

**Balatonfőkajár község Önkormányzata Képviselő-testületének
12/2021.(VII.5.) önkormányzati rendelete
Balatonfőkajár község Helyi Építési Szabályzatáról**

Balatonfőkajár község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38.§ (2) bekezdés a-c) pontjaiban biztosított jogkörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal, Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész; Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály; Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság; Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Országos Vízügyi Igazgatóság; Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság; Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály; Budapest Főváros Kormányhivatala, Közúti és Hajózási osztály; Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály; Innovációs és Technológiai Minisztérium Légiforgalmi és Repülőtéri Hatósági Főosztály; Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály; Veszprém Megyei Kormányhivatal, Műszaki Engedélyezési Főosztály; Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály; Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály; Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztálya, Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály; Veszprém Megyei Rendőrfőkapitányság; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság; Országos Atomenergiái Hivatal; Veszprém megyei Önkormányzat; Balatonakarttya Önkormányzata; Csajág Önkormányzata; Füle Önkormányzata; Lepsény Önkormányzata; Enying Önkormányzata és Balatonvilágos Önkormányzata véleményének kikérésével valamint a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

**I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK
1. A rendelet alkalmazása**

1. §

Balatonfőkajár község területén területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (*továbbiakban együtt: építési munkát folytatni*) az országos településrendezési és építési követelményekről szóló jogszabály, valamint az egyéb vonatkozó jogszabályok és jelen rendelet előírásainak és a mellékletét képező Szabályozási terveknek az együttes alkalmazásával lehet.

2. Fogalommagyarázat

2.§

E rendelet alkalmazásában:

1. *Beépítési mód:* A telek épületek elhelyezésére szolgáló részének lehatárolási típusa, mely beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területen is alkalmazható.
2. *Főépület:* Az övezet rendeltetése szempontjából meghatározó, a területfelhasználási egységeknél felsorolt fő rendeltetési egységeket tartalmazó épület.
3. *Melléképület:* a főépület rendeltetésszerű használatához szükséges egyéb tároló épület, gépjárműtároló, mosókonyha, nyárikonyha, műhely, műterem, üvegház, fóliasátor, mezőgazdasági épület, állattartó épület.
4. *Terepszint alatti beépítés:* A terepszint feletti beépítéshez szerkezetileg csatlakozó, terepszint alatti épületrész.
5. *Zárvány telek:* építési telkekkel körülzárt olyan építési övezetbe sorolt telek, amely közútról, vagy kialakított magánútról gépjárművel nem közelíthető meg.

3. Szabályozási elemek

3.§

- (1) A Településszerkezeti terv módosításával is járó kötelező szabályozási elemek:
 - a) övezethatár, építési övezet határa, ha különböző területfelhasználási egységeket választ el,
 - b) területfelhasználási egység besorolása
- (2) A Szabályozási terv kötelező elemei, melyek csak a Szabályozási terv módosításával változtathatók:
 - a) szabályozási vonal, szabályozási szélesség,
 - b) övezet, építési övezet határa, jele,
 - c) szabályozási elemekre vonatkozó méretek,
 - d) a telek be nem építhető része.
- (3) Tájékoztató elemek a szabályozási terveken a következők:
 - a) országos ökológiai hálózat – magterület,
 - b) országos ökológiai hálózat - ökológiai folyósó
 - c) országos ökológiai hálózat – pufferterület,
 - d) tájképvédelmi terület,
 - e) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület,
 - f) régészeti lelőhelyek,
 - g) műemlékek, műemléki környezet
 - h) helyi védett terület határa
 - i) védőterületek, védőtávolságok, védősávok határa
 - j) csúszásveszélyes terület
- (4) Azoknak a tájékoztató elemeknek a módosítása, melyek nem az Önkormányzat hatáskörébe tartoznak, csak a magasabb szintű jogszabályok megváltozása esetén, vagy az illetékes államigazgatási szervek egyetértésével lehetséges.
- (4) Irányadó szabályozási elemek, amelyek pontosítása a Szabályozási terv módosítása nélkül is lehetséges:
 - a) javasolt telekhatár,
 - b) javasolt telekhatár megszüntetés,
 - c) javasolt belterületi határ megszüntetés,
 - d) tervezett belterület határ (eddig növelhető a belterület)
 - e) helyi természetvédelmi terület határa.

4. Telekalakítás

4.§

- (1) Új építési telkek szélessége, amennyiben az építési övezeti előírások másképpen nem szabályozzák:
 - a) oldalhatáron álló beépítés esetén minimum 14 m, kivéve az Lke5 építési övezetben, ahol 10 m,
 - b) szabadonálló beépítés esetén minimum 18 m,
- (2) Beépítésre szánt területen közmű műtárgy, köz-és magánút elhelyezésére az építési övezeti előírásainál kisebb méretű telek is kialakítható.
- (3) Beépítésre nem szánt területen 3000 m²-nél kisebb telek nem alakítható ki, kivéve a közlekedési, közmű, hírközlési terület, zöldterület, erdőterület, illetve ezek kialakítása után visszamaradó területeket.
- (4) A már beépült telek nem osztható meg, ha a telekfelosztás eredményeként a keletkező telkek beépítettsége az adott területen érvényes szabályozási előírások által megengedett mértéket meghaladná.
- (5) Az építési övezetekben új nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.

5. Építés, létesítés általános feltételei

5. §

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen új beépítés csak akkor létesíthető, ha:

- a) a tervezett szabályozási vonalnak megfelelő telekalakítás átvezetése az ingatlan-nyilvántartásban megtörtént;
 - b) a szükséges közművesítési feltétel biztosítható.
- (2) Beépítésre nem szánt területeken terepszint alatti építmény bruttó területe legfeljebb a telek 10%-a lehet és a telekhatároktól min. 3-3- m-re alakítható ki, ha a rendelet másként nem szabályozza.
 - (3) Melléképület, melléképítmény (kivéve közmű-becsatlakozási műtárgy, kerti építmény) beépítésre szánt területen új beépítésként önállóan nem helyezhető el, csak a főépület megépülését követően vagy azzal egyidejűleg.
 - (4) A Szabályozási terven jelölt "Telek be nem építhető területe" jellel jelölt területen épület nem létesíthető, de a szabadidő eltöltését szolgáló vagy sport építmény elhelyezhető a területen.
 - (5) Belterületen 6 m-nél magasabb szélkerék nem helyezhető el.
 - (6) Külterületen kerítés nem létesíthető, legelő művelési ág esetén villanypásztor kivételével.
 - (7) Az M7 gyorsforgalmi út, a 7. sz. főút, a 710. sz. főút 1000 méteres környezetében, továbbá a köztük és a Balaton-part közötti területen a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény definíciója szerinti csarnok egyik területfelhasználási egységben sem helyezhető el.

6. Tereprendezés

6.§

- (1) A telekhatárokon a csatlakozó és a telken belül kialakított rendezett terepszint között legfeljebb 1,0 m lehet az eltérés és a tereprendezéssel kialakuló új terepvonalnak illeszkednie kell a környező telkek terepadottságaihoz.
- (2) A telek határaitól mért 1,00 m-es távolságon belül a tereprendezés nem megengedett, kivéve az előkert telekhatár, ahol a telek megközelítésének biztosítására lehet tereprendezést végezni.

II. FEJEZET

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ HELYI RENDELKEZÉSEK

7. Általános építési előírások

7.§

- (1) Az övezeti előírásokban szereplő legkisebb kialakítható teleknél kisebb méretű, meglévő építési telek is beépíthető, ha az összes egyéb előírás betartható és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.
- (2) Balatonfőkajár teljes területén lakókocsi, lakókonténer (mobilház), utánfutó és egyéb forgalomból kivont közlekedési eszköz építményként ideiglenesen sem helyezhető el.
- (3) Az előkert mérete
 - a) már beépült területeken az adott utcában, az érintett ingatlan környezetében (legalább 2-2 telek) lévő főépülethez igazodóan (kialakult állapot),
 - b) az a) pontban megjelölt területen kívül 5 m, kivéve ha az egyes övezeti előírások, vagy a Szabályozási terv ettől eltérően rendelkeznek.
- (4) Előkert minimális méretén belül, ha az övezeti előírások másként nem szabályozzák csak
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy
 - b) maximum 4m³ térfogatú föld alatt elhelyezett zárt esővíztározó
 - c) kerti tó,
 - d) zászlótartó oszlop,
 - e) hulladéktartály-tároló maximum 2m² alapterülettel, maximum 2 m magassággal helyezhető el, oly módon hogy a szomszédos ingatlan használatát nem korlátozhatja.
- (5) Oldalkert minimális mérete nem lehet kisebb
 - a) oldalhatáros beépítés esetén az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb épületmagasság mértékénél, a c) és d) pont kivételével;
 - b) szabadon álló beépítés esetén az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb épületmagasság felénél.
 - c) azokon a telkeken, ahol mindkét oldalhatáron meglévő épület áll az oldalkert mérete 0 m, egyéb esetben az a) pont szerint.,

- d) az Lf5 építési övezetben az oldalkert mérete nem lehet kisebb 4,0 m-nél.
- (6) Oldalkert teljes méretében – az országos településrendezési és építési követelményekről szóló jogszabály szerinti - benyúló épületrészekben a főépület oldalkert felőli homlokzatának mélységében csak
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - kerti építmények közül pihenés, játék, szórakozás, kikapcsolódás használatát szolgáló műtárgy helyezhető el, oly módon hogy a szomszédos ingatlan használatát nem korlátozhatja.
- (7) A hátsókert minimális mérete az övezeti előírások eltérő rendelkezése és a Szabályozási terv eltérő jelölése hiányában
- legalább 6 méter,
 - az Lf5 építési övezet valamint a 30 m-nél kisebb mélységű telkek esetében 0 m.
- (8) A lakóterületek, és vegyes területek saroktelkein, oldalhatáron álló beépítési mód esetében az épület szabadon állóan is elhelyezhető az egyéb előírások betartásával, de a szabadon álló beépítés a szomszédos építési telkek építési jogait nem korlátozhatja.
- (9) Az előírt beépítési módtól eltérő, kialakult beépítésű meglévő épület bővítése, felújítása a szomszédos telkek előírt beépítési módú beépíthetőségét nem korlátozhatja, kivétel ez alól, ha a szomszédos épület is kialakult beépítésű.
- (10) Ahol az építési övezet megengedi az építési helyen belül több főépület elhelyezését, ott legalább egy főépületet az utca felőli előkert határára kell helyezni.
- (11) Új főépületek utca felőli homlokzatszélessége legalább 40 %-át kötelezően az utca felőli építési határvonalra kell helyezni.
- (12) Melléképületet a főépülethez hozzáépítve, vagy a főépület mögött szabad elhelyezni, az adott építési övezetre vonatkozó elő- oldal- illetve hátsókert előírásainak megfelelően, kivéve ahol az építési övezet előírásai másként szabályoznak.

8. Építészeti előírások

8.§

- A hitéleti és kegyeleti épületek (templom, kápolna, ravatalozó) tornyának épületmagasságát kialakulnak kell tekinteni.
- Többszintes tetőterű épület nem alakítható ki.

9. Zöldfelületek

9.§

- Új közutak, utcák kialakításánál
 - 12-15 m szabályozási szélesség esetén legalább egyoldali fasor telepítéséhez,
 - a legalább 16 m szabályozási szélességű közút esetén kétoldali fasor telepítéséhez kell területet biztosítani.
- Telken belül fák és cserjék a telek határától a következő távolságok betartásával ültethetők:
 - 3 m-nél magasabbra nem növény cserjék legalább 1,0 m-re,
 - 3 m-nél magasabbra növény cserék és fák legalább 3,0 m-re.

10. Közterületek alakítására vonatkozó előírások

10.§

- Közterület kialakítása, megszüntetése, határvonalának módosítása – ahol a Szabályozási terv jelöli - csak a Szabályozási Terv rendelkezése szerint hajtható végre.
- Közterületen, közhasználat céljára átadott területen, építmény, berendezés, köztárgy, közterületi felszerelés csak abban az esetben helyezhető el, ha az
 - a gyalogossáv szélességét nem csökkenti,
 - a járművezetők kilátását és az utak forgalmát nem veszélyezteti,
 - a felszíni vizek lefolyását, elvezetését nem korlátozza,
 - a közműlétesítmények építését, karbantartását nem akadályozza meg,
 - ha a közlekedésre és a közterületre vonatkozó más jogszabályi rendelkezések teljesülnek.
- Közterületen garázs, sorgarázs nem építhető.

III. FEJEZET A KÖZMŰVEKRE ÉS A KÖZMŰVESÍTÉSRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

11. A közművekre és a közművesítésre vonatkozó általános előírások

11.§

- (1) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás), valamint az elektronikus hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági-, védőtávolsága számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani.
- (2) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, továbbá egyéb okból funkciót veszített, feleslegessé vált közművet el kell bontani, az indokoltan földben maradó vezeték tömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.
- (3) A közművezetékek átépítéskor és új vezeték fektetéskor a racionális területgazdálkodás érdekében, az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani, továbbá a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy az előírt utcai fasorok telepítését ne akadályozzák meg.
- (4) Építési telken átmenő, a beépítést korlátozó közművezeték, a közművezeték érintő átépítéskor közterületre kell áthelyezni.
- (5) Főépület elhelyezéshez a közmű feltételek az alábbiak:
 - a) belterületi beépítésre szánt területen (falusias és kertvárosias lakóterület, településközpont terület, kereskedelmi, szolgáltató terület, különleges területek) teljes közművesítés (kivéve a csapadékvíz-elvezetést)
 - b) külterületi beépítésre szánt területen (kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület, beépítésre szánt különleges területek) teljes közművesítés (kivéve a csapadékvíz-elvezetést)
 - c) beépítésre nem szánt terület övezeteiben közműigényes épület rendeltetés esetén a vízellátás történhet helyi vízbeszerzéssel is, vízzáró szennyvíztároló, vagy az illetékes hatóság által engedélyezett egyedi szennyvízkezelő berendezés megléte is elfogadott.
 - d) Az a-c) pontokban foglalt közművesítés mértéke abban az esetben nem követelmény az egyes telkek beépítésének feltételeként, ha a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel egyedi módon teljesíthetők az övezetre előírt közművesítettségi feltételek.
 - e) Szennyvízcsatornával ellátott területeken új épület a hálózatra történő rákötéssel építhető.

IV. FEJEZET A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ HELYI RENDELKEZÉSEK

12. Táj- és természeti értékek védelme

12.§

- (1) A Szabályozási terv feltünteti a település területét érintő magasabb szintű jogszabály által előírt területeket, melyek az alábbiak:
 - a) országos ökológiai hálózat magterülete,
 - b) országos ökológiai hálózat ökológiai folyosója,
 - c) országos ökológiai hálózat pufferterülete,
 - d) tájképvédelmi terület,
 - e) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület,ahol építési tevékenység a jelen rendelet előírásai mellett a vonatkozó jogszabályokban rögzített előírások együttes figyelembevételével történhet.
- (2) Külterületen levő fasorok, mezsgyék, védőerdősávok megőrzendők.

13. Környezetvédelem

13.§

- (1) A levegő védelme szempontjából védelmi övezetet igénylő építmények (légszennyező források) csak úgy alakíthatók ki, hogy a szomszédos telkek, övezetek, építési övezetek beépítési lehetőségét, területfelhasználását nem korlátozzák.
- (2) A zajt kibocsátó, vagy rezgést okozó létesítmény csak akkor építhető, illetve ilyen tevékenység csak akkor folytatható, ha az általa okozott zaj vagy rezgés mértéke nem haladja meg a környezetében a vonatkozó zajterhelési határértékeket.
- (3) A település területén kijelölt egyedileg meghatározott zajvédelmi szempontból érzékeny területfelhasználási egység a különleges turisztikai szolgáltatás területe.
- (4) Technológiai eredetű szennyvíz, illetve az üzemek, gazdasági területek területén összegyűjtött csapadékvíz közcsonnába csak akkor vezethető, ha előtisztítása a vonatkozó jogszabályokban és hatósági előírásokban meghatározott mértékben az üzemek, gazdasági területek területén megtörtént.
- (5) Állattartás céljára szolgáló épületek építése csak a rendelet építési övezetekre vonatkozó előírásai szerint lehetséges.
- (6) A település igazgatási területén tisztítatlan szennyvíz nem szikkasztható el.
- (7) A közcsonnával ellátatlan külterületen a keletkező szennyvizet szivárgásmentes, zárt tárolóban kell összegyűjteni, vagy egyedi szennyvíztisztító kisberendezéssel kell megtisztítani.
- (8) Külterületen egyedi szennyvíztisztító kisberendezés akkor létesíthető, ha azt az övezeti előírások nem tiltják és a szükséges védőtávolság a telken belül biztosítható.
- (9) Talajmozgatással járó tevékenység során, továbbá a beépítendő területeken a termőréteg védelmét, elkülönített tárolását és újrahasznosítását biztosítani kell.
- (10) A gazdálkodó szervezeteknek gondoskodniuk kell a tevékenységükből keletkező veszélyes és nem veszélyes termelési hulladékok hasznosításáról, ártalmatlanításáról.
- (11) Az üzemi technológia során keletkező veszélyes hulladék átmeneti tárolása a vonatkozó jogszabályok szerint a talaj, talajvíz szennyezése nélkül történhet.
- (12) A keletkező kommunális szilárd hulladék szervezett, intézményes elszállítását biztosítani kell, kommunális szilárd hulladék zárt gyűjtőedényben tárolható.
- (13) Veszélyes anyagok, vagy hulladékok állandó tárolására szolgáló telephely, hígtrágyás állattartó telep nem létesíthető.
- (14) A település területén külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, külszín bányaművelés nem folytatható.
- (15) A vízfolyások mentén 3-3 m széles parti sávot mederfenntartási célokra szabadon kell hagyni, ezen parti sávon belül építményt létesíteni nem lehet.
- (16) Temetőktől számított 50 m-es területsávon belül, állattartó építmény nem építhető, továbbá kegyeletsértő tevékenység, zajos, bűzös tevékenység nem folytatható, vendéglátó, sportolási, szórakoztató célú létesítmény nem alakítható ki. A helyi védett területen illetve a temető alatt lévő pincék a hagyományoknak megfelelően borturisztikai célú kereskedelmi és vendéglátási céllal is működtethetők.

V. FEJEZET

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEKRE ILLETVE ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

14. Beépítésre szánt területek

14.§

- (1) A beépítésre szánt területek használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe sorolandók:
 - a) Kertvárosias lakóterület (Lke)
 - b) Falusias lakóterület (Lf),
 - c) Településközpont terület (Vt),
 - d) Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz),
 - e) Üdülőházas üdülőterület (Üü)
 - f) Hétvégiházás üdülőterület (Uh)

- g) Különleges sportterület (Ksp)
 - h) Különleges terület - turisztikai szolgáltatás (Ktsz),
 - i) Különleges terület - sportszálloda (Kspesz)
 - j) Különleges terület - Szennyvíztisztító telep (Ksz),
 - k) Különleges terület – Repülőtér (Kr)
- (2) Az egyes építési övezetek paramétereit az 1. melléklet tartalmazza.

15. Kertvárosias lakóterület (Lke)

15.§

- (1) A Kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő, kertes, legfeljebb 4,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben telkenként egy főépület helyezhető el, mely a következő rendeltetéseket tartalmazhatja:
 - a) lakó (legfeljebb 2 lakás)
 - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló, a lakóterületi követelményeknek megfelelő kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó max. 80 m² alapterülettel
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - d) kulturális,
 - e) szállás jellegű,
 - f) sport.
- (3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben melléképületként
 - a) gépjárműtároló,
 - b) az épület(ek) rendeltetészerű használatához szükséges egyéb tároló,
 - c) nyárikonyha, mosókonyha, műterem,
 - d) kerti növényház (üvegház), fóliasátor legfeljebb 30 m² alapterülettel, helyezhető el.
- (4) Kertvárosias lakóterületen a melléképítmények közül kizárólag:
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) hulladéktartály-tároló,
 - c) kerti építmény,
 - d) állat ól, állatkifutó,
 - e) olyan antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, melynek legmagasabb pontja nem haladja meg a 6,0 m-t,
 - f) komposztáló,
 - g) csapadékvíz gyűjtő ciszterna,
 - h) zöldségverem, helyezhető el.
- (5) A kialakult beépítésű építési övezetekben új épület építése a kialakult állapothoz igazodva ill. a tömbben kialakult előkerttel, a kialakult utcakép jellegének megfelelő oldalhatárra létesíthető, kivéve ha a Szabályozási terv másként jelöli.
- (6) A (3) a-d) pontok szerinti rendeltetések a főépületben vagy a főépülettel egybeépítve is elhelyezhetők a (2) bekezdés a-f) pontja szerinti rendeltetések mellett.
- (7) Új főépület elhelyezése esetén gépkocsitároló csak a fő rendeltetésű épülettel egy tömegben vagy azzal egybeépítve a főépület mögött alakítható ki.
- (8) Ha az építési övezetekben a teleknagyság legalább 50 %-kal meghaladja a legkisebb kialakítható telekterület nagyságát, abban az esetben az ezen felüli területrésze az övezetben előírt beépítettség 50 %-a engedélyezhető, de a kialakuló beépítés így sem haladhatja meg a minimális teleknagyság esetében engedélyezhető beépítettség kétszeresét.
- (9) A kertvárosias lakóterület építési övezeteinek paramétereit az 1. melléklet 1. táblázata tartalmazza.
- (10) Kertvárosias lakóterületen az állattartó építmények összes alapterülete nem lehet több 100 m²-nél.
- (11) Az Lke3* építési övezetben lakótelkek csak akkor alakíthatók ki, ha az útkialakítás, közműfejlesztés és a temetői terület mentesítése megtörtént.

16. Falusias lakóterület (Lf)

16.§

- (1) A falusias lakóterület legfeljebb 4,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mezőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A falusias lakóterület építési övezeteiben telkenként egy főépület helyezhető el, mely a következő rendeltetéseket tartalmazhatja:
 - a) lakó (legfeljebb 2 lakás),
 - b) a lakóterületi követelményeknek megfelelő, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú rendeltetés legfeljebb 50 m² alapterülettel
 - c) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés legfeljebb 50 m² alapterülettel,
 - d) szállás jellegű,
 - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - f) kulturális, közösségi szórakoztató.
- (3) Falusias lakóterület építési övezeteiben melléképületként
 - a) gépjárműtároló,
 - b) az épület(ek) rendeltetésszerű használatához szükséges egyéb tároló,
 - c) műhely,
 - d) nyárikonyha,
 - e) mezőgazdasági épület, állattartó épület helyezhető el.
- (4) Falusias lakóterületen a melléképítmények közül kizárólag:
 - i) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - j) hulladékartály-tároló,
 - k) kerti építmény,
 - l) állat ól, állatkifutó,
 - m) olyan antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, melynek legmagasabb pontja nem haladja meg a 6,0 m-t,
 - n) komposztáló,
 - o) csapadékvíz gyűjtő ciszterna,
 - p) zöldségverem helyezhető el.
- (4) A (2) bekezdés a-f) pontja szerinti rendeltetésű főépületben vagy a főépülettel egybeépítve a (3) a-d) pontok szerinti rendeltetések is elhelyezhetők.
- (5) Ha az építési övezetekben a teleknagyság legalább 50 %-kal meghaladja a legkisebb kialakítható telekterület nagyságát, abban az esetben az ezen felüli területrésze az övezetben előírt beépítettség 50 %-a engedélyezhető, de a kialakuló beépítés így sem haladhatja meg a minimális teleknagyság esetében engedélyezhető beépítettség kétszeresét.
- (6) Az Lf2 építési övezetben lakóépület elhelyezéséhez a telek nyugati, délnyugati határánál zajvédelmi kerítés létesítendő.
- (7) A falusias lakóterület építési övezeteinek paramétereit az 1. melléklet 2. táblázata tartalmazza.

17. Településközpont terület (Vt)

17.§

- (1) A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetésű épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) A településközpont területen elhelyezhető főépület:
 - a) lakó (telkenként legfeljebb egy főépület 2 lakással)
 - b) igazgatási, iroda,

- c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - f) sport,
- rendeltetését tartalmazhat.
- (3) A településközpont terület építési övezeteinek paramétereit az 1. melléklet 3. táblázata tartalmazza.
 - (4) Településközpont terület építési övezeteiben melléképületként gépjárműtároló és az épület(ek) rendeltetészerű használatához szükséges egyéb tároló helyezhető el.
 - (5) Településközpont területen a melléképítmények közül kizárólag:
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) hulladékártály-tároló,
 - c) kerti építmény,
 - d) olyan antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, melynek legmagasabb pontja nem haladja meg a 6 m-t
 helyezhető el.
 - (6) Az építési övezetekben állattartó épület nem létesíthető.

18. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

18.§

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági (kereskedelmi, szolgáltató, ipari) tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben csak olyan rendeltetésű épület létesíthető, amelyben folytatott tevékenység:
 - a) védőtávolság, védőövezet igénye saját telkén belül biztosítható,
 - b) a szomszédos telkek rendeltetésű használatát nem korlátozza.
- (3) A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás is kialakítható.
- (4) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek paramétereit az 1. melléklet 4. táblázata tartalmazza.
- (5) Az építési övezetben elhelyezésre kerülő technológiai építmény legmagasabb pontja meghaladhatja az építési övezetben meghatározott maximális épületmagasságot ha az alkalmazott üzemi technológia szempontjából az szükséges.
- (6) Az építési övezetben a minimális zöldfelületi értéken belül a telekhatárok mentén fa- és cserjesor telepítendő.

19. Üdülőházas üdülőterület (Üü)

19.§

- (1) Üdülőházas üdülőterület a Szabályozási terven Üü jellel szabályozott területfelhasználási egység, ahol szabadidős, üdülési, rekreációs-egészségmegőrző és szállás jellegű épületek helyezhetők el.
- (2) Az Üdülőházas üdülőterület építési övezeteinek paramétereit az 1. melléklet 5. táblázata tartalmazza.

20. Hétfélgiházás üdülőterület (Üh)

20.§

- (1) Hétfélgiházás üdülőterület laza beépítésű, legfeljebb 4,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban üdülő rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Hétfélgiházás üdülőterület építési övezeteiben telkenként egy főépület helyezhető el, mely a következő rendeltetéseket tartalmazhatja:
 - a) legfeljebb 2 egységes üdülőépület
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület max. 50 m² alapterülettel.
- (3) Hétfélgiházás üdülőterület építési övezeteiben melléképület nem helyezhető el.
- (4) Hétfélgiházás üdülőterületen a melléképítmények közül kizárólag:
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) kerti építmény,

- c) csapadékvíz gyűjtő ciszterna, helyezhető el.
- (5) Hétvégiházazs üdülőterület építési övezeteinek paramétereit az 1. melléklet 6. táblázata tartalmazza.

21. Különleges Sportterület (Ksp)

21.§

- (1) A Szabályozási terven Ksp jellel szabályozott építési övezetben a testedzéssel, sportolással, a szabadidő eltöltésével összefüggő építmények, valamint a látogatók ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épületek helyezhetők el.
- (2) A Ksp építési övezet területén építmények a következő feltételekkel helyezhetők el:
- Kialakítható legkisebb telek területe: minimum 5000 m².
 - Beépítési mód: szabadonálló,
 - Beépítettség mértéke: maximum 20 %,
 - Az épület épületmagassága: maximum 6,0 m,
 - a min. zöldfelület: 50 %.
 - előkert, oldalkert min. 5 m.

22. Különleges turisztikai szolgáltatás (Ktsz)

22.§

- (1) A terület a Szabályozási terven Ktsz jellel szabályozott területfelhasználási egység, ahol a minőségű turizmust szolgáló kereskedelmi szállásépületek, a vendéglátást, sportolást és közösségi szórakozást szolgáló épületek, továbbá a térség lakosságának és a turisták ellátását szolgáló kereskedelmi és szolgáltatási célú létesítmények épületei, továbbá az ezekhez kapcsolódó kiszolgáló építmények helyezhetők el.
- (2) A területen a területrendezési tervekről szóló törvény szerint nevesített csarnok nem alakítható ki.
- (3) Az építési övezet telkein
- az előírt legalább 50 % zöldfelületet háromszintű növényzet (honos növényfajok) telepítésével kell biztosítani.
 - A szabályozási terven jelölt "kötelező zöldfelületként kialakítandó terület"-en a háromszintű zöldfelületet erdészeti módszerekkel telepített védő erdősávként kell kialakítani, ahol a lombkorona szint legfeljebb 6x6 méteres kötésben telepített fákból áll.
- (4) Az építési övezetben telkek kialakítása csak legalább 16 m széles, közforgalom számára megnyitott, fordulóval rendelkező magánút kialakításával lehetséges.
- (5) Az építési övezetben kialakítható a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás is, amennyiben az (1) bekezdésben felsorolt fő rendeltetés megvalósult.
- (6) (2) A Ktsz építési övezet területén építmények a következő feltételekkel helyezhetők el:
- Kialakítható legkisebb telek területe: minimum 5 ha
 - Beépítési mód: szabadonálló,
 - Beépítettség mértéke: maximum 20 %,
 - Az épület épületmagassága: maximum 12,0 m,
 - a min. zöldfelület: 50 %.
 - előkert, oldalkert, hátsóker: min. 10 m., de figyelembe kell venni a szabályozási terven jelölt be nem építhető területet is.

23. Különleges terület - sportszálloda (Kspsz)

23.§

- (1) A terület a Szabályozási terven Kspsz jellel szabályozott területfelhasználási egység, ahol a versenypályához kapcsolódó kereskedelmi szállásépület, valamint a versenypályához és a kereskedelmi szállásépülethez kapcsolódó kiszolgáló építmények helyezhetők el.
- (2) A Kspsz építési övezet területén építmények a következő feltételekkel helyezhetők el:
- Kialakítható legkisebb telek területe: minimum 1 ha

- b) Beépítési mód: szabadonálló,
 - c) Beépítettség mértéke: maximum 30 %,
 - d) Az épület épületmagassága: maximum 10,5 m,
 - e) a min. zöldfelület: 50 %.
 - f) előkert, oldalkert, hátsóker: min. 10 m.
- (3) A telekhatárok mentén - a déli telekhatár kivételével - kétszintű növényállományt (fa- és cserjesort) kell telepíteni min. 10 m szélességben.

24. Különleges szennyvíztisztító telep (Ksz)

24.§

- (1) A terület a Szabályozási terven Ksz jellel szabályozott területfelhasználási egység, ahol a rendeltetésnek megfelelő építmények helyezhetők el.
- (2) A Ksz építési övezet területén építmények a következő feltételekkel helyezhetők el:
- a) Kialakítható legkisebb telek területe: minimum 1 ha
 - b) Beépítési mód: szabadonálló,
 - c) Beépítettség mértéke: maximum 40 %,
 - d) Az épület épületmagassága: maximum 4,5 m,
 - e) a min. zöldfelület: 40 %.
 - f) előkert, oldalkert, hátsóker: min. 5 m.
- (3) Az építési övezet telekhatárai mentén fasor és cserjesor telepítendő.

25. Különleges terület- Repülőtér (Kr)

25.§

- (1) A terület a Szabályozási terven Kr jellel szabályozott területfelhasználási egység, ahol a rendeltetésnek megfelelő építmények helyezhetők el.
- (2) A Kr építési övezet területén építmények a következő feltételekkel helyezhetők el:
- a) Kialakítható legkisebb telek területe: minimum 5000 m²
 - b) Beépítési mód: oldalhatáronálló,
 - c) Beépítettség mértéke: maximum 15 %,
 - d) Az épület épületmagassága: maximum 6,0 m,
 - e) a min. zöldfelület: 40 %.
 - f) előkert, oldalkert, hátsóker: min. 5 m.

26. Beépítésre nem szánt területek

26.§

- (1) A beépítésre nem szánt területek használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe tartoznak:
- a) Közlekedési területek
 - aa) közúti (KÖu)
 - ab) vasúti (KÖk)
 - b) Zöldterület (Z),
 - c) Erdőterület - védelmi (Ev)
 - d) Erdőterület - gazdasági (Eg)
 - e) Általános mezőgazdasági terület (Má)
 - f) Általános korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko)
 - g) Általános borvidéki mezőgazdasági területek (Máb)
 - h) Kertes borvidéki mezőgazdasági területek (Mk)
 - i) Természetközeli terület (Tk)
 - j) Vízgazdálkodási területek (V),
 - k) Különleges beépítésre nem szánt területek:
 - ja) nagy kiterjedésű sportterület (Kb-nsp)
 - jb) temető (Kb-t)
 - jc) pincesor (Kb-p)
 - jd) közműterület (Kb-k)

je) benzinkút (Kb-b)

27. Közlekedési terület

27.§

- (1) Közlekedési és közműterületen csak a közút létesítményei, berendezései, és kiszolgáló építményei, tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények (váróhelység, esőbeálló) valamint közművek helyezhetők el.
- (2) A közlekedési hálózatok elemei számára a szabályozási terven jelölt építési területet (a meglévő, nem szabályozott telekhatárt, vagy tervezett szabályozási szélességet) kell biztosítani.
- | | | |
|-------------------------------|--|--|
| a) Gyorsforgalmi út | aa) Meglévő | M7 autópálya (K.I.A) |
| | ab) Tervezett | M8 autóút (K.II.A) |
| b) Országos főút | ba) Meglévő | 7 sz. közút (K.II.A) |
| | bb) Meglévő | 71. sz. közút (K.IV.C) |
| | bc) Meglévő | 710 sz. közút (K.III.A) |
| c) Országos mellékutak | ca) Meglévő | 7116 sz. közút (K.V.A) |
| | cb) Meglévő | 7118 sz. közút (K.V.A) |
| | cc) Meglévő | 7205 sz. közút (K.V.B) |
| | | (belterületen: Kossuth L. u., Petőfi S. u. (B.V.c.B) |
| | cd) Meglévő | 7207 sz. közút (K.V.B) |
| | | (belterületen: Szabó D. u., Ady E. u. (B.V.c.B) |
| d) Gyűjtőutak | da) Meglévő: | Vasvári P. u., (B.V.c.B) |
| | | Jókai u., (B.V.c.B) |
| | | Dózsa u. (B.V.c.B) |
| | | Versenypályához vezető |
| | | külterületi útszakaszok (K.VI.C) |
| e) Lakó és kiszolgáló utak | | Meglévő és tervezett utcaszakaszok (B.VI.d.C) |
| f) Kerékpáros hálózati elemek | fa) Meglévő (fejlesztendő) országos „Balatoni kör” | |
| | fb) Meglévő/Tervezett Budapest – Balaton | |
| | | (külterületen kerékpárút: szabályozási |
| | | szélességben, belterületen kerékpár nyom: |
| | | meglévő telekszélességben) |
| g) Vasútvonalak | ga) Meglévő: | 29. sz. (Szfár. – Tapolca) |
| | gb) Meglévő | 30. sz. (Szfár. – Gyékényes) |
| | gc) Meglévő | 27. sz. (Lepsény – Veszprém) |
| | | (üzemen kívül/) |
- (3) Az országos közutak beépítésre nem szánt területen lévő szakaszai mentén az alábbi védőtávolságokat kell biztosítani az út tengelyétől számítva: gyorsforgalmi utaknál és országos főutak mentén: 100-100 m, országos mellékutaknál 50 – 50 m., a tervezett gyorsforgalmi út nyomvonal esetében 250-250 m
- (4) Védőtávolságon belül építmény csak az út kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el.
- (5) A helyi külterületi utak (mezőgazdasági kiszolgáló utak), illetve külterületi, közforgalom elől nem elzárt magánutak mentén kerítés és egyéb építmény az úttengelytől számított 6-6 méteren belül nem helyezhető el.
- (6) Közforgalom elől nem elzárt magánút minimum 6,0 m, közforgalom elől elzárt magánút 25 m-ig nyomvonal hosszúságig minimum 4,0 m, a fölött minimum 6,0 m telekszélességgel alakítható ki. Előbbiek alól kivétel a gyalogút és kerékpárút, mely esetekben a minimális szélesség 3,0 m.
- (7) Bármely közút, illetve közforgalom elől nem elzárt magánút esetében az úttengelytől számított 3-3 méteren belül nem helyezhető el fás szárú növényzet.
- (8) A közlekedési célú közterület határán lévő pincék a közterület felé nem nyílnak, nem akadályozhatják a közlekedés biztonságát és az oromfal elé előtető, présház és egyéb, az oromfalat takaró építmény nem létesíthető.

28. Zöldterület (Z)

28.§

- (1) Zöldterület a Szabályozási Terveken Z jellel szabályozott közhasználatú, meghatározóan növényzettel fedett közterület, ahol a növényzettel borított terület aránya 60 %-nál kevesebb nem lehet.
- (2) A Z-0 jellel szabályozott zöldterületeken épület nem létesíthető, elhelyezhetők a szabadidő eltöltését – a pihenést, játékot, sportolást – szolgáló, épületnek nem minősülő építmények, sétaút, kerékpárút, továbbá köztárgyak.
- (3) A Z-1 jellel szabályozott zöldterületeken a (2) bekezdés szerinti építmények továbbá a zöldterület funkciójához illeszkedő vendéglátó, sport-, szabadidős létesítmények épületei is kialakíthatóak.
- (4) A Z-1 övezet beépítettsége legfeljebb 3 % lehet, az épületek szabadonállóan legfeljebb 4,5 m épületmagassággal helyezhetők el.
- (5) A Z-2 övezetben új épület, pince nem létesíthető, de a meglévő prэшázak és pincék kizárólag eredeti funkciójának megfelelően felújíthatók.
- (6) Az Lke3* jelű lakóövezet és a 427 hrsz-ú temető között szabályozott Z-0 jelű zöldterületen a temető és a lakóterület térbeli elválasztása érdekében legalább 2 fasor és cserjesort kell telepíteni.

29. Erdőterület (E)

29.§

- (1) Erdőterület az üzemtervezett erdők és a településrendezési eszközök szerint tervezett erdők területe.
- (2) Az erdőterület az építmények elhelyezése szempontjából:
 - a) gazdasági (Eg),
 - b) védelmi (Ev),övezetbe tartozik.
- (3) Gazdasági rendeltetésű erdőterület övezeteiben (Eg) az erdőgazdálkodással, vadgazdálkodással összefüggő épületek és az erdei turizmus épületnek nem minősülő építményei létesíthetők.
- (4) Az Eg jelű erdő övezetek területén épületek a következő feltételekkel létesíthetők:
 - a) a beépíthető telek területe legalább 1,0 ha,
 - b) a beépítettség mértéke legfeljebb 0,5 %,
 - c) az épületmagasság legfeljebb 4,5 m,
 - d) telekhatároktól való távolság legalább 10 m.
- (5) Az Ev jelű védelmi rendeltetésű erdőterület övezetében épületet, építményt elhelyezni nem lehet, közműbekötés sem létesíthető.

30. Mezőgazdasági terület

30.§

- (1) A mezőgazdasági terület a termőhelyi adottságokhoz illeszkedő hagyományos mezőgazdasági használat megtartása, a termőföldvédelem, a természeti területek védelme, a tájképvédelem érdekében a következő sajátos területfelhasználási egységekre tagolódik:
 - a) általános mezőgazdasági terület (Má),
 - b) általános korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko)
 - c) általános borvidéki mezőgazdasági terület (Máb)
 - d) kertes borvidéki mezőgazdasági terület (Mk).

31. Általános mezőgazdasági terület

31.§

- (1) Általános mezőgazdasági terület az Má jellel szabályozott árutermelő gazdálkodásra alkalmas mezőgazdasági termőföldek területe.
- (2) Szántó művelési ágba lévő, legalább 20 ha területű telken a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló gazdasági épületek (a növénytermesztés, állattenyésztés, termék tárolás, termékfeldolgozás építményei) valamint a lakófunkciót is kielégítő épület létesíthető a telek legfeljebb 0,1 %-ának mértékéig, de a beépített összes alapterület az 500 m²-t; valamint a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg.
- (3) Gyep illetve rét vagy legelő művelési ágba lévő, legalább 20 ha területű telken a hagyományos almos állattartást szolgáló, a lakófunkciót is magában foglaló épület létesíthető, de a beépített alapterület a telek 0,1 %-át és az 500 m²-t nem haladhatja meg, valamint a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg.

- (4) Gyümölcsös és szőlő művelési ágban lévő, legalább 3 ha területű telken a gyümölcsstermesztést, feldolgozást szolgáló épület építhető, de a beépített alapterület a telek 0,5 %-át és a 500 m²-t nem haladhatja meg.
- (5) Az épületek épületmagassága legfeljebb 6,0 m lehet, de egyik homlokzat magassága sem haladhatja meg a 6,0 m-t.
- (6) Az épületek a telek határától legalább 10 m-re létesíthetők.
- (7) Épületet létesíteni csak a legalább 80 %-ban művelt telken lehet, ahol a beépítés feltételeként az a művelési ág fogadható el, amely a telek művelt területének 60 %-án meghatározó.
- (8) Azon vegyes művelésű telken, ahol egyik művelési ág sem éri el a művelt terület 60 %-át, azon építési szabályt kell alkalmazni, amely a telken lévő művelési ágak közül a legszigorúbb.
- (9) Az általános mezőgazdasági terület övezetében birtokközpont nem alakítható ki.

32. Általános korlátozott használatú mezőgazdasági terület

32. §

- (1) Általános korlátozott használatú mezőgazdasági terület jellemzően az országos ökológiai hálózat magterületére és ökológiai folyosójába tartozó területek, a mélyfekvésű mezőgazdasági területek továbbá a tájképvédelmi szempontból érzékeny és a hagyományos tájkarakter megőrzése szempontjából jelentős, Mko jellel szabályozott területek.
- (2) Általános korlátozott használatú mezőgazdasági terület Mko övezeteiben épület nem létesíthető.
- (3) Az övezetekben kialakítható telek területe 1 ha-nál kisebb nem lehet.
- (4) Az övezetben kerítés nem létesíthető.

33. Általános borvidéki mezőgazdasági terület

33.§

- (1) Általános borvidéki mezőgazdasági terület Máb övezete a területrendezési tervről szóló törvény által meghatározott borszőlő termőhelyi kataszteri övezetbe tartozó, szőlő művelésre alkalmas általános mezőgazdasági terület.
- (2) Az Máb jelű övezetben a beépíthető telek területe legalább 2,0 ha, a kialakítható telek területe legalább 3000 m² lehet.
- (3) A 3000 m² és 2,0 ha közötti területű telken csak földdel borított pince létesíthető.
- (4) A legalább 2,0 ha területű telken a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy borturizmust szolgáló építmények helyezhetők el, de az épületek beépített alapterülete nem haladhatja meg a telek 1 %-át, és nem lehet több 500 m²-nél.
- (5) Ha egy tulajdonosnak Balatonfőkajár igazgatási területén a szőlőműveléssel hasznosított telkeinek összes területe legalább 5,0 ha, akkor az egyik legalább 1,0 ha-os telkén legfeljebb 500 m² beépített alapterületű épületet létesíthet.
- (6) Az (5) bekezdés szerinti legalább 5,0 ha területű birtoktest megállapításánál az Mk jelű övezetben lévő telkek is beszámíthatóak, de ezen telkekre csak az Mk övezetre vonatkozó építési előírások szerint lehet építeni. A birtoktestbe beszámított, de be nem épített telkeken épület nem létesíthető.
- (7) Az épületek épületmagassága legfeljebb 4,5 m lehet.
- (8) Az épületek a telek határától legalább 8 m előkert és 3 m oldalkert biztosításával szabadonállóan létesíthetők.

34. Kertes borvidéki mezőgazdasági terület

34.§

- (1) Kertes borvidéki mezőgazdasági terület Mk övezete a területrendezési tervről szóló törvény által meghatározott kertes mezőgazdasági övezetbe és borszőlő termőhelyi kataszteri övezetbe tartozó, jellemzően vegyes művelésű (szőlő, gyümölcs, kertgazdálkodás) terület.
- (2) Az Mk jelű övezetben legalább 80%-ban szőlő művelési ágban nyilvántartott és ennek megfelelően művelt telken, telkenként kizárólag egy - a helyi építési hagyományoknak megfelelő és tájbaillő – présház és egy földdel borított boltpince létesíthető, ha a telek területe legalább 3000 m², de a présházban ideiglenes

- tartózkodásra alkalmas helyiség nem-alakítható ki.
- (3) Az övezetben telekosztással 3000 m²-nél kisebb új telek nem alakítható ki.
 - (4) A prэшáz alapterülete nem lehet több 60 40 m²-nél; az épülethez csatlakozó terepszint legalacsonyabb pontjához képest mért homlokzatmagassága legfeljebb 4 m lehet.
 - (5) Az épület feltöltésen nem helyezhető el és környezetében terasz nem létesíthető.
 - (6) A pince a prэшázal egybeépítve vagy attól különállóan is létesíthető, de nem alakítható ki a prэшáz alatt.
 - (7) Prэшáz szabadonállóan csak a rendelet hatályba lépése előtt már meglévő közutak mentén létesíthető legalább 8 m de legfeljebb 15 m előkert biztosításával.
 - (8) Az épületek 9 m átlagos telekszélességig oldalhatáron állóan, 9 m felett a kialakult állapothoz igazodva oldalhatáron, vagy szabadonállóan létesíthetők.
 - (9) A művelésből kivett, zártkerti telkeken is csak egy prэшáz létesíthető, kizárólag akkor, ha a telek 80 %-ban szőlő műveléssel hasznosul, a (2)-(7) bekezdés szerint paraméterek teljesülnek, de lakóépület és állattartó épületek nem létesíthetők.
 - (10) Prэшáz (gazdasági épület) rendeltetése lakó-üdülő rendeltetésre nem módosítható.
 - (11) Amennyiben a szőlőművelés megszűnik, a meglévő épületeken, pincéken építési tevékenység (a bontás kivételével) nem folytatható.

35. Természetközeli területek

35.§

- (1) Természetközeli terület a Szabályozási Terven Tk jellel szabályozott lóp területe.
- (2) A területen építési tevékenység, tereprendezés nem végezhető.

36. Vízgazdálkodási terület

36.§

- (1) A vízgazdálkodással összefüggő terület a vízmedrek, árkok területe, ahol a vízgazdálkodással összefüggő építmények létesíthetők.

37. Különleges beépítésre nem szánt – nagyterjedésű sportterület (Kb-nsp)

37.§

- (1) A Kb-nsp1 jelű övezetben nagy kiterjedésű sporttevékenység (versenypálya) és az ahhoz kapcsolódó vendéglátás, kereskedelem és szolgáltatás funkció létesítményei, lelátókkal egybeépített kiegészítő funkciójú (múzeum, konferenciaterem) illetve a versenyzéssel összefüggő szálláshelyek helyezhetők el.
- (2) A Kb-nsp2 jelű övezetben a versenypályát kiszolgáló személyzet valamint a látogatók számára kereskedelmi, szolgáltatató, vendéglátó, sportolási, szórakoztatási rendeltetésű épületek, szálláshelyek valamint a testedzéssel, sportolással, a szabadidő eltöltésével összefüggő építmények alakíthatók ki.
- (2) A versenypálya üzemeltetésével összefüggő szálláshely és az ahhoz kapcsolódó vendéglátás funkció épületei a szennyvíztisztító 300 m-es védőtávolságán belül nem helyezhetők el
- (3) A területen kerítést – a lábazon felül - legalább 50 %-ban áttörten kell kialakítani, kivéve a zajvédő funkciójú kerítést illetve a biztonsági szempontok miatti tömör kerítést.
- (4) A területen a zöldfelületi borítottság számításánál a növényzettel fedett terület alatt a szilárd burkolatú felületek nélküli, gyepvel, cserjékkel, fákkal betelepített beépítetlen terület illetve vízfelület értendő.
- (6) A zajterhelésre érzékeny lakóterület felőli telekhatár mentén a műszaki zajvédelmet zajgátló töltés vagy zajgátló fal létesítésével kell megoldani. A zajgátló töltés legalább a lakóterület felőli oldalán kétszintű növényzetet (gyep és cserjeszint) kell telepíteni tájbaillő módon.
- (7) A pályához tartozó műszakilag szükséges területeken és épületeken kívüli területeket zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani úgy, hogy ahol a versenypálya biztonságos üzemeltetését nem zavarja, ott honos növényfajokból álló ligetes fásítást kell létesíteni.
- (8) A Kb-nsp1 övezet határai mentén – ahol a parkolók, épületek és a pálya egyéb műszaki létesítményei azt lehetővé teszik - kétszintű növényállományt (fa- és cserjesort) kell telepíteni a környezetvédelmi engedélyben rögzített növénytelepítési feltételek alapján.
- (9) A Kb-nsp1 övezet területén az építmények elhelyezésének feltételei a következők:

- | | | |
|----|--------------------------|--------------|
| a) | Kialakítható telekméret: | 10 ha |
| b) | Beépítési mód: | szabadonálló |
| c) | beépítési mérték: | max. 8 % |
| d) | zöldfelület: | min. 55% |
| e) | épületek épületmagasság: | max. 12,5 m |
- (10) A Kb-nsp2 övezet területén az építmények elhelyezésének feltételei a következők:
- | | | |
|----|--------------------------------|--------------|
| a) | beépítési mód: | szabadonálló |
| b) | kialakítható telekterület: | min. 10 ha |
| c) | beépítettség: | max. 5 % |
| | zöldfelület: | min. 60 % |
| d) | épületmagasság: | max. 12,5 m |
| e) | telekhatároktól való távolság: | min. 5,0 m |
- f) A telken belüli zöldfelületet, a térségben honos fafajokkal ligetesen fásítva kell kialakítani.

38. Különleges terület- Temető

38.§

- (1) A terület a Szabályozási terven Kb-t jellel szabályozott területfelhasználási egység, ahol csak a temető funkciójával összhangban lévő építmények helyezhetők el.
- (2) A temető rendeltetésének megfelelő építmények a következő előírások szerint létesíthetők:
 - a) beépítési mód: szabadonálló,
 - b) kialakítható telekterület: minimum 5000 m²,
 - c) beépítettség: maximum 5 %,
 - d) épület épületmagassága: maximum 5,5 m.
- (3) A temető alá nyúló történeti borospincék védelme érdekében a temető telekhatárától 20 m távolságon belül új sír nem alakítható ki és a temető telekhatárán új pince nem létesíthető, ezt a területet zöldfelületként kell fenntartani.
- (4) A temető 425, 426/1 hrsz-ú közterületi telekhatárán, a közterületről nyíló, pincszerűen kialakított kripták felújíthatók és a már meglévőkhöz illeszkedve új kripták is létesíthetők. A kripták legfeljebb 10 m-re nyúlhatnak be a temető területére.

39. Különleges terület- Pincesor

39.§

- (1) A terület a Szabályozási terven Kb-p jellel szabályozott területfelhasználási egység, a pincesorok területe, ahol a meglévő, oromfalas, földdel fedett pincék felújíthatók, de épület és új pince nem létesíthető.
- (2) A pincék rendeltetése kizárólag a bortároláshoz, borfeldolgozáshoz, borturizmushoz kapcsolódó vendéglátó, valamint kereskedelmi funkciójú lehet, más célú hasznosítás nem lehetséges.
- (3) Az oromfal elé előtető, présház és egyéb, az oromfalat takaró építmény nem létesíthető.

40. Különleges terület- Közmű

40.§

- (1) A terület a Szabályozási terven Kb-k jellel szabályozott területfelhasználási egység, ahol csak a rendeltetésnek megfelelő építmények (vízmű, gázfogadó, szennyvízáttemelő) helyezhetők el.

41. Különleges terület- Benzinkút

41.§

- (1) A terület a Szabályozási terven Kb-b jellel szabályozott területfelhasználási egység, ahol csak a rendeltetésnek megfelelő építmények helyezhetők el.
- (3) A Kb-b övezet területén az építmények elhelyezésének feltételei a következők:
 - a) beépítési mód: szabadonálló

b) kialakítható telekterület:	kialakult
c) beépítettség:	max. 10 %
d) zöldfelület:	min. 40 %
e) épületmagasság:	max. 4,5
f) telekhatároktól való távolság:	min. 3,0 m

42. Mellékletek

42.§

- (1) A rendelet mellékletei:
1. melléklet: Az építési övezetek táblázatai,
 2. melléklet: SZT-1 jelű M=1:2000 méretarányú Szabályozási terv (A3 szelvényezett)
 3. melléklet: SZT-2 jelű M=1:10000 méretarányú Szabályozási terv
 4. melléklet: SZT-3 jelű M=1:2000 méretarányú Szabályozási terv (vízparti terület)

43. Záró rendelkezések

43.§

- (1) Jelen rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
- (2) Hatályát veszti Balatonfőkajár Községi Önkormányzat Képviselő-testületének Balatonfőkajár község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2004. (IV.28.) önkormányzati rendelete.

Balatonfőkajár, 2021. július hó 5.

Forró Zsolt
polgármester

Polgár Beatrix
jegyző

1. melléklet a ./2021. (.....) önkormányzati rendelethez

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK PARAMÉTEREI

1. táblázat

övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	legnagyobb épületmagasság m	legkisebb kialakítható területe m ²	minimális zöldfelületi aránya %
1. Lke1	O	20	4,5	1000	50
2. Lke2	O	20	4,5	900	50
3. Lke3	O	25	4,5	700	50
4. Lke3*	O	25	4,5	700	50
5. Lke4	O	25	4,5	500	50
6. Lke5	O	30	4,5	300	50

2. táblázat

övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	legnagyobb épületmagasság m	legkisebb kialakítható területe m ²	minimális zöldfelületi aránya %
1. Lf1	O	25	4,5	700	50
2. Lf2	O	20	4,5	3000	50

3. táblázat

övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	legnagyobb épületmagasság m	legkisebb kialakítható területe m ²	minimális zöldfelületi aránya %
1. Vt1	SZ	25	4,5	5000	35
2. Vt2	O	30	4,5	800	30
3. Vt3	SZ	30	4,5	1000	30
4. Vt4	O	40	4,5	700	25
5. Vt5	SZ	40	5,0	1000	25
6. Vt6	O	45	7,5	1000	20
6. Vt7	O	35	6,0	1000	30

4. táblázat

övezeti jele		beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	legnagyobb épületmagasság m	legkisebb kialakítható területe m ²	minimális zöldfelületi aránya %
1.	Gksz1	O	20	4,5	1000	30
2.	Gksz2	SZ	30	4,5	2000	30
3.	Gksz3	SZ	30	6,0	5000	30

5. táblázat

övezeti jele		beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	legnagyobb épületmagasság m	legkisebb kialakítható területe m ²	minimális zöldfelületi aránya %
1.	Üü1	SZ	20	6,5	2500	60
2.	Üü2	SZ	10	6,5	2000	60

6. táblázat

övezeti jele		beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	legnagyobb épületmagasság m	legkisebb kialakítható területe m ²	minimális zöldfelületi aránya %
1.	Üh1	SZ	20	4,5	1000	60
2.	Üh2	SZ	15	4,5	700	60