

**Örvényes Község Önkormányzat Képviselő-testületének
1/2017. (III.13.) önkormányzati rendelete
A helyi építési szabályzatról**

Hatályos: 2021. 10. 30

Örvényes Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendeletben biztosított jogkörében eljáró Veszprém Megyei Rendőr-főkapitányság; Innovációs és Technológiai Minisztérium Hajózási Főosztály; Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Népegészségügyi Osztály; Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály; Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Műszaki Engedélyezési Fogyasztóvédelmi és Foglalkoztatási Főosztály Útügyi Osztály; Veszprém Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály; Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály; Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya; Veszprém Megyei katasztrófavédelmi Igazgatóság; Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály; Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság; Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály Útügyi Osztály; Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság; Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Népegészségügyi és Járványügyi Osztály; Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály; Országos Vízügyi Főigazgatóság; Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala; Veszprém Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet, valamint a partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 6/2017. (VII.08.) önkormányzati rendeletben meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:^[1]

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS Előírások

1. A SZABÁLYZAT HATÁLYA

1. §Jelen helyi építési szabályzat mellékletei:

1. melléklet: Szabályozási Terv és jelmagyarázata (SZT-1, SZT-2)
2. melléklet: Sajátos jogintézmények

2. ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

2. §E rendelet alkalmazásában:

- a) Fekvő telek: a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.
- b) Főépület: az építési övezetben, illetve övezetben meghatározott rendeltetés szerinti épület.
- c) Földdel borított boltpince: a helyi építési hagyományoknak megfelelő oromfalas, boltozott és földdel borított terepszint alatti építmény.
- d) Kialakult beépítettség: A település már beépült építési telkén, telkén az ingatlan nyilvántartásban lejegyzett adatszolgáltatás alapján vagy jogosan szerzett építési joggal szerkezetkész épület nagyságából számított beépítettség.
- e) Meglévő épület: az ingatlan-nyilvántartásban szereplő, el nem bontott épület vagy építési hatósági engedéllyel rendelkező épület.
- f) Melléképület: a telek és a telken álló főépület rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület.
- g) Tájba illeszkedés: a tájban elhelyezésre kerülő építményeknek vagy befolyásolt építmény-együtteseknek a természeti/művi (mesterségesen kialakított) táji adottságokhoz funkcionális, ökológiai és esztétikai értelmű igazítása, amely a környezettel való összhang megteremtését célozza.
- h) Telek be nem építhető része: a telek azon része ahol épület nem helyezhető el, nem építési hely.
- i) Telekszélesség: előkertí építési határvonalon mért telekszélesség
- j) Zárványtelek: Építési telkek illetve telkek által körbezárt, közterületi kapcsolattal, vagy magánút kapcsolattal nem rendelkező telek.

3. A SZABÁLYOZÁSI TERV TARTALMI ELEMEINEK ALKALMAZÁSA

3. §(1) Kötelező erejű szabályozási elemek:

- a) szabályozási vonal;
- b) belterület határ, mely egyben övezethatár is;
- c) építési övezet, övezet határa és jele;
- d) megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság;
- e) telek be nem építhető része;
- f) telken belüli védőterület;
- g) szabályozási szélesség.

(2) Más jogszabály követelményei szerint ábrázolt szabályozási elemek:

- a) közigazgatási határ;
- b) védőterület, védőtávolság, védősáv határa;
- c) művi értékvédelem
 - ca) műemlék;
 - cb) műemlék épület és telke;
 - cc) műemléki környezet határa;
 - cd) nyilvántartott régészeti lelőhely határa;
 - ce) helyi jelentőségű védett művi érték;
 - cf) helyi értékvédelemre javasolt terület határa és területe;
- d) táj- és természetvédelem
 - da) Országos ökológiai hálózat magterület határa;
 - db) Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó határa;
 - dc) Országos ökológiai hálózat puffertérület határa;

- dd) Nemzeti park határa;
- de) Natura2000 terület határa;
- df) ex lege védett természeti érték - forrás;
- dg) tájképvédelmi terület határa;
- e) vízpart-rehabilitációs terv
 - ea) vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett terület határa;
 - eb) megőrzendő természetes partvonal;
 - ec) meglévő, a tervben legalizált feltöltés szárazulaton;
 - ed) megszűnő, korábbi jogi partvonal;
 - ee) tervezett új szabályozási partvonal;
 - ef) engedély nélkül létesült, megszüntetendő feltöltés;
 - eg) parti sétány kialakítására alkalmas nyomvonal;
 - eh) beépítetlenül megőrzendő parti területsáv határa;
 - ei) a hajózási, sport és idegenforgalmi célú kikötők létesítésére felhasználható partszakasz;
 - ej) strandolásra alkalmas partszakasz;
 - ek) elsődlegesen gyalogút kialakítására alkalmas nyomvonal;
 - el) zöldterületen elhelyezhető építmények számára kijelölt terület;
 - em) megszüntető jel a tómederben.

4. BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS

4. §A belterületbe vonható területeket a Szabályozási terv tartalmazza.

II. FEJEZET

Az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírások

5. ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

5. §(1) Az országos művi értékvédelem alá eső építményeket és az egyes műemléki környezetek lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza.

(2) Az országos védelem alatt álló művi értékek kezelése, megőrzése során a külön jogszabályban foglaltak szerint kell eljárni.

6. RÉGÉSZETI LELŐHELYEK

6. §(1) A település nyilvántartott régészeti lelőhelyeinek lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza.

(2) A nyilvántartott régészeti lelőhelyek területén a külön jogszabályok szerint kell eljárni.

7. HELYI VÉDELEM

7. §(1) A helyi védelem alatt álló értékeket a Szabályozási terv tartalmazza.

(2) A helyi védelem alatt álló értékekre és területekre a külön helyi rendelet előírásait kell figyelembe venni.

8. REKLÁM, HIRDETŐTÁBLA

8. §(1) Új épület elhelyezésénél, meglévő épület átalakításánál, funkcióváltásánál, homlokzati felújításánál a cégérek, hirdetőtáblák elhelyezését a homlokzattal együtt kell kialakítani. Utólagosan cégér vagy hirdetőtábla a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve helyezhető el, a külön helyi rendelet figyelembevételével.

(2) A település belterületén és tájképvédelmi területen az épületek tetőzetén hirdetési berendezések, fényreklámok nem helyezhetők el.

III. FEJEZET

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

9. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

9. §(1) A természeti, tájképi értékek megóvását biztosítani kell.

(2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megóvását:

- *a)* a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;
- *b)* a település külterületén a vízfolyások, utak mentén a szabályozási terven jelölt erdősávok megtartandók, illetve telepítendőek; a vízfolyások mentén lévő galérianövényzet megőrzendő.

(3) A beépítésre nem szánt területek övezeteiben az egyes erdősült területeket a fajösszetétel, zártság vagy ligetes karakter; illetve fás–legelő karakter megőrzése, valamint a megtartandó gyepek aránya vonatkozásában a természetvédelmi kezelővel egyeztetett módon és a kezelési tervnek megfelelően kell kialakítani és fenntartani.

10. §(1) A település területén a Natura 2000 területek, az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek, és a Nemzeti Park területek (továbbiakban: védett terület) lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, területükön a külön jogszabályokban és a kezelési tervben meghatározottak szerint kell eljárni.

(2) Védett területen

- a)* extenzív jellegű, integrált, bio- vagy természet és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók;
- b)* tájba illeszkedő épület helyezhető el;
- c)* meglévő, településképileg előnytelen építmények takarásáról gondoskodni kell úgy, hogy azok a közterületekről ne legyenek láthatóak;
- d)* szélrómú park, szélrómú torony nem helyezhető el.

10. TÁJKÉP- ÉS LÁTVÁNYVÉDELEM

11. §(1) A tájképvédelmi terület lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza.

(2) Tájképvédelmi területen új épület elhelyezésénél a tájba illeszkedésének igazolására, a jogszabály szerinti építészeti-műszaki dokumentációhoz látványtervet kell készíteni. A látványtervben a közvetlen közterület felőli, a szőlőhegy esetén a völgy felé néző homlokzati terveken a tömegformálás és a homlokzat részletein túl meg kell jeleníteni a tervezett színezést is a valós táji környezetben ábrázolva.

(3) Tájképvédelmi területen csarnok jellegű épület nem helyezhető el. Tájképvédelmi területen kívül csarnok jellegű épület csak tájba illesztve, illetve növényzettel takartan helyezhető el.

11. NÖVÉNYTELEPÍTÉSRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

12. §(1) Természeti területként kezelt gyepterületeken honos fafajokból, cserjékből álló ligetes fásítást lehet telepíteni.

(2) A fasorokba, erdősávokba csak tájhonos, a területre jellemző, lombhullató fa fajok telepítendők, kivéve az oszlopos nyár, amely - kizárólag a 71-es számú út mentén - ültethető.

(3) Belterületek közterületén a fafajok közül a honos fafajok, azok faiskolai fajtái, változatai, gyümölcsfák és azok díszfa változatai ültethetők.

(4) Belterületen új közterületek, utcák kialakításánál a fasorok telepítéséhez – az utca műszaki kialakítását figyelembe véve – honos fás növényzet alkalmazandó. A fasor létesítéséhez fánként legalább 4,0 m²-nyi burkolatlan felület vagy legalább 1,5 m széles, az útburkolattal párhuzamos zöldsávot kell kialakítani és fenntartani.

(5) A gyorsan öregedő, könnyen törő, szemetelő, illetve allergiakeltő fafajok telepítése a település területén tilos.

(6) Az építési telkek esetében a növénytelepítésnél a függelék szerinti ültetési távolságokat javasolt figyelembe venni.

12. VÍZPART

13. §A természetes partszakaszokat meg kell őrizni. A nádasokban csak a külön jogszabályokban meghatározott tevékenység végezhető, a szabályozási terv által jelölt, a szabad vízjárást nem akadályozó, valamint lábakon álló vízi bejárók és csónakkikötők fenntarthatók.

IV. FEJEZET

Környezetvédelmi előírások

13. KÖRNYEZETVÉDELME

14. §(1) Az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:

- *a)* a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
- *b)* következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.

(2) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra – a telekhatáron kell teljesülniük.

(3) Állattartó építmények elhelyezésével kapcsolatos követelmények:

- *a)* Nagy és közepes haszonállattartó épületet és trágyatárolót lakó és üdülő funkciójú épülettől 25 m-nél, kishaszonállat esetében 10 m-nél tovább kell elhelyezni.
- *b)* Haszonállattartó építmény és trágyatároló, az élelmiszerfeldolgozó, feldolgozó és forgalmazó létesítményektől, továbbá óvoda, iskola, egészségügyi intézmények és gyógyszertár telekhatárától számított 50 méteren belül nem építhető.
- *c)* Állattartó épület a felszíni vizek partétől számított 50 méteren belül nem létesíthető.
- *d)* Külterületen állattartó épület, mezőgazdasági telephely a felszíni vizek partétől számított 100 méteren belül nem létesíthető.

14. FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK VÉDELME

15. §(1) A település a felszín alatti vízminőségvédelmi előírások alapján a „kiemelten érzékeny” kategóriába tartozik.

(2) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a külön jogszabályban meghatározott parti sáv nem beépíthető, az ott meglévő természetközeli ökoszisztémák (nádasok, ligetes fás társulások, gyepek) fennmaradását biztosítani kell.

15. A LEVEGŐ VÉDELME

16. §(1) A település területén tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, illetve olyan építési tevékenység, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint tilos a környezeti levegő bűzzel való terhelése.

(2) A település területén telken kívüli védelmet igénylő tevékenység csak a Szabályozási terven védőtávolsággal rendelkező területek esetén folytatható.

16. A TERMŐFÖLD VÉDELME

17. §(1) A település területén csak olyan építési tevékenység végezhető, melynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.

(2) Talajmozgatással járó építési tevékenység végzése illetve, a terület előkészítése során a termőréteg védelméről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról az építetőnek gondoskodni kell.

(3) Új épület elhelyezése, meglévő épület átalakítása, rendeltetésének megváltoztatása a fennálló talajszennyezettség megszüntetését követően történhet.

(4) Építési terület kialakítása, építési tevékenység során feltárt környezetet károsító anyagokat a terület-előkészítés során el kell távolítani. A település területén feltöltéshez, tereprendezéshez környezetkárosító anyag nem használható.

(5) A település területén csak olyan rendeltetés alakítható ki és csak olyan építési tevékenység folytatható, amely nem okoz talajszennyezést.

17. HULLADÉKÁRTALMATLANÍTÁS ÉS ELHELYEZÉS

18. §(1) A településen hulladék keletkezését eredményező építési tevékenység csak úgy folytatható, ha az építés során a keletkező hulladék környezetszennyezést kizáró módon kerül elhelyezésre.

(2) Szelektív hulladékgyűjtő sziget, helyi értékvédelmi terület és a műemléki környezet kivételével, közterületen elhelyezhető.

(3) Hulladéklerakó telep, veszélyes hulladékok ártalmatlanítását végző telephely a település közigazgatási területén nem létesíthető.

18. A ZAJ ELLENI VÉDELEM

19. §(1) A zajt keltő és a zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy az adott területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartásra kerüljenek.

(2) Zajt, illetve rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj illetve rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.

V. FEJEZET

Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások, Katasztrófavédelem

19. VÍZERÓZIÓNAK KITETT TERÜLETEK

20. §(1) A vízerózióknak kitett területeken biztosítani kell a talajfelszín legalább 80%-os növényborítottságát.

(2) A 12%-nál meredekebb területeken minden mezőgazdasági tevékenységet a lejtőre merőleges irányban, a szintvonalakkal párhuzamosan kell végezni.

(3) A lehullott csapadékot sáncok, vízelvezetők létesítésével kell a földterületen tartani.

(4) A meglévő vízelvezető rendszereket meg kell őrizni, azok fenntartása a tulajdonos feladata.

20. FELSZÍNI SZENNYEZÉSRE FOKOZOTTAN ÉRZÉKENY TERÜLET

21. §(1) A felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület a település teljes közigazgatási területe.

(2) A felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny területen a külön jogszabályok szerint kell eljárni.

21. VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK

22. §(1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket jelöli:

- a) közlekedési területek,
- b) közművek, közmű létesítmények,
- c) szennyvíz átemelő,
- d) természetközeli folyó és állóvizek.

(2) Az egyes védőterületeken a külön jogszabályokban foglaltak betartandók.

(3) A szennyvíz átemelő védőtávolságával kapcsolatban a 26. § előírásai az irányadók.

(4) A Szabályozási terven feltüntetett, a természet közeli vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított védőtávolságon belül új építmények elhelyezése tilos.

VI. FEJEZET

A településrendezési feladatok megvalósítását szolgáló sajátos jogintézmények

22. TELEKALAKÍTÁS

23. §(1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló építési telek, telek alakja egyszerű, az építési övezetnek, övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.

(2) Nyeles telek kizárólag meglévő zárványtelek feltárására alakítható ki.

(3) Közműterület és magánút céljára az építési övezet, övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható.

(4) Amennyiben a telekalakítás kizárólag egy telek keresztirányú megosztására vonatkozik, a telekosztás akkor is végrehajtható, ha a kialakuló telek szélessége nem éri el az övezetben kialakítható minimális telekszélességet, de nem kevesebb, mint ennek 70%-a.

(5) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó építési telek, telek akkor is kialakítható, ha a kialakuló építési telek -

minimális telekméretre, maximális beépítettségre és minimális zöldfelületre vonatkozó - paraméterei az építési övezet előírásaitól eltérnek.

(6) Újonnan kialakításra kerülő közforgalom elől elzárt magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 6,0 m-nél.

VII. FEJEZET

Közműellátás és Hírközlés

23. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

24. §(1) A meglévő és a tervezett közcélú:

- a) vízellátás,
- b) vízvezetés (szenny- és csapadékvíz),
- c) energiaellátás (villamos energia ellátás, földgázellátás) és
- d) elektronikus hírközlés

hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti védőtávolságai, biztonsági övezetei számára közterületen, vagy közmű területen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi, vezeték jogi bejegyzéssel kell fenntartani.

(2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.

(3) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni

- a) településképi megjelenésre,
- b) környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag), és
- c) a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre.

(4) Új út nyitása, építése, út rekonstrukciója esetén (közforgalmú és magánút esetén egyaránt)

- a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
- b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
- c) a csapadékvizek elvezetéséről,
- d) belterületen a közvilágítás, külterületi beépítésre szánt területen a térvilágítás megépítéséről

gondoskodni kell.

(5) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor

- a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,

- b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,
c) új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén a meglévő és új rendszer kapcsolatát az átépítés ideje alatt biztosítani kell.

(6) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében

a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani, és

b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy

ba) 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,

bb) 12 m szabályozási szélességű vagy azt meghaladó szélességű utcákban kétoldali

fasor telepítését ne akadályozzák meg.

24. VÍZELLÁTÁS

25. §(1) Közterületen, új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál:

- a) dn 100-as átmérőnél kisebb keresztmetszetű vezetéket építeni nem szabad,
- b) azbesztcement anyagú csővezetéket építeni nem szabad,
- c) a tűzcsapok felszerelését úgy kell megoldani, hogy a tűzoltó jármű felállása esetén is legalább egy forgalmi sáv maradjon.

(2) Belterületen új vízhálózat

- a) csak a szennyvíz közcsatorna hálózattal együtt építhető,
- b) fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsatorna hálózat üzembe helyezését megelőzően.

25. SZENNYVÍZELVEZETÉS

26. §(1) A településen elválasztott rendszerű szennyvíz elvezetést kell kiépíteni.

(2) A település hidrogeológiai adottsága és az országos vízminőség védelmi területi fekvése miatt, a talaj, talajvíz, vízbázis védelem és a felszíni vizek védelme érdekében a szennyvíz:

- a) közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos,
- b) nyílt árokba, időszakos, vagy állandó vízfolyású mederbe vezetése tilos.

(3) Külterületen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet ha:

a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t és a rendelkezésre álló közcsatorna hálózat még nem került kiépítésre, a település közcsatornázásának kiépítését követően pedig nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül,

aa) a szennyvizet egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni, az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell

szállíttatni, a közműpótló medence használata csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.

ab) a keletkező szennyvizek tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható: ha a tisztított vizek számára a megfelelő befogadás megoldható, ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak, ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken, ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási határfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.

b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t, és a közcsatorna hálózat még nem került kiépítésre, vagy a közcsatorna hálózat kiépítését követően az nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül:

ba) a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható: ha a tisztított vizek számára a megfelelő befogadó rendelkezésre áll, ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak, ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken, ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási határfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.

bb) ha kisberendezés telepítésének bármelyik feltétele nem biztosítható építeni csak közcsatorna csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.

(4) Új szennyvíz átemelő műtárgyat csak védőtávolság igénye nélkül, büzzáróan és zajvédelem kiépítésével lehet létesíteni.

(5) Meglevő szennyvíz átemelő műtárgy védőtávolság igényét

a) vagy egyedileg kell meghatározni,

b) vagy az egyedileg meghatározott védőtávolság igény hiányában legalább 20 m-es védőtávolság biztosítása szükséges.

A védőtávolságon belül élelmiszer, gyógyszer előállítás, tárolása és forgalmazása nem létesíthető.

26. FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS, CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

27. §(1) A felszíni vizek, vízfolyások, állandó és időszakos hasznosítású árkok mederkarbantartó parti sávját szabadon kell hagyni.

(2) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetést kell kiépíteni, a csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető.

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

(4) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadókig ellenőrizni kell

a) minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű beruházás esetén,

b) új telekosztású terület esetén.

(5) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.

(6) Ha a csapadékvíz szállító hálózat, vagy a befogadó a többlet vizeket elvezetni nem tudja, akkor telken belül kell a többlet csapadékvizek visszatartását megoldani.

(7) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt méretét úgy kell meghatározni, hogy

a) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon,

b) a vízszállítás akadálymentes legyen,

c) szélessége ne lépje túl a 3,5 m-t,

d) szegélye 10 cm-nél magasabb ne legyen,

e) saroktelek kivételével minden telekre csak egy kocsi behajtó létesíthető.

27. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

28. §(1) Beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is

a) műemléki környezetben,

b) tájképvédelmi területen

a hálózatépítés csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.

(2) Külterületen – erdőterület kivételével – egy oldali közös oszlopsoron kell a villamos energia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

(3) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

(4) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha föld feletti hálózat kiépítése miatt erdőirtás válna szükségessé, akkor a hálózatot fakivágás nélkül, úthálózat mentén, földalatti telepítéssel lehet építeni.

(5) Új villamos energia ingatlan-bekötést a beépítésre szánt területeken és beépítésre nem szánt területek villamos energia ellátást igénylő telkeinél is földalatti csatlakozással kell kiépíteni akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad, amennyiben ez nem jár közterületi útburkolat bontással. Ha a közterületi útburkolat bontására lenne szükség, akkor a föld feletti csatlakozás kiépíthető, de egyidejűleg a telken belül a föld alatti csatlakozás lehetőségét a mérőórától a telekhatárig ki kell építeni.

28. FÖLDGÁZELLÁTÁS

29. §(1) Földgázvezetékét közterületen és telken belül is csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

(2) Házi gáznyomás szabályozó az épület utcai homlokzatára nem helyezhető el, a berendezés a telek előkertjébe, vagy az épület alárendeltebb homlokfalára szerelhető.

(3) Égéstermék elvezető szerelt kémény utcai homlokzatra nem szerelhető.

29. MEGÚJULÓ ENERGIATERMELŐ LÉTESÍTMÉNYEK

30. § Megújuló energiahordozót hasznosító energiatermelő berendezés:

a) háztartási méretű napenergiát hasznosító berendezés (napkollektor, napelem) a tetőszerkezetre, a tetősíkba, lapos tető esetén max 45°-ban telepíthető.

b) háztartási méretű kiserőműnek számító szélérőmű telepítésének feltétele:

ba) hogy a magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített építmény magasságot max 3 m-en túl nem haladhatja meg,

bb) hogy a dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre essen

bc) az előző két bekezdés teljesítésével sem telepíthető

1. műemléki környezetben,

2. tájképvédelmi területen.

30. VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

31. §(1) A belterületen, ahol a villamos energia ellátásra vonatkozóan a hálózatok földalatti elhelyezése javasolt, ott az elektronikus hírközlési hálózatokat is földalatti elhelyezéssel kell építeni.

(2) Ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetésűek, új elektronikus hírközlési hálózatokat ott is csak földalatti elhelyezéssel lehet kivitelezni.

(3) Külterületi beépítésre nem szánt területen új elektronikus hírközlési hálózatok föld feletti fektetéssel is kivitelezhetők. Amennyiben egyéb föld feletti hálózat nincs kiépítve, akkor önálló oszlopsor létesíthető.

31. VEZETÉK NÉLKÜLI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

32. §(1) Vezeték nélküli szolgáltatás létesítményei belterületen, beépítésre szánt területen:

a) a gazdasági területek kivételével, antennát önálló tartószerkezetre telepíteni nem lehet az, csak meglévő építményre telepíthető,

b) silók, tornyok, templomok harangtornyában takarásban elhelyezhető antenna.

(2) Új antenna telepítésénél 300 m-es körzetben már meglévő antenna előfordulása esetén, azzal közös tartószerkezetre lehet csak elhelyezni.

VIII. FEJEZET

Építés általános szabályai

32. ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI

33. §(1) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész kubatúráján belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de csak építési helyen belül bővíthető, ha megfelel az egyéb övezeti előírásoknak.

(2) Beépítésre nem szánt terület övezeteiben meglévő épület az övezeti előírásoktól függetlenül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható.

(3) A telekcsoport újraosztással érintett területet az előírásoknak megfelelő telkekké, építési telkekké kell alakítani az érintett telekcsoport – legalább telektömbönként történő – újraosztásával.

34. §(1) Elektronikus hírközlési magasépítmény, adótorony, 6 m magasságot meghaladó antennatartó szerkezet, illetve antennával szerelt antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop belterületen, illetve a belterületi határtól számított 200 méteres távolságon belül, valamint védett természeti területen nem helyezhető el.

(2) 10 méternél magasabb hírközlési magasépítmény, adótorony, antennatartó szerkezet, illetve antennával szerelt antennatartó szerkezet nem helyezhető el.

(3) Kilátó bármely beépítésre nem szánt területen létesíthető.

33. ÁLTALÁNOS ÉPÍTÉSZETI ELŐÍRÁSOK

35. §(1) Lakóépület, üdülőépület és közterületről látható melléképület esetén, valamint kertés mezőgazdasági területen

- a) műanyag hullámlemez;
- b) fémlemez fedés, kivéve a korcolt, vagy lécezett fémlemez fedés vörösréz, horganylemez, vagy antracit színű nemes fémlemez anyag használatával, amennyiben az övezeti előírások nem tiltják;
- c) egyéb fémlemez fedés bármilyen ipari jellegű, előregyártott fémlemezfedő rendszerből;
- d) alumínium trapézlemez (gazdasági területeken kívül);
- e) bitumenes zsindely;
- f) hullámpala;
- g) mesterséges pala

tetőhéjalásként, épület burkolataként nem alkalmazható.

(2) Meglévő épület palával fedett tetőhéjalásának felújítása esetén mesterséges pala fedés is alkalmazható.

(3) Az épületek vakolt, színezett homlokzati falfelületének színezésénél a környezethez való illeszkedés érdekében csak a fehér, sárgával tört fehér, szürkével tört fehér, okker árnyalatai, homok- és agyagszín, illetve természetes építőanyagok esetén azok természetes színei alkalmazhatók. Faburkolat, faszerkezetek esetén a fenti színek mellett barna és zöld szín is alkalmazható.

(4) Az épületek oromfalán alkalmazott terméskő csak mészkő lehet.

(5) A tetőhéjalás színe agyagszín, téгла- és terrakotta színek, barna, illetve természetes építőanyagok alkalmazása esetén azok természetes színe lehet.

(6) A település területén, hétvégiházias terület és különleges strandterület kivételével, kizárólag magastetős épület építhető 37-42° közötti tetőhajlásszöggel. Nád fedés esetén a 42-45°-os tetőhajlás is megengedett. Az épületek alapterületének 30%-át meg nem haladó részén 37°-nál kisebb tetőhajlásszög is kialakítható.

(7) A homlokzatfelújításnak, homlokzatszínezésnek a közterületről látható épülethomlokzat egészére ki kell terjednie.

(8) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés csak építési helyen belül történhet.

(9) Parapet-konvektort kivezetni, szerelt égéstermék-elvezetőt, parabolaantennát, légkondicionáló berendezés kültéri egységét és kivezetését (kifolyó), valamint egyéb technikai berendezést – a riasztó kültéri egységét kivéve – elhelyezni az épületek közterület felőli homlokzatán (beleértve a homlokzati tetőfelületet is) nem lehet.

(10) Házi gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatára nem helyezhető el, a berendezés csak

a) a telkek előkertjében,

b) a telkek udvarán,

c) az épület egyéb homlokzatán helyezhető el.

(11) Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.

34. TEREPRENDEZÉS, RÉZSŰ, TÁMFAL, KERÍTÉS

36. §(1) Amennyiben a tereprendezésre épületelhelyezés érdekében kerül sor, úgy - a meglévő terepszinthez viszonyított – feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg a 1 m-t, de együttesen legfeljebb a 1,5 m-t.

(2) Tereprendezés során egy adott pontban a terep természetes terepszintje az oldal- és hátsókertben – igazodva a szomszédos telek terepszintjéhez - legfeljebb 0,5 méterrel változtatható meg.

(3) Támfal kialakítása során a természetes terepszint

- a) felfelé legfeljebb 1,0 méterrel,
- b) lefelé legfeljebb 1,0 méterrel,

de együttesen legfeljebb 1,5 méterrel változtatható meg, kivéve ha az övezeti előírások másként rendelkeznek.

(4) A (3) bekezdésben foglaltaktól eltérően kizárólag pinceszinti gépkocsitároló megközelítését szolgáló lehajtót kísérő támfal alakítható ki.

37. §(1) Beépítésre szánt területeken – falusias lakóterület kivételével - a kerítések felületének járdaszinttől mért 0,8 m és 2,0 m magasság közötti sávja – a kerítés síkjára merőleges irányban nézve - legalább 25 %-ban áttört és átlátható felületként alakítandó ki. Falusias lakóterületen tömör kerítés is építhető.

(2) Beépítésre nem szánt területen kizárólag drótfonatos kerítés, vadvédelmi háló építhető, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(3) Zöldterületen épített kerítés legalább 90 %-ban áttört szerkezetű lehet, legfeljebb 1,0 méteres magassággal. Zöldterületen kialakított sportpályát körülvevő védőkerítés, illetve sportpályát körülvevő legalább 90 %-ban áttört szerkezetű, magassága legfeljebb 6,0 m lehet.

(4) A kerítések színe a természetes színekhez alkalmazkodó legyen, az anyaguknak megfelelően, ha erről az övezeti előírások külön nem rendelkeznek.

35. BEÉPÍTÉSI MÓD, ÉPÍTÉSI HELY

38. §(1) Újonnan beépítésre kerülő, vagy jelentősen átépítésre kerülő területen oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.

(2) Beépített telektömbben oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala a kialakult beépítési módhoz igazodó telekhatár, melynek következtében a két szomszédos épület oldalfala közös telekhatárra kerülhet. Amennyiben a tömbre jellemző oldalhatár nem állapítható meg, az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár, amennyiben az a szomszédos telek építési jogát nem korlátozza.

(3) ^[2] Lakóterületen és vegyes területen lévő saroktelek esetében az előkert építési vonalat - az utcakép egységessége és a településkép megőrzése érdekében - úgy kell megválasztani, hogy a csatlakozó utcák telkeinek építési vonalához igazodjon.

(4) ^[3] Lakóterületen és vegyes területen az új épület előkert építési vonalának a kialakult állapothoz kell igazodnia. Amennyiben az utcában jellemző előkertméret nem állapítható meg, úgy az előkert mélysége 5 m.

(5) ^[4] Újonnan beépítésre kerülő telektömbök építési övezeteiben az előkert építési határvonal:

- a) lakóövezetek esetében: 5 m, mely egyben kötelező építési vonal is;

- b) gazdasági övezetek esetében: 10 m;
- c) hétvégiházazas üdülőterület esetében az építési övezeti írásoknak megfelelő érték;
- d) egyéb övezet esetében: 5 m.

(6)^[5] Lakóterületen és vegyes területen lévő fekvő telek esetében, ha az a szomszédos telek beépítését nem korlátozza, az előkert 3,0 méter, a hátsókert 0 méter.

(7) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje az övezetben szabályozott épületmagasság. 12 m szélességet el nem érő telkek esetében a telek oldalkertje 3,0 méter.

(8) Szabadon álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele.

(9)^[1] Ha a szabályozási terv építési helyet jelöl, az elő-, oldal- és hátsókert méretét a szabályozási terven jelöltek szerint kell figyelembe venni.

36. MELLÉKÉPÜLETEK ÉS EGYES MELLÉKÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

39. §(1) Lakóterületen állattartó épület kizárólag főépület megléte esetén, vagy azzal egyidejűleg építve melléképületként helyezhető el. Az állattartó épület csak a megengedett beépítési mérték 30 %-át meg nem haladó, de legfeljebb a lakóépülettel megegyező bruttó alapterületű lehet – amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

(2) Lakókocsi, lakókonténer a település egész területén – amennyiben az építési övezeti, övezeti előírások másként nem rendelkeznek - kizárólag ideiglenes jelleggel helyezhető el legfeljebb 180 napig.

MÁSODIK RÉSZRészletes övezeti előírások

IX. FEJEZET

Beépítésre szánt területek

37. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

40. §A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:

- a) Falusias lakóterület (Lf)
- b) Településközpont terület (Vt)
- c) Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)
- d) Hétvégiházazas terület (Üh)
- e) Különleges területek
 - ea) strand (K-Str)
 - eb) malom terület (K-M)

38. FALUSIAS LAKÓTERÜLET

41. §(1) Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel jelölt építési övezet, mely lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Falusias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) lakó;
- b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági;
- c) kereskedelmi, szolgáltató;
- d) szálláshely jellegű;
- e) igazgatási, iroda;
- f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- g) kulturális, közösségi szórakoztató;
- h) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkei teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.

(4) Falusias lakóterület építési övezeteiben a megengedett legnagyobb épületmagasság – jellemzően utcára merőleges tetőgerincű utcai oromfalas épület esetén – 0,5 méterrel túlléphető.

(5) Falusias lakóterület építési övezeteiben a megengedett legnagyobb épületmagasság az igazgatási, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek esetében 3 méterrel túlléphető.

(6) Falusias lakóterület építési övezeteiben a megengedett legnagyobb épületmagasság földszintes gazdasági rendeltetésű épületek esetében 3,0 m-rel túlléphető, amennyiben az a közterület irányából takart és nem rontja a településképet.

(7) Falusias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül nem helyezhető el siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

(8) Falusias lakóterület építési övezeteiben elő- és oldalkert legkisebb méretén belül nem helyezhetők el:

- a) állatól;
- b) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop;
- c) kerti építmények közül a gépkocsi tárolásra szolgáló műtárgyak.

(9) Az építési övezet építési telkein legfeljebb két épület helyezhető el.

(10) Az építési övezet építési telkén elhelyezett épület maximum két önálló rendeltetési egységet tartalmazhat.

(11) Új gépjárműtároló telken belüli elhelyezése

- a) új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben;
- b) önálló épületben, kizárólag jelen szabályzat hatályba lépését megelőzően épített főépület esetén;

történhet.

(12) Az építési övezet építési telkein állattartó építmény csak a megengedett beépítési mérték 20%-át meg nem haladó, de legfeljebb 100 m² bruttó alapterületű lehet.

(13) Lf1 építési övezetben az építmény-elhelyezés és a telekalakítás feltételei a következők:

- a) a beépítés módja: szabadonálló;
- b) a kialakítható telek megengedett legkisebb területe: 900m²;
- c) a kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége: 16m;
- d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%;
- e) terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%;
- f) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5m;
- g) zöldfelület legkisebb mértéke: 55%.

(14) Lf2 építési övezetben az építmény-elhelyezés és a telekalakítás feltételei a következők:

- a) a beépítés módja: oldalhatáron álló;
- b) a kialakítható telek megengedett legkisebb területe: 900m²;
- c) a kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége: 16m;
- d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%;
- e) terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%;
- f) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5m;
- g) zöldfelület legkisebb mértéke: 55%.

(15) Lf2* építési övezetben, amennyiben egy építési telek kialakult beépítettségének mértéke meghaladja a 30%-ot, úgy a meglévő épület felújítható, átépíthető, tetőtere beépíthető, de az építési telek beépítettsége tovább nem növelhető.

(16) Lf2* építési övezetben, a Szabályozási terven jelölt területen, a megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság 4,0m.

(17) Lf2* építési övezet építési telkein az oldalhatáros épületelhelyezés telekszélességtől függetlenül kötelező, az épület oldalfalát a telek egyik oldalhatárán vagy az attól számított legfeljebb 1 méteres sávon belül kell elhelyezni.

(18) Lf2* építési övezetben a keresztcsűrös beépítés megmaradt épületei felújíthatók, korszerűsíthetők, rendeltetésmódjuk megváltoztatható.

(19) Lf2* építési övezetben az építési helyen kívül eső épület felújítható, átépíthető, tetőtere beépíthető, de bővíteni csak az építési helyen belül lehet.

(20) Lf2* építési övezetben a homlokzat csak vakolt – festett felületű, a lábazat téglavagy kőburkolatú lehet. Az oromfal anyaga kizárólag falazott, a homlokzattal megegyező felületképzésű lehet.

(21) Lf2* építési övezetben a tetőfedés anyaga csak vörös, illetve barna égetett agyagcserép vagy nádfedés lehet.

(22) Lf2* építési övezetben új épület csak a helyi hagyományokhoz alkalmazkodó anyagok használatával építhető, a meglévő, hagyományos épületekhez igazodó tömeg- és téralakítással.

(24) Lf3 építési övezetben az építmény-elhelyezés és a telekalakítás feltételei a következők:

- a) a beépítés módja: szabadonálló;
- b) a kialakítható telek megengedett legkisebb területe: 700m²;
- c) a kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége: 16m;
- d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%;
- e) terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%;
- f) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5m;
- g) zöldfelület legkisebb mértéke: 55%.

(25) Lf4 építési övezetben az építmény-elhelyezés és a telekalakítás feltételei a következők:

- a) a beépítés módja: oldalhatáron álló;
- b) a kialakítható telek megengedett legkisebb területe: 550m²;
- c) a kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége: 12m;
- d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%;
- e) terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%;
- f) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5m;
- g) zöldfelület legkisebb mértéke: 55%.

(26) Lf4* építési övezetben a hátsókert mérete 3,0 m.

(27) Lf4* építési övezetben az épület az építési helyen belül bárhol elhelyezhető.

39. TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET

42. §(1) A településközpont terület a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) Településközpont terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) lakó;
- b) igazgatási, iroda;
- c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- e) kulturális, közösségi szórakoztató;
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkei teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.

(4) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein több épület helyezhető el, amennyiben legalább az egyik egyéb nem lakó rendeltetést is tartalmaz.

(5) Településközpont terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

- a) állatól, állatkifutó;
- b) trágyatároló, komposztáló;
- c) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

(6) Településközpont terület építési övezeteiben elő- és oldalkert legkisebb méretén belül nem helyezhetők el a kerti építmények közül a tárolásra szolgáló műtárgyak.

(7) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein templom, sportcsarnok építése esetén az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 3 méterrel túlléphető.

(8) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein a megengedett legnagyobb épületmagasság – jellemzően utcára merőleges tetőgerincű utcai oromfalas épület esetén – 0,5 méterrel túlléphető.

(9) Új gépjárműtároló telken belüli elhelyezése:

- a) új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben;
- b) önálló épületben, kizárólag jelen szabályzat hatályba lépését megelőzően épített főépület esetén;

történhet.

(10) Vt1 építési övezetben az építmény-elhelyezés és a telekalakítás feltételei a következők:

- a) a beépítés módja: oldalhatáron álló;
- b) a kialakítható telek megengedett legkisebb területe: 550m²;
- c) a kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége: 12m;
- d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 60%;
- e) terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 60%;

- f)* az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5m;
- g)* zöldfelület legkisebb mértéke: 20%.

(11) Vt1 építési övezetben, a Szabályozási terven jelölt területen, a megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság 4,0m.

(12) Vt2 építési övezetben az építmény-elhelyezés és a telekalakítás feltételei a következők:

- a)* a beépítés módja: szabadon álló;
- b)* a kialakítható telek megengedett legkisebb területe: 550m²;
- c)* a kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége: 12m;
- d)* a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%;
- e)* terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%;
- f)* az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5m;
- g)* zöldfelület legkisebb mértéke: 40%.

(13) Vt3 építési övezetben az építmény-elhelyezés és a telekalakítás feltételei a következők:

- a)* a beépítés módja: oldalhatáron álló;
- b)* a kialakítható telek megengedett legkisebb területe: 900m²;
- c)* a kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége: 16m;
- d)* a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40%;
- e)* terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40%;
- f)* az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5m;
- g)* zöldfelület legkisebb mértéke: 30%.

(14) Vt4 építési övezetben az építmény-elhelyezés és a telekalakítás feltételei a következők:

- a)* a beépítés módja: szabadon álló;
- b)* a kialakítható telek megengedett legkisebb területe: 900m²;
- c)* a kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége: 16m;
- d)* a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40%;
- e)* terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40%;
- f)* az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5m;
- g)* zöldfelület legkisebb mértéke: 30%.

(15) Vt5 építési övezetben az építmény-elhelyezés és a telekalakítás feltételei a következők:

- a)* a beépítés módja: szabadon álló;
- b)* a kialakítható telek megengedett legkisebb területe: 5000m²;
- c)* a kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége: 30m;
- d)* a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 20%;
- e)* terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 20%;
- f)* az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,0m;

g) zöldfelület legkisebb mértéke: 50%.

(16) Vt6 építési övezet az örvényesi templom önálló helyrajzi számon nyilvántartott épülete. Az építési övezetben az építmény-elhelyezés és a telekalakítás feltételei a következők:

- a) a beépítés módja: szabadon álló;
- b) a kialakítható telek megengedett legkisebb területe: 500m²;
- c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: kialakult;
- d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 12,0m;
- e) zöldfelület legkisebb mértéke: kialakult.

(17) Vt6 építési övezetben meglévő templom épülete felújítható.

40. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET

43. §(1) Kereskedelmi, szolgáltató terület a Szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;
- b) kereskedelmi, szolgáltató;
- c) igazgatási, iroda;
- d) szállás jellegű;
- e) lakó;
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhat

(3) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkei teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.

(4) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.

(5) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein – ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges – földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 3 méterrel túlléphető.

(6) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(7) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein elhelyezett épület maximum két önálló rendeltetési egységet tartalmazhat.

(8) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein az eltérő övezeti besorolású szomszédos telek felé eső telekhatár mentén épület csak a telekhatártól 10 m-re helyezhető el.

(9) Gkszl építési övezetben az építmény-elhelyezés és a telekalakítás feltételei a következők:

- a) a beépítés módja: szabadon álló;
- b) a kialakítható telek megengedett legkisebb területe: 1500m²;
- c) a kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége: 30m;
- d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%;
- e) terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%;
- f) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5m;
- g) zöldfelület legkisebb mértéke: 50%.

(10) Gkszl építési övezetben, a szabályozási terven jelölt telken belüli védőterületen többszintes növényállományt kell telepíteni.

41. HÉTVÉGIHÁZAS TERÜLET

44. §(1) Hétfégi házas terület a Szabályozási terveken Üh jellel jelölt építési övezet, mely legfeljebb két üdülőegységet magában foglaló üdülőépületek elhelyezésére szolgál.

(2) Hétfégi házas terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) üdülő;
- b) kereskedelmi, szolgáltató;
- c) szállás jellegű;
- d) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Hétfégi házas terület építési övezeteinek építési telkei teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.

(4) Hétfégi házas terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

- a) kirakatszekrény;
- b) állat ól, állatkifutó;
- c) trágyatároló, komposztáló;
- d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

(5) Hétfégi házas terület építési övezeteiben elő- és oldalkert legkisebb méretén belül nem helyezhetők el a kerti építmények közül tárolásra szolgáló műtárgyak.

(6) Hétfégi házas terület építési övezeteinek építési telkein legfeljebb egy, a (2) bekezdés rendeltetése szerinti épület, és további egy melléképület helyezhető el.

(7) Új gépjárműtároló telken belüli elhelyezése:

- a) új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben;
- b) önálló épületben, kizárólag jelen szabályzat hatálya lépését megelőzően épített főépület esetén;

történhet.

(8) ^[6] Hétfégi házas terület építési övezeteiben a megengedett legnagyobb épületmagasság – jellemzően utcára merőleges tetőgerincű utcai oromfalas épület esetén – 0,5 méterrel túlléphető.

(9) ^[7] Üh1 építési övezetben az építmény-elhelyezés és a telekalakítás feltételei a következők:

- a) a beépítés módja: oldalhatáron álló;
- b) a kialakítható telek megengedett legkisebb területe: 700 m²;
- c) a kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége: 14m;
- d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 20%;
- e) terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 20%;
- f) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5m;
- g) zöldfelület legkisebb mértéke: 60%.

(10) ^[8] Üh2 építési övezetben az építmény-elhelyezés és a telekalakítás feltételei a következők:

- a) a beépítés módja: szabadonálló;
- b) a kialakítható telek megengedett legkisebb területe: 700 m²;
- c) a kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége: 14m;
- d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 20%;
- e) terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 20%;
- f) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5m;
- g) zöldfelület legkisebb mértéke: 60%.

(11) ^[9] Üh3 építési övezetben az építmény-elhelyezés és a telekalakítás feltételei a következők:

- a) a beépítés módja: szabadonálló;
- b) a kialakítható telek megengedett legkisebb területe: 550 m²;
- c) a kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége: 12m;
- d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 20%;
- e) terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 20%;
- f) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5m;
- g) zöldfelület legkisebb mértéke: 60%.

(12) ^[10] Üh4 építési övezetben az építmény-elhelyezés és a telekalakítás feltételei a következők:

- a) a beépítés módja: szabadon álló;
- b) a kialakítható telek megengedett legkisebb területe: 360 m²;
- c) a kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége: 12m;
- d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 20%;
- e) terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 20%;
- f) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5m;
- g) zöldfelület legkisebb mértéke: 60%.

(13)^[11] Üh1 és Üh2 építési övezetben az Orgona utca menti telekhatárok esetében az előkert mérete 5m, egyéb esetben 3m.

(14)^[12] Üh2* építési övezetben a hátsókert mérete 2,25m.

(15)^[13] Üh3 és Üh4 jelű építési övezetben lévő fekvőtelek vagy saroktelek esetében az előkert mérete:

- a) 16m-t meghaladó telekmélység esetén 5m;
- b) 16m és 13,5m közötti telekmélység esetén 3m;
- c) 13,5m-nél kisebb telekmélység esetén 0m.

(16)^[14] Üh3 és Üh4 jelű építési övezetben lévő fekvőtelek és nyúlványos telek esetében a hátsókert mérete 2,25m, ami 0m-re csökkenthető, amennyiben az a szomszédos telek beépíthetőségét nem korlátozza.

(17)^[15] Üh3 építési övezetben nyúlványos telek és a teleknyúlvánnyal határos közterület között fekvő telek esetében, a teleknyúlvány melletti oldalkert mérete 0m, amennyiben az a teleknyúlvánnyal szomszédos telek beépíthetőségét nem korlátozza.

(18)^[2] Üh1 építési övezetben, ha szabályozási terv építési helyet jelöl, épület úgy is létesíthető, hogy a két szomszédos épület oldalfala közös telekhatárra kerül.

42. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

45. §(1) Különleges területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következők:

- a) strand (K-Str)
- b) malom (K-M)

(2) A különleges terület építési övezeteiben önálló gépjárműtároló épület elhelyezése nem megengedett.

43. KÜLÖNLEGES TERÜLET – STRAND

46. §(1) Különleges terület – strandterület a Szabályozási terven K-Str jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban strand kialakítására és kiszolgáló létesítményei elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület – strandterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) strand kiszolgáló,
- b) szabadtéri sport,
- c) a strand rendeltetéshez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató,
- d) a strand rendeltetéshez kapcsolódó vendéglátó és
- e) egyéb közösségi szórakoztató;

rendeltetést tartalmazhat.

(3) Különleges terület - strand építési övezeteinek építési telkei teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.

(4) Különleges terület - strand építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

- a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- b) állat ól, állatkifutó,
- c) trágyatároló,
- d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló és
- e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet.

(5) Különleges terület - strand építési övezet építési telkein több fő rendeltetésű épület is elhelyezhető.

(6) K-Str1 építési övezetben az építmény-elhelyezés és a telekalakítás feltételei a következők:

- a) a beépítés módja: szabadon álló;
- b) a kialakítható telek megengedett legkisebb területe: 3000m²;
- c) a kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége: 30m;
- d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 10%;
- e) terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 10%;
- f) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5m;
- g) zöldfelület legkisebb mértéke: 70%.

44. KÜLÖNLEGES TERÜLET – MALOM TERÜLET

47. §(1) Különleges terület - malom terület a Szabályozási terven K-M jellel jelölt építési övezet, mely a műemlék malom bemutatását szolgáló, valamint egyéb turisztikai és szociális kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület – malom terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) oktatási, nevelési;
- b) közösségi szórakoztató, kulturális;
- c) szállás jellegű;
- d) kereskedelmi, szolgáltató;

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Különleges terület - malom építési övezeteinek építési telkei teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.

(4) Különleges terület - malom építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

- a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- b) állat ól, állatkifutó,
- c) kirakatszekrény,
- d) trágyatároló,
- e) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló és
- f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet.

(5) Különleges terület - malom építési övezet építési telkein több fő rendeltetésű épület is elhelyezhető.

(6) K-M1 építési övezetben az építmény-elhelyezés és a telekalakítás feltételei a következők:

- a) a beépítés módja: szabadon álló;
- b) a kialakítható telek megengedett legkisebb területe: 900m²;
- c) a kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége: 16m;
- d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 15%;
- e) terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 15%;
- f) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5m;
- g) zöldfelület legkisebb mértéke: 75%.

X. FEJEZET

Beépítésre Nem szánt területek

45. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

48. §A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek közé sorolandók:

- a) Zöldterület
 - aa) Közpark (Zkp)
 - ab) Közkert (Zkk)
- b) Erdőterületek: Védelmi (Ev)
- c) Mezőgazdasági területek
 - ca) Általános mezőgazdasági terület
 - 1. árutermelő (Má-á)
 - 2. korlátozott (Má-ko)
 - cb) Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
- d) Vízgazdálkodási terület:

- da) Tómeder (Vtb)*
- db) Tómedren kívül*
 - 1. Vízfelszín (V)*
 - 2. Vízbázis (Vb)*
 - 3. Szárazulat (Vsz)*
- e) Különleges beépítésre nem szánt terület*
 - ea) Temető (Kb-T)*
 - eb) Golfpálya (Kb-G)*
- f) Közlekedési és közműterület*
 - fa) Közúti (KÖu)*
 - fb) Kötőtpályás (KÖk)*

46. ZÖLDTERÜLET

49. §(1) Zöldterület övezet állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterület. A zöldterületek nagyságuk, az ott elhelyezhető rendeltetések alapján:

- a) Közpark (Zkp)*
- b) Közkert (Zkk)*

(2) Zöldterület telkein a zöldterület legalább 80%-át növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani, melynek legalább 1/3-át háromszintű növényzetnek kell takarnia.

(3) Zöldterületen csak a Balaton-felvidéken honos fák és azok faiskolai változatai ültethetők.

(4) Vízpart-rehabilitációs terv hatálya alá tartozó zöldterületeken épület csak a szabályozási terven jelölt helyen helyezhető el.

(5) Zöldterület övezet telkein közlekedési, föld feletti közmű- és hírközlési hálózatok, műtárgyak – gyalogos és kerékpárutak illetve közvilágítás kivételével – nem helyezhetők el.

(6) Zöldterületen a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,*
- b) közműpótló műtárgy,*
- c) hulladéktartály-tároló,*
- d) kerti építmény,*
- e) komposztáló,*
- f) zászlótartó oszlop.*

47. ZÖLDTERÜLET ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

50. §(1) Zkp övezetben elhelyezhető

- a) a pihenést és testedzést szolgáló építmény,*

- b) a területfenntartásához szükséges építmény,
- c) vendéglátó épület.

(2) Zkp1 övezet telkein az épületek, építmények elhelyezésének feltételei a következők:

- a) a beépítés módja SZ
- b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 3%
- c) a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 3%
- d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 4,5 m
- e) legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása - amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.

(3) Zkk övezetben elhelyezhető

- a) a pihenést és testedzést szolgáló építmény,
- b) a területfenntartásához szükséges építmény.

(4) Zkk1 övezet telkein az épületek, építmények elhelyezésének feltételei a következők:

- a) a beépítési módja SZ
- b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 3%
- c) a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 3%
- d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 4,5 m
- e) legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása - amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.

(5) Zkk2 övezetben épület nem helyezhető el.

(6)^[3] Zkk3 övezet telkein épület nem helyezhető el.

(7)^[4] Zkk3 övezetben belső medencés kikötő elhelyezhető.

48. VÉDELMI ERDŐTERÜLET

51. §(1) A védelmi erdőterület a Szabályozási terven Ev jellel jelölt terület, mely elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.

(2) Az övezetben épületet elhelyezni nem lehet, terepszint alatti beépítés nem megengedett.

(3) Az övezetben a legkisebb kialakítható telek 2 ha.

(4) Ev jelű övezetekben nem helyezhető el:

- a) megújuló energiaforrás műtárgya,
- b) melléképítmény.

(5) Ev1 jelű övezet a beállt védett és védelmi célú erdőterületek.

(6) Ev2 jelű övezet a golfpálya területén fekvő kiváló termőhelyi adottságú erdőterület.

(7) Ev2 jelű övezet északi határán álló drótfonatos kerítés megtartható. A kerítés magassága nem haladhatja meg az 1,8 métert. Kerítés mellett növénytakarással kell biztosítani a tájba illesztést.

(8) Ev3 jelű övezetbe tartoznak azon erdőtelepítésre alkalmas területek, melyek felszíni erdőborítottsággal rendelkeznek.

49. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

52. §(1) A mezőgazdasági területet a szabályozási terv – a termőtalaj és a termőföld megőrzése, a tájkarakter, a termelési kultúra megőrzése és fejlesztése érdekében az alábbi övezetekre osztja:

a) általános mezőgazdasági terület:

aa) *általános mezőgazdasági terület – árutermelő (Má-á);*

ab) *általános mezőgazdasági terület – korlátozott (Má-ko);*

b) kertes mezőgazdasági terület (Mk).

(2) A mezőgazdasági terület övezeteiben:

a) csak a tájba illeszkedő épületek építhetők;

b) új külszíni művelésű bánya nem létesíthető;

c) közmű és hírközlési vezeték csak a természeti értékek megőrzésének biztosításával létesíthető.

(3) A mezőgazdasági terület övezeteiben - amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek - nem helyezhető el:

a) lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület;

b) a kutatást és ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak;

c) kerti tó, dísztó, medence, nyílt tűzvíz tározó;

d) fóliasátor és üvegház

e) melléképítmények az alábbiak kivételével:

ea) *a közmű becsatlakozási műtárgyak*

eb) *közműpótló műtárgyak*

ec) *komposztáló*

50. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

53. §(1) A Szabályozási terven Má jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, és az állattenyésztés, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.

(2) Általános mezőgazdasági terület – árutermelő övezetben elhelyezhető építmények:

a) növénytermesztéshez kapcsolódó;

b) állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó;

- c) az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozás, tárolás, árusítás építményei;
- d) lakó

rendeltetést is tartalmazhatnak.

(3) Általános mezőgazdasági terület – árutermelő övezetekben épületet létesíteni csak legalább 80%-ban művelt telken lehet. A beépítés feltételeként az a földhivatali nyilvántartásban szereplő művelési ág fogadható el, amely a telek művelt területének 60%-án meghatározó. Azon a vegyes művelésű telken, ahol egyik művelési ág sem éri el a 60%-ot, a legszigorúbb beépítési szabályokkal rendelkező művelési ágra vonatkozó előírás szerint lehet építeni.

(4) Általános mezőgazdasági terület árutermelő övezetekben építménye a telek határától legalább 10m-re építhető.

(5) Általános mezőgazdasági terület – árutermelő övezetekben az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke földszintes gazdasági rendeltetésű épületek esetében – ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges – 3,0 m-rel túlléphető.

(6) Általános mezőgazdasági területen lakókocsi, lakókonténer nem helyezhető el.

51. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

54. §(1) Má-ál övezetben az építmény-elhelyezés feltételei szántó művelési ág esetén a következők:

- a) a beépítés módja: szabadon álló;
- b) a beépíthető telek megengedett legkisebb területe: 20 ha;
- c) a beépíthető telek megengedett legkisebb telekszélessége: 50 m;
- d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 0,3%;
- e) a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 0,3%;
- f) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5m;
- g) a beépíthető bruttó alapterület megengedett legnagyobb mértéke: 500m².

(2) Má-ál övezetben az építmény-elhelyezés feltételei gyeplő, rét, legelő, gyümölcs és szőlő művelési ág esetén a következők:

- a) a beépítés módja: szabadon álló;
- b) a beépíthető telek megengedett legkisebb területe: 5 ha;
- c) a beépíthető telek megengedett legkisebb telekszélessége: 50 m;
- d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 0,5%;
- e) a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 0,5%;
- f) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5m;
- g) a beépíthető bruttó alapterület megengedett legnagyobb mértéke: 500m².

(3) Má-ál övezetben birtokközpont alakítható ki abban az esetben, ha a mezőgazdasági birtoktest legalább 50 ha (500.000 m²) összterületű. A birtokközpontként beépíthető telek

területe legalább 2 ha (20.000 m²). A birtokközpont telkén a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke 25% és a birtok összterületének legfeljebb 1%-a.

(4) Má-á2 övezetbe tartoznak a szőlő termőhelyi kataszterbe tartozó területek. Má-á2 jelű övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

- a) a beépítési módja: szabadon álló;
- b) a beépíthető telek megengedett legkisebb területe: 2 ha;
- c) a beépíthető telek megengedett legkisebb szélessége: 30 m;
- d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 1%;
- e) a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 1%;
- f) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5 m;
- g) a beépíthető bruttó alapterület megengedett legnagyobb mértéke: 500 m²;

(5) Má-á2 övezetben birtokközpont alakítható ki abban az esetben, ha a mezőgazdasági birtoktest legalább 5 ha (50.000 m²) összterületű. A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 2 ha (20.000 m²). A birtokközpont telkén a beépítettség legfeljebb 25% és a birtok összterületének legfeljebb 1%-a.

(6) Má-á3 jelű övezetben épület nem létesíthető, birtokközpont nem alakítható ki.

(7) Általános mezőgazdasági terület – korlátozott övezet telkein kerítés nem létesíthető. A telekhatáron tájhonos növényzet, cserjesáv telepíthető.

(8) Általános mezőgazdasági terület – korlátozott övezetei gyep művelésű területek, melyek védelmének fenntartása elsődleges.

(9) Má-ko1 jelű övezet új építmény a természetvédelmi kezelés és bemutatás céljából, valamint szakrális építményként (kápolna, kereszt, kőkép) helyezhető el.

(10) Má-ko1 jelű övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

- a) a beépítési módja: szabadon álló;
- b) a beépíthető telek megengedett legkisebb területe: 5 ha;
- c) a beépíthető telek megengedett legkisebb szélessége: 30 m;
- d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 0,5%;
- e) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5 m;
- f) a beépíthető bruttó alapterület megengedett legnagyobb mértéke: 500 m²;

(11) Má-ko2 jelű övezetben épület nem helyezhető el, terepszint alatti beépítés nem létesíthető, a terület a település távlati turisztikai fejlesztési területe, átmeneti mezőgazdasági hasznosítással.

(12) Má-ko2 jelű övezetben a telek kialakítható legkisebb területe 5 ha.

52. KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

55. §(1) A kertes mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mk jellel jelölt, a kisüzemi jellegű termelést illetve saját ellátást biztosító, valamint a szabadidő eltöltését szolgáló terület.

(2) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkein lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, továbbá medence, nyílt tűzi víztározó nem helyezhető el.

53. KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

56. §(1) Mk1, Mk2 és Mk3 jelű övezetekben csak drótfonatos kerítés, vagy áttört léckerítés építhető. Az övezetben tömör, vagy tömör lábazatú kerítés nem létesíthető. A kerítés magassága nem haladhatja meg a 1,5 métert. Kerítés helyett sövény létesíthető.

(2) Mk1 és Mk2 jelű övezetekben 80 cm-nél magasabb támfal nem építhető, továbbá tilos a természetes talajsínt 1,0 m-nél nagyobb mértékű megváltoztatása. Támfal csak kő, rézsüelem, vagy faanyagú lehet.

(3) Mk1 és Mk2 jelű övezetek telkein föld feletti PB-gáz tartály nyitott színben helyezhető el, közterület felől növényzettel takarva.

(4) Mk1 és Mk2 jelű övezetekben gazdasági épülettől különállóan épített, vagy a gazdasági épülethez csatlakozó pince kizárólag földdel borított boltpince lehet.

(5) Mk1 és Mk2 jelű övezetekben földdel borított boltpince létesíthető. A földdel borított boltpince

a) megengedett legnagyobb szélessége 5,0 m

b) oromfalának megengedett legnagyobb magassága 2,2 m

c) megengedett kiemelkedése az eredeti terepszint fölé legfeljebb 1,0 m.

(6) Mk1 övezetben, szakrális építményeket kivéve, épület csak szőlőművelési ágban nyilvántartott és a hegybíró által kiadott hiteles igazolással bizonyítottan legalább 80%-ban szőlőműveléssel hasznosított telken helyezhető el.

(7) Mk1 jelű övezetben kertészeti termelést, szőlőművelést-, feldolgozást-, tárolást-, borturizmust szolgáló épületek, illetve présház vagy földdel borított boltpince és szakrális építmény helyezhető el.

(8) Mk1 jelű övezetben kizárólag a hagyományos helyi építészeti jellemzőket magán viselő, vagy azzal harmonizáló épületek helyezhetők el. Az épület:

a) feltöltésben nem helyezhető el;

b) esésvonalra merőlegesen kialakított oromfallyal alakítható ki;

c) homlokzatán 7,2 m²-nél nagyobb összefüggő nyílásfelület nem létesíthető;

d) nyílászárói fa szerkezetűek lehetnek;

e) erkéllyel, tetőtéri terasszal nem építhető;

f) utcai homlokzatán garázs vagy különálló garázsépület nem létesíthető.

(9) Mk1 jelű övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

- a) a beépítési módja: szabadon álló;
- b) a beépíthető telek megengedett legkisebb területe: 3000 m²;
- c) a beépíthető telek megengedett legkisebb szélessége: 12 m;
- d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 3%;
- e) a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 3%;
- f) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,0 m;
- g) az építmény megengedett legmagasabb pontja: 6,0 m;
- h) a beépíthető bruttó alapterület legnagyobb mértéke: 80 m²;

(10) Mk1 jelű övezet telkein lakóépület nem építhető.

(11) Mk1 jelű övezetben ivóvízhálózatra történő rákötés csak a szennyvízkezelés egyidejű – a környezetet nem terhelő – megoldása esetén létesíthető.

(12) Mk1 jelű övezet telkein az épületeket legalább 5,0 m-es előkerttel és 3,0 m-es oldalkerttel kell elhelyezni.

(13) Mk1 jelű övezet telkein egy főépület és legfeljebb egy különálló földdel borított boltpince létesíthető. Földdel borított boltpince prэшázsal egybeépítve is elhelyezhető.

(14) Mk2 jelű övezetben, földdel borított boltpince kivételével, új épület nem helyezhető el.

(15) Mk2 jelű övezet területén jogszerűen megépített épület, műtárgy megtartható, kubatúrán belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, azonban nem bővíthető.

(16) Mk3 jelű övezetben épület nem helyezhető el.

54. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

57. §(1) Vízgazdálkodási területek a következők:

- a) Tómeder (Vtb)
- b) Tómedren kívül
 - ba) *Vízfelszín (V)*
 - bb) *Vízbázis (Vb)*
 - bc) *Szárazulat (Vsz)*

(2) Vízgazdálkodási terület övezeteinek telkein kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el legfeljebb 2%-os beépíthetőséggel – a külön jogszabályok szerint.

(3) A vízfolyások, állóvizek mellett a vonatkozó jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó a Szabályozási terven jelöltek szerint.

(4) A Vtb jelű övezet a vízgazdálkodási terület tómedren belüli területe, ami a Balaton vízmeder területe.

(5) A Vtb jelű övezetben a a következő előírásokat kell alkalmazni:

a) Balaton területén kikötők kizárólag a szabályozási terven jelölt területeken üzemeltethetők;

b) a vízmeder területe feltöltéssel nem csökkenthető;

c) a parti nádasok védelméről, fenntartásáról a vízfelület kezelője köteles gondoskodni. A tómeder nádasaiban tilos minden olyan mechanikai beavatkozás (kotrás, feltöltés, vízállás-, csónakút, horgászhely létesítés) amely a nádas állományát, annak minőségét károsítja, illetve a nádas pusztulását eredményezhetné.

(6) A V jelű övezet az álló- és folyóvizek, öntöző, és belvízelvezető csatornák medre.

(7) A Vb jelű övezet a vízbeszerezési területek, vízkivételi helyek területe, amely területbe a települési vízmű kutak, víztározók, és egyéb vízművek területe tartozik.

(8) Vsz jelű övezet a vízgazdálkodási terület tómedren kívüli területe.

55. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

58. § Különleges beépítésre nem szánt területek övezetei a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következők:

a) temető (Kb-T)

b) golfpálya (Kb-G)

56. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET – TEMETŐ

59. §(1) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető a Szabályozási terven Kb-T jellel jelölt övezet, mely kizárólag a temetkezés, a temetkezés kegyeleti építményei, s az azt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges beépítésre nem szánt terület – temető övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:

a) a beépítési módja: szabadonálló;

b) a kialakítható telek megengedett legkisebb területe: 2000m²;

c) a kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége: 20 m;

d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 5%;

e) a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 5%;

f) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 6,0 m;

g) a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke: 50%.

(3) Különleges beépítésre nem szánt terület – temető övezet telkei legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.

(4) Különleges beépítésre nem szánt terület – temető övezet telkein több épület is elhelyezhető.

(5) Különleges beépítésre nem szánt terület – temető övezetben harangtorony, illetve harangláb építése esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 3 méterrel túlléphető.

(6) Különleges beépítésre nem szánt terület – temető övezetben a temető telekhatára mentén, telkén belül – amennyiben fizikailag lehetséges, illetve településképi szempontból indokolt - legalább 10 m széles háromszintű növénytakarás biztosítandó.

(7) Különleges beépítésre nem szánt terület – temető övezet telkeinek minden teljes 400 m²-e után legalább 1 db nagy lombkoronájú, honos fát kell telepíteni.

57. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET – GOLFPÁLYA

60. §(1) Különleges beépítésre nem szánt terület - golfpálya a Szabályozási terven Kb-G jellel jelölt övezet, mely elsősorban sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges beépítésre nem szánt terület – golfpálya övezetben elhelyezhető építmények:

- a) sportépítmények;
- b) sportépítmények kiszolgáló létesítményei;
- c) szálláshely szolgáltató épületek a beépített szintterület legfeljebb 20%-án;
- d) a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó létesítmények a beépített szintterület legfeljebb 20%-án.

(3) Különleges beépítésre nem szánt terület – golfpálya övezetének telkein több épület is elhelyezhető.

(4) Különleges beépítésre nem szánt terület – golfpálya övezetben csak drótfonatos kerítés építhető. Különleges beépítésre nem szánt terület – golfpálya övezetben tömör, vagy tömör lábazatú kerítés nem létesíthető. A kerítés magassága nem haladhatja meg a 1,5 métert. A kerítés mellett növénytakarással kell biztosítani a tájba illesztést.

(5) Különleges beépítésre nem szánt terület – golfpálya övezet telkeinek kialakítása, üzemeltetési rendjének megállapítása és a növényfajok telepítése kérdésében a természetvédelmi kezelőt be kell vonni.

(6) Különleges beépítésre nem szánt terület – golfpálya övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:

- a) a beépítési módja: szabadon álló;
- b) a beépíthető telek megengedett legkisebb területe: 5 ha;
- c) a kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége: 200 m;
- d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 0,5%;
- e) a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 0,5%;
- f) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5 m;
- g) a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke: 95%;

(7) Különleges beépítésre nem szánt terület – golfpálya övezet telkei részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.

(8) Különleges beépítésre nem szánt terület – golfpálya övezet telkein csak tájba illeszkedő építmény helyezhető el.

58. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

61. §(1) Közlekedési terület a Szabályozási terven a KÖu (közúti) és KÖk (kötőtpályás) jellel jelölt övezet, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.

(2) Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű és hírközlés létesítményeinek, valamint utcabútorok, helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.

(3) Új közforgalom elől el nem zárt magánút 6,0 m szélesség alatt nem alakítható ki.

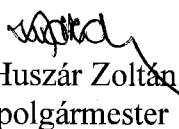
(4) 8 méternél keskenyebb út csak vegyes használatú útként építhető ki.

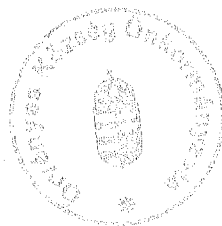
(5) Az építési övezetekben a várakozóhelyeket telken belül kell biztosítani. Kivételt jelent ez alól a Vt1, Vt3, K-Str1 és K-M1 építési övezet, ahol az OTÉK által előírt várakozóhelyek 100%-a közterületen is biztosítható.

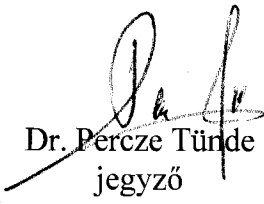
HARMADIK RÉSZZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

62. §(1) E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

(2) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az Örvényes község helyi építési szabályzatáról szóló 6/2007. (VII.09.) önkormányzati rendelet hatályát veszti.


Huszár Zoltán
polgármester




Dr. Percze Tünde
jegyző

Záradék:

Egységes szerkezetbe foglalva: 2021. október 30.


Dr. Percze Tünde
jegyző

Szabályozási terv (külön mellékletben)

1.1. melléklet: Szabályozási terv 1- belterület

1.2. melléklet: Szabályozási terv 2- külterület

Sajátos jogintézmények

2.1. Telekcsoport újraosztással érintett területek

- 025/17, 025/34-47;
- 180/9, 189/6, 189/8, 189/10, 191/3, 191/7, 191/9, 191/11, 191/13, 192/3, 192/6, 193, 194/2, 195, 196, 197/2, 198, 199/2;

2.2. Beültetési kötelezettséggel érintett területek

- 70, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81/1, 82, 83, 85

Művi értékvédelem
1.1. Országos védelem

Szsz	Név	Cím	Hrsz	Törzsszám	Azonosító
1.	Rk. templom	Templom utca	227	5542	10125
2.	Felső malom	Szent Imre utca	1	5537	10123
3.	Nepomuki Szent János szobor	Szent Imre utca	224	5538	14049
4.	Híd	Szent Imre utca	224	5538	14048
5.	Ház	Szent Imre utca 36.	18	5540	10124
6.	Templomrom	Szent Imre utca	43	5541	10119
7.	Római kori villagazdaság épületei	-	027/5	5539	10121
8.	Felső malom ex-lege műemléki környezete	-	22/1, 224, 260/1-2, 293, 297, 298, 3	5537	25374
9.	Rk. templom ex-lege műemléki környezete	-	215/8-9, 224, 225, 226, 228/1, 229, 231, 232/1, 3, 4, 5, 6/1, 7/1, 8	5542	24674
10.	Híd Nepomuki Szt. János szoborral ex-lege műemléki környezete	-	1, 22/1, 260/1, 298, 3, 37, 39, 41, 45, 46, 47	5538	24672
11.	Ház ex-lege műemléki környezete	-	17/2, 189/1, 19, 190, 191/1, 20/4, 22/1, 223, 224, 225, 23, 55/2, 63, 64/1, 67/1, 68, 69, 70	5540	24673
12.	Templomrom ex-lege műemléki környezete	-	040, 065/2, 1, 2, 22/1, 224, 225, 260/1-2, 298, 3, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 54/2	6811	10120

1.2. Helyi védelem

1.2.1. Helyi egyedi védelem

Szsz	Cím	Hrsz	Funkció
1.	Szent Imre utca	228/2	népi lakóház, helytörténeti gyűjtemény

2. függelék
a 1/2017. (III.13.) önkormányzati rendelethez

Régészeti területek

lelőhely azonosító	egyéb azonosító	helyszín, elnevezés	jellege	kora	HRSZ (Forster központ nyilvántartott adatai)
8832	MRT 2. kötet 35/1. lh.	Örvényes	település	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Árpád-kor ▪ középkor ▪ kora újkor 	4, 5, 6/1, 6/2, 7/1, 7/2, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17/2, 20/4, 22/1, 22/2, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 45, 46, 47, 49, 50/1, 50/2, 51, 52, 53, 54/1, 54/2, 55/2, 63, 68, 69, 70, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 71, 65/8, 67/1
8833	MRT 2. kötet 35/2. lh.	Templomrom	középkori templom és templom körüli temető	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Árpád-kor, ▪ középkor ▪ kora újkor 	40, 298, 41, 43
8834	MRT 2. kötet 35/3. lh.	Kukoricaföld	telep	<ul style="list-style-type: none"> ▪ újkőkor (középső újkőkor) ▪ rézkor (késő rézkor: badeni kultúra- bolerázi csoport) ▪ bronzkor (kora bronzkor: makói kultúra, kisapostagi kultúra) 	77, 78, 79, 80, 81/1, 81/2, 82, 83, 85, 068, 065/1, 069/7, 86/1, 105, 104/2, 104/1, 115, 113, 114, 117, 84, 116, 135, 067, 063/2, 066/4, 065/2
8835	MRT 2. kötet 35/4. lh.	Agyaggödör	telep	<ul style="list-style-type: none"> ▪ bronzkor (kora bronzkor: kisapostagi kultúra) ▪ vaskor (késő vaskor: kelta) 	02/1, 02/2, 148, 95/1, 95/2, 95/5, 95/4, 95/3, 94/2, 94/1, 97/7, 91/3
8836	MRT 2. kötet 35/5. lh.	Hosszú-rétek	villagazdaság épületei	<ul style="list-style-type: none"> ▪ római kor 	031/11, 027/5, 05
50497	MRT 2. kötet 35/5. lh.	Hosszú-rétek	halomsír	<ul style="list-style-type: none"> ▪ római kor 	027/5
51157		Mezőföldi- Erdőaljai-dűlő és	telep	ismeretlen	031/11, 031/13, 030
51255		Mezőföldi- Erdőaljai-dűlő és	telep	ismeretlen	031/13, 031/8
29836		Losta	telep	<ul style="list-style-type: none"> ▪ bronzkor (középső bronzkor: dunántúli mészbetétes kerámia) ▪ Árpád-kor 	077
37448		Bázsa II.	sír (temető)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ római kor 	065/1, 066/4
7084	MRT 2. kötet 2/4. lh.	Bázsa	település, épület, sír (temető) telep	<ul style="list-style-type: none"> ▪ római kor (késő római kor) 	065/1, 066/9, 066/10, 066/11, 066/12, 066/13, 066/14, 066/15, 066/16
37449		Bázsa III.			066/4, 069/7

Örvényes területén két kiemelten védett régészeti lelőhely található, melyek a 8836 és az 50947 lelőhely azonosító számon nyilvántartott területek.

Természetvédelem

3.1. Védett természeti területek

Balaton-felvidéki Nemzeti Park - A korábban védetté nyilvánított területek

03/2-4, 04/1, 04/3, 06/2, 07/2, 08/2-3, 08/5, 08/7-8, 09, 010, 011/1-2, 012/2-3, 012/5-6, 013/2-5, 014/2, 015, 016, 017/3-5, 019, 021/2-3, 022, 023/1, 032-034, 035/2, 036/a-b, 036/d, 037-042, 050-058, 070-073, 074/1-2, 075/3, 076/6-8, 076/10, 077-ből az E557053, N174798; E557477, N174760 EOV koordináták által kijelölt vonaltól ÉK-re elhelyezkedő, 12,86 hektár kiterjedésű területrészt, 401/2-561

Balaton-felvidéki Nemzeti Park - A korábban fokozottan védetté nyilvánított területek

075/3, 076/7, 077-ből az E557053, N174798; E557477, N174760 EOV koordináták által kijelölt vonaltól ÉK-re elhelyezkedő 12,86 hektár kiterjedésű területrészt

3.2. Ex lege védett területek

Források

- Bodzás-forrás (027/5 hrsz)
- Szilvaskút (209 hrsz)
- Pán-kút (226 hrsz)
- Zsombékos-forrás (066/2 hrsz)
- Vadszúnyogos-forrás (066/21 hrsz)

Láp

027/5, 027/7 (nem létező helyrajzi szám)

3.3. Natura 2000 területek

Balaton (HUBF30002)

04/1, 09, 010, 011/1, 077

Balaton (HUBF30002)

04/1, 09, 010, 011/1, 077

Öreg-hegyi riviéra (HUBF20016)

032, 033, 034, 035/4, 036/1, 037, 038, 039, 040, 050, 051

Tihanyi félsziget (HUBF20006)

072/1, 072/2, 074/2, 074/4, 075/1, 075/2, 076/6, 076/7, 076/8, 076/9, 076/10, 076/12, 076/13, 076/14

Javasolt növények listája¹

A Balaton-felvidéken általában javasolt, honos növényzet

Az alábbi jegyzek ajánlás, a felsoroltakon kívül számos további honos növényfaj megtalálható, alkalmazható.

A lakóterület kertje:

Javasolt kialakításának előzménye és mintája a parasztkertek hagyománya, melynek számos vonása ma is megtalálható a Balaton-felvidék településein. Ez kiegészíthető a klimatikus adottságoknak megfelelő, honos növényzet.

- gyepterületek:

Kialakításánál a lakókertben az egyetlen fajból álló, fajszegény gyepek helyett a területen előforduló több fűfaj és más alacsony lágyszárú növényzet használatával virágos gyeplétesítése javasolt. Kialakítása természetes úton, vagy fűmag keverék vetésével történhet. (Pl. Sport keverékkel megerősödő gyepre Margitsziget keverékkel és apró díszítő lágyszárúakkal faj gazdag, természetes hatású pázsit telepítése.) A gyeplétesítésénél, vagy kevésbé taposott foltokban a környék szép vadvirágai ültethetők.

Többféle fűmag használatával a természeteshez közelebb álló gyeplétesítése.

Javasolt alkotók:

francia perje (*Arrhenatherum elatius*), karcsú fényperje (*Koeleria cristata*), prémes gyöngyperje (*Melica ciliata*), sziklai csenkesz (*Festuca pseudodalmatica*), kései perje (*Cleistogenes serotina*), vékony csenkesz (*Festuca valesiaca*)

- A fű felületét apró növésű lágyszárúak díszíthetik, pl.

százszorszép (*Bellis perennis*), vajszerű ördög szem (*Scabiosa oroleuca*), kakukkfű (*Thymus* sp), veronika fajok (*Veronica* sp), hasznos földitömjén (*Pimpinella saxifraga*), fehér here (*Trifolium repens*)

- A gyeplétesítésénél, vagy kevésbé taposott foltokban a környék szép vadvirágai telepíthetők, pl. hóvirág (*Galanthus nivalis*), széles levelű salamonpecsét (*Polygonatum latifolium*), illatos ibolya (*Viola odorata*), gyöngyvirág (*Convallaria majalis*), télizöld meténg (*Vinca minor*)

A kertet szegélyezhetik alacsony növésű, ill. helyenként magasabb virágos növények. Kedvező a fűszer és gyógynövények használata is. A kerítések, támfalak felületét díszcserjék sora élénkítheti. Nagyobb felület esetén feltétlenül szükséges a kőbástyára, kerítésre felkuszó, vagy lecsüngő növényzet telepítése.

- Alacsony növésű szegélyvirágok:

pocsinrózsa (*Portulaca grandiflora*), petúnia (*Petunia hybrida*) árvácska (*Viola wittrockiana*), körömvirág (*Calendula officinalis*) jácintok (*Hyacinthus* sp), lila sáfrány (*Crocus vernus*), fehér nárcisz (*Narcissus poeticus*), aransáfrány (*Crocus aureus*), csupros nárcisz (*N. pseudonarcissus*), kék nőszirm (*Iris germanica*), tazetta nárcisz (*N. tazetta*), pompás nárcisz (*N. incomparabilis*), törökszegfű (*Dianthus barbatus*), törpe bársonyvirág (*Tagetes patula*), kerti szegfű (*Dianthus caryophyllus*), búzavirág (*Centaurea cyanus*), lenvirágú habszegfű (*D. plutnaris*), szikla-bőrlevél (*Bergenia crassifolia*)

- Magasabb kerti virágok:

nefelejcs (*Myosotis silvestris*), tornyos harangvirág (*Campanula pyramidalis*), őszirózsa fajok

¹ forrás : a Balaton-felvidéki Nemzeti Park honlapja. <http://www.bfnp.hu/magyar/oldalak/novenyjegyzek>

(*Aster* sp), ezüstös pipitér (*Anthemis biebersteiniaia*), kerti margaréta (*Chrysanthemum maximum*), estike (*Hesperis matronalis*), mezei margaréta (*C. leucantheum*), erdei szellőrózsa (*Anemone sylvestris*), kerti szarkaláb (*Consolida ajacis*), fehér liliom (*Lilium candidum*), japán árnyliliom (*Hosta lancifolia*), tűzliliom (*Lilium bulbiferum*), pálma liliom (*Yucca filamentosa*), tulipánfélék (*Tulipa* sp.), bugás lángvirág (*Phlox paniculata*), oroszlánszáj (*Antirrhinum majus*), kerti fátyolvirág (*Gypsophila elegans*), báránnyarok (*Amaranthus hypochondriacus*)

- kerti díszként is használható fűszer- és gyógynövények: üröm fajok

(*Artemisia* sp.), izsóp (*Hypossus officinalis*), levendula (*Lavandula angustifolia*), rozmaring (*Rosmarinus officinalis*), kerti ruta (*Ruta graveolens*), orvosi zsálya (*Salvia officinalis*), kakukkfű fajok (*Thymus serpyllum*, *T. sp.*), bazsalikom (*Ocimum basilicum*)

- kerítést kísérő díszcserjék

kerti madárbirs (*Cotoneaster horizontalis*), tűztövis (*Pyracantha coccinea*), egybibés galagonya (*Craetegus monogyna*), szederfajták (*Rubus* sp.), nyári orgona (*Buddleia davidii*), közönséges orgona (*Syringa vulgaris*), mályva (*Hibiscus siriacus*)

- felkúszó és lecsüngő növényzet (támfalra, kerítéshez, kőfal elé)

trombita folyondár (*Campsis radicans*), sarkantyúka (*Tropaeolum majus*), tatár lonc (*Lonicera tatarica*), magyar lonc (*Lonicera tellmaniana*), borostyán (*Hedera helix*), kék hajnalka (*Ipomoea tricolor*), ligeti szőlő (*Vitis silvestris*), bíboros hajnalka (*I. purpurea*)

- kőfalakat, támfalakat élénkítő növényzet (a kúszónövényekkel együtt alkalmazva)

sziklai ternye (*Alyssum saxatile*), fehér varjúháj (*Sedum album*), rózsás kövirózsa (*Sempervivum marmoreum*), borsos varjúháj (*Sedum acre*)

- A lakótelkek fái:

A régi falusi kertekben jellemzőek a haszonfák voltak, főleg a kevés permetezést igénylő gyümölcsfák. Más fákat csak megtűrték nem vágta ki -, ha kivételesen szép volt. pl. kislevelű hárs (*Tilia cordata*), berkenye (*Sorbus* sp.), vadkörte (*Pyrus pyraeaster*), tölgy (*Quercus* sp.)

- Javasolt gyümölcsfák és cserjék

dió (*Juglans regia*), kajsziarack (*Prunus armeniaca*), őszibarack (*Prunus persica*), mandula (*Prunus dulcis*), szilva (*Prunus domestica*), meggy (*Prunus cerasus*), cseresznye (*Cerasus* sp.), alma (*Malus domestica*), körte (*Pyrus communis*), eperfa (*Morus alba*), szőlő (*Vitis vinifera*), füge (*Ficus carica*) málna (*Rubus ideaus*), piros ribizli (*Ribes spicatum*), egres (*Ribes uva-crispa*), mogyoró (*Corylus avellana*)

Sajátos hangulatot adhat a különféle dísztökök (*Cucurbita pepo*), a kúszó bab (*Phaseolus* sp.), napraforgó (*Helianthus annuus*) mértéktartó alkalmazása.

A lakótelken a felsorolt növényfajokból ízléssel összeválogatva alakítható ki a virágos gyeplő, néhány árnyékos adó (gyümölcs)fa, a széleken cserjék, virágok, a kerítést kísérő magasabb virágok vagy cserjesor, a nagyobb függőleges felületeket vagy kőfalat derítő kúszónövények, sziklai növényzet. A lakóházat, tornácot, falmélyedéseket cserepes dísnövények gazdagíthatják, legjellemzőbb a muskátli (*Pelargonium zonale*).

Közterületek, parkok növényzete:

Alapvető szempont, hogy a területen honos növényfajok, fák és cserjék használatával kerüljenek kialakításra. Nagyszámú fa, bokor alkalmazása esetén a lágyszárúak, virágok a kezelt parkok jellegét kevésbé határozzák meg, a növények nemesítésével távoli területeken honos virágok mindennapi alkalmazása elterjedt. A díszparkokban a honos fajok alkalmazása mellett lágyszárúak esetében kisebb mértékben elfogadott a zöldfelületek karakteréhez igazodó

nemesített más fajok ültetése is.

- Fák a településközpontban, a templom körül es a jelentősebb középületeknél
kislevelű hárs (*Tilia cordata*), vadgesztenye vagy bokrétafa (*A.esculus hippocastarium*),
molyhos tölgy (*Quercus pubescens*), kocsánytalan tölgy (*Quercus oetrae*)
- További honos fafajok
mezei juhar (*Acer campestre*), mezei szil (*Ulmus minor*), magas kőris (*Fraxinus exceksior*),
virágos v. mannakőris (*Fraxinus omus*), madárberkenye (*Sorbus aucuparia*) Színezheti az
összetételt egy-egy rezgő nyár (*Populus tremula*), nyír (*Betula pendula*), eperfa (*Morus alba*).
- Cserjék
madárbirs (*Cotoneaster sp.*), cserszömörce (*Cotinus coggygria*), egybibes galagonya (*Crataegus
rnonogyna*), kecskerágó (*Euonymus sp.*), veresgyűrű som (*Cornus sanguinea*), kökény (*Prunus
spionosa*)
- Díszcserjék
közönséges fagyal (*Ligustrum vulgare*), mogyoró (*Corylus avellana*), orgona (*Syringa vulgaris*),
A lakókeretknél felsorolt gyümölcsfák, cserjék, kúszónövények is alkalmazhatók a hely
függvényében.

Külterületeken ajánlott növényzet:

Szőlőhegyeken a történeti szőlőművelés fenntartásával csak a pince bejáratnál jellemző a kis
gyepterület. Az épület vagy boltpince mellett diófák ültetése általános, melyek egyben a pince
árnyékolását is szolgálják. Esetleg telepíthető néhány gyümölcsfa, főként csonthéjasok, és
cserjék. A tájidegen növényzet alkalmazását mindenképp kerülni kell.

A települések további külterületén megtalálhatók a természeti értéket hordozó rétek, gyepek,
nadasok, mélyfekvésű, vizes élőhelyek és a patakokat, élővízfolyásokat kísérő természetes
növényzet. E területek természetes növényzetének megőrzése, a változatlan élőhelyi feltételek
fenntartása szükséges. Tájképi értékük mellett ökológiai kapcsolatot, sok állatfaj számára
menedéket jelentenek a patakokat szegélyező és az út menti fasorok, sövények.

A védett táj egyediségének megőrzéséhez a településeken, különösen a külterületen kerülni kell
a tájidegen növényfajok használatát. Az arborétumok és díszparkok gyűjteményének kivételével
a Balaton-felvidéki táj szépségét a sokféle élőhelyet jellemző honos növényzet gazdagsága adja.
Ezért a tájidegen fajok egyedei (pl. a fenyők (*Picea sp.*)) csak igen kis mértékben, inkább csak
egy-két jelentős épülethez kapcsolva jelenjenek meg a településeken. A lakó- es üdülőtelkek, de
különösen a külterületek, szőlőhegyek területén, a tájidegen fajok (tű- és pikkelylevelűek, tuják
(*Thuja occidentalis*)) ültetése feltétlenül kerülendő.

A nyomvonalas infrastruktúra létesítésénél(út, közművezetékek) különösen fontos a bolygatott
területek helyreállítása, a telepítésre kerülő növényzetnek a honos állományból történő
megválasztása, a terület élőhelyi adottságainak függvényében.

Az adventív fajok betelepítését minden áron meg kell akadályozni!

Az adventív fajok ellenőrizhetetlen mértékű szaporodásukkal a növényzet összetételében, a
települési és természetes zöldfelületekben óriási károkat okoznak, terjeszkedésük meg nem
állítható. Ide sorolható pl. a bálványfa (*Ailanthus altissima*), gyalogakác (*Amorpha fruticosa*),
akác (*Robinia pseudo-acacia*), aranyvessző (*Solidago canadensis*, *S. gigantea*).

Növénytelepítés ültetési távolságai

fajta	növényi magasság	ültetési távolság	
		kerítéstől, jogi határtól	szomszédos épülettől
lombos cserjék és oszlopos növekedésű örökzöld cserjék	< 2,0 m	0,5 m	1,0 m
lombos cserjék	> 2,0 m	1,5 m	2,0 m
fatermetű fenyőfélék		2,0 m	2,5 m
gyümölcs és egyéb fák	< 3,0 m	1,5 m	2,0 m
lombos fa	> 3,0 m	3,0 m	3,0 m

