 Spur I. u.

5.14 Bethlen G. u.

- 5.15 Új strand u.
- 5.16 Liszt F. u.
- 5.17 Kemping u.
- 5.18 1595. hrsz. bekötő út – Neptun szálló
- 5.19 1730. hrsz. közút
- 5.20 Rianás u.
- 5.21 Erzsébet u.
- 5.22 Bem u.
- 5.23 Székely B. u.
- 5.24 Mátyás király u.
- 5.25 Jegenye u.
- 5.26 Nyírfa u.
- 5.27 Galagonya u.
- 5.28 Hársfa u.
- 5.29 Kisfaludy u.
- 5.30 Akácfa u.
- 5.31 Csángó u.
- 5.32 Dr. Korányi F. u.
- 5.33 Tó u.
- 5.34 Zalka M. u.
- 5.35 Eötvös u.
- 5.36 Gárdonyi u.
- 5.37 Damjanich u.
- 5.38 Petőfi u.
- 5.39 József A. u.
- 5.40 894/7. hrsz. út
- 5.41 895. hrsz. út
- 5.42 Kossuth u.
- 5.43 Hegyalja u.
- 5.44 1084. hrsz. közút
- 5.45 Puskás T. u.

Szabályozási szélesség 12,0 m

6.	Mellékutak	Kerékpárút	B. IX.	<b>Köu-4</b>
----	------------	------------	--------	--------------

- 6.1 Séd patak mellett vezetett – keleti belterületi határig
- 6.2 halastó körül
- 6.3 869 hrsz. árok belső oldalán a 868 hrsz. útig.

Szabályozási szélesség 3,0 m

7.	Mellékutak	Gyalogút	B. X.	<b>Köu-5</b>
----	------------	----------	-------	--------------

- 7.1 1583. hrsz. közút a Kemping u. – vasút között
- 7.2 425. hrsz. közút Spur I. u. – Budapest u. között
- 7.3 Kelta sétány
- 7.4 Badacsonyi u. végszakasza a Kelta sétány - József A. u. között
- 7.5 Kilátó köz az Erzsébet utcáig
- 7.6 1743. hrsz. közút (Bölömbika köz) Petőfi u. – Kemping u. között
- 7.7 1740. hrsz. közút a Petőfi u. – Kemping u. között
- 7.8 Bajor Gizi sétány
- 7.9 25/1. hrsz. hajóállomási bekötőút
- 7.9 26/1. hrsz. -ban összekötő szakasz a keleti mólóhoz
- 7.10 21. hrsz. Kvassay sétány (kikötőben)
- 7.11 Kvassay sétány
- 7.12 1700. hrsz. közút
- 7.13 1576. hrsz. közút

7.14 1581 hrsz. közút

Szabályozási szélesség 6,0 m

8. 

Mellékutak	Mezőgazdasági vegyes használatú út	<b>B.VI.</b>
------------	------------------------------------	--------------

8.1 870 és 885 hrsz. belső tó mellett futó meglévő nyomvonal

9. 

Vasútvonal	Egyvágányú	Villamosított vonal és vasútállomás
------------	------------	-------------------------------------

9.1 Belterületi szabályozási terv szerint

10. 

Kötélpályás felvonó	zártkabinos
---------------------	-------------

10.1 Belterületi szabályozási terv szerint

Szabályozási szélesség 12,0 m

ITTAB ENSZ-EGB ( a kötélpályák műszaki felügyeleti hatóságának szervezete és előírásainak betartásával) létesíthető, a következő ICS szakcsoportba tartozó szabványok figyelembevételével:  
MSZ ENV 1907:2003 személyszállító kötélpályák biztonsági követelményei  
MSZ 6863-2:1984 személyszállító kötélpálya, biztonsági berendezése





**BALATONFÖLDVÁR VÁROS**  
 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE  
 KÖLTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV  
 M=1:4000

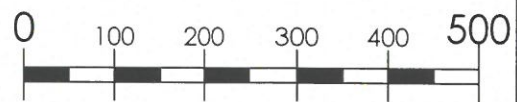
BALATONSZÁRSZÓ

BELTERÜLET

KÖRÖSHEGY

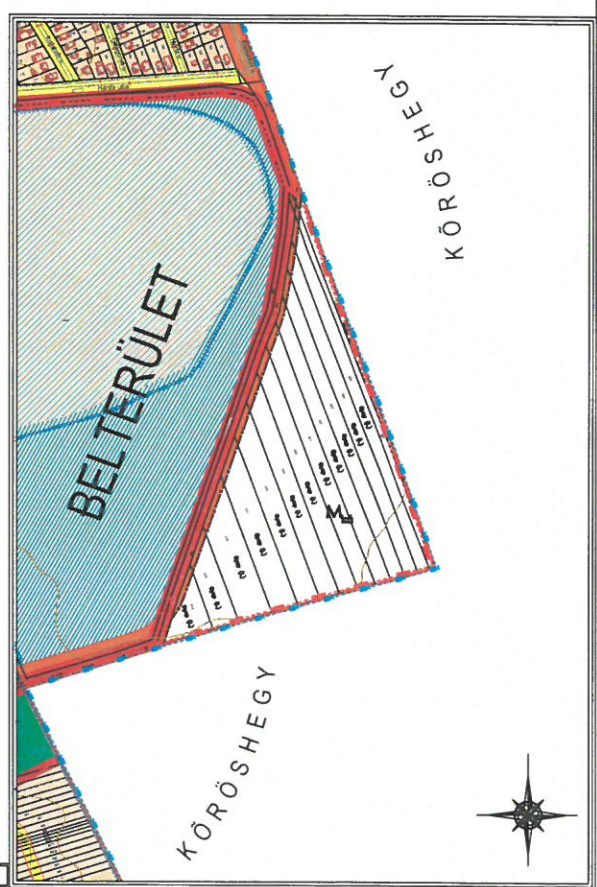
BELTERÜLET

KÖRÖSHEGY



MEGBÍZÓ	
BALATONFÖLDVÁR VÁROS ONKORMÁNYZATA	
ÉRTES HELYE	
BALATONFÖLDVÁR VÁROS	
TERVEZŐ	
MUNKÁ NEVE	
BALATONFÖLDVÁR VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE	
TERVEZÉS	MŰP 206-01
TERVEZÉS DÁTUM	2008. június
TERVEZÉS MUNKÁ NEVE	SZABÁLYOZÁSI TERV
TERVEZÉS SZÁMA	SZT-K
TERVEZÉS MÉRLEG	M=1:4000
TERVEZŐK	
PUSKÁS PÉTER	TT-1-05-0103.E-12001
DOBOS CECILIA	MUNKATÁRS
SÁRNYEK FERENC	K14-1115-0295
SINGLÁR ZSÓLT	MUNKATÁRS
DOBOS SÁRA	K1-05-0018/2002
BONDI LAJOS	K1-05-0409/2004
INTYŐSNÉ BECSÉNYI KATALIN	MSZ-114/2014
KERTÉSZ NAROLY	KFL-KFV-02-0598

A SZABÁLYOZÁSI TERV 13/2006.(VII.5.) sz. RENDELETTEL JÓVÁHAGYVA

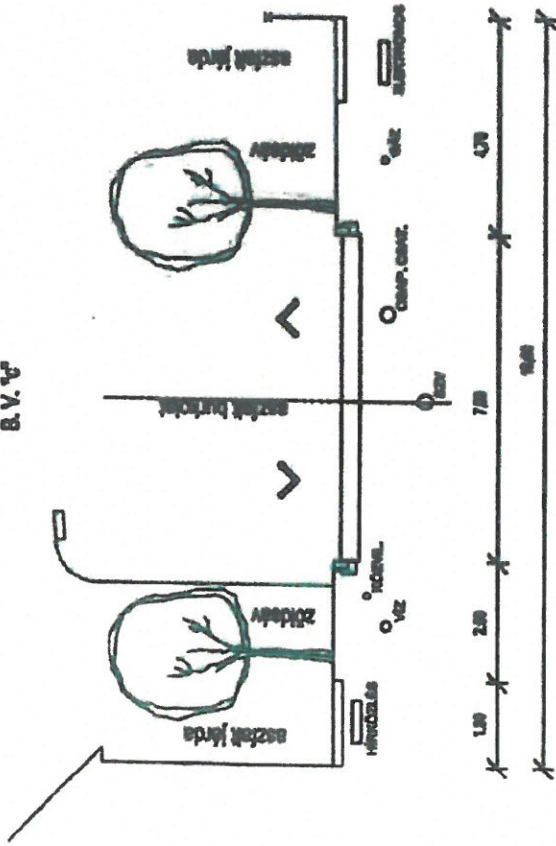


**KÖZLEKEDÉS ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZ  
BALATONFÖLDVÁR SZABÁLYOZÁSI TERVÉHEZ  
JAVASOLT KERESZTSZELVÉNYEK**

**M = 1:100**

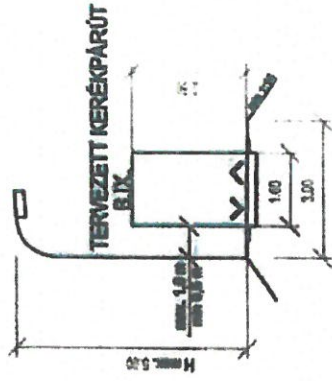
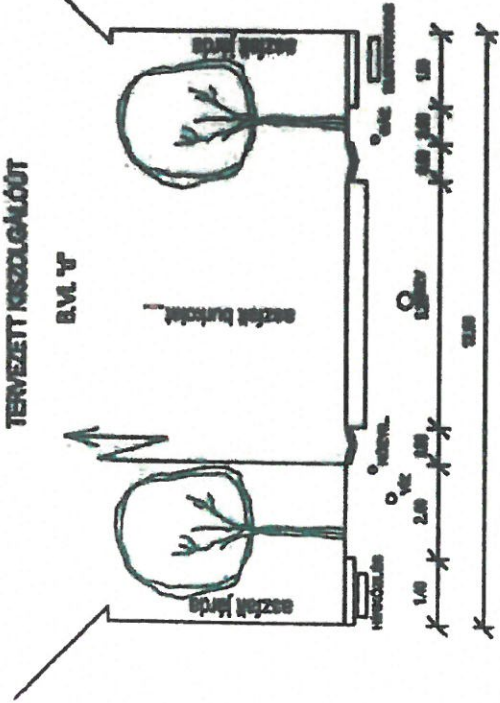
**GYÜLTŐÚT 16 m SZABÁLYOZÁSI SZÉLESÉGGEL**

B.V. 1'

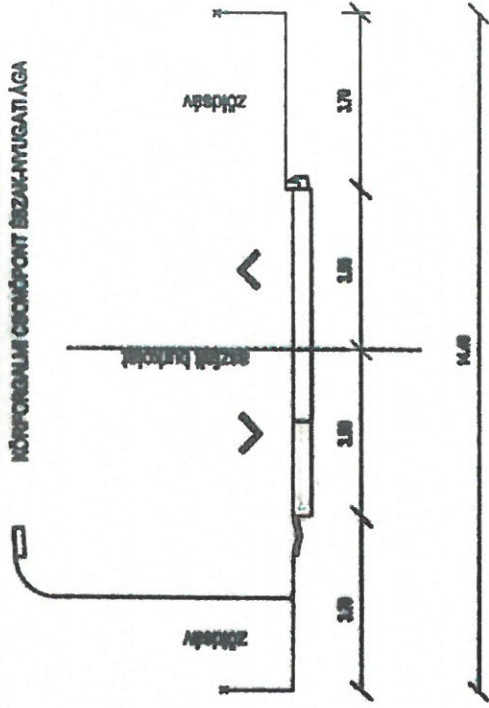


**TERVEZETT NAGYOLÓÚT**

B.M. 1'



**PETŐFI BÁNDOR UTCA  
JAVASOLT BURKOLATBEÉLESÉSE  
KÖRFORGALMI CSOMÓPONT ÉSZAK-NYUGATI ÁGA**

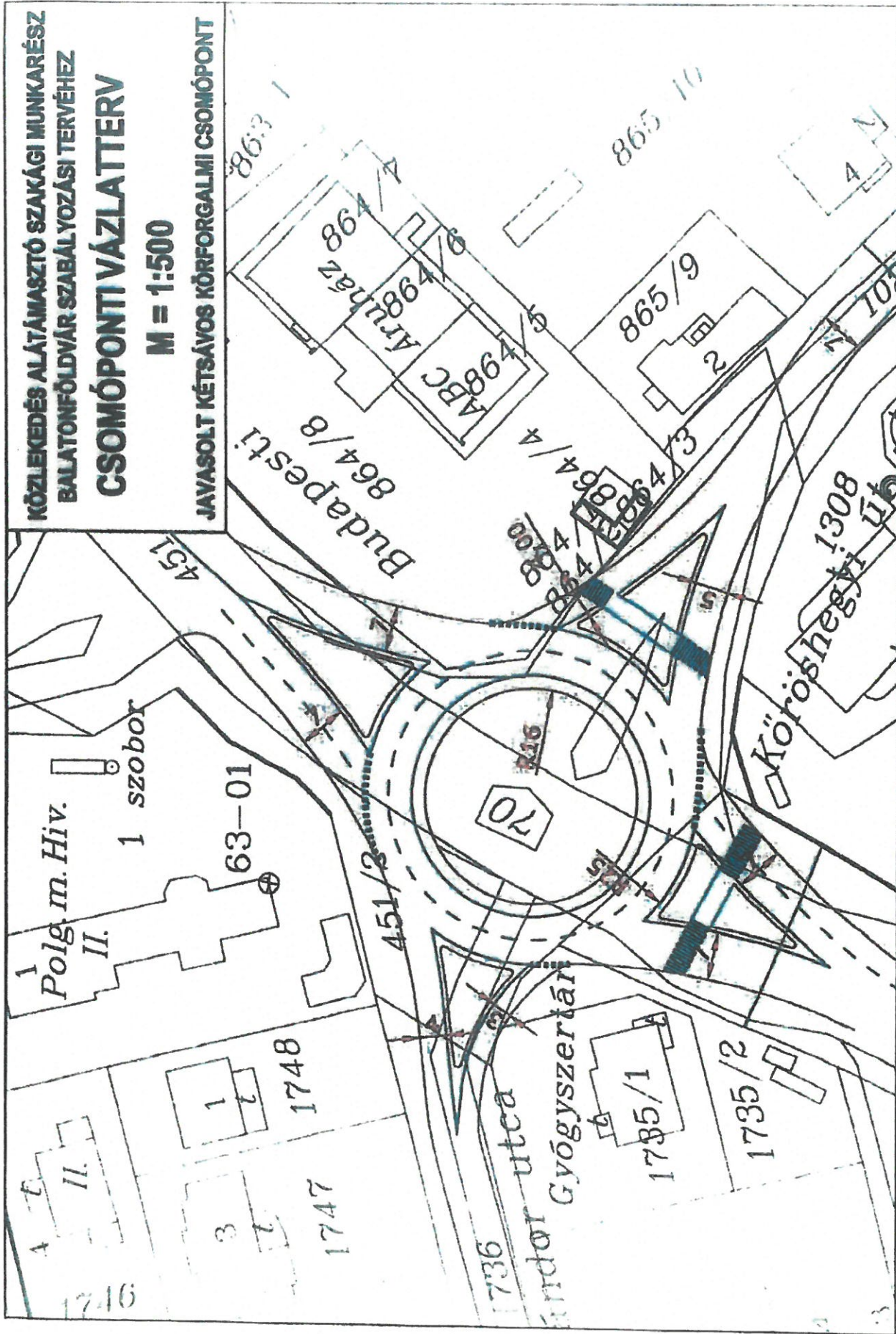


KÖZLEKÉDÉS ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZ  
BALATONFÖLDVÁR SZABÁLYOZÁSI TERVÉHEZ

### CSEMÓPONTI VÁZLATTERV

M = 1:500

JAVASOLT KÉTSÁVOS KÖRFORGALMI CSEMÓPONT



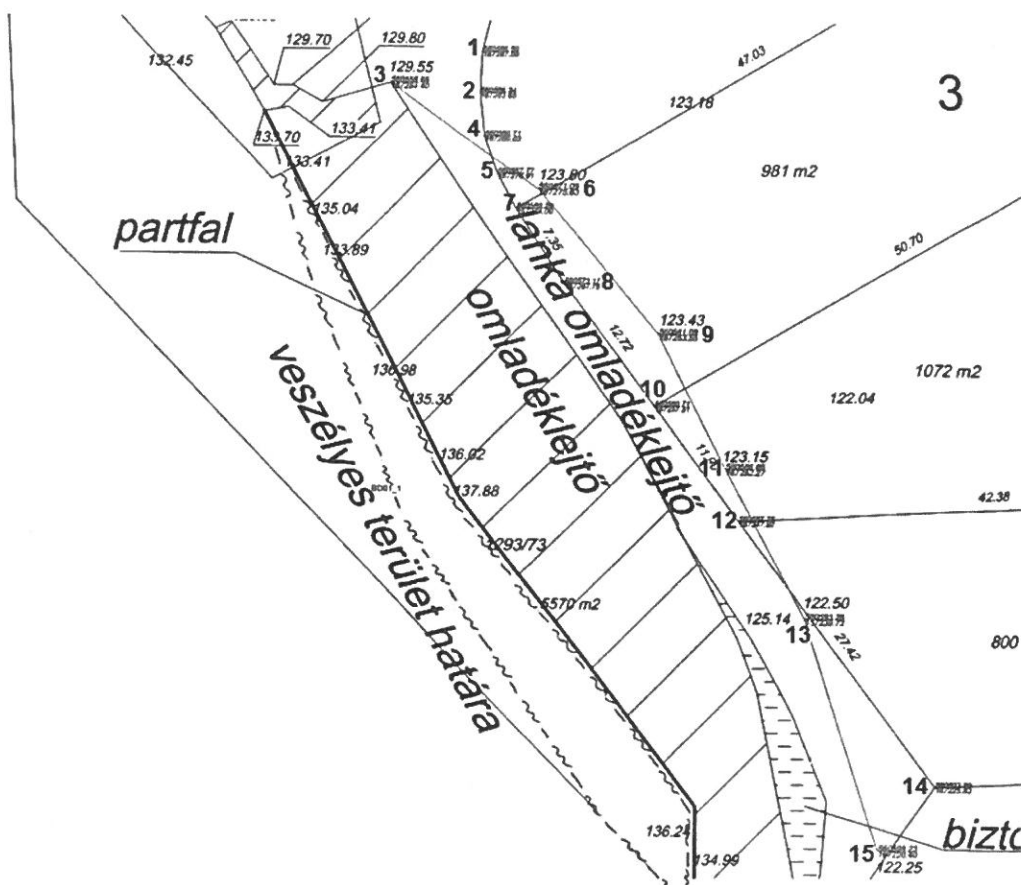


08 Hatályon kívül.pdf



10. melléklet a 13/2006. (VII.5.) önkormányzati rendelethez

Balatonföldvár, Karikavölgy felszínmozgással érintett területe és védőterületének lehatárolása



Omladéklejtő lábvonal és telekhatárok koordinátái:

	Y:	X:	
1.	560586,56	167287,09	telekhatár
2.	560566,34	167283,65	telekhatár
3.	560558,66	167284,40	telekhatár
4.	560566,71	167280,03	telekhatár
5.	560567,77	167276,91	telekhatár
6.	560521,09	167275,63	omladéklejtő
7.	560569,29	167274,00	telekhatár
8.	560573,17	167267,76	omladéklejtő
9.	560581,09	167263,55	omladéklejtő
10.	560580,71	167257,51	telekhatár
11.	560587,66	167247,27	omladéklejtő
12.	560587,75	167247,92	telekhatár
13.	560593,26	167239,72	omladéklejtő
14.	560603,00	167225,83	telekhatár
15.	560599,23	167220,40	omladéklejtő

## FÜGGELÉKEK

**1. függelék Hk.**

**2. függelék Hk.**

**3. függelék Hk.**

**4. függelék Hk.**

**5. függelék**

### **A Natura 2000 európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett ingatlanok**

Különleges madárvédelmi területek:

02/12, 02/14, 02/15

Különleges természet megőrzési területek:

014, 015, 016, 017, 018, 019, 020, 021, 022, 023, 024, 025, 026, 027, 028/a, 028/b, 028/c, 028/d, 028/f, 028/g, 028/h, 028/j, 028/k

Kiemelt jelentőségű különleges természet megőrzési területek:

02/12, 02/14, 02/15.