

# Balatonújlak Község Önkormányzata Képviselőtestületének

9/2005.(VI. 08.) számú rendelete.

## BALATONÚJLAK KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL.

Balatonújlak Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 16. §-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban Étv.) kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területi Tervének (a továbbiakban BKÜTT) és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról ( a továbbiakban BTSZ) szóló 2000. évi CXII számú törvényre, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.)sz. Kormányrendeletre ( a továbbiakban OTÉK) is figyelemmel az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja.

### I. FEJEZET

#### Általános előírások

##### 1. §

(1)<sup>1</sup>

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, épületet és más építményt ( a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak és kizárólag e rendelet ( és a hozzátartozó szabályozási terv együttes) alkalmazásával szabad.

(3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.

(4) A szabályozási terven kötelező és irányadó szabályozási elemek jelöltek. A kötelező erejű szabályozási elemek csak a szabályozási terv módosításával változtathatók, képviselő testületi jóváhagyással, az irányadó elemek a rendezési terv előírásainak keretei között az engedélyezési eljárás során változtathatók, a szakhatósági egyeztetések lefolytatásával és a városi főépítész egyeztetéssel. A helyi védelemre és a sajátos jogintézményekre vonatkozó előírások önkormányzati rendelettel a szabályozási terv módosítása nélkül változtathatók.

(5) A szabályozási tervben kötelezőnek kell tekinteni:

- a település igazgatási határát
- a meglévő és tervezett belterületi határt
- a szabályozási és védelmi vonalakat, területeket,
- az egyes terület-felhasználási egységek és övezetek határait, és előírásait.
- a környezetvédelmi, táj-és természetvédelmi, és műemléki szabályokat és kikötéseket,
- az építési vonalat, építési határvonalat,
- irányadó szabályozási elem: telekhatár.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Hatályon kívül helyezte a 18/2015.(XII.1.) önkormányzati rendelet 7.§-a. hatálytalan 2015. december 17. napjától.

<sup>2</sup> Módosította a 7/2010.(V.12.) ÖR., hatályos 2010. június 12. napjától.

(6)<sup>3</sup>Az országos védelem alatt lévő és arra javasolt területeken az építési hatósági eljárási ügyekben az illetékes Nemzeti Park Igazgatóság szakvéleményét be kell szerezni.

(7) A telekalakítási engedélyezési eljárás során rendelkezni kell az út- és közműépítés megvalósításának feltételeiről.

(8) A kialakult (K) beépítéseknél a meglévő telekméretet, beépítettséget és építmény magasságot adottságnak kell tekinteni, bővítés esetén azonban ezen rendelet új beépítésre vonatkozó előírásait be kell tartani. Új telekalakítás esetén a telek minimális szélessége szabadonálló beépítés esetén 16,0 m, oldalhatáros beépítésnél 14,0 m.

(9) A község közigazgatási területén megvalósuló épületek parkoló szükségletét az OTÉK 42. §-ának előírásai alapján kell meghatározni, és az építési telken belül elhelyezni.

(10)Az alábbi esetekben a Magyar Bányászati és Földtani Intézetet<sup>4</sup> az engedélyezési eljárásba be kell vonni :

- négy beépített szintnél magasabb, vagy 7,0 m-nél nagyobb fesztávú tartószerkezetet tartalmazó előre gyártott, vagy vázas tartószerkezetű épület esetén,
- 5,0 m-nél nagyobb szabad magasságú, földet megtámasztó építménynél
- 3,0 m-nél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezés (feltöltés, bevágás) esetén,
- az „Má” és „Eg” jelű beépítésre nem szánt területeken
- és minden olyan esetben, amikor a lakosság, az ingatlan tulajdonosa, a tervező, vagy az Önkormányzat az általajjal összefüggő kedvezőtlen jelenséget észlel.

(11) Az építési engedélyezési eljárásoknál a talajvíz viszonyokat figyelembe kell venni.

(12) A feltöltött területen történő építés esetén az építési feltételeket talajmechanikai szakvélemény alapján kell meghatározni.

(13) Az építmények engedélyezésénél a tűzvédelmi szabályrendeleteket be kell tartani. A tűzvíz ellátást az előírásoknak megfelelően kell biztosítani.

(14) Ásványi nyersanyag kitermelésével járó építési, tereprendezési, vízrendezési tevékenység valamint, a szénhidrogén kitermelő mező területén az engedélyezési eljárásban a vonatkozó törvény előírása alapján a Bányakapitányságot szakhatóságként be kell vonni.

(15) A kivitelezéshez szükséges ásványi nyersanyagokat (homok, kavics, agyag, stb.) érvényes hatósági engedéllyel rendelkező kitermelőhelyről ( bányából) kell beszerezni.

(16)<sup>5</sup>

(17) Az állattartással kapcsolatos szabályozást a község állattartó rendelete tartalmazza.

(18)<sup>6</sup>

---

<sup>3</sup> A szövegrészt módosította a 16/2017.(X.25.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdés ba) pontja. Hatályos 2017. október 26-tól.

<sup>4</sup> Módosította a 7/2010.(V.12.) ÖR., hatályos 2010. június 12-től.

<sup>5</sup> Hatályon kívül helyezte a 16/2017.(X.25.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdés bb) pontja. Hatálytalan 2017. október 26-tól.

- (19) Az -ET- jellel ellátott területeken az elvi telekalakítási engedély helyett telekalakítási terv készítési kötelezettség értendő.<sup>7</sup>
- (20) E rendeletben és a szabályozási tervben nem szabályozott kérdésekben a 2000 évi CXII törvény és az OTÉK előírásait kell figyelembe venni.
- (21) Hatályon kívül.<sup>8</sup>
- (22) Hatályon kívül.<sup>9</sup>
- (23) A község igazgatási területén 2500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, összes szintterületű csarnokjellegű épület nem létesíthető.
- (24) A település beépítésre nem szánt területén a terepszint alatti építmény alapterülete a telek 10 %-át nem haladhatja meg.
- (25) A község beépítésre szánt területein különálló terepszint alatti építmény (pince) csak a falusias lakóterületeken engedélyezhető. A további területeken a talajvíz és talajviszonyok figyelembe vétele mellett terepszint alatti építmény csak épület alatt helyezhető el.
- (26) A település beépítésre nem szánt területén 10 m-nél magasabb építményeket a környezethez illeszkedően kell elhelyezni
- (27) A 10 m-nél magasabb építmények építési engedély iránti kérelméhez tájéztétikai vizsgálatot kell készíteni és látványtervet mellékelni.
- (28) Ahol a terv építési határvonalat nem jelöl, ott az utak mentén a meglévő építési vonalhoz igazodóan, vagy minimum 5,0 m-es előkertet kell figyelembe venni és a beépítésnél az OTÉK oldal és hátsó kertre vonatkozó előírásait kell alkalmazni.
- ( 29) A szabadon-álló beépítéseknél az oldalkert nem lehet kisebb sem a telekre előírt legnagyobb építménymagasság felénél, sem pedig 3,0 m-nél.
- (30) Az építményekre előírt maximális építménymagasság nem vonatkozik a technológiai építményekre, műtárgyakra és sajátos építményfajtákra. Ezek előírásait a vonatkozó jogszabályok alapján az engedélyezési eljárás során az engedélyező hatóság határozza meg.
- (31)<sup>10</sup>
- (32)<sup>11</sup>

---

<sup>6</sup> Hatályon kívül helyezte a 16/2017.(X.25.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdés bb) pontja. Hatálytalan 2017. október 26-tól.

<sup>7</sup> Módosította a 7/2010.(V.12.) ÖR., hatályos 2010. június 12. napjától.

<sup>8</sup> Módosította a 7/2010.(V.12.) ÖR., hatályos 2010. június 12. napjától.

<sup>9</sup> Módosította a 7/2010.(V.12.) ÖR., hatályos 2010. június 12. napjától.

<sup>10</sup> Hatályon kívül helyezte a 16/2017.(X.25.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdés bb) pontja. Hatálytalan 2017. október 26-tól.

**II. FEJEZET**  
**Településszerkezet, terület-felhasználás.**  
**2.§**

A település igazgatási területe tagozódik:

- (1) Beépítésre szánt területekre, amelyeken belül az építési telkek megengedett beépítettsége legalább 10 %
- (2) Beépítésre nem szánt területekre, amelyeken belül a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5 % lehet.
- (1) A község területén, a beépítésre szánt területek szintterület sűrűsége – amelyet a területi egységeknél telektömbre kiterjedően kell figyelembe venni – a következő :

Lakóterületek:	
1./ Falusias lakóterület:	0,5
Vegyes területek:	
1./ Településközpont vegyes terület:	1,4
Gazdasági területek:	
2./ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület :	1,5
Különleges területek:	1,5

**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**  
**Lakóterületek**  
**3.§**

- (1) A lakóterület elsősorban lakóépületek elhelyezésre szolgál.
- (2) A község területén az alábbi lakóterületek szabályozására kerül sor:
  - Falusias lakóterület (Lf)
- (3) A beépítési mód meghatározását, az építmény magasságot, a beépítettség mértékét, és a minimális teleknagyságot és méreteket a szabályozási terv és a lakóterületek részletes szabályozása tartalmazza.
- (2) A kialakult, keskeny oldalhatárosan beépített telkeknél a tűztávolság az oldalkert felé 4,0 m-ig csökkenthető a tűzvédelmi szakhatóság hozzájárulásával.
- (5) Az oldalhatáros, 20 m, vagy annál szélesebb telkek esetén szabadon-álló beépítési mód is engedélyezhető azzal, hogy az oldalhatáros beépítés eredeti oldalkertje felé minimum 6,0 m-es oldalkertet kell kialakítani

---

<sup>11</sup> Hatályon kívül helyezte a 16/2017.(X.25.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdés bb) pontja. Hatálytalan 2017. október 26-tól.

## Falusias lakóterület

### 4. §

- (1) A szabályozási terven a lakóterület jele : „Lf”. A szabályozási terven Lf1-Lf4 jelű övezetek jelöltek. A beépítési módot, a legnagyobb épületmagasságot, a beépítettséget és legkisebb telekméret előírást a szabályozási terv is tartalmazza az alábbiak szerint:

Övezet jele	Beépítési mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m <sup>2</sup>	Telekszélesség min. m	Telekmélység min. m
Lf1	OK	5,0	30	1000	K	K
Lf2	OK	5,0	30	800	K	K
Lf3	O	5,0	30	900	16	50
Lf4	O	5,0	30	800	16	45

- (2) A legkisebb építmény magasság: egy szint
- (3) A legkisebb zöldfelület mértéke a telek 40 % -a.
- (4) A területen elhelyezhető lakóépület, mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, szálláshely szolgáltató épület, kézműipari építmény, helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épület, sportépítmény.
- (5) Melléképítmények az OTÉK 1. számú melléklet 67.<sup>12</sup> pontjában felsoroltak és lakóépület mellett kisüzemi, környezetbarát ipari és szolgáltató létesítmények építhetők.
- (6) A területet burkolt úttal és teljes közművel kell ellátni.
- (7) A kialakult területeken lakóépület építése minimum 12,0 m-es telekszélesség esetén lehetséges.

## Vegyes terület

### 5.§

- (1) A vegyes terület lakó- kereskedelmi- igazgatási és szolgáltató gazdasági épületek, vegyesen történő elhelyezésére szolgál.
- (2) A község területén az alábbi vegyes területek szabályozására kerül sor:
- Településközpont vegyes terület (Vt)
- (3) A területeket burkolt úttal és teljes közművel kell ellátni.

<sup>12</sup> Módosította a 7/2010.(V.12.) ÖR., hatályos 2010. június 12. napjától.

## Településközpont vegyes terület.

### 6.§

- (1) A településközpont vegyes terület az igazgatási, oktatási, kereskedelmi, szolgáltató és lakó épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A szabályozási terven a terület jele: "Vt". A szabályozási terven Vt1-Vt3 jelű övezetek jelöltek.<sup>13</sup> A beépítési mód meghatározását, az építmény magasságot, beépítettség mértékét, és a minimális teleknagyságot a szabályozási terv is tartalmazza az alábbiak szerint:

Övezet jele	Beépítési mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m <sup>2</sup>	Telekszélesség min. m	Telekmélység min. m
Vt1	OK	5,0	30	600	K	K
Vt2	SZK	5,0	30	700	K	K
Vt3	SZ	6,0	30	2000	K	K <sup>14</sup>

- (3) A legkisebb építménymagasság: egy szint
- (4) A legkisebb zöldfelület mértéke a telekterület 10 %-a.
- (5) A településközpont vegyes területen (Vt) lakóépület, igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, kivételesen nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény, termelő kertészeti építmény az OTÉK 31.§.(2) bek-re is figyelemmel.  
A területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek számára.

## Gazdasági terület.

### 7.§

- (1) A gazdasági terület elsődlegesen gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A község igazgatási területén:
- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) kialakítására került sor.
- (3) Az autópálya csomópontja melletti 023/25, /27, /29, /31 hrsz-ú ingatlanok gazdasági területként történő kialakítására csak a 024 hrsz-ú területen lévő szippantott szennyvíz tározó megszüntetése után kerülhet sor.

<sup>13</sup> Módosította a 7/2010.(V.12.) ÖR., hatályos 2010. június 12. napjától.

<sup>14</sup> Módosította a 7/2010.(V.12.) ÖR., hatályos 2010. június 12. napjától.

## Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

### 8. §

- (1) A szabályozási terven „Gksz” jelű övezet jelölt A területre vonatkozó előírásokat a belterületen - beépítési mód , maximális építménymagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület, ( Gksz jelű területek ) - a szabályozási terv is tartalmazza az alábbiak szerint:

Övezet jele	Beépítési Mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m <sup>2</sup>	Telekszélesség min. m	Telekmélység min. m
Gksz 1	SZ	7,5	35	2000	25	80
Gksz 2	SZ	7,5	40	1500	25	60

- (2) A legkisebb építménymagasság: egy szint
- (3) A telken belüli zöldterület minimum a telek terület 25 %-a.
- (4) A területen mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, az épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet részére szolgáló lakások, igazgatási, egyéb irodaépület, parkolóház, üzemanyagtöltő, kivételesen elhelyezhető sportépítmény, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, kereskedelmi vendéglátó épület és egyéb közösségi szórakoztató épület helyezhető el az OTÉK 31 § (2) bekezdés előírására is figyelemmel.
- (5) Az utak mentén, a telken belül minimum 5,0 m-es előkertet kell kialakítani.
- (6) A területeket burkolt úttal és teljes közművel kell ellátni.

## Különleges területek

### 9.§

- (1) A különleges területek közé a község területén a temető (Kt), és a sportterületek,(Ksp) soroltak, a beépítési előírásokat a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A temető (Kt) területein csak a temető üzemeltetésével kapcsolatos létesítmények, és egyházi építmények helyezhetők el. A védőtávolságot a temetőkön belül kell kialakítani.
- (3) A sportterületen (Ksp) a sportolással kapcsolatos építmények, kereskedelmi és vendéglátó, szolgáltató építmények, szolgálati lakás helyezhetők el.
- (4) A különleges területek szabad területeit fásítani kell.

## **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

### **Közlekedési és közmű területek**

#### **10.§**

- (1) A közlekedési, közmű és hírközlési létesítményeket és azok területeit a szabályozás terv tünteti fel. (KÖu-közutak, KÖ-közmű)
- (2) A közutak (KÖu) elhelyezésére szükséges területeket a kialakult állapot figyelembe vétele mellett a szabályozási terv és az OTÉK 26.§.-ban előírtak alapján kell biztosítani.
- (3) A közutak, és a közművek védőtávolságait a vonatkozó szabvány előírások és a szabályozási terven jelöltek alapján kell figyelembe venni.
- (4) Az utak védőtávolságain belüli építési hatósági ügyekben a közlekedési szakhatóság és az üzemeltetők szakvéleményét ki kell kérni.
- (5) A közlekedési, és közmű területeken a közlekedési és közmű létesítményeken kívül az OTÉK 26. §. (3) pontjában felsorolt építmények helyezhetők el.
- (6) Az újonnan nyitott utcákban közvilágítás kiépítése és utcai fásítás telepítése kötelező.
- (7) A 20 személygépkocsi befogadóképességünél nagyobb gépkocsi parkolók felületéről az összegyűjtött csapadékvizeket csak olajfogon átvezetve lehet a csapadékvíz csatornába bekötni és a parkolókba összefolyó csapadékvíz zöldfelületre nem vezethető.
- (8) A védelmi erdőn áthaladó gázvezeték és annak 8-8 m-es védőtávolságán belül fa nem ültethető.<sup>15</sup>

### **Zöldterületek.**

#### **11.§**

- (1) A község igazgatási területén a zöldterületek közé a közparkok (Z) soroltak
- (2) A közparkok (Z) a község állandóan növényzettel fedett közterületei, amelyeknek közútról, köztérről közvetlen megközelíthetőnek kell lennie.
- (3) A közparkokban az OTÉK 27.§. (4) bekezdésében felsorolt építmények helyezhetők el legfeljebb 2 %-os beépítettségig szabadon-állóan, 5,0 m-es építmény magasságig.
- (4) A területek kialakítása, átépítése csak szaktervező (táj- és kertépítész) által készített kertépítészeti terv alapján történhet.
- (5) A közpark területeken (Z) a zölddel való fedettség minimum 70 % kell legyen, melyet többszintesen kell kialakítani, úgy hogy a fával való fedettség minimum 60 % legyen.

---

<sup>15</sup> Módosította a 7/2010.(V.12.) ÖR., hatályos 2010. június 12. napjától.



## **Erdőterületek**

### **12.§**

#### **Általános előírások:**

- (1) A község igazgatási területén meglévő és tervezett védőerdők (Ev1, Ev2) meglévő és tervezett gazdasági erdők (Eg1, Eg2) kijelölésére került sor.
- (2) A meglévő erdőterületek művelési ága nem változtatható meg, kivéve a szőlőkataszter I. osztályú területeket, illetve a termőhelyre jellemző természetes vegetáció kialakítására alkalmas területeket, ahol az erdészeti hatóság egyetértésével engedélyezhető a művelési ág változás.
- (3) A meglévő és tervezett gazdasági erdők területén (Eg1, Eg2), minimum 10 hektáros telekterület esetén, legfeljebb 0,3 %-ig építhető be az erdő rendeltetésének megfelelő épületekkel, szolgálati lakással és vadászházzal.
- (4) Az Ev3 övezetben mobil jellegű ideiglenes építmények helyezhetők el, amelyeket a szilárd hulladékkezelő és lerakó megszüntetése és a védőerdő kialakítása során a területről el kell távolítani.<sup>16</sup>
- (5) Az erdők területén a telekalakítási és az építési engedélyezési eljárási ügyekben az Állami Erdészeti Szolgálatot és az illetékes Nemzeti Park Igazgatóságát szakhatóságként be kell vonni.
- (6) A területeken csak természet- és környezetkímélő terület-felhasználás engedélyezhető,
- (7) Védett erdőterületen közút, közmű és távközlési nyomvonalas létesítmény létesítése csak a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételek szerint engedélyezhető.
- (8) Az erdőterületeken kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási illetve erdőgazdasági célból szabad.
- (9) Az Ev3 jelű övezetben a szennyvízürítő hely területe átmenetileg szilárd hulladékkezelő és lerakó területként üzemeltethető az alábbiak figyelembe vételével:
  - A telekhatár mentén körben, őshonos fajok ültetésével védő és takaró fásítást kell telepíteni és fenntartani, az autópálya felé minimum 10 m-es szélességben.
  - A szilárd hulladékkezelő és lerakó megszüntetése után a terület rehabilitációjával együtt a védőerdő kialakítását el kell végezni.
  - Az alátámasztó munkarészek között a csatolt terep metszetszelvény figyelembe vételével a védőerdő kialakítása esetén a kezelő felület felett a terepszint 6,0 m magasságot nem haladhatja meg.
  - A területen ideiglenes jelleggel a szilárd hulladékkezelő és lerakó üzemeltetésével kapcsolatos mobil jellegű ideiglenes építmények helyezhetők el a terület maximum 2 %-os beépítettségével és 4,5 m-es építmény magassággal.

---

<sup>16</sup> Módosította a 7/2010.(V.12.) ÖR., hatályos 2010. június 12. napjától.

- A hulladékkezelő és lerakó üzemelése alatta telekhatártól 300 m-en belül lakóépület vagy más védendő létesítmény nem építhető.
- A szilárd hulladék feldolgozó és lerakó megszüntetését követően a terület rekultivációját el kell végezni és a területen őshonos fafajok figyelembe vételével háromszintű zöldfelület kialakításával védőerdőt kell létesíteni.
- A szilárd hulladék feldolgozó és lerakó üzemeltetésének megszüntetése után a terület rekultivációját el kell végezni és őshonos fafajokkal háromszintű zöldfelület kialakításával védőerdőt kell létesíteni.<sup>17</sup>

### **További övezeti előírások:**

#### (10) Eg11-es övezet ( V-2, P-2, SZ-3)

- A természeti és az érzékeny természeti területeken a művelési ágak megváltoztatása, illetve közmű és közút építése környezeti hatásvizsgálat alapján, a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető
- A földhasznosítás (műv. ág.) tudatos megváltoztatásával, elsősorban erdősítéssel – kivéve a földhasználat szerinti I. osztályú szőlőkataszteri területeket- kell az erózió mértékét csökkenteni.

#### (11) Eg23-as övezet (V-2, SZ-1)

- A természeti és az érzékeny természeti területeken a művelési ágak megváltoztatása, illetve közmű és közút építése környezeti hatásvizsgálat alapján, a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető
- Új hulladéklerakó, hulladékártoló, hulladékkezelő telep - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználására alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint a hulladékártoló állomás - és vegyszertároló nem létesíthető.

#### (12) Eg12-es, Eg22-es övezetek (V-2, SZ-3)

- A természeti és az érzékeny természeti területeken a művelési ágak megváltoztatása, illetve közmű és közút építése környezeti hatásvizsgálat alapján, a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető.

#### (13) Eg13-as, Eg21-es övezetek (V-2, SZ-2)

- A természeti és az érzékeny természeti területeken a művelési ágak megváltoztatása, illetve közmű és közút építése környezeti hatásvizsgálat alapján, a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető
- A területeken környezetkímélő erdő és mezőgazdasági termelés folytatható.

#### (14) Eg14-es övezet (V-3, P-2, SZ-3)

- A beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, illetve a belterület nem bővíthető;
- Csak extenzív jellegű vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek használhatók.

<sup>17</sup> Módosította a 7/2010.(V.12.) ÖR., hatályos 2010. június 12. napjától.

- A kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.
- A földhasznosítás (műv. ág.) tudatos megváltoztatásával, elsősorban erdősítéssel – kivéve a földhasználat szerinti I. osztályú szőlőkataszteri területeket- kell az erózió mértékét csökkenteni.

(15) Eg15-ös, Eg24-es Ev11-es, Ev22-es övezetek ( SZ-1)

- Új hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználására alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint a hulladékátrakó állomás - és vegyszertároló nem létesíthető.

(16) Eg16-os övezet (SZ-2)

- A területeken környezetkímélő erdő és mezőgazdasági termelés folytatható.

(17) Eg17-es övezet (T-1, SZ-2)

- A beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, illetve a belterület nem bővíthető;
- Új üzemanyag töltő állomás, hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználására alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint a hulladékátrakó állomás - és vegyszertároló nem létesíthető.
- <sup>18</sup>
- A műv. ág változás, illetve más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető.
- A kialakult geomorfológiai formák (hegygerinc, völgy stb.) megőrzendők.
- A területeken környezetkímélő erdő és mezőgazdasági termelés folytatható.

(17) Ev21-es övezet (V-3, SZ-1 )

- A beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, illetve a belterület nem bővíthető;
- Csak extenzív jellegű vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek használhatók.
- A kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.
- Új hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználására alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint a hulladékátrakó állomás - és vegyszertároló nem létesíthető.

### **Mezőgazdasági területek**

#### **13.§**

(1) A mezőgazdasági területek a növénytermelés, állattenyésztés, a kert és szőlőgazdálkodás területei és az ezzel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgálnak.

<sup>18</sup> Hatályon kívül helyezte a 16/2017.(X.25.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdés bc) pontja. Hatálytalan 2017. október 26-tól.

(2) A község igazgatási területén az alábbi mezőgazdasági területek kialakítására került sor :

- Mezőgazdasági általános területek (Má)
- Mezőgazdasági általános, I. osztályú szőlőkataszteri területek (Má-C1)
- Kertterületek (Mk)
- Kertterületek, I osztályú szőlőkataszteri területek (Mk-C1)

(3) A területeken kialakítható földrészlet minimális nagysága 3000 m<sup>2</sup>, amelynek megközelítését közhasználatú vagy magán úttal kell biztosítani

(4) A területen vízi közművel ellátott építmény szennyvíz elvezetése a környezetvédelmi és vízügyi szakhatóság előzetes szakvéleménye alapján kialakított zárt szennyvíztározóba történhet.

(5) Lakókonténer, lakókocsi a területen nem helyezhető el.

### **Mezőgazdasági általános árutermelő területek**

#### **14.§**

#### **Általános előírások:**

(1) A mezőgazdasági általános árutermelő területek a szabályozási terven jelöltek (Má, Má-C1).

(2) Szántó művelési ágban lévő területen 20 Ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető. Szántóföldi művelés esetén a 20 Ha-nál nagyobb telken a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető és a beépített alapterület a telek 0,3 %-át, illetve az 1.000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg. Az építmény magasság maximuma lakóépület esetén 5,5 m, gazdasági épületeknél 7,5 m.

(3) Gyepművelés ágban lévő területen 5 Ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető. Gyep művelési ágú, 5,0 Ha-nál nagyobb telken, hagyományos, almos állattartó és lakófunkciót kielégítő épület építhető és a beépíthető alapterület a telek 1,0 %-át, illetve 1.000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg. Az építmény magasság lakóépület esetén 5,5 m, gazdasági épületnél 6,0 m.

(4) Szőlő művelési ágban lévő területen - a (8) pontban foglaltak kivételével - 2 Ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető. Szőlőművelési ágban lévő területen - a (8) pontban foglaltak kivételével - 2 Ha és azt meghaladó telekméret esetén a szőlőművelést, borászatot, és a borturizmust szolgáló a lakófunkciót is kielégítő épület építhető és a beépített alapterület a telek 2 %-át, illetve a 800 m<sup>2</sup>-t nem haladja meg. Az építmény magasság maximuma lakóépület esetén 5,5 m, gazdasági épületeknél 7,5 m.

A szőlő műveléssel hasznosított 2 Ha területű telekkel rendelkező tulajdonos- ha az egy borvidéken lévő telkeinek összterülete 5 Ha-nál nagyobb - a szőlője művelésével, feldolgozásával, illetve ehhez kapcsolódó (nem szállodai célú) borturizmussal összefüggő építési tevékenysége engedélyezhető csak az egyik, a nemzeti park területének természeti és kezelt övezetén kívül lévő telkén A beépíthető terület nagysága a beszámított telkek összterületének 1 %-át, egyúttal a beépített telek beépítettsége a 25 %-ot nem haladhatja meg. Az 5 Ha-nál nagyobb összterület megállapításánál a kertgazdasági

területek övezetén lévő telkek is beszámíthatóak, de építési jogot e telkekre csak a kertgazdasági területek övezeti előírásai szerint lehet szerezni. Az építési jog megszerzéséhez beszámított, de beépítésre nem kerülő telkekre telekalakítási és építési tilalmat kell az építésügyi hatóság megkeresésére feljegyezni. Az építmény magasság maximuma lakóépület esetén 5,5 m, gazdasági épületnél 7,5 m.

- (5) Gyümölcsművelési ágban lévő területen 3 Ha alatti telekméret esetén épület nem helyezhető el. Gyümölcsművelési ágban lévő területen 3 Ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, lakó funkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 1 %-át és az egyes épületek alapterülete az 1.000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg.
- (6) Épületet létesíteni csak a legalább 80 %-ban művelt telken lehet, ahol a beépítés feltételeként az a művelési ág fogadható el, amely a telek művelési területének 60 %-ban meghatározó, azon a vegyes művelésű telken, ahol az egyik művelési ág sem éri el a 60 %-ot a legszigorúbb beépítési szabályokkal rendelkező művelési ágra vonatkozó előírások alapján lehet építeni.
- (7) Állattartó telepet, a család szükségletét meghaladó állattartást szolgáló épületet - a lovas turizmus céljait szolgáló épület kivételével - tómedertől legkevesebb 1000 méter, egyéb felszíni vizektől legkevesebb 200 méter távolságra lehet elhelyezni.

Lakókocsi, lakókonténer nem helyezhető el a területen.

Környezetvédelmi és tájképvédelmi szempontból nélkülözhetetlen mezővédő, útvédő fásításokat a településrendezési tervekben és a helyi építési szabályzatban meghatározott módon kell telepíteni.

A vízfolyások menti 20-20 méteres sávban megtelepedett fásszárú növényzet védelmét a vízfolyások karbantartásai munkáihoz szükséges feltételek biztosítása mellett kell megoldani.

Új gazdasági telephely, birtokközpont legalább 2 ha területű telken alakítható ki - parti és partközeli településen az adott településhez tartozó, a sem partinak, sem partközelinek nem minősülő településen pedig a birtokközpont építési helyéül szolgáló település és szomszédos települések közigazgatási területéhez tartozó - legalább 50 Ha összterületű, több telekből álló birtok esetén. A magterület, ökológiai folyosó és térségi jelentőségű tájképvédelmi területe övezetben szabályozott területen a birtokközpont nem alakítható ki. A beépített terület nagysága a birtok összterületének 1 %-át és a beépített telek területének 25 %-át nem haladhatja meg.<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> Módosította a 7/2010.(V.12.) ÖR., hatályos 2010. június 12. napjától.

## **További övezeti előírások:**

### (8) Má1-es övezet (V-2, SZ-3)

- A természeti és az érzékeny természeti területeken a művelési ágak megváltoztatása, illetve közmű és közút építése környezeti hatásvizsgálat alapján, a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető.

### (9) Má2-es övezet (V-2, SZ-2)

- A természeti és az érzékeny természeti területeken a művelési ágak megváltoztatása, illetve közmű és közút építése környezeti hatásvizsgálat alapján, a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető
- A területeken környezetkímélő erdő és mezőgazdasági termelés folytatható.

### (10) Má3-as övezet (P-2, SZ-3)

- A földhasznosítás (műv. ág.) tudatos megváltoztatásával, elsősorban erdősítéssel – kivéve a földhasználat szerinti I. osztályú szőlőkataszteri területeket- kell az erózió mértékét csökkenteni.

### (11) Má4-es övezet (T-1, SZ-3)

- A beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, illetve a belterület nem bővíthető;
- Új üzemanyag töltő állomás, hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználására alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint a hulladékátrakó állomás - és vegyszertároló nem létesíthető.
- <sup>20</sup>
- A műv. ágváltozás, illetve más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető.
- A kialakult geomorfológiai formák (hegygerinc, völgy stb.) megőrzendők.

### (12) Má5-ös övezet (V-3, P-2, SZ-3)

- A beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, illetve a belterület nem bővíthető;
- Csak extenzív jellegű vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek használhatók.
- A kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.
- A földhasznosítás (műv. ág.) tudatos megváltoztatásával, elsősorban erdősítéssel – kivéve a földhasználat szerinti I. osztályú szőlőkataszteri területeket- kell az erózió mértékét csökkenteni.

### (13) Má6-os övezet (SZ-3)

---

<sup>20</sup> Hatályon kívül helyezte a 16/2017.(X.25.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdés bd) pontja. Hatálytalan 2017. október 26-tól.

- A területen a település üzemelését, környezetvédelmét szolgáló létesítmények (pl : szennyvíztisztító, hulladékkezelő telep, hulladék átrakó állomás stb.) csak a megyei területrendezési terv javaslata alapján jelölhető ki.

(14) Má7-es övezet (T-1, SZ-2 )

- A beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, illetve a belterület nem bővíthető;
- Új üzemanyag töltő állomás, hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználására alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint a hulladékátrakó állomás - és vegyszertároló nem létesíthető.
- <sup>21</sup>
- A műv. ágváltozás, illetve más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető.
- A kialakult geomorfológiai formák (hegygerinc, völgy stb.) megőrzendők.
- A területeken környezetkímélő erdő és mezőgazdasági termelés folytatható.

(15) Má8-as övezet (SZ-2)

- A területeken környezetkímélő erdő és mezőgazdasági termelés folytatható.

(16) Má9-es övezet (SZ-1)

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

(17) Má10-es övezet (T-1, SZ-1)

- A természeti és az érzékeny természeti területeken a művelési ágak megváltoztatása, illetve közmű és közút építése környezeti hatásvizsgálat alapján, a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető
- A beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, illetve a belterület nem bővíthető;
- Új üzemanyag töltő állomás, hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználására alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint a hulladékátrakó állomás - és vegyszertároló nem létesíthető.
- <sup>22</sup>
- A műv. ágváltozás, illetve más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető.

<sup>21</sup> Hatályon kívül helyezte a 16/2017.(X.25.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdés bd) pontja. Hatálytalan 2017. október 26-tól.

<sup>22</sup> Hatályon kívül helyezte a 16/2017.(X.25.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdés bd) pontja. Hatálytalan 2017. október 26-tól.

- A kialakult geomorfológiai formák (hegygerinc, völgy stb.) megőrzendők.

## **Kert, szőlő és gyümölcsös területek**

### **15.§**

#### **Általános előírások:**

- (1) A kert, szőlő és gyümölcsös területek a szabályozási terven „Mk”, -al jelöltek.
- (2) A beépíthető telek legkisebb nagysága 2000 m<sup>2</sup>, kivéve, ha e törvény hatálybalépése előtt jóváhagyott helyi építési szabályzat más mértéket állapított meg.
- (3) Az 1500 m<sup>2</sup>-nél kisebb telekre az e törvény hatálybalépése előtt jóváhagyott helyi építési szabályzat alapján sem lehet épületet elhelyezni
- (4) művelt telekre 3 %-os beépítettséggel - a 14.§ (8) bekezdésében foglaltak kivételével - a műveléssel összefüggő épületet lehet építeni.
- (5)<sup>23</sup> Az építmény magasság 4,0 m-et nem haladhatja meg.
- (6) Lakókocsi, lakókonténer a területen nem helyezhető el..
- (7) Műveltnek az a telek minősül, amelynek legalább 80 %-án intenzív kertészeti kultúra található. Szakrális építmény (kápolna, kereszt, kőkép stb.) a telek méretétől függetlenül elhelyezhető.<sup>24</sup>

#### **További övezeti előírások:**

- (8) Mk1-es övezet (SZ-2)
  - A területeken környezetkímélő erdő és mezőgazdasági termelés folytatható.
- (9) Mk2-es övezet ( V-2, SZ-3)
  - A természeti és az érzékeny természeti területeken a művelési ágak megváltoztatása, illetve közmű és közút építése környezeti hatásvizsgálat alapján, a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető.
- (10) Mk3-as övezet ( V-3, SZ-3)
  - A beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, illetve a belterület nem bővíthető;
  - Csak extenzív jellegű vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek használhatók.
  - A kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.
  -

---

<sup>23</sup> A szövegrészt módosította a 16/2017.(X.25.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdés be) pontja. Hatályos 2017. október 26-tól.

<sup>24</sup> Módosította a 7/2010.(V.12.) ÖR., hatályos 2010. június 12. napjától.



(11) Mk4-es övezet (V-3, P-2, SZ-3)

- A beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, illetve a belterület nem bővíthető;
- Csak extenzív jellegű vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek használhatók.
- A kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.
- A földhasznosítás ( műv. ág.) tudatos megváltoztatásával, elsősorban erdősítéssel – kivéve a földhasználat szerinti I. osztályú szőlőkataszteri területeket- kell az erózió mértékét csökkenteni.

(12) Mk5-ös övezet ( V-2, SZ-2)

- A természeti és az érzékeny természeti területeken a művelési ágak megváltoztatása, illetve közmű és közút építése környezeti hatásvizsgálat alapján, a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető
- A területeken környezetkímélő erdő és mezőgazdasági termelés folytatható.

(13) Mk6-os övezet ( T-1, SZ-2)

- A beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, illetve a belterület nem bővíthető;
- Új üzemanyag töltő állomás, hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználására alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint a hulladékátrakó állomás - és vegyszertároló nem létesíthető.
- <sup>25</sup>
- A műv. ág változás, illetve más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető.
- A kialakult geomorfológiai formák (hegygerinc, völgy stb.) megőrzendőek.
- A területeken környezetkímélő erdő és mezőgazdasági termelés folytatható.

### **Vízgazdálkodási területek**

#### **16.§**

- (1) A vízgazdálkodási területeket a szabályozási terv jelöli (V),
- (2) A vízgazdálkodási területeken és a szomszédos földterületeken a közforgalmi vízi közlekedési építmények, a vízkár elhárítási, a vízi sport a sporthorgászat a strandolás és természeti megfigyelés közösségi építményei, a halastavak mentén a halászattal annak értékesítésével, feldolgozásával, tárolásával kapcsolatos építmények helyezhetők el, a külön jogszabályokban foglaltak alapján.
- (3) A vízfolyások partszélei mentén mindkét oldalon a karbantartás részére 6-6 m-es sávot a tavaknál 3 m-es sávot szabadon kell hagyni.
- (4) A vízfolyások, vízelvezető árkok rendszeres karbantartásáról gondoskodni kell.

---

<sup>25</sup> Hatályon kívül helyezte a 16/2017.(X.25.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdés bf) pontja. Hatálytalan 2017. október 26-tól.

**IV. FEJEZET**  
**Környezet-, táj-, természet-, kulturális örökség védelem**  
**17.§**

- (1) A környezet-, táj-, természet-, műemlék és helyi védelemmel kapcsolatos szabályozást, lehatárolását a védőtávolságokat a szabályozási terv tünteti fel.

**Környezetvédelem**  
**18.§**

- (1) A környezetvédelmi előírások a település igazgatási területére érvényesek.
- (2) A környezetvédelem külön szabályozási rendeletében e rendezési terv előírásait is figyelembe kell venni.
- (3) Az igazgatási területen a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy:
- a./ a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
  - b./ megelőzze a környezetszennyezést
  - c./ kizárja a környezetkárosítást
- (4) Levegőtisztaság-védelmi szempontból a területen csak olyan tevékenység folytatható és csak olyan létesítmény alakítható ki, amelynek levegőszennyezőanyag-kibocsátása a területre vonatkozó határértékeket nem lépi túl. A területre a vonatkozó korm. rend. (Lásd : 3. sz. mell.) alapján az ökológiailag sérülékeny területre vonatkozó hatásértékek az érvényesek.
- (5) A településen veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak úgy folytatható, hogy az üzemeltető köteles gondoskodni a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró elhelyezéséről és ártalmatlanításáról.
- (6) Védőfásításokkal gondoskodni kell – a szabályozási tervben beültetési kötelezettséget előíró helyeken - a szántóföldi porszennyezés valamint az élővizek szennyezésének megakadályozásáról.
- (7) Külterületen mezőgazdasági és egyéb üzemi létesítmény, telepítéséhez, vagy a már meglévő létesítmény használatának, technológiájának megváltoztatása esetén a környezetvédelmi-, egészségügyi- és az állategészségügyi szakhatóságok véleményét ki kell kérni.
- (8) A szippantott szennyvizek csak a működési engedéllyel rendelkező szennyvíztisztító telepre szállíthatók.
- (9) A település szennyeződés érzékenységi besorolása a vonatkozó korm. rend. alapján „B” érzékeny területnek minősül. (Lásd: 3. sz. mell.)
- (10) A településen a zajvédelem az országos előírások szerint, azoknak megfelelően biztosítandó. A zajt keltő és a zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartásra kerüljenek. Zajvédelmi szempontból a – közlekedésből származó – megengedett a-hangnyomásszint a 68.számú főút mentén 65/55 dB, az egyéb lakóterületeken 55/45 dB, a temető területén és a beépítésre nem szánt területeken a közlekedési és közműterületek kivételével 50/40 dB.

- (11) A forgalmi út közvetlen környezetében egészségügyi, oktatási és gyermek intézményeket elhelyezni nem lehet.
- (12) Vízfolyások, csatornák, vízelvező árkok rendszeres karbantartásáról, tisztításáról az üzemeltető köteles gondoskodni.
- (13) A közcsatornával még ellátatlan belterületen a kialakult állapot esetén, illetve külterületen keletkező szennyvizek csak zárt gyűjtőben helyezhetők el. A külön pontban meghatározott feltételek szerint. A zárt gyűjtőt a csatornahálózat kiépítésével a rákötések után fel kell számolni.
- (14) A szennyvíztisztító teleptől 300 m; a dögkonténertől 500 m, a hígrágya ürítőtől és szippantott szennyvízürítő helytől 1000 m védőtávolságon belül új lakóépület, élelmiszer feldolgozó, -raktározó, -kereskedelmi létesítmény továbbá állattartótelep nem létesíthető.
- (15) Országos közutak beépítésre nem szánt területen levő szakasza mentén a tengelytől számított 50 méter, továbbá közforgalmú vasútvonal szélső vágányától számított 50 méter távolságon belül lakóépület nem létesíthető.
- (16) Vízfolyások medrétől 50 méter távolságon belül mezőgazdasági területen állattartó építmény nem létesíthető.
- (17) Természetes és természet közeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 m-en belül, tavak partjától számított 100 m-en belül a meglévő épületek, építmények, létesítmények átépítéséhez, átalakításához, vízi létesítmények, kikötők, illetve a halászati célú hasznosítást szolgáló létesítmények létesítéséhez, kivitelezéséhez a természetvédelmi hatóság szakhatósági hozzájárulása szükséges.
- (18) A területen a 20 fh-et elérő parkolókat csak szilárd burkolattal lehet kiépíteni. A 20 fh-et elérő parkolók felszíni csapadékvízének elvezetéséhez hordalék-, olaj- és iszapfogó beépítése szükséges.
- (19) A településen üzemanyagtöltő állomás közlekedési, gazdasági és vegyes területen helyezhető el, amennyiben a vonatkozó kormányrendelet értelmében (Lásd: 3. sz. mell.) az üzemanyagtöltő állomás 50m sugarú védelmi övezetében nem helyezkedik el állandó emberi tartózkodásra szolgáló épület, valamint időszakos, vagy átmeneti emberi tartózkodásra szolgáló létesítmény (így különösen oktatási, egészségügyi, üdülési célt szolgáló létesítmény), illetve levegőterhelésre érzékeny, élelmezési célt szolgáló növényi kultúra.
- (20) A településen a kommunális szilárd hulladék szervezett gyűjtése és elszállítása – a kommunális hulladéklerakó telepre - megoldott. Hulladékgyűjtésre csak szabványosított zárt edény, konténer használható. A gyűjtőedények közterületen nem tárolhatók, elhelyezésüket telken vagy épületen belül kell biztosítani.
- (21) A gazdasági területeken csak a környezetének terület-felhasználását nem zavaró létesítmények helyezhetők el.

## **Természetvédelem**

### **19.§**

- (1) Az országosan védett természeti értékek védelmével kapcsolatos részletes szabályokat az illetékes nemzeti Park Igazgatósága kezelési tervben határozza meg.
- (2) Védett természeti terület állapotát és jellegét természetvédelmi célokkal ellentétesen megváltoztatni tilos. A „Natura 2000” területeken a művelési ágváltozást az illetékes természetvédelmi igazgatósággal engedélyeztetni kell.
- (3) <sup>26</sup>
- (4) Védett természeti területen a gazdálkodás környezet- és természetkímélő módszerek alkalmazásával történhet.
- (5) Védett természeti területen az erdő elsődleges funkciója védelmi, szálaló vágás és természetes felújítás megengedett. Új erdő telepítése csak őshonos fajokból történhet.
- (6) Védett természeti területen új bánya nyitása nem engedélyezhető.
- (7) Természeti területen a területet szennyező vagy veszélyeztető létesítmény nem helyezhető el.
- (8) A védettségre tényét az ingatlan nyilvántartásban fel kell tüntetni.

## **Tájvédelem**

### **20.§**

- (1) Táj- és településkép-védelmi okokból útsorfásítást kell végezni az utak mentén.
- (2) <sup>27</sup>
- (3) Új közutak, utcák kialakításánál legalább egyoldali fasor telepítéséhez területet kell biztosítani.
- (4) Az általános tájvédelem érdekében a külterületi utak menti fasorok, mezsgyék, vízfolyások, csatornák menti galérianövényzet védelméről gondoskodni kell.
- (5) A termőföldről szóló vonatkozó törvény alapján (Lásd : 3. sz. mell.) az ingatlan nyilvántartásba bejegyzett, mezőgazdasági termelés számára kedvezőtlen termőhelyi adottságú területeken levő természetes növényállományt (mocsár, láp, rét, legelő) meg kell őrizni.
- (6) A területe a vonatkozó korm. rend. alapján ( Lásd: 3. sz. mell.) nitrát érzékeny terület, ezért a „jó mezőgazdasági gyakorlat” alkalmazása szükséges.

---

<sup>26</sup> Hatályon kívül helyezte a 16/2017.(X.25.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdés bg) pontja. Hatálytalan 2017. október 26-tól.

<sup>27</sup> Hatályon kívül helyezte a 16/2017.(X.25.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdés bh) pontja. Hatálytalan 2017. október 26-tól.

## **Kulturális örökség védelme**

### **21.§**

- (1) <sup>28</sup>A település régészeti területeit a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) <sup>29</sup>
- (3) Régészeti tárgyak előkerülése esetén az építési munkálatokat fel kell függeszteni, és a Somogy Megyei Múzeumok Igazgatóságát a leletről azonnal értesíteni kell.
- (4) <sup>30</sup>
- (5) <sup>31</sup>

## **V.FEJEZET**

### **Egyes sajátos jogintézmények követelmény rendszere**

#### **Építésjogi követelmények**

### **22.§**

- (1) A település beépítésre szánt területén épület csak építési telken helyezhető el.
- (2) A település beépítésre nem szánt területén új építményt építeni, meglévőt átalakítani és bővíteni, rendeltetését vagy használatát megváltoztatni, az e rendeletben szabályozott keretek között csak akkor szabad ha :
  - a terület rendeltetésszerű használatát szolgálja,
  - közérdeket nem sért,
  - az építmény csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszi igénybe és biztosított, hogy a telekterülete nélkül nem idegeníthetők el.
- (3)A beültetési kötelezettséget az engedélyezési eljárások során a szabályozási tervben jelöltek alapján elő kell írni.

## **Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés**

### **23.§**

- (1) A szabályozási terv általjavasolt helyi közút létesítése, bővítése vagy szabályozása kisajátítási eljárással az önkormányzat javára lejegyeztethető.<sup>32</sup>
- (2) Ha a telekalakítási eljárásra, vagy a közút kialakítására az érdekeltek kérelme alapján kerül sor, a lejegyzésért nem jár kártalanítás.

---

<sup>28</sup> A szövegrészt módosította a 16/2017.(X.25.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdés bi) pontja. Hatályos 2017. október 26-tól.

<sup>29</sup> Hatályon kívül helyezte a 16/2017.(X.25.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdés bj) pontja. Hatálytalan 2017. október 26-tól.

<sup>30</sup> Hatályon kívül helyezte a 16/2017.(X.25.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdés bj) pontja. Hatálytalan 2017. október 26-tól.

<sup>31</sup> Hatályon kívül helyezte a 16/2017.(X.25.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdés bj) pontja. Hatálytalan 2017. október 26-tól.

<sup>32</sup> Módosította a 7/2010.(V.12.) ÖR., hatályos 2010. június 12. napjától.

- (3) Amennyiben a lejegyzéssel érintett ingatlan a rendeltetésének megfelelő használatra alkalmatlanná válik, úgy a tulajdonos kérelmére az egész telket igénybe kell venni.
- (4) Az ingatlan helyi közút céljára igénybe vett részért járó kártalanítás összegénél figyelembe kell venni a helyi közút megépítéséből, illetve az ezzel összefüggő közművesítésből eredő ingatlanérték-növekedés összegét.

### **Útépítési és közművesítési hozzájárulás**

#### **24.§**

- (1) A helyi közutakat és közműveket legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatba vételéig meg kell valósítani a telkeket kialakítónak.
- (2) A helyi közutat illetőleg közművet, amennyiben a település önkormányzata létesítette, úgy annak költségét részben vagy egészében az érintett ingatlanok tulajdonosaira háríthatja. A hozzájárulás mértékét és arányát önkormányzati rendeletben kell szabályozni.

### **Településrendezési kötelezések**

#### **25.§**

- (1) A tervszerű telekgazdálkodás érdekében az önkormányzat beépítési kötelezettséget írhat elő. Amennyiben a tulajdonos a beépítési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy az önkormányzat az ingatlant kisajátíthatja.
- (2) <sup>33</sup>
- (3) Az önkormányzat a közérdekű környezetalakítás céljából az ingatlan meghatározott időn belüli és módon növényzettel történő beültetési kötelezettségét írhatja elő.
- (4) Az előző bekezdésben irt kötelezettségeket az engedélyezési eljárás keretében kell érvényesíteni és az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

## **VI. FEJEZET**

### **Záró rendelkezések**

#### **26.§**

- (1) <sup>34</sup>
- (2) <sup>35</sup>
- (3) E rendelet a kihirdetés napját követő 30 nappal lép hatályba, kihirdetéséről a jegyző gondoskodik

Balatonújlak, 2010. május 12.

---

<sup>33</sup> Hatályon kívül helyezte a 16/2017.(X.25.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdés bk) pontja. Hatálytalan 2017. október 26-tól.

<sup>34</sup> Módosította a 8/2012.(V.30.) ÖR., hatályos 2012. május 31. napjától.

<sup>35</sup> Hatályon kívül helyezte a 16/2017.(X.25.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdés bl) pontja. Hatálytalan 2017. október 26-tól.

Nagy Gáborné  
körtjegyző

Tüske Gáborné  
polgármester

A rendelet kihirdetve és egységes szerkezetbe foglalva:

Kéthely, 2012. május 30.

Nagy Gáborné körtjegyző

Az egységes szerkezetbe foglalt rendelet hiteles.

Kéthely, 2017. október 25.

Nagy Gáborné  
jegyző

**Balatonújlak község helyi védett épületei és régészeti területei.**

**Helyi védett építmények <sup>36</sup>**

**Régészeti területek :**

- 1./ Erdő dűlő, HRSZ : 020/4-5
- 2./ Rácsos dűlő, HRSZ : 023/18, 023/31
- 3./ ÉK-i vég, HRSZ : 011
- 4./ ÉK- közép, HRSZ :011, 91-99
- 5./ Állomási út, HRSZ : 011, 125-128, 129/2
- 6./ Alsórét III. HRSZ : 05/8
- 7./ Alsórét II. HRSZ :05/1, 05/7
- 8./ Alsórét I. HRSZ : 05/6
- 9./ Felső dűlő, HRSZ : 059/21-22, /31, 174-196, 204/1-8, 207-214, 216, 218-228

---

<sup>36</sup> Hatályon kívül helyezte a 16/2017.(X.25.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdés bm) pontja. Hatálytalan 2017. október 26-tól.



**A szabályzatban hivatkozott, a jóváhagyáskor hatályos jogszabályok jegyzéke.**

18. §. (4)	21/2001 (II.14.) Korm. r
18. §. (9)	33/2000(III.17.) Korm. r.
18. §. (19)	21/2001 (II.14.) Korm. r.
20. § (5)	1994. évi LV. Törvény 37.§-a
20.§. (6)	49/2001. (IV.3.) Korm. r. 1. sz. mell.

---

<sup>37</sup> Hatályon kívül helyezte a 16/2017.(X.25.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdés bn) pontja. Hatálytalan 2017. október 26-tól.