

Balatonfőújvár község Önkormányzata Képviselő-testületének
6/2004. (IV.28.) rendelete
a Helyi Építési Szabályzatról
egységes szerkezetben

Balatonfőújvár Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló - többször módosított - 1990. évi LXV. törvény, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv) felhatalmazása alapján a következő rendeletet alkotja:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A szabályzat hatálya és alkalmazása

1.§

- /1/ E rendelet - a Helyi Építési Szabályzatról (továbbiakban: HÉSZ) - hatálya Balatonfőújvár közigazgatási területén a rendelet mellékletét képező Szabályozási Tervek által szabályozott területekre terjed ki.
- /2/¹² Az (1) bekezdésben lehatárolt területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, azon építési, bontási munkát végezni, rendeltetését megváltoztatni – az országos érvényű rendelkezések megtartása mellett - csak az 1-3 melléklet szerinti tervekben és a jelen HÉSZ rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően szabad.
- /3/³⁴
- /4/ A Szabályozási terveken külön jelölt beépítésre szánt területek övezetei csak akkor alakíthatók ki, ha a település területén a 2000. évi CXII. Törvény 17.§ (1) bekezdése szerinti közművesítettség feltétel teljesül.

Szabályozási elemek

2.§

- /1/ A Szerkezeti terv módosításával is járó szabályozási elemek:
- övezethatár, ha különböző területfelhasználási egységeket választ el
 - területfelhasználási egység besorolása
 - a Szabályozási Terven jelölt belterület határa
- /2/ A Szabályozási Terv módosításával járó szabályozási elemek:
- szabályozási vonal,
 - övezeti/ építési övezeti besorolás és annak paraméterei,
 - védőtávolság,
 - helyi értékvédelmi terület határa,
 - természeti terület határa,
 - sajátos jogintézmények határvonalai,
 - elkerítés, építési hely, építési vonal,
- /3/ Azoknak a szabályozási elemeknek a módosítása, melyek nem az Önkormányzat hatáskörébe tartoznak csak a magasabb szintű jogszabályok megváltozása esetén vagy az illetékes hatóságok egyetértésével lehetséges (pl. utak védőtávolsága, természeti terület határa).

¹ Módosította a 8/2011. (VIII.24.) önkormányzati rendelet

² Módosította a 10/2013. (VIII.16.) önkormányzati rendelet

³ Módosította a 8/2011. (VIII.24.) önkormányzati rendelet

⁴ Törölte a 10/2013. (VIII.16.) önkormányzati rendelet

Telekalakítás és építés⁵

3.§

- /1/ Az 1.§. (1) bekezdésben meghatározott területen telekalakítás és építés csak a Szabályozási Tervekben jelölteknek megfelelően, az Étv. és a végrehajtására alkotott jogszabályok valamint a 2000. évi CXII. Tv. (BTSZ) alapján történhet. Általános elírás a település teljes területére vonatkozóan:
- a) A település beépítésre nem szánt területén 3000 m²-nél kisebb telek nem alakítható ki.
 - b) A település közigazgatási területén 2500 m²-nél nagyobb összes szintterület, csarnok jellegű épület nem létesíthető.
 - c) A település beépítésre nem szánt részén a terepszint alatti építmény alapterülete a telek területének 10 %-át nem haladhatja meg.
 - d) A település beépítésre nem szánt területén 3000 m²-nél kisebb telek nem alakítható ki.
- /2/ Építési engedély csak rendezett telekre adható ki.⁶
- /3/ A belterületként szabályozott minden területfelhasználási egységben új épület csak teljesen közm. vesített építési telken létesíthető.
- /4/⁷ Telekalakítás csak úgy lehetséges, ha az eljárás eredményeként még átmenetileg sem jön létre:
- nyúlványos (nyeles) telek
 - olyan telek, amely nem rendelkezik közterületi kapcsolattal,
- Új építési telkek minimális telekszélessége:
- oldalhatáron álló beépítés esetén: 14 m
 - szabadon álló beépítés esetén: 18 m
- /5/ Az építési övezetekben telekosztás esetén a telekméretek a már kialakult telekosztású tömbökben 10 %-ban eltérhetnek az építési övezetek elírt legkisebb telekméreteitől, de új telket kialakítani, telket megosztani csak az elírt telekméreteknek megfelelően lehet. Az eltérő méretű telkek az övezeti paraméterek betartásával építhetők be.
- /6/ A helyi értékvédelmi területen telekhatár korrekció csak ott engedélyezhető, ahol az a tömb kialakult telekszerkezetét jelentősen nem befolyásolja, a telek és a szomszédos telkek kontúrját javítja és legfeljebb a telek területének 15 %-át érinti.
- /7/⁸
- /8/ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, településközpont vegyes területen, különleges területeken, üdül területen használatbavételi engedély akkor adható ki, ha az építési övezetekre kötelezően elírt zöldfelületi aránynak megfelelően, továbbá a kötelezően elírt zöldfelületnek megfelelő több szintű növényzet telepítése megtörtént (gyepszint, cserjeszint, lombkoronaszint).
- /9/ Az építési övezetekben ill. övezetekben telek közm. terület céljára az övezet elírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.
- /10/ Az építési tevékenységekhez szükséges ásványi nyersanyagokat (homok, kavics, agyag, stb.) érvényes hatósági engedéllyel rendelkező kitermelő helyről (bányából) kell beszerezni.

⁵ A címet módosította a 8/2011. (VIII.24.) önkormányzati rendelet

⁶ Rendezettnek tekinthető egy telek, ha a Szabályozási Tervekben elírt telekalakítási eljárást (közterület céljára való területlejegyzés stb.) maradéktalanul elvégezték, s azt végrehajtották (kerítésáthelyezés, épületbontás, stb)

⁷ Módosította a 8/2011. (VIII.24.) önkormányzati rendelet

⁸ Törölte a 8/2011. (VIII.24.) önkormányzati rendelet

II. FEJEZET

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

4.§

/1/⁹ Balatonf kajár területén a beépítésre szánt területek az építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe sorolandók:

- Kertvárosias lakóterület	(Lke)
- Falusias lakóterület	(Lf)
- Településközpont vegyes terület	(Vt)
- Üdül házas üdül terület	(Üü)
- Hétvégiházás üdül terület	(Üh)
- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	(Gksz)
- Különleges terület	
- Sportterület	(Ksp)
- Lovas-sportterület	(Kl)
- Galambász sportterület	(Kg)
- Sportrepül tér	(Kr)
- Szennyvíztisztító	(Ksz)
- Temet	(Kt)
- Turisztikai szolgáltatás	(Ktsz)

Kertvárosias lakóterület (Lke)

5.§

- /1/ Kertvárosias lakóterület a Szabályozási Terveken Lke jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely laza beépítés , összefügg nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- /2/ Az építési övezetek telkei csak teljes közm vesítettségek esetén építhet k be.
- /3/ A Kertvárosias lakóterületen az OTÉK 13. §. szerinti épületek – kivéve üzemanyagotölt - helyezhet k el. Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület max. 80 m2 szintterület lehet.
- /4/ Az építési övezetek telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméret, a telkek legnagyobb beépítettsége, továbbá az építhet építménymagasság mértéke a következők :

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	építmények legnagyobb építménymagassága (m)	legkisebb területe m2	minimális zöldfelületi aránya %
Lke1	SZ	20	4,5	2 ha	50
Lke2	O	20	4,5	1000	50
Lke2*	O	20	4,5	900	50
Lke3	O	25	4,5	700	50
Lke4	O	25	4,5	700	50
Lke5	O	30	4,5	550	50

O - oldalhatáron álló beépítés , SZ - szabadonálló beépítés

⁹ Kiegészítette az 5/2008. (IX.23.) ÖR sz. rendelet

- /5/ A Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben terepszint alatti építmény nem helyezhet el. Pincésint a f rendeltetés szerinti épülettel összeépítve, maximum a földszinti beépítés mértékéig építhet .
- /6/ A kialakult beépítés építési övezetekben új épület építése a kialakult állapothoz igazodva (az eredeti f épület helyén) ill. a tömbben kialakult el kerttel, a kialakult utcakép jellegének megfelelő oldalhatárra engedélyezhet . Az ett l eltér eseteket ill. az újonnan beépül lakóterületek el kert méretét a Szabályozási terv jelöli.
- /7/ A kertvárosias lakóterület valamennyi építési övezetében az épületkialakítás feltételei a következők:
- Csak magastet s épület létesíthet 37-45 fok közötti d lésszöggel.
 - A homlokzati felületek anyagai lehetnek téglá, fa, k , vakolat pasztell színekben, harsány színek nem alkalmazhatók.
 - Az áttört kerítés lábazata max. 60 cm lehet.
- /8/ Az építési övezetekben elhelyezhet épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészít funkciójú önálló épületként:
- háztartással kapcsolatos tárolóépület
 - barkácsm hely
 - m terem
 - a környezetet nem zavaró kézm ipari tevékenység m helye
 - a háztáji mez gazdasági tevékenység gazdasági épületei
 - továbbá csak az Lke2 építési övezetben állattartást szolgáló és azt kiegészít épületek helyezhet k el.
- /9/ Új épület elhelyezése esetén gépkocsitároló csak a f rendeltetés épülettel egy tömegben ill. ahhoz telepítve alakítható ki.
- /10/ Az állattartó épületek összes alapterülete legfeljebb a beépíthet ség mértékének 5 %-a lehet.
- /11/¹⁰ Az Lke1 építési övezetben az építési engedélyezési tervdokumentáció benyújtása el tt a f építész által vezetett önkormányzati tervtanács szakmai állásfoglalását ki kell kérni.

Falusias lakóterület (Lf)

6.§

- /1/ Falusias lakóterület a Szabályozási Terven Lf jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely jellemz en lakóépületek elhelyezésére szolgál, de mez gazdasági építmények is elhelyezhet k.
- /2/ Az építési övezet telkei csak teljes közm vesítettség esetén építhet k be.
- /3/ A falusias lakóterületen elhelyezhet :
- lakóépület
 - mez - és erd gazdasági építmény
- Az építési övezetekben az OTÉK 14.§ (2) bekezdés szerinti további építmények, épületek kivételesen sem helyezhet k el.
- /4/ Az építési övezet telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméret, a telkek legnagyobb beépítettsége, továbbá az építhet építménymagasság mértéke a következő :

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m ²	minimális zöldfelületi aránya %
Lf1	O	25	4,5	2000	50

O - oldalhatáron álló beépítés

¹⁰ Módosította a 8/2011. (VIII.24.) önkormányzati rendelet

- /5/ Falusias lakóterületeken önálló terepszint alatti építményként csak pince, illetve közm pótló berendezés helyezhet el. Pinceszint a f rendeltetés szerinti épülettel összeépítve, maximum a földszinti beépítés mértékéig építhet .
- /6/¹¹ Az építési övezetben új épület építése min. 3,0 m el kerttel (az eredeti f épület helyén) a kialakult utcakép jellegének megfelelő en északi oldalhatárra telepítve lehetséges.
- /7/ Az építési övezetben elhelyezhet épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészít funkciójú épületként:
- háztartással kapcsolatos tárolóépület
 - a környezetet nem zavaró kézm ipari tevékenység m helye
 - állattartást szolgáló és azt kiegészít épületek
 - a háztáji mez gazdasági tevékenység gazdasági épületei
- helyezhet k el, melyek a kialakult jellegnek megfelelő en oldalhatárra telepítve, a f rendeltetés épülettel egybeépítve helyezhet el.
- /8/ Utcái kerítés csak áttört formában létesíthet . A lábazat legfeljebb 60 cm lehet.
- /9/ Állattartó épület az építési övezetben az építési telek területének legfeljebb 5 %-a lehet a beépíthet ség mértékén belül.
- /10/ A területen kizárólag magastet s épület helyezhet el, 37-45° tet hajlásszöggel.

Településközpont vegyes terület (Vt)

7.§

- /1/ A településközpont vegyes terület a Szabályozási Terveken Vt jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szint igazgatási-, kereskedelmi-, szolgáltató, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató-, egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvet en nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- /2/ Az építési övezet telkei teljes közm vesítettség esetén építhet k be.
- /3/ A településközpont vegyes területen az OTÉK 16. §. szerinti épületek – kivéve üzemanyagtölt - helyezhet k el.
- /4/ Az építési övezetekben terepszint alatti építmény nem helyezhet el.
- /5/ Az építési övezet telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméret, a telkek legnagyobb beépítettsége, továbbá az építhet építménymagasság mértéke a következ :

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	építmények legnagyobb építménymagassága (m)	legkisebb területe m ²	minimális zöldfelületi aránya %
Vt1	SZ	25	4,5	10000	35
Vt2	O	30	4,5	800	30
Vt3	SZ	30	4,5	1000	30
Vt4	O	40	4,5	700	25
Vt5	SZ	35	4,5	1000	30

O - oldalhatáron álló beépítés SZ - szabadonálló beépítés

- /9/ A Vt2, Vt4, Vt5 jel építési övezetben elhelyezhet épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészít funkciójú önálló épületként:
- háztartással kapcsolatos tárolóépület
 - m terem, a környezetet nem zavaró kézm ipari tevékenység m helye
- helyezhet k el, melyek a kialakult jellegnek megfelelő en telepítve helyezhet el.
- /10/ Az építési övezetekben állattartó épület nem létesíthet .

¹¹ Módosította a 8/2011. (VIII.24.) önkormányzati rendelet

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

8.§

- /1/ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a Szabályozási Terveken Gksz jellel szabályozott területfelhasználási egység, ahol az az OTÉK 19.§-a szerinti épületek helyezhetők el.
- /2/ Az építési övezet telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be.
- /3/ Az építési övezetben az építményelhelyezés feltételei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	épületek legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m ²	minimális zöldfelületi aránya %
Gksz1	O	20	4,5	1000	35
Gksz2	SZ	30	4,5	2000	30
Gksz3	SZ	30	6,0	5000	30

SZ - szabadonálló beépítés

- /4/ Az építési övezetben önálló terepszint alatti építmény/építmények elhelyezhetők, de ezek által elfoglalt terület nem lehet több a telek max. 5 % -ánál. Pinceszint legfeljebb a földszinti alapterülettel megegyezhet.
- /5/ A minimális zöldfelületi mértéken belül a telekhatárok mentén fa- és cserjesor telepítése kötelező.

Üdül házas üdül terület (Üü)

9.§

- /1/ Üdül házas üdül terület a Szabályozási terven Üü jellel szabályozott területfelhasználási egység, ahol szabadidős, üdülési, rekreációs-egészségmegőrző és turisztikai funkcióval összefüggő létesítmények helyezhetők el.
- /2/ Az építési övezetek telkei teljes közművesítettség kiépítése esetén építhetők be.
- /3/ Az építési övezetben az építményelhelyezés feltételei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	építmények legkisebb-legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m ²	max. szintter. mutató*	minimális zöldfelületi aránya %
Üü1	SZ	20	6,5	2500	0,25	60
Üü2	SZ	10	6,5	2000	0,25	60

SZ - szabadonálló beépítés * - az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosának maximuma

- /4/ Az építési övezetben önálló terepszint alatti építmény/építmények elhelyezhetők, de ezek által elfoglalt terület nem lehet több a telek max. 5 % -ánál. Pinceszint legfeljebb a földszinti alapterülettel megegyezhet.

Hétfélgiházás üdül terület (Üh)

10.§

- /1/ Hétfélgiházás üdül terület a Szabályozási terven Üh jellel szabályozott területfelhasználási egység.
- /2/ A hétfélgiházás üdül területen elhelyezhet
 – max. két üdül egységes üdül épület
 – kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület max. 50 m² alapterülettel.
- /3/ A hétfélgiházás üdül területen nem helyezhet el:
 – a terület rendeltetésszer használatát zavaró egyéb gazdasági építmény, ipari, kézm ipari létesítmény.
 – üzemanyagtölt állomás,
- /4/ Az építési övezet telkein a f rendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épületben nyerhet elhelyezést.
- /5/ A f rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészít funkciójú különálló épület az övezet területén nem helyezhet el.
- /6/ Az építési övezetben épület csak teljes közm vesíttség esetén helyezhet el.
- /7/ Az építési övezet területén az építményelhelyezés feltételei a következ k:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m ²	max. szintter. mutató*	minimális zöldfelületi aránya %
Üh1	SZ	20	4,5	1000	0,2	60
Üh2	SZ	15	4,5	700	0,2	60

O - oldalhatáron álló beépítés * - az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosának maximuma

Különleges terület – Sportterület (Ksp)

11.§

- /1/ A terület a Szabályozási terven Ksp jellel szabályozott területfelhasználási egység, ahol sportolási célú létesítmények épületei, továbbá az ezekhez kapcsolódó vendéglátó, kereskedelmi, kiszolgáló építmények helyezhet k el.
- /2/ Az építési övezet telkei csak teljes közm vesíttség esetén építhet k be.
- /3/ Az épületek elhelyezésének övezeti el írásai a következ k:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	épületek legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m ²	max. szintter. mutató*	minimális zöldfelületi aránya %
Ksp	SZ	20	6,0	5000	0,2	50

SZ - szabadonálló

* - az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosának maximuma

- /4/ A területen az (1) bekezdés szerinti épületek csak a kijelölt építési helyen helyezhet k el.

Különleges terület – Turisztikai szolgáltatás (Ktsz)
11/A.§.¹²

- /1/ A terület a Szabályozási terven Ktsz jellel szabályozott területfelhasználási egység, ahol a min ség 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 helyezhet k el.
- /2/ Az építési övezetben épület csak teljes közm vesítettség esetén helyezhet el.
- /3/ Az épületek elhelyezésének övezeti el írásai a következ k:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	épületek legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m ²	max. szintter. mutató*	minimális zöldfelületi aránya %
Ktsz	SZ	20	12,0 ¹³	5 ha ¹⁴	1,0	50

SZ - szabadonálló * - az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosának maximuma

- /4/¹⁵ *Az építési övezetben az el -, oldal-, hátsókert mérete min. 10 m*
- /5/ 1000 m²-nél nagyobb alapterület , csarnok jelleg épületek (kivéve sportfunkció) nem alakíthatók ki.
- /6/ Az építési övezetben épületek elhelyezésénél és az épületek kialakításánál a tájba ill természetes anyagú és szín építési anyagokat kell el nyben részesíteni. Tömör kerítés nem építhet .
- /7/¹⁶
- /8/¹⁷
- /9/ Az építési övezet telkein
a) Az el írt legalább 50 % zöldfelületet háromszint növényzet telepítésével kell biztosítani.
b) A szabályozási terven kijelölt" be nem építhet területen" a háromszint zöldfelület erdészeti módszerekkel telepített véd erd sávként kell kialakítani, ahol a lombkorona szint legfeljebb 6x6 méteres kötésben telepített fákból áll.
- /10/ A háromszint növényzet a gyepszint mellett 150 m²-enként 40 db cserje és 1 db nagy lombkoronájú fa telepítésének kötelezettségét jelenti. A faállományt a térségben honos fákkal kell eltelepíteni.
- /11/¹⁸ *A meglév és tervezett f út és gyorsforgalmi utak azon területsávjában, ahol a közlekedés határértéket meghaladó zajterhelést okoz védend létesítmény nem telepíthet .*
- /12/¹⁹ *Az építési övezetben telkek kialakítása csak legalább 16 m széles, közforgalom számára megnyitott, fordulóval rendelkező magánút kialakításával lehetséges.*

12.§²⁰

Különleges terület – galambász sportterület (Kg)

¹² Beiktatta az 5/2008. (IX.23.) ÖR sz. rendelet

¹³ Módosította a 9/2016. (IX.06.) önkormányzati rendelet

¹⁴ Módosította a 9/2016. (IX.06.) önkormányzati rendelet

¹⁵ Módosította a 9/2016. (IX.06.) önkormányzati rendelet

¹⁶ Törölte a 9/2016. (IX.06.) önkormányzati rendelet

¹⁷ Törölte a 9/2016. (IX.06.) önkormányzati rendelet

¹⁸ Módosította a 9/2016. (IX.06.) önkormányzati rendelet

¹⁹ Beiktatta a 9/2016. (IX.06.) önkormányzati rendelet

²⁰ Törölte a 8/2011. (VIII.24.) önkormányzati rendelet

13.§

- /1/ Az övezet a Szabályozási terven Kg jellel jelölt területfelhasználási egység, ahol sportolási célú galambtenyészettel kapcsolatos létesítmények és egy közösségi kiszolgáló épület helyezhető el.
- /2/ Az építési övezetben épület csak teljes közművesítettség esetén helyezhető el.
- /3/ Az építési övezetben terepszint alatti építmény nem létesíthető.

- /4/ Az épületek elhelyezésének övezeti előírásai a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettség %	épületek legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m ²	max. szintter. mutató*	minimális zöldfelületi aránya %
Kg	SZ	10	3,5	3000	0,1	60

SZ - szabadonálló * - az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosának maximuma

Különleges terület - Temető (Kt)

14.§

- /1/ A terület a Szabályozási terven Kt jellel szabályozott területfelhasználási egység, ahol a temető funkciójának megfelelő építmények helyezhetőek el.
- /2/ A temető minden 100 m²-re után legalább 1 nagykoronájú lombos fát kell telepíteni.
- /3/ A telek teljes közművesítettség esetén építhető be.
- /4/ Az épületek elhelyezésének övezeti előírásai a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettség %	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m ²	max. szintter. mutató*	minimális zöldfelületi aránya %
Kt	SZ	5	4,5	10000	0,15	20*

SZ - szabadonálló * - a közcélú zöldfelületet és a védőfásítást foglalja magában.

- /5/ A temető 425, 426/1 hrsz-ú közterület felületi telekhatárán, közterületről nyíló földdel fedett pincészerkezeten kialakított kripták létesíthetők, amelyek legfeljebb 10 m-re nyúlhatnak be a temető területére. A kripták oromfallal létesíthetők. A közterületen elhelyezett és más építmény a kriptákkal összeépítve nem létesíthető.
- /6/ A temető alá nyúló történeti borospincék védelmét biztosítani kell, ezért a Kt* jelű övezetben a temető telekhatárától 20 m távolságon belül új koporsós sír nem alakítható ki. A temető telekhatárán új borospince nem létesíthető.

Különleges terület – szennyvíztisztító telep (Ksz)

15.§

- /1/ A terület a Szabályozási terven Ksz jellel szabályozott területfelhasználási egység, ahol a rendeltetésnek megfelelő építmények helyezhetőek el.
- /2/ Az épületek elhelyezésének övezeti előírásai a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettség %	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m ²	minimális zöldfelületi aránya %
Ksz	SZ	5	4,5	10000	40

SZ - szabadonálló

/3/ Az övezet telekhatárai mentén fasor és cserjesor telepítendő .

Különleges terület – repülőtér (Kr)

16.§

/1/ A terület a Szabályozási terven Kr jellel szabályozott területfelhasználási egység, ahol a sportolási célú repüléssel összefüggő épületek és kiszolgáló létesítményei helyezhetők el.

/2/ Az épületek elhelyezésének övezeti előírásai a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m ²	minimális zöldfelületi aránya %
Kr	SZ	15	6,0	5000	20

SZ - szabadonálló

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

17.§

/1/²¹ Balatonfőljár területén a beépítésre nem szánt területek az építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységek közé sorolandók:

Zöldterület	(Z)
Erdő terület - védelmi - gazdasági - turisztikai	(Ev) (Eg) (Ee)
Mező gazdasági területek - általános mező gazdasági terület - borvidéki mező gazdasági terület - korlátozott használatú mező gazdasági terület	(Má) (Mb) Mko)
Vízgazdálkodási terület	(V)
Közlekedési terület - vasút - közút	(KÖk) (Köu)
Különleges beépítésre nem szánt terület - nagyterjedésű sportterület	(Knsp)

Zöldterület

18.§

- /1/ Zöldterület a Szabályozási Terveken Z, Z* jellel szabályozott közhasználatú, meghatározóan növényzettel fedett közparkok területe.
- /2/ A Z* jellel szabályozott zöldterületeken épület nem létesíthető. Elhelyezhető a szabadidő eltöltését – a pihenést, játékot, sportolást – szolgáló, épületnek nem minősülő építmények, továbbá köztárgyak.
- /3/²² A "Z" és „Z-1” jellel szabályozott zöldterületeken a (2) bekezdés szerinti építmények továbbá a "Z" övezetben legfeljebb 4 %-os, a „Z-1” övezetben legfeljebb 1 %-os beépítéssel a zöldterület funkciójához illeszkedő vendéglátó, sport-, szabadidős létesítmények épületei is kialakíthatóak. Az épületek szabadonállóan, legfeljebb 3,5 m építménymagassággal alakíthatók ki.
- /4/ Zöldterület legalább 60%-át növényzettel fedetten kell kialakítani, vagy fenntartani.
- /5/ Zöldterület létesítése, rekonstrukciója kertépítészeti terv alapján történhet.
- /6/ Zöldterületen épület csak teljes közm. vesítéssel létesíthető.

Erdő terület

19.§

- /1/ Az erdő terület az építmények elhelyezése szempontjából:
a) védelmi (E_v),
b) gazdasági (E_g),
övezetekre tagolódnak.
- /2/ Védelmi rendeltetésű erdő terület övezetében építményeket (épületet) létesíteni nem lehet. Kivételez alól a löszfal területét lefedő erdő terület, ahol a löszfal állékonyságát biztosító építmények továbbá gyalogút és az ahhoz kapcsolódó támfalak, lépcsők létesíthetők. A belterületen a 434/1, 434/2, 438, 439 hrsz-ú védelmi célú erdő területként szabályozott övezetben új pince nem létesíthető. Az E_v* jelű övezetben a közterületen létesített oromfalas pincék az erdőként szabályozott terület alá benyúlhatnak.

²¹ Kiegészítette az 5/2008. (IX.23.) ÖR sz. rendelet

²² Módosította az 5/2008. (IX.23.) ÖR sz. rendelet

- /3/ Gazdasági rendeltetés erd terület övezeteiben az erd gazdálkodás, vadgazdálkodás építményei helyezhet k el.
- /4/ Gazdasági célú erd övezetekben épület akkor létesíthet , ha az egy helyrajzi számon erd m velési ágban nyilvántartott telek területe nagyobb mint 10,0 ha.
- /5/ Épületek a telek legfeljebb 0,3 %-os beépítésével és legfeljebb 4,5 m építménymagassággal alakíthatók ki, legalább 10-10 m el kert és oldalkert biztosításával.
- /6/ Erd területen csak tájbaill 40-45 fok hajlásszög nyereg tet s épületek létesíthet k, amelyek tet héjazata nád vagy természetes anyagú és természetes szín égetett cserép lehet.
- /7/ Erd területen épületek csak akkor létesíthet k, ha ahhoz az erdészeti szakhatóság is hozzájárul.
- /8/ Erd területen épület akkor létesíthet , ha a szennyvíz a csatornahálózatra ráköthet , vagy helyben a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő en tisztításra kerül, vagy szivárgásmentes, zárt szennyvíztárolóban tárolható.

Mez gazdasági terület 20.§

- /1/ A mez gazdasági terület az azonos tájkarakter, mez gazdasági és sajátos építési használat alapján:
 - a) általános mez gazdasági terület
 - b) borvidéki mez gazdasági terület
 - c) korlátozott használatú mez gazdasági terület
 területfelhasználási egységekre tagolódik.
- /2/ Mez gazdasági területen lakóépület nem létesíthet .
- /3/ Mez gazdasági területen épület akkor létesíthet , ha a szennyvíz a csatornahálózatra ráköthet , vagy helyben a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő en tisztításra kerül, vagy szivárgásmentes, zárt szennyvíztárolóban tárolható.
- /4/ A terepszint alatti építmény alapterülete, ha az övezeti el írások másként nem rendelkeznek, nem haladhatja meg a telek területének 10%-át.

Általános mez gazdasági terület 21.§

- /1/ Általános mez gazdasági terület (Má) övezeteiben
 - a) szántóföldi m velés esetén, 20 ha-nál nagyobb telken, a terület rendeltetésszer használatát szolgáló gazdasági épületek (a növénytermesztés, állattenyésztés, termék tárolás, termékfeldolgozás építményei) létesíthet k a telek legfeljebb 0,1 %-ának mértékéig, de a beépített összes alapterület nem haladhatja meg az 500 m²-t;
 - b) gyeperd m velési ágú telek esetén a 20 ha-nál nagyobb telken a hagyományos, almos állattartó épületek létesíthet ek a telek legfeljebb 0,1 % mértékéig, de a beépített összes alapterület nem haladhatja meg az 500 m²-t;
 - c) a sz l m veléssel és gyümölcs ültetvénnel hasznosított, 3,0 ha-nál nagyobb telken a sz l ill. gyümölcsstermesztés, tárolás, feldolgozás építményei helyezhet k el a telek legfeljebb 0,5 %-os beépítettségével, de a beépített összes alapterület nem lehet több 500 m²-nél.
- /2/ Általános mez gazdasági terület övezeteiben az épületek építménymagassága nem lehet több 6,0 m-nél. Az épületek a telek határától legalább 10 m-re létesíthet k.
- /3/ Általános mez gazdasági terület Má* jel övezetében légvezetékek nem létesíthet ek.
- /4/ Általános mez gazdasági területen kerítés csak a gazdasági épületek céljára kialakított udvar körül létesíthet .
- /5/ Az állattenyésztés során keletkez almos trágya csak szivárgásmentes vízzáró szigetelés trágyatárolóban helyezhet el.

Borvidéki mez gazdasági terület
22.§

- /1/ Borvidéki mez gazdasági terület a 2000. évi CXII. törvény által meghatározott sz I kataszter szerinti I. osztályú terület.
- /2/ Borvidéki mez gazdasági terület övezeteiben kizárólag a sz I m velést, sz I feldolgozást, bortárolást, és borturizmust szolgáló épületek létesíthetők, ha a földrészlet (telek) területének legalább 80 %-a sz I m veléssel hasznosított.
- /3/ A Borvidéki mez gazdasági terület övezeteiben lakóépület nem létesíthető.
- /4/ A tájkarakter, tájkép védelme érdekében csak a helyi építési hagyományoknak megfelelő tájbaill 40-45°-os hajlásszög nyeregtetűs épületek építhetők, amelyek tetőhéjazata nád vagy természetes anyagú és természetes színű égetett cserép lehet.
- /5/ A pince alapterülete nem haladhatja meg a telek területének 10 %-át, az oromfal 2 m-nél magasabb nem lehet.
- /6/ Kerti támfalak csak terméskövel létesíthetők.
- /7/ Kerítés faoszlopokra kifeszített, legfeljebb 1,5 m magas vadriasztó hálóból vagy él sövényből készíthető.
- /8/ A telkekre vízvezeték csak akkor vezethető, ha a szennyvíz a csatornahálózatra ráköthető vagy szivárgásmentes zárt tárolóban tárolható.
- /9/ A területfelhasználási egység területén légvezeték nem létesíthető.
- /10/ A sz I feldolgozáshoz, bortároláshoz szükséges technológiai építmények csak épületen belül létesíthetők.

Borvidéki mez gazdasági terület – Mb1 övezet
23.§

- /1/ A Borvidéki mez gazdasági terület Mb1 jelű övezetében telkenként egy - a helyi építési hagyományoknak megfelelő és tájbailló - présház és földdel borított boltpince létesíthető, ha a telek területe legalább 2000 m².
- /2/ Az övezetben 3000 m²-nél kisebb új telek nem alakítható ki.
- /3/ A hagyományos tájkarakter védelme érdekében a présház alapterülete nem lehet több 60 m²-nél; építménymagassága az épülethez csatlakozó terepszint legalacsonyabb pontjához képest legfeljebb 4 m lehet.
- /4/ Az épület feltöltésen nem helyezhető el és környezetében a természetes terepszinttel kiemelkedő terasz nem létesíthető.
- /5/ A pince a présházzal egybeépítve vagy attól különállóan is létesíthető, de nem alakítható ki a présház alatt.
- /6/ Présház szabadonállóan csak a rendelet hatályba lépése előtt már meglévő közutak mentén létesíthető legalább 8 m de legfeljebb 15 m elkerítéssel. Az oldalkertnek legalább 3 m-nek kell lennie.

Borvidéki mez gazdasági terület – Mb2 övezet
24.§

- /1/ A Borvidéki mez gazdasági terület Mb2 jelű övezetében a beépíthető telek területe 2,0 ha-nál nagyobb, a kialakítható telek területe legalább 3000 m² lehet.
- /2/ A 3000 m² és 2,0 ha közötti területtelken csak földdel borított pince létesíthető.
- /3/ A 2,0 ha-nál nagyobb telken elhelyezhető a 22. § (2) bekezdés szerinti épületek és pince is.
- /4/ A gazdasági épületek beépített alapterülete nem haladhatja meg a telek 1 %-át, de nem lehet több 500 m²-nél.

- /5/ Ha egy tulajdonosnak Balatonfokaj igazgatási területén a szilveszterrel hasznosított telkeinek összes területe meghaladja az 5,0 ha-t, akkor az egyik legalább 1,0 ha-os telken legfeljebb 500 m² beépített alapterületű épületet építhet.
- /6/ Az (5) bekezdés szerinti 5,0 ha-nál nagyobb birtoktest megállapításainál az Mb1 jelű övezetben lévő telkek is beszámíthatóak, de ezen telkekre csak az Mb1 övezetre vonatkozó építési előírások szerint lehet építeni. A birtoktestbe beszámított, de benne nem épített telkekre - a tulajdonos érdekében – telekalakítási és építési tilalmat kell elrendelni.
- /7/ Az épületek építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet.
- /8/ Az épületek a telek határától legalább 8 m előkert és 3 m oldalkert biztosításával szabadonállóan létesíthetők.

Korlátozott használatú mezőgazdasági terület 25.§

- /1/ Korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko) övezeteiben épületeket, légszűrőket létesíteni nem lehet.
- /2/ Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területen az OTÉK 32.§-a szerinti építmények csak akkor alakíthatók ki, ha a természeti területeken maradandó károsodást nem okoznak.
- /3/ Az övezetekben kialakítható telek területe 1 ha-nál kisebb nem lehet.
- /4/ Az övezetben kerítés nem létesíthető.

Vízgazdálkodási terület 26.§

- /1/ Vízgazdálkodási terület
 - a. a Balaton vízmedre
 - b. vízfolyások medre.
- /2/ A Balaton vízmedrében a strandolás és a csónakkikötő létesítményei alakíthatóak ki a nádasok védelmének biztosításával a vízpart rehabilitációs tanulmánytervvel összhangban.
(A nádasok védelmét A Balaton és a parti zóna nádasainak védelméről szóló 2/1998. (II.13.) Korm. rendelet alapján kell biztosítani.)
- /3/ Vízfolyások területén a vízgazdálkodás, vízkárelhárítás létesítményei helyezhetők el.

Közlekedési és közmű területek 27.§

- /1/ A település területén közlekedési és közmű területeket kialakítani, közlekedési létesítményt megvalósítani csak az OTÉK, a hatályos jogszabályok, szakági előírások és a szabályozási előírások szerint lehet.
- /2/ Közlekedési és közmű területen csak a közút létesítményei, berendezései, és kiszolgáló építményei valamint a közművek illetve növényzet telepíthetők.
- /3/ A közlekedési- és közmű területeken az OTÉK 26. §-ában nevesített építmények helyezhetők el.
- /4/ A közművek új utaknál úgy rendezendők a szabályozási szélességen belül, hogy az utak mellett legalább egy oldalon fasor legyen telepíthető.
- /5/ A Közigazgatási területen a közúthálózat elemei számára az alábbi szabályozási szélesség építési területet kell biztosítani:

a) gyorsforgalmi út:	60 m
M7 autópálya	
tervezett M8 autópálya	
b) országos főút:	40 m.
71. sz. másodrendű főút	
c) országos mellékutak:	30 m,
d) gyűjtő utak:	22 m,

- e) lakó utak, kiszolgáló utak: 12-14-16-22 m,
 f) egyirányú, vegyes forgalmú utak: 6-9 m,
 g) gyalogút: 3-6 m
 h) kerékpárút: 3 m
- /6/ A terven jelölt szabályozási szélességek minimumként értelmezendők. Ha a telekalakítás úgy kívánja, több lehet, kevesebb nem.
- /7/²³ Azon szabályozási vonalak, melyek útszélesítést, útvonal korrekciót jelölnek, nem azonnali bontást, kisajátítást és telekalakítást jelölnek. Az érintett építési telek tulajdonosa és az út tulajdonosának megegyezésétől függően a végrehajtás folyamatos. Azonban a szabályozással érintett telkeken telekalakítás, építés csak a tervezett szabályozás figyelembevételével lehetséges.
- /8/ Az országos közutak beépítésre nem szánt területen lévő szakaszai mentén az alábbi védőtávolságokat kell biztosítani az út tengelyétől számítva:
 gyorsforgalmi- és főutaknál 100 – 100 m,
 országos mellékutaknál 50 – 50 m.
 Védőtávolságon belül építmény csak az út kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el.
- /9/ A gyalogosok számára ki kell jelölni a megfelelő közlekedési felületeket. Az országos közutak, települési főutak és gyalogutak mellett mindkét oldalon, a lakóutak esetében egyoldali gyalogjárda kerülhet kialakításra. A gyalogjárda minimális szélessége 1,50 m.
- /10/ A lakó-, gazdasági és különleges területek esetén a parkolást telken belül kell megoldani.
- /11/ Az építési-, használatbavételi-, funkcióváltóztatási-, stb. engedélyek kiadásakor az építési hatóságoknak az OTÉK 42. §-a szerinti számú parkoló kiépítését el kell írnia, és számon kell kérnie.
- /12/ Intézmények és temetők esetében vagy a telken belül, vagy az önkormányzat által meghatározott közterületen kell a parkolót kialakítani az önkormányzat parkolási rendelete szerint.
- /13/ Az országos vasút számára – egy vágányú vasút esetén 10,0 m szabályozási szélesség területet kell biztosítani. Az országos vasút vonal védőtávolsága vágánytengelytől számított 50,0 – 50,0 m.
- /14/ A közút és vasút szintbeni keresztezésénél a 20/1984. (XII.21.) KM rendeletben meghatározott rálátási háromszög területén belül az út és vasút szintjétől számított 50 cm-nél magasabb építményt elhelyezni, 50 cm-nél magasabb fát, növényzetet ültetni tilos.
- /15/ A parkolóhelyeket 5 parkolóhely fölött fásítani kell: 4 parkolóhelyenként legalább 1db lombos fa ültetendő.
- /16/ A Közlekedési terület Szabályozási terven jelölt Köu* jelölésében kizárólag a benzínkút funkciójához kötődően, azt kiszolgáló létesítmények helyezhetőek el.

27/A.§²⁴

Különleges beépítésre nem szánt – nagyterjedésű sportterület (Knszp)

- /1/²⁵ Az övezetben nagy forgalmat vonzó sporttevékenység és az ahhoz kapcsolódó vendéglátás, kereskedelem és szolgáltatás funkció létesítményei valamint a versenyzéssel összefüggő szálláshelyek helyezhetőek el.
- /2/^{26 27} **A fő- és az azt kiszolgáló funkciók épületei illetve a lelátókkal egybeépített kiegészítő funkciójú (múzeum, konferenciaterem) épületek csak a Szabályozási terven kijelölt építési helyeken helyezhetőek el, de a versenyzéssel összefüggő szálláshely és az ahhoz kapcsolódó vendéglátás funkció épületei a szennyvíztisztító 500 m-es védőtávolságán belül nem helyezhetőek el**

²³ Módosította a 8/2011. (VIII.24.) önkormányzati rendelet

²⁴ Beiktatta a 8/2011. (VIII.24.) önkormányzati rendelet

²⁵ Módosította a 10/2011. (VIII.16.) önkormányzati rendelet

²⁶ Módosította a 10/2011. (VIII.16.) önkormányzati rendelet

²⁷ Módosította a 9/2016. (IX.06.) önkormányzati rendelet

- /3/ Az építési helyen kívül elhelyezhető építmények lelató, közm építmény, valamint védelmi építmény (pl. hangvéd létesítmény).
- /4/ A f épület homlokzatát tagoltan kell kialakítani és a f - és a kiszolgáló, szociális, vendéglátó létesítményeket egységes építészeti karakterrel és anyaghasználattal kell kialakítani.
- /5/ Az övezetben kerítést – a lábazaton felül - legalább 50 %-ban áttört és növényzettel takartan kell kialakítani, kivéve a zajvéd funkciójú kerítést.
- /6/ Az övezetben a zöldfelületi borítottság számításánál a növényzettel fedett terület alatt a szilárd burkolatú felületek nélküli, gyeppel, cserjékkel, fákkal betelepített beépítetlen terület értendő .
- /7/ A lakóterület fel li telekhatártól mért 30 m-en belül, az egyéb telekhatároktól mért 25 m-en belül pályatest nem létesíthető . Ezen a véd távolságon belül zajvédelmi létesítmény, lelató elhelyezhető .
- /8/ A zajterhelésre érzékeny lakóterület fel li telekhatár mentén a m szaki zajvédelmet zajgátló töltés és zajgátló fal létesítésével kell megoldani. A zajgátló töltés legalább a lakóterület fel li oldalán háromszint növényzetet kell telepíteni tájbaill módon, szaktervez bevonásával.
- /9/ A környezeti zajvédelmi követelményeknek minden körülmények között maradéktalanul kell teljesülnie.
- /10/²⁸²⁹ A telekhatárok mentén – a parkolók és az elhelyezésre kerül építmények kivételével - legalább 20 m szélességben, az övezet északi részén kijelölt építési hely esetében legalább 5 m szélességben kétszint növényállományt (fa- és cserjesort) kell telepíteni.
- /11/ A (8) és (10) bekezdésben el írt fátelépítések során csak a 2. számú Függelékben felsorolt shonos fafajok alkalmazhatóak.
- /12/³⁰ Az övezet részletes el írásai:
- | | |
|-----------------------------|--------------|
| a) Kialakítható telekméret: | 10 ha |
| b) Beépítési mód: | szabadonálló |
| c) beépítési mérték: | max. 5 % |
| d) zöldfelület: | min. 55% |
| e) építménymagasság: | max. 10,5 m |

EGYÉB EL ÍRÁSOK

Közm vekre vonatkozó általános el írások 28.§

- /1/ A település bel- és külterületén lévő , illetve azt érint közm vezeték hálózatok, azok m tárgyai és létesítményei a nyomvonalengelyt l mindkét irányban értendő – a törvényerej rendeletekben és a vonatkozó szabványokban rögzített – biztonsági övezettel rendelkeznek, melyen belül meghatározott tilalmak és korlátozások érvényesek.
- /2/ A meglévő közm hálózat védelmét biztosítani kell, szükség esetén szakfelügyelet igénylésével.
- /3/ A közm létesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenésre, illetve a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag) figyelemmel kell lenni. A közm vezetékek az épületek homlokzatán lehet leg kevésbé felt n helyen, illetve takartan helyezendő k el.
- /4/ A közm hálózatot közterületen kell megépíteni a folyamatos hozzáférhető ség biztosítása mellett az MSz 7487/2. sz. szerint.
- /5/ A megvalósításra kerül új létesítményeket teljes közm vesítéssel kell ellátni.
- /6/ A közm hálózatok, közm építmények véd távolságát közterületen, vagy közm üzemeltet telkén belül kell biztosítani. Ett l eltér esetben – ha a vezeték és a véd távolság magánterületre

²⁸ Módosította a 10/2011. (VIII.16.) önkormányzati rendelet

²⁹ Módosította a 9/2016. (IX.06.) önkormányzati rendelet

³⁰ A c), d) és e) pontok értékeit módosította a 9/2016. (IX.06.) önkormányzati rendelet

- esik – a közm vezeték nyomvonalára a szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni. A szolgalmi jogot és a szükséges véd távolságot az építési engedély kiadásánál figyelembe kell venni. Amennyiben csak a véd távolság esik magánterületre, azt csak az építési engedély kiadásánál kell figyelembe venni.
- /7/ A közm vesítésre kerül telkeknek a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel kell csatlakozni. Közm hiányos ingatlant ellátó, más telkén átvezetett beköt vezeték nyomvonalára a szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni. A szolgalmi jogot és a szükséges véd távolságot az építési engedély kiadásánál figyelembe kell venni.
- /8/ Új út építésénél a tervezett közm vek egyidej megépítésér l, a csapadékvizek elvezetésér l, belterületen a közvilágítás megépítésér l, útrekonstrukciónál a meglév közm vek szükséges egyidej felújításáról gondoskodni kell.
- /9/ A meglév közm vek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor a feleslegessé vált közm vet el kell bontani, az indokoltan földben maradó vezeték tömedékelését szakszer en meg kell oldani.
- /10/ A közm vezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közm vek elrendezésénél mindig a távlati összes közm elhelyezési lehet ségét kell biztosítani. A beépítésre szánt területeken a területet kiszolgáló közm vezetékek nyomvonalát és helyét úgy kell elrendezni, hogy az utcákban egyoldali, kedvez esetben kétoldali faszor telepítését ne akadályozzák meg.
- /11/ Amennyiben faszor telepítésére közterületen helyhiány (kis szabályozási szélesség, bevágás) miatt nincs lehet ség, úgy az a szabályozási vonalon kívül (magánterületen) is megvalósítható.
- /12/ A területen tereprendezési és feltárási munkát csak hatósági engedély alapján szabad végezni.

Vízellátás – t zvédelem 29.§

- /1/ A beépített, illetve beépítésre szánt területen építési engedély csak a vezetékes vízellátás ingatlanra történ bekötését követ en adható.
- /2/³¹ A csatornahálózat megvalósulását követ en házi vízbekötés csak az elválasztott rendszer szennyvízcsatorna hálózatra történ rákötést követ en lehetséges.
- /3/ A mértékadó küls t zívíz szükségletet a 35/1996. (XII. 29.) BM rendeletben foglalt Országos T zvédelmi Szabályzat (OTSz) szerint a hálózaton biztosítani kell.
- /4/ Új utak tervezése esetén a vízvételi helyek mellett úgy kell felállítási helyet biztosítani, hogy a t zoltó gépjárm vek mellett legalább egy forgalmi sáv szabadon maradjon.
- /5/ A szükséges oltóvizet az egyes létesítmények használatbavételével egyidej leg kell biztosítani.
- /6/ Az ivóvízhálózaton föld feletti t zcsapokat kell telepíteni.
- /7/ A t zcsapokat a védeni kívánt létesítményt l max. 100 m megközelítési távolságra kell elhelyezni.
- /8/ A t zcsapokat egymástól max. 5,0 m távolságra szabad telepíteni.
- /9/ A közterületi hálózatot a kétoldali betáplálás biztosítása érdekében körvezetékként kell kiépíteni.
- /10/ Véd távolságok a MSz 7487/2 szerint:
– Ivóvízvezeték (épület alapjától)
– D 300 mm-ig 3,0 m

Szennyvízelvezetés 30.§

- /1/ A területen a szennyvizek szikkasztása szigorúan tilos!
- /2/ A csatornázás megvalósulásáig a szennyvizet zárt tározóban kell összegy jteni.

³¹ Módosította a 8/2011. (VIII.24.) önkormányzati rendelet

- /3/ A meglév szennyvízelvezet hálózat mentén fekv ingatlanokat kötelezni kell a rákötésre és ezzel egyidej leg a meglév közm pótló berendezéseket el kell bontani!
- /4/³²
- /5/ A felhasznált vízmennyiségnek megfelel szennyvíz szállítási gyakoriságot számlával kell igazolni.
- /6/ Véd távolságok
- | | |
|---|--|
| – Gravitációs csatorna (épület alapjától) | 3,0 m |
| – Szennyvíz nyomócs | |
| – D 300 mm-ig | 3,0 m |
| – Szennyvíz átemel | a m tárgy szélét l mért 10,0 m
vagy a földfeltöltés rézs talpától mért 5,0 m
területsáv. |
- Jelenleg bels véd távolságként elkerítve.
- /7/ Az átemel k környékén esetlegesen jelentkez szaghatás kiküszöbölésér l már a tervezés során gondoskodni kell.

Csapadékvíz elvezetés

31.§

- /1/ Csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethet !
- /2/ A fejlesztési területek csapadékvíz-elvezetését nyílt csapadékvíz-elvezet árok, illetve folyóka kombinációjával kell megoldani.
- /3/ A kiemelt szegéllyel építend parkoló felületekr l és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek bels útjairól az összegy l csapadékvíz csak környezetvédelmi m tárgyon (olaj-izsapfogó) keresztül vezethet a befogadóba.
- /4/ Véd távolságok
- | | |
|---------------------------------------|--|
| - Csapadékcsatorna (épület alapjától) | 3,0 m |
| - Felszíni vízfolyás | egyik part mentén 6,0 m
széles szabadon hagyandó sáv. |

Villamosenergia-hálózatok

32.§

- /1/ A villamos energia szállítására és átalakítására szolgáló föld feletti távvezetékek, villamos szabadvezetékek, er m vek, alállomások és villamosm vek az lpM 11/1984 (VIII.22.) sz. rendelet, a 2001. évi CX. törvény és a 108/2002. (VIII.23.) Korm. rendelet, illetve a vonatkozó törvényerej rendeletekben, továbbá az MSz 151, MSz 172, MSz 7487 számú magyar szabványokban rögzített biztonsági övezettel rendelkeznek
- /2/ 20 kV-os villamos távvezeték hálózat esetében a véd távolság a vezeték nyomvonala mentén mindkét oldalon a nyugalomban lév legszél s vezetékt l mért
- | | |
|---|----------------|
| külterületeken | 5,0 – 5,0 m-es |
| belterületen, kett s felfüggesztés esetében | 2,5 - 2,5 m-es |
- függ leges síkokig terjed.
- A tengelyvonalától mért biztonsági övezet:
- | | |
|--|-------------|
| külterületeken | |
| (1-1 m-es kartávolság + 5-5 m-es véd távolság) | 6,0 – 6,0 m |
| belterületeken | |
| (1-1 m-es kartávolság + 2,5-2,5 m-es véd távolság) | 3,5 – 3,5 m |
- /3/ Föld feletti 0,4 kV-os villamos szabadvezeték hálózat esetében a vezeték nyomvonala mentén mindkét oldalon a nyugalomban lév legszél s vezetékt l mért
- | | |
|--|----------------|
| | 1,0 – 1,0 m-es |
|--|----------------|

³² Törölte a 8/2011. (VIII.24.) önkormányzati rendelet

függ leges síkokig terjed.

A tengelyvonalától mért biztonsági övezet:

(1-1 m-es kartávolság + 1-1 m-es véd távolság) 2,0 – 2,0 m

– Föld feletti 0,4 kV-os légekábel hálózatok esetében a nyomvonal két oldalán szükséges biztonsági sáv a tengelyvonalától mérve 1,0 – 1,0 m-es

függ leges síkokig terjed.

- /4/ A föld alatti villamos 20 kV-os, 0,4 kV-os, jelz -, mér -, m ködtet -, optikai kábel vagy alépítmény biztonsági övezete a nyomvonal két oldalán, arra mer legesen 1,0 méteres távolságú függ leges síkokig terjed.
- /5/ 20/0,4 kV-os transzformátorállomások telepítésénél ki kell építeni a közvetlen közterületi kapcsolatot, a teherautóval történ megközelítést, önálló épület esetében a körüljárhatóságot, és itt 5 méteres véd távolságot kell figyelembe venni.
- /6/ A középfeszültség hálózatok és berendezések további tervezési és kivitelezési munkái során be kell tartani a vonatkozó a 2001. évi CX. törvény és a 108/2002. (VIII.23.) Korm. rendelet el írásait.
- /7/ Az intenzív jelleg beépítési és intézményi területeken – új építés, vagy rekonstrukció során – mind a közép-, mind a kiefeszültség hálózatot földkábelként kell kialakítani.

Távközlési hálózatok

33.§

- /1/ Föld feletti távközlési légekábel hálózatok esetében a nyomvonal két oldalán szükséges biztonsági sáv a tengelyvonalától mérve 1,0 méteres távolságú függ leges síkokig terjed.
- /2/ Föld alatti távközlési hálózatok, kábelek és alépítmények az MSz 7487. szabvány el írásai szerint rögzített biztonsági övezete a nyomvonal mindkét oldalán, arra mer legesen 1,0 méteres távolságú függ leges síkokig terjed.
(A vonatkozó jogszabályi háttér: az 1997. évi LXXVIII. Törvény, a 253/1997. (XII.20.) Kormány rendelet, a 2001. évi XL. sz. Távközlési Törvény és a 29/1999. (X.6.) sz. KHVM rendelet, a 46/1997. (XII.29.) sz. KTM rendelet (a 12/2003 III. 24. sz. BM rendelettel módosított változata); a 32/2000. (XI. 16.) sz. EüM rendelet, valamint az OTÉK idevonatkozó rendelkezései.)
- /3/ Hálózatb vitések esetében a területfejlesztés igényeihez igazított, a jelenlegi adottságoknak megfelel en a MSz 7487. szabvány el írásai szerint a közterületeken a meglév távközlési alépítmények felhasználásával, és/vagy új cs hálózat/oszlopsor kiépítésével és megszakító létesítmények telepítésével nyílik lehet ség. A tervezett alépítményi cs számnak és megszakító létesítményeknek a tervezési terület 100%-os ellátását kell szolgálnia. A rendelkezésre álló terület, a telekhatárok és az útburkolatok között húzódó járdák és zöldsávok a távközlési alépítmények, földkábelek, oszlopsorok elhelyezésére alkalmas területsávja. Ide kell elhelyezni az alközpontokat összeköt törzs- és átkér kábelhálózatokat is. A távbeszél állomásokhoz csatlakozó elosztóhálózatok részére a gyalogos közlekedés területsávjában az alépítményi m tárgyak kiépíthet k minden utcában.
- /4/ Nyilvános távbeszél állomás elhelyezését a tervezett kereskedelmi-szolgáltató épületek közterületi frontján lehet megvalósítani.
- /5/ Légvezetékes távközlési hálózat a 0,4 kV-os villamos és a kábel TV hálózattal közös tartószerkezeten építhet .

Gázvezeték hálózatok

34.§

- /1/ Földgázszállító vezeték hálózatok, gázfogadó állomások, körzeti és ipari gáz-nyomásszabályozó berendezések biztonsági övezeteit az IpM 6/1982. (V.6.) számú törvényerej , valamint a GOMBSZ rendeletei, továbbá a MSz 7084. és a MSz 7487. számú szabványok a nyomásfokozatoktól (nagy nyomású hálózatoknál + a cs vezeték névleges rméretét l) függ en a cs vezeték tengelyvonalától mindkét irányban terjed en az alábbiak szerint rögzíti:

- | | |
|---------------------------------|------------------------|
| nagynyomású hálózat (kijelölve) | 30,0 – 30,0 m |
| nagyközépnomású hálózat | 5,0 – 5,0 m |
| középnomású hálózat | 4,0 – 4,0 m |
| gáznyomás-szabályozó berendezés | 10,0x10,0 m-es terület |
- /2/ A biztonsági övezeten belül a fent hivatkozott IpM 6/1982. (V.6.) számú törvényerejű rendeletben rögzített szigorú tilalmak és korlátozások érvényesek, melyek betartása minden esetben kötelező jelleg !
- /3/ A földgáz hálózatok és berendezések további tervezési és kivitelezési munkái során be kell tartani a vonatkozó IpM 6/1982. (V.6.) számú törvényerejű , valamint a GOMBSZ rendeleteiben, továbbá a MSz 7084. és a MSz 7487. számú szabványokban rögzített elírásokat.
- /4/ Földgázhálózatok részére a közutak burkolata alatt a MSz 7487. számú szabványban rögzített, az útpálya tájolása szerinti "hideg" oldali közm sávot az egyéb közm vezetékektől 1,0-1,0 méteres védőtávolsággal biztosítani kell.

III. FEJEZET

ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

Általános elírások

36.§

- /1/ Építmények elhelyezése, ha a HÉSZ elírásai szigorúbb szabályokat nem állapít meg, az OTÉK vonatkozó elírásai szerint történhet.
- /2/ Az OTÉK 32.§ szerinti építmények, ha a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre vonatkozó elírások másként nem rendelkeznek, valamennyi építési övezetben, övezetben elhelyezhetők.
- /3/ Az épületek el-, oldal- és hátsókertjeinek minimális méreteit illetően az e rendeletben nem szabályozott területeken az OTÉK el-, oldal- és hátsókert elírásairól szóló 35. §-ában foglaltak a mérvadóak.
- /4/ Az elkerter méretének meghatározásánál kialakult beépítés esetén – ha a SZT külön nem jelöli – a területen jellemző méreteket kell alkalmazni.
- /5/ Az elkerterben
- kerti építmény (hinta, csúszda, szökőkút, a terepszintnél 0,5 m-nél magasabbra nem kiemelkedő lefedés nélküli terasz)
 - közm becsatlakozás építménye
 - kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladékgyűjtő, tároló helyezhető el.
- /6/ Az oldalhatáron álló beépítés esetén az épületeket a telekhatáron vagy attól max. 1,0 m-re kell elhelyezni.
- /7/ A meglévő, oldalhatáron álló beépítés építési övezetekben, ha a kialakult telek – a szomszédos telkeken álló vagy elhelyezhető épületek miatt – az elírt építmények közötti legkisebb távolság hiánya következtében nem volna beépíthető, a D-E t zveszélyességi osztályába tartozó I-III. t zállóságú fokozatú épületek közötti távolság 4 m-ig csökkenthető. A távolság csökkentésének feltétele továbbá, hogy az épületek oldalkert felé eső homlokzatainak magassága 6,0 m-nél nem magasabb és a szomszédos telken álló épület ezen oldalkert felé néző homlokzatán legfeljebb az OTÉK 37. § (4) bek. szerinti szellőnyílások vannak. Tzfalaskialakítás esetén a távolság korlátlanul csökkenthető. Ez esetben elvi építési engedélyezési eljárás során kell a távolságot meghatározni az illetékes önkormányzati t zoltóság szakhatósági állásfoglalása szerint.
- /8/ A meglévő épület használati módját csak úgy lehet megváltoztatni, ha a használati mód megváltozásával nem jön létre olyan állapot, amely az OTÉK és a HÉSZ elírásaival ellentétes.
- /9/ Bármilyen nagyobb földmunkával járó beruházást megelőzően a konkrét területre vonatkozó szakhatósági eljárást az illetékes szakhatósággal le kell folytatni.

**KÜLÖNLEGES RENDELKEZÉSEK A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA,
AZ ÉPÍTETT ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE**

**Általános építészeti elírások
37.§**

- /1/ A település belterületén elhelyezhet és felújításra kerül építményeket a település építési hagyományainak megfelelő megjelenéssel és a környezetükkel összhangban kell kialakítani.
- /2/ Balatonfokajár belterületén hír- és távközlési torony elhelyezése tilos.
- /3/ A település területén többszintes tetőterület épület nem alakítható ki és tömör kerítés – a helyi értékvédelmi terület kivételével nem építhető.
- /4/ Terepszint alatti építmények – nyomvonal jellegű építmények és más tárgyaik kivételével – csak abban az építési övezetben, övezetekben létesíthetők, ahol erre az övezeti elírások külön lehetőséget adnak.

**Reklám, hirdetőtábla
38.§**

- /1/³³ Az 2 m² méretet meghaladó cégér(ek), reklám- és hirdetőtábla(k) kihelyezése csak hatósági engedély alapján lehetséges. Kivételt képeznek ez alól a kulturális rendezvényt, műsort hirdető plakátok, az arra állandósított és engedélyezett hirdető berendezésen a választási kampánnyal kapcsolatos hirdetések, az arra vonatkozó külön rendelkezés szerint.
- /2/ A hatósági engedély iránti kérelemhez csatolni kell:
 - a környezetet is bemutató helyszíni fotót
 - a tervezett reklám illetve hirdetőtábla, cégér elhelyezését bemutató látványtervet
 - a hirdetőtábla, cégér vagy reklám műszaki paramétereit tartalmazó leírást
 - hivatalos térképmásolatot
 - a tulajdonos hozzájárulását.
- /3/³⁴ Új épület elhelyezésénél, meglévő épület átalakításánál, funkcióváltásánál, homlokzati felújításánál az intézmények cégéreinek, hirdető tábláinak méretét és elhelyezését a homlokzattal együtt kell kialakítani. Utólagosan cégér vagy hirdetőtábla a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve helyezhető csak el.

**Közterületek, közterek kialakítása
39.§**

- /1/ Közterületen, illetve közhasználat céljára átadott területen, köztéren (továbbiakban: közterület) elhelyezett építmények és köztárgyak nem akadályozhatják a jármű és gyalogos közlekedést.
- /2/ Közterületen építmény, berendezés, köztárgy csak abban az esetben helyezhető el, ha közlekedésre és a közterületre vonatkozó más jogszabályok teljesülnek.
- /3/ A 394, 395 hrsz-ú közterületen csak pince létesíthető a 40.§ (8) bekezdés elírásai szerint.
- /4/ Közterületen pavilon, árusító fülke a Z jelű zöldterület kivételével nem helyezhető el.
- /4/³⁵
- /5/³⁶

**Művelődési értékvédelem
40.§**

- /1/ Az országos védelem alatt álló épületek felsorolását, 1. sz. függelék a) pontja tartalmazza.
- /2/ Az országos védelem alatt álló művelődési értékek kezelésére, megőrzésére vonatkozóan a hatályos országos rendelkezések irányadók.

³³ Módosította a 8/2011. (VIII.24.) önkormányzati rendelet

³⁴ Módosította a 8/2011. (VIII.24.) önkormányzati rendelet

³⁵ Törölte a 8/2011. (VIII.24.) önkormányzati rendelet

³⁶ Törölte a 8/2011. (VIII.24.) önkormányzati rendelet

- /3/ A m emlék épületeket érint építési munkák esetén a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal építésügyi hatóságként jár el.
- /4/³⁷
- /5/ A m emléki környezet a Szabályozási terv ábrázolja, a telkek hrsz-os listáját az 1. sz. függelék a) pontja sorolja fel. M emléki környezetben a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatóságként jár el.
- /6/ A helyi m vi, táji és természetvédelmi értékek védelmét az Önkormányzat külön helyi értékvédelmi rendelet keretében szabályozza. A helyi védelemre javasolt épületeket az 1. sz. függelék b) pontja tartalmazza.
- /7/ A helyi védett épületeken, pincéken bármilyen küls változtatást érint építési tevékenység b vítés, átépítés (homlokzatvakolás, színezés, nyílászáró-csere, tet felújítás, tet tér beépítés.) csak részletes értékvizsgálatokon alapuló engedélyezési terv alapján lehetséges.
- /8/ A pincesorok védelmét biztosítani kell.
- Új, közterületr l nyíló pince csak a Pet fi Sándor utca menti 394 és 395 hrsz-ú közterületen létesíthet , a helyi értékvédelmi területen nem.
 - A belterületi pincesorok területén a meglév pince homlokzatának átalakítása, felújítása ill. új pince létesítése csak a helyi építési hagyományokhoz igazodva oromfallal történhet.
 - Az oromfal elé el tet , présház és egyéb, az oromfalat takaró építmény nem létesíthet .
 - Az engedélyezési dokumentációban legalább 2-2 szomszédos pincével együtt kell a hagyományokhoz való illeszkedést bizonyítani.
 - ³⁸A pincék felújítása, átalakítása során az alább felsorolt helyi hagyományokhoz alkalmazkodó anyagok használata lehetséges:
Homlokzat: termésk vagy vakolt felület fehér színben
Nyílászárók: fa szerkezettel, kizárólag: sötétre pácolt natúr, sötétzöld, barna színekben.
Támfal: a pincék között csak termésk vagy termésk burkolatú létesíthet .
Villanyóra szekrény: kizárólag fából, a nyílászárókkal harmonizálva létesíthet .
 - ³⁹A pincesorok rendeltetése kizárólag a bortároláshoz, borfeldolgozáshoz, borturizmushoz kapcsolódó vendéglátó, valamint kereskedelmi funkciójú lehet, más célú hasznosítás nem lehetséges.
- /9/ A régészeti örökség védelmér l a kulturális örökség védelmér l szóló 2001. évi LXIV. tv. szerint kell gondoskodni.
- /10/ Nyilvántartott régészeti lel helyeken a földmunkákkal járó tevékenységek során a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal az engedélyezési eljárásban szakhatóságként vesz részt.
- /11/ Ha a földmunkák során váratlan régészeti emlék, lelet kerül el , a 2001. évi LXIV. tv. 24. §-a alapján kell eljárni.

Helyi értékvédelmi terület

41.§

- /1/ A helyi értékvédelmi terület határát a Szabályozási terv jelöli. A területbe tartoznak a temet telekhatárán valamint a 434/1, 434/2, a 438 és a 439 hrsz-ú közterületekr l nyíló pincesorok területe.
- /2/ A helyi értékvédelmi területen a területrész szerkezetének, úthálózatának, telekosztásának, a telek utcai határvonalának, a telkek méretének megváltoztatását célzó vagy eredményez tevékenység csak a 3.§ (6) bekezdés szerint végezhet .
- /3/ A területen f rendeltetés épületként csak magastet s épület létesíthet 37-45° tet hajlásszöggel. A pincesorok pincéinek átalakítása, felújítása során a 40.§ (8-10) bekezdését kell alkalmazni.

³⁷ Törölte a 8/2011. (VIII.24.) önkormányzati rendelet

³⁸ Módosította a 8/2011. (VIII.24.) önkormányzati rendelet

³⁹ Módosította a 8/2011. (VIII.24.) önkormányzati rendelet

- /4/ A területen épület építése az alább felsorolt helyi hagyományokhoz alkalmazkodó anyagok használatával engedélyezhető :
- Szerkezet: hagyományos épít anyag (tégla, vályog)
 Tető héjalás: hagyományos égetett cserép, kizárólag vörös - barna árnyalatban, nád.
 Nyílászárók: fa szerkezettel, kizárólag: natúr, fehér, sötétzöld, barna színekben.
 Homlokzat: vakolt felület, fehér vagy pasztell színben
- /5/ A területen a f rendeltetést kiszolgáló épületek, építmények esetében sem alkalmazható tető héjazatként: hullámpala, m anyag hullámlemez, bitumenes zsindefedés, ipari fémlemezfedés.
- /6/ A területen utcai garázs nem létesíthető .
- /7/ A területen a helyi hagyományoknak megfelelő tömör, természetes kerítés és támfal építhető , max. 1,5 m magassággal.

Táji és természeti értékek védelme

42.§

- /1/ Helyi jelentőség természetvédelmi területen építmények elhelyezése jelen rendelet alapján az önkormányzat természetvédelmi rendeletével összhangban történhet.
- /2/⁴⁰ Közterületen fák kivágása, csonkolása akkor lehetséges, ha
- a) a fa egészségi állapota
 - b) baleset - elhárítás
 - c) vagy közegészségi szempontok feltétlenül szükségessé teszik.
- /3/ Adótorony, távközlési magasépítmény csak általános mez gazdasági területen tájésztétikai vizsgálattal megalapozott látványterv alapján létesíthető a belterület I, meglévő és tervezett beépítésre szánt területektől legalább 200 m védőtávolság biztosításával.
- /4/ Új közutak, utcák kialakításánál legalább egyoldali fasor telepítéséhez területet kell biztosítani.
- /5/⁴¹ Fasor telepítésénél nem lehetséges a gyorsan öregedő, szemetel vagy allergiakeltő pollen és termés fajok (pl. nyárok) telepítése. A fajok kiválasztásánál elnyben kell részesíteni a levegő szennyezést csökkentő fajokat.
- /6/ Gyümölcsfák utcai fasorként csak a kis forgalmú lakóutcákban ültethetők. Közterületek fásításánál első sorban a tájra jellemző honos lombhullató fajok és azok faiskolai fajtái, változatai alkalmazhatók.
- /7/ Légvezeték alatt csak olyan kis növekedésű fák ültethetők, amelyek rendszeres csonkolása nem szükséges.
- /8/ Mez gazdasági és erdő területen hagyományos történelmi tájkarakter védelmében csak a helyi hagyományoknak megfelelő, tájba illő épületek építhetők.
- /9/ A tájkarakter védelme érdekében a történelmi szőlő hegy (volt zártkert) hagyományosan kialakított telekszerkezetét meg kell őrizni, a szőlő hegy korlátlan mértékű felaprózódását meg kell akadályozni.
- /10/ Mez gazdasági és erdő területen önálló reklámtábla, reklámépítmény nem helyezhető el.
- /11/ Az általános tájvédelem érdekében a külterületi utak menti fasorok, mezsgyék, vízfolyások, csatornák menti galérianövényzet védelmére gondoskodni kell.
- /12/ Az erdő telepítések során csak a termőhelyi adottságoknak megfelelő honos fajok alkalmazhatók. Törekedni kell a természetközeli elegyes erdő állományok kialakítására.
- /13/ Vízfolyások külterületi szakaszának rendezése csak természetesen történhet a környezetükben lévő természeti területek sérelme nélkül.

⁴⁰ Módosította a 8/2011. (VIII.24.) önkormányzati rendelet

⁴¹ Módosította a 8/2011. (VIII.24.) önkormányzati rendelet

Környezetvédelem

43.§

- /1/⁴² A település igazgatási területén kizárólag olyan létesítmények üzemeltethetők, illetve építhetők, továbbá olyan tevékenységek folytathatók, amelyek légszennyező anyag-kibocsátása az ökológiailag sérülékeny övezetekre vonatkozó kibocsátási határértékeket nem haladja meg. Diffúz légszennyezést okozó tevékenység és anyagtárolás csak zárt térben lehetséges.
Vonatkozó jogszabály: 2000. évi CXII. tv. 15.§, 21/2001. (II.14) Korm rend; 14/2001. (V.9.) KÖM-EüM-FVM rendelet
- /2/ Üzemanyagotöltő állomás 50 m széles védő övezetén belül új lakóépület, oktatási, egészségügyi vagy üdülési célú létesítmény nem alakítható ki.
- /3/ A zaj és rezgés elleni védelem érdekében bármely zajt kibocsátó, vagy rezgést okozó létesítmény csak akkor üzemeltethető, vagy építhető, illetve bármely tevékenység csak akkor folytatható, ha az általa okozott zaj vagy rezgés mértéke a környezetében a vonatkozó üdülési területekre meghatározott zajterhelési határértékeket nem haladja meg.
- /4/ A település területén az üzemi telephelytől, berendezéstől, technológiától valamint kulturális, szórakoztató, sport-, reklámcélú, közösségi, továbbá minden hangosítást igénylő rendezvénytől és egyéb helyhez kötött külső zajforrástól származó zaj terhelési határértéke nappal 45 dB, éjszaka 35 dB.
(Vonatkozó jogszabály 2000. évi CXII. tv. 15.§, a 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM együttes rendelet 1. számú melléklet első sora.)
- /5/ A település teljes területén állattartás az Önkormányzat állattartási rendelete és jelen előírások együttes betartásával lehetséges. Az állattartás során keletkező trágya a telek, telephely területén csak átmeneti jelleggel tárolható, úgy hogy környezetében szennyezést nem okozhat. A tárolás csak szivárgásmentesen kialakított trágyatárolóban történhet.
- /6/ Technológiai eredetű szennyvíz, illetve az üzemek területén összegyűjtött csapadékvíz közcsatornába csak akkor vezethető, ha előtisztítása a vonatkozó jogszabályokban és hatósági előírásokban meghatározott mértékben az üzem területén megtörtént.
- /7/ Vízfolyások, csatornák, vízvezetékárkok rendszeres karbantartásáról, tisztításáról az üzemeltető köteles gondoskodni.
- /8/ A vízfolyások medrétől 50-50 m védőtávolságon belül mezőgazdasági területen épületet kialakítani nem lehet.
- /9/ Vízfolyások felső része élétől számított 6-6 m széles parti sávban csak olyan építmények helyezhetők el, amelyek a vízgazdálkodási szakfeladatok ellátását, a meder megközelítését nem akadályozzák.
(A 46/1999. (III.18.) Korm. rendelet alapján.)
- /10/ A Balaton partvonalától számított 15 m területsávon belül épületet létesíteni nem lehet.
- /11/ Belterületen épület csak a közcsatornára való rákötéssel létesíthető, külterületen ha a keletkező szennyvizek csatornahálózatba nem köthetők, zárt, szivárgásmentes gyűjtőben helyezhetők el vagy egyedi szennyvíztisztítással tisztítandók. A zárt gyűjtőt a csatornahálózat kiépítésével a rákötések után fel kell számolni.
- /12/ Talajmózgatással járó tevékenység során, továbbá a beépítendő területeken a termőréteg védelmét, elkülönített tárolását és újrahasznosítását biztosítani kell. Feltöltés csak szennyeződésmentes talajjal történhet.
- /13/ A nem veszélyes ipari hulladék elhelyezéséről vagy feldolgozásáról az üzemeltetőnek kell gondoskodnia.
- /14/ Veszélyes hulladék átmeneti tárolása a vonatkozó jogszabályok szerint a talaj, talajvíz szennyezése nélkül, zárt térben történhet.
- /15/ A keletkező kommunális szilárd hulladék szervezett, intézményes elszállítását biztosítani kell. Kommunális szilárd hulladék csak zárt térben, vagy zárt gyűjtőedényben tárolható.
- /16/ Veszélyes hulladékok ártalmatlanítását végző telephely, kommunális hulladéklerakó telep, hígtrágyás technológiájú állattartótelep a település igazgatási területén nem létesíthető.

⁴² Módosította a 8/2011. (VIII.24.) önkormányzati rendelet

- /17/ A közlekedési területek szabályozási terven jelölt véd távolságán belül gazdasági épület nem létesíthet .
- /18/ Állattartó építmények élelmiszertároló, feldolgozó és forgalmazó létesítményektől I, továbbá bölcsde, óvoda, iskola, egészségügyi intézmény és gyógyszertár telekhatárától 50 méter véd távolságon belül nem építhet k.
- /19/⁴³ A szennyvíztisztító telep 500 m véd távolságon belül lakó- és üdül épület, élelmiszer kereskedelmi és vendéglátó épület, egyéb kereskedelmi és szolgáltató gazdasági épület, továbbá állattartást szolgáló építmény nem létesíthet . Nem alakítható ki továbbá állandó jelleg vendéglátó funkciójú helyiség. .
- /20/ Temet 50 m véd távolságán belül, lakóépület, állattartó építmény nem építhet , továbbá kegyeletért tevékenység, zajos, b zös tevékenység nem folytatható, vendéglátó, sportolási, szórakoztató célú létesítmény nem alakítható ki a helyi értékvédelmi területre es pincék kivételével. A pincék a hagyományoknak megfelelő en borturisztikai célú kereskedelmi és vendéglátási céllal is m ködtethet ek.
- /21/ Mez gazdasági területen a vizek nitrát-szennyezésének megelőzése, csökkentése érdekében a jó mez gazdasági gyakorlat szabályait kell érvényesíteni.
(A 49/2001. IV.3.) Kormányrendelet alapján)
- /22/ Az igazgatási területen bányatelket kialakítani, bányanyitáshoz engedélyt adni nem lehet.
(2003. évi XXVI. Törvény 11.§ felhatalmazása alapján).

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK 44.§

- /1/ A település területének rendezése során a következő sajátos jogintézmények alkalmazandók:
- el vásárlási jog
 - helyi közút céljára történ lejegyzés
 - változtatási tilalom
- /2/ El vásárlási jog illeti Balatonf kajár Önkormányzatát az SZT-1 és az SZT-3 tervlapon jelölt, alább felsorolt telkek esetében.
- 396
 - 436
 - 1009 hrsz
- /3/ Változtatási tilalom terheli az SZT-3 jel Szabályozási terven jelölt - partrehabilitációs követelményekkel érintett - területet. Az erre a területre vonatkozó el írások a vonatkozó MeH rendelet hatálybalépése után, azzal azonos tartalom esetén lépnek hatályba. Eltérés esetén a területre vonatkozó szabályozási terv felülvizsgálata szükséges.

⁴³ Módosította a 8/2011. (VIII.24.) önkormányzati rendelet

MELLÉKLETEK⁴⁴

44/A.§

1. melléklet: SZT-1 Szabályozási terv (M= 1:4000) (belterület)
- 2.1 melléklet: SZT-2 Szabályozási terv (M= 1:10000), (külterület)
- 2.2 melléklet: SZT-2/a Szabályozási terv (M= 1:4000), (külterület, turisztikai terület)
- 2.3 melléklet: SZT-2/b Szabályozási terv (M= 1:8000) (versenypálya)
- 2.4 melléklet: SZT-2/c Szabályozási terv (M= 1:8000) (külterület)
- 2.5 melléklet: SZT-2/d Szabályozási terv (M= 1:8000) (külterület)
- 2.6 melléklet: SZT-2/e Szabályozási terv (M= 1:8000) (külterület)
- 2.7. melléklet: SZT-2/f Szabályozási terv (M= 1:8000) (külterület)
3. melléklet: SZT-3 Szabályozási terv (M= 1:2000) (partmenti terület)
4. sz. melléklet: BTSZ alóvezet pontosítás (2008)

FÜGGELÉKEK⁴⁵

44/B.§

1. sz. Függelék:
 - a) Országos védelem alatt álló épületek
 - b.) Helyi védelemre javasolt épületek:
 - c.) Régészeti területek:
2. sz. Függelék: A térségben shonos fafajok jegyzéke
3. sz. függelék: Balatonf kajár Szabályozási tervei – átnézeti térkép

Záró rendelkezések

45.§

- /1/ E rendelet 2004. június hó 1. napján lép hatályba és ezzel egyidej leg Balatonf kajár Önkormányzatának 13/1993.(XII.20.) ÖR. sz. rendelete hatályát veszti.
- /2/ Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követ en indított ügyekben kell alkalmazni.

Balatonf kajár, 2004. április hó 28.

Forró Zsolt
polgármester

Bakóné Kovács Judit
jegyző

⁴⁴ Beiktatta a 10/2013.(VIII.16.) sz. önkormányzati rendelet

⁴⁵ Beiktatta a 10/2013.(VIII.16.) sz. önkormányzati rendelet

1. melléklet
SZT-1 Szabályozási terv (M= 1:4000) (belterület)
(Ld. külön tervlapon A1)

2.1 melléklet ⁴⁶
SZT-2 Szabályozási terv (M= 1:10000), (külterület)
(Ld. külön tervlapon A0)

2.2 melléklet ⁴⁷
SZT-2/a Szabályozási terv (M= 1:4000), (külterület, turisztikai terület)
(Ld. külön tervlapon A3)

2.3 melléklet ⁴⁸
SZT-2/b Szabályozási terv (M= 1:8000) (versenypálya)
(Ld. külön tervlapon A2)

2.4 melléklet
SZT-2/c Szabályozási terv (M= 1:8000) (külterület)
(Ld. az SZT-2 tervlapon (2.1. melléklet), egységes szerkezetben)

2.5 melléklet
SZT-2/d Szabályozási terv (M= 1:8000) (külterület)
(Ld. az SZT-2 tervlapon (2.1. melléklet), egységes szerkezetben)

2.6 melléklet:
SZT-2/e Szabályozási terv (M= 1:8000) (külterület)
(Ld. az SZT-2 tervlapon (2.1. melléklet), egységes szerkezetben)

2.7. melléklet
SZT-2/f Szabályozási terv (M= 1:8000) (külterület)
(Ld. az SZT-2 tervlapon (2.1. melléklet), egységes szerkezetben)

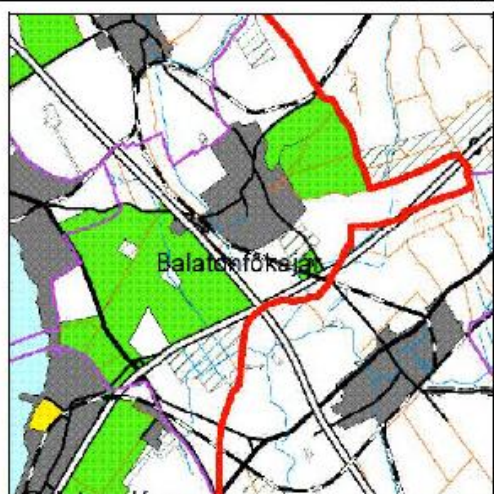
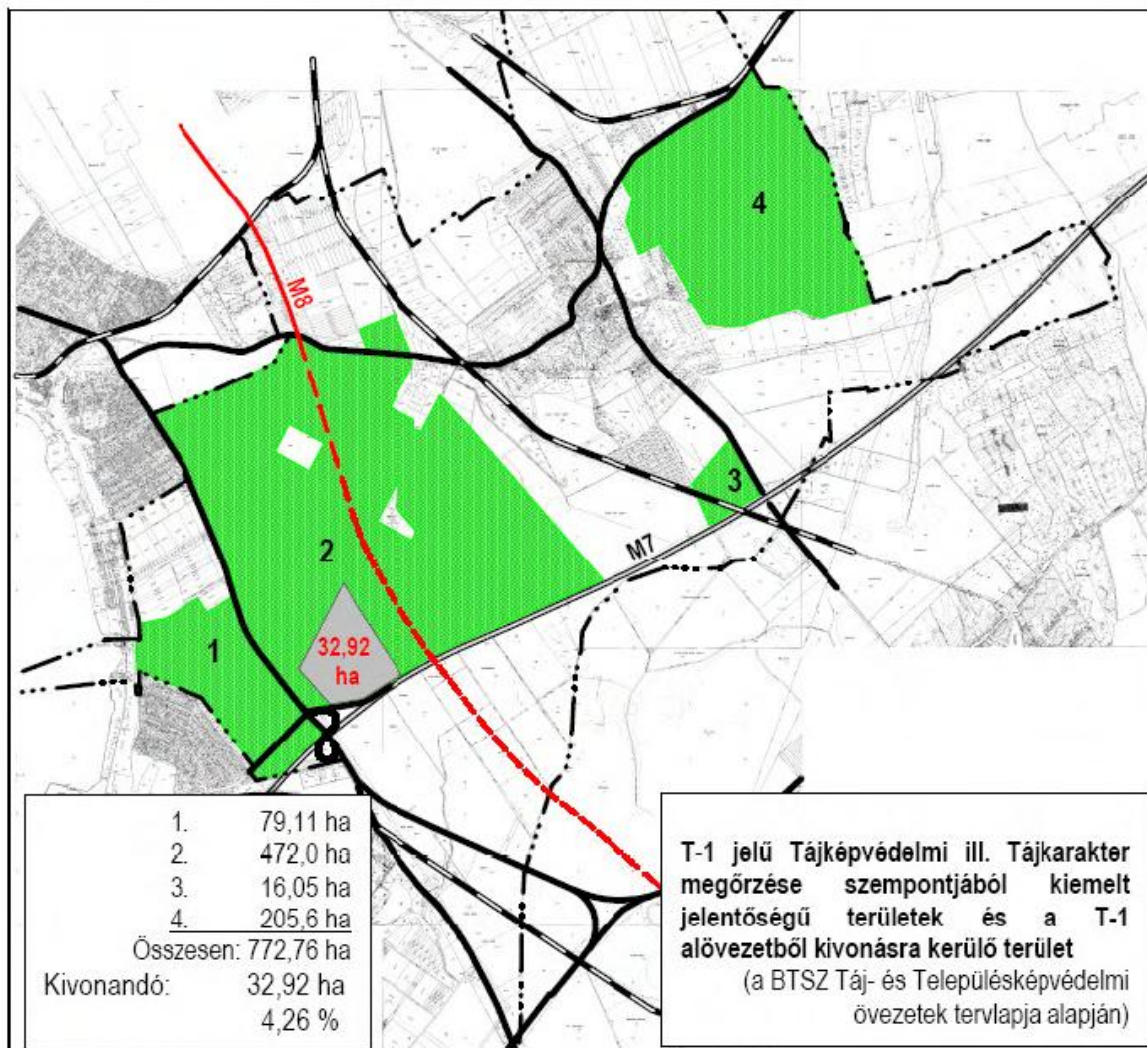
3. melléklet
SZT-3 Szabályozási terv (M= 1:2000) (partmenti terület)
(Ld. külön tervlapon A4)

⁴⁶ Helyébe a 9/2016. (IX.06.) önkormányzati rendelet 1. melléklete lépett

⁴⁷ Helyébe a 9/2016. (IX.06.) önkormányzati rendelet 2. melléklete lépett

⁴⁸ Helyébe a 9/2016. (IX.06.) önkormányzati rendelet 3. melléklete lépett

„A 2000. évi CXII. Törvény (BTSZ) szerinti T-1 jelű Tájképvédelmi ill. Tájkarakter megőrzése szempontjából kiemelt jelentőségű területek lehatárolása”



BTSZ Táj- és településképvédelmi övezetek tervlap részlet a T-1 alövezetből kivonásra kerülő területtel

A T-1 alövezet Balatonfőkajára eső része:
772,76 ha.

Ennek a területnek a +/- 5%-a:
38,63 ha.

A Különleges terület T-1 alövezetre eső része:
32,92 ha

A z eltérés mértéke: 4,26 %

⁴⁹ Beiktatta az 5/2008. (IX.23.) ÖR sz. rendelet

⁵⁰ A sorszámot módosította a 10/2013. (VIII.16.) önkormányzati rendelet

a) Országos védelem alatt álló épületek
 ref. templom (hrsz. 528, törzsszám: 5388), Táncsics u. 6.

M emléki környezet : 491/2, 492, 500, 504, 610, 526, 529, 530/1, 531 hrsz-ú telkek

b.) Helyi védelemre javasolt épületek:

- Kossuth utca 2. sz. (lakóház és üzlet) hrsz 526
- Kossuth Lajos u. 5.(T zoltószertár) hrsz 612
- Kossuth Lajos utca 19 sz. (lakóház) hrsz 750
- Zalka Máté utca 14. sz. hrsz 157/1

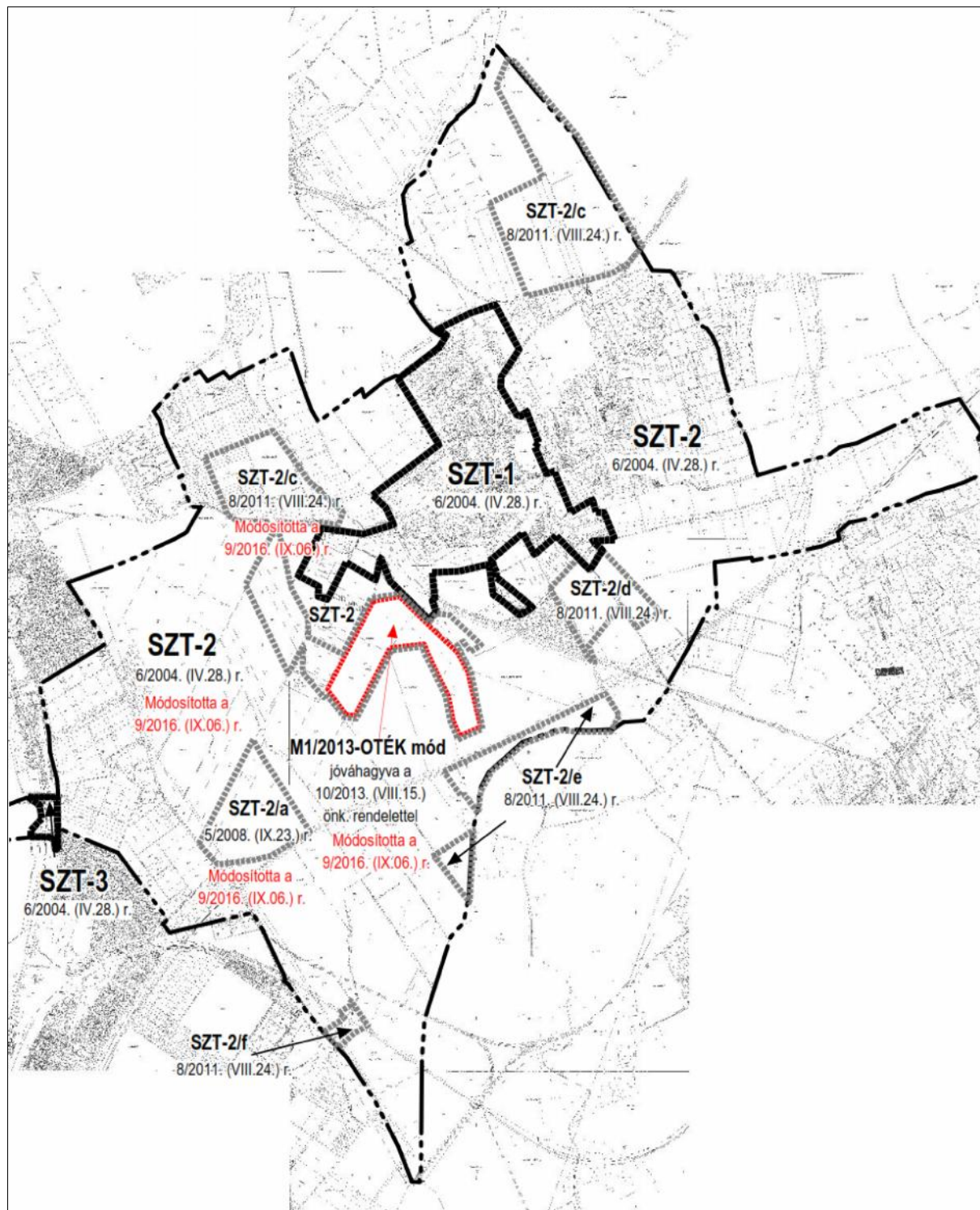
c.) Régészeti területek:

- 1.,2.: Pet fi Sándor u.- Ady Endre u.- 571 hrsz-ú út - Móricz Zsigmond u.- Jókai Mór u.-
 Dózsa György u. közötti terület
- 3.: 169;179;187/1;187/2;188;189;
- 4.,5.: 06/10;06/11;06/32-35;07;
- 6.,7.: 0186/6;0186/10;0186/11;
- 8.: 0179/3-4;0179/17;0179/38-62;
- 9.: 0160/14-16;
- 10.: 0160/21;0160/23;0160/29;0160/30;0160/35
- 11.: 834-848;850-854;865;866;870;871;
- 12.,13.: 050/10-13;050/17;060-063;
- 14.: 2280-2282;2283/1;

A térségben shonos fafajok jegyzéke
(a 153/2009. (XI.13. FVM rendelet alapján)

barkócaberkenye
csertölgy
fehér f z
fehérnyár
juhar
feketenyár
gyertyán
kecskef z
kislevel hárs
kocsányos tölgy
kocsánytalan tölgyek
közönséges boróka
közönséges nyír
madárcseresznye
magas k ris
magyar k ris
mezei juhar
mezei szil
mézgás éger
molyhos tölgy
rezg nyár
törékeny f z
vadalma
vadkörte
vénic szil
virágos k ris
zselnice meggy

⁵¹ Beiktatta a 8/2011. (VIII.24.) önkormányzati rendelet



BALATONFŐNYÉK KAJÁR SZABÁLYOZÁSI TERVEI – ÁTNÉZETI TÉRKÉP (2016 SZEPTEMBER)

⁵² Beiktatta a 10/2013. (VIII.16.) önkormányzati rendelet