Balatoncsicsó Község Önkormányzata Képviselő-testületének
7/2026. (VII.2.) önkormányzati rendelete

Balatoncsicsó Helyi Építési Szabályzatáról

[1] A szabályozás célja Balatoncsicsó Község területén az építés rendjét meghatározó helyi építési szabályzatának felülvizsgálata, a megváltozott helyi igényeknek és magasabb rendű jogszabályoknak való megfelelés érdekében.
[2] Balatoncsicsó Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jogalkotói hatáskörében, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, *a* Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a) pontjában biztosított jogkörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Budapest Főváros Kormányhivatala, Építési és Közlekedési Minisztérium, Honvédelmi Minisztérium, Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály, Balaton Fejlesztési Tanács, Veszprém Vármegyei Önkormányzat, az érintett települési önkormányzatok, valamint a településfejlesztéssel, a településrendezéssel és a településképpel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 10/2017. (VI.29.) önkormányzati rendeletben meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. A rendelet hatálya és alkalmazása
1. §

(1) Jelen rendelet (továbbiakban: HÉSZ) előírásait az építésre- és településrendezésre vonatkozó, valamint az egyéb általános érvényű jogszabályok előírásaival együtt kell alkalmazni.
(2) A HÉSZ

a) az 1. mellékletét képező, M=1:5000 méretarányú Településrendezési tervvel,
b) a 2. mellékletét képező, M=1:2500 méretarányú Településrendezési terv- Szőlőhegy tervlappal,
c) a 3. mellékletét képező Telekalakítási és beépítési paramétereket tartalmazó táblázattal,
d) a 4. mellékletét képező Az elhelyezhető rendeltetéseket tartalmazó táblázattal,
e) az 5. mellékletet képező Új beépítésre szánt területek nyilvántartása című melléklettel,
f) a 6. mellékletét képező az építési övezetekhez, övezetekhez – egyedi esetben a telekhez – tartozó biológiai aktivitásérték fenntartására vonatkozó zöldfelületi követelmények című melléklettel,
g) a 7. mellékletét képező helyi területi védelem alatt álló és településképi szempontból meghatározó területeket ábrázoló tervlappal,
h) a 8. mellékletét képező Eltérő karakterű területek lehatárolását tartalmazó tervlappal,
i) a 9. mellékletét képező Műemlékek, műemléki környezetek és nyilvántartott régészeti lelőhelyek jegyzékével,
j) a 10. mellékletét képező Helyi egyedi védelem alatt álló építmények című melléklettel,

k) a 11. mellékletét képező Egyedi értékű dűlők lehatárolását tartalmazó tervlappal,
l) a 12. mellékletét képező Az egyedi táji értékek jegyzékével,
m) a 13. mellékletét képező Kérelem településképi véleményezési eljáráshoz című űrlappal,
n) a 14. mellékletét képező Kérelem településképi bejelentési eljáráshoz című űrlappal,
o) a 15. mellékletét képező Településképi bejelentési eljáráshoz kötött tevékenységek című melléklettel

együtt érvényes.

(3) A belterület határvonalát a képviselő-testület a szabályozási terven határozza meg.

2. Fogalom-meghatározások
2. §

E rendelet alkalmazásában:

1. **Tájba illő épület**: a történeti tájszerkezet, a táji és tájképi értékek és az egyedi tájértékek megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok követésével épült, a Településképi rendeletben meghatározott illeszkedési feltételeknek megfelelő épület.
2. **Telek be nem építhető része**: a Szabályozási terven így jelölt területen épület nem építhető.
3. **Intenzív, háromszintes növényállomány**: tájhonos, nagy vagy közepes lombtömegű fával, cserjével, és talajszinten gyeppel vagy talajtakaró növényzettel fedett, környezetvédelmi céllal kialakított zöldfelület.
4. **Mezőgazdaságilag művelt telek**: az a telek, amelynek legalább 80%-a szőlő, gyümölcsös vagy kert művelési ágban nyilvántartott és ténylegesen is művelt, kivéve azok a telkek, amelyek igazoltan nem művelhetőek. Az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott, kivett művelési ágú telek nem minősül mezőgazdaságilag művelt teleknek.
5. **Élethivatásszerűen szőlőtermeléssel és borászattal foglalkozó**: az a szőlőtermelő hegyközségi tag, aki rendelkezik borászati üzemengedéllyel, adóraktári engedéllyel, gazdasági aktaszámmal és legalább egy hektár szőlőt művel.

3. Közterület-alakításra vonatkozó előírások
3. §

(1) Amennyiben az adott közterületre közterület-alakítási terv készült, a burkolat- és növényelhelyezés, a köz- és díszvilágítás, valamint a köztéri műtárgyak elhelyezése tervben szereplő módon alakítható ki.

(2) A közlekedési célú közterületre kihelyezett növényzetet úgy kell megválasztani és telepíteni, hogy ne akadályozza a szabad látást, ne lógjon be az út űrszelvényébe, hogy megfeleljen az UME hatályos előírásainak, a Közlekedési területek (KÖu) 40. § előírásainak, illetve ne rongálja meg a közművek műtárgyait.

I. Fejezet
Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

4. Az épített környezet értékeinek védelme
4. §

(1) A meglévő domborzati viszonyokat óvni kell, ezért támfalat építeni, és ezzel a terepviszonyokat megváltoztatni csak indokolt mértékben, az építmények elhelyezése érdekében, valamint vízelvezetési, geológiai vagy talajmechanikai okból lehet. A támfal magassága legfeljebb 1,5 m lehet.

(2) A tereprendezés mértéke legfeljebb:
a) bevágás: 1,5 m
b) feltöltés: 1,5 m
c) együttesen legfeljebb: 2,0 m

(3) A kulturális örökség védett elemeinek ingatlanain építési tevékenységet végezni csak a vonatkozó jogszabályok betartásával és a kulturális örökség védelmével foglalkozó hatóság hozzájárulásával lehet.

(4) A helyi védelem alatt álló építmények értékvizsgálatban szereplő, értéknek minősített építészeti eleme, jellege, arculata nem változtatható meg.

(5) Építési tevékenység nem eredményezheti helyi védelem alatt álló megsemmisülését.

(6) Helyi területi védelemmel érintett ingatlanok esetén a kialakult telekszerkezet és beépítési struktúra megőrzendő, az övezeti előírásoknak megfelelően korlátozottan változtatható meg.

5. Régészeti lelőhelyek
5. §

(1) A település régészeti lelőhelyeit a Szabályozási terv és a 9. melléklet tartalmazza.
(2) A régészeti lelőhelyek területén a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

II. Fejezet
A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások
6. §

(1) A település közigazgatási területén található a Balaton-felvidéki Nemzeti Park védett természetvédelmi területeit, az „ex lege" védett forrásokat, víznyelőt, az ökológiai hálózat magterület- és pufferterület övezetei által érintett területeket (a továbbiakban: természetvédelmi érintettségű területek) – más jogszabály által elrendelt szabályozási elemként – a szabályozási tervek jelölik.
(2) Országos jelentőségű védett természeti területeken építmények, és berendezések elhelyezése csak az országos védettségű területre vonatkozó előírások, valamint a védett terület kezelési és fenntartási terve alapján végezhető.
(3) Az országos jelentőségű védett természeti területen nem építhető be:
a) a beépítésre nem szánt területen 2700 m^2-nél kisebb telek
b) az általános mezőgazdasági terület, valamint a szántó művelési ágú terület.
(4) A (3) bekezdés szerinti, de már jogszerűen beépült telken épület a terület rendeltetésszerű használatának megfelelő funkcióval megtartható, tájba illően és a helyi építési hagyományoknak megfelelően felújítható, de alapterülete, térfogata nem bővíthető, szintszáma nem növelhető.
(5) Természetvédelmi érintettségű területeken a vonatkozó hatályos jogszabályok előírásait érvényesíteni kell, továbbá:
a) területet felhasználni csak úgy szabad, hogy a területhasználat az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, illetve a természeti értékeket ne veszélyeztesse,
b) a területfelhasználás során biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeit, az élőhelyek kapcsolatát, az ökológiai folyosók megmaradását,
c) a közlekedési-, energetikai és elektronikus hírközlési infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, épület és építmény a természetes élőhelyek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.
d) védelmi és közjóléti erdőtelepítés, külterületi fásítás kizárólag tájhonos fafajokkal történhet, energetikai célú növénytelepítés nem történhet.
e) a területen környezetszennyező tevékenység nem folytatható, új hulladékkezelő létesítmény nem létesíthető.
(6) Természetvédelmi érintettségű területeken a hatósági engedély köteles környezethasználatok, tájba történő beavatkozások, építmények elhelyezése és fenntartása
a) természeti állapothoz közelítés,
b) kutatás, megfigyelés,
c) természetvédelmi célzatú kezelés, beavatkozás,
d) vízgazdálkodás,
e) természetvédelmi oktatás, ismeretterjesztés,
f) öko- és borturizmus,
g) agro-öko gazdálkodás,
h) erdőgazdálkodás
céljából történhet.
(7) Az egyedi táji értékek felsorolását a 12. melléklet tartalmazza.
(8) A település közigazgatási területén található tájképvédelmi terület és tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete által érintett területeket (a továbbiakban: tájképvédelmi érintettségű területek) – más jogszabály által elrendelt szabályozási elemként – a szabályozási tervek jelölik.

(9) Tájképvédelmi érintettségű területeken a vonatkozó hatályos jogszabályok előírásait érvényesíteni kell, továbbá:

a) új épület, építmény elhelyezése tájba illően (lásd: fogalommagyarázat), a történeti tájszerkezet, a táji és tájképi értékek és az egyedi tájértékek megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok követése mellett történhet

b) a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani, az erőművek közül csak háztartási kiserőmű helyezhető el épületre szerelten

c) bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni

d) a tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a tájra jellemző természeti rendszerek és egyedi tájértékek megóvását.

e) napkollektor, napelem, és egyéb megújuló energiát hasznosító berendezés csak a tájképet, környezetet nem zavaró módon, épületre szerelten helyezhető el.

(10) Beépítésre nem szánt területen, kivéve a közlekedési és közműövezetek területét, az új zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél a telepítéshez csak a táj jellegéhez és ökológiai adottságaihoz alkalmazkodó – nem mérgező, allergiát és betegséget nem okozó – növények használhatók.

(11) Az ökológiai hálózat és a tájképvédelmi övezetek által csak részben érintett telkeken a természetvédelmi érintettségre vonatkozó jogszabályi előírásokat csak az érintett telekrészen kell alkalmazni, az ökológiai hálózat által nem érintett telekrészen az övezeti szabályokban meghatározott beépítési paraméterek alkalmazhatók.

(12) Táj- és településképvédelmi okokból a település teljes közigazgatási területén

a) mobil lakóház, egyéb mobilház, lakókocsi és lakóbusz, lakókonténer, konténerház, utánfutó és egyéb közlekedési eszköz helyhez kötött műszaki létesítményként, valamint sátor és jurta, illetve egyéb mobil jellegű építmény még ideiglenesen sem helyezhető el.

b) ideiglenes jellegű rendezvényeket kiszolgáló színpadi tető, lelátó, mutatványos, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló építmény, kiállítási vagy elsősegélyt nyújtó építmény, levegővel felfújt vagy feszített fedések (sátorszerkezetek), ideiglenes fedett lovarda, legfeljebb 50 fő egyidejű tartózkodására alkalmas – az Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerinti – állvány jellegű építmény építése, melyek azonos ingatlanra vonatozóan három havonta egy alkalommal, legfeljebb 10 naptári nap időtartamig helyezhetők el.

III. Fejezet
Környezetvédelmi előírások

6. Környezetvédelem
7. §

(1) A település közigazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, hogy a használat

a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő

b) a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,

c) a környezetszennyezés megelőzését eredményezi,

d) kizárja a környezetkárosítást,

e) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.

(2) Új építmény építése esetén a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a védőtávolság nem került meghatározásra - a telek határvonalán kell teljesülniük.

(3) Trágyatárolót kizárólag zártan, a lakóépülettől 5 m-nél távolabb kell elhelyezni.

(4) Állattartásra szolgáló építmény és trágyatároló nem építhető élelmiszertároló, -feldolgozó és -forgalmazó építményektől, továbbá iskola, óvoda, bölcsőde, egészségügyi intézmény és gyógyszertár telekhatárától számított 50 méteren belül.

7. A termőföld védelme
8. §

(1) A település területén csak olyan tevékenység folytatható, amely nem okoz talajszennyezést, valamint melynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.

(2) A kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében ne okozzanak kárt.
(3) Talajmozgatással járó tevékenység végzése, illetve terület-előkészítés során a felső humuszos termőréteg védelméről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról gondoskodni kell.
(4) A település területén környezetkárosító anyag feltöltésre nem használható.
(5) Építés-előkészítési munkák, tereprendezés során minőségtanúsítvány nélküli töltőanyag nem építhető be.
(6) Rézsű csak úgy alakítható ki, hogy állékonysága a telken belül biztosítható legyen.
(7) A termőtalaj védelme érdekében az építmények termőföldön (kül- és belterületen) történő építése során érvényre kell juttatni azt, hogy az elhelyezés a környező területen a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa.
(8) A termőföld minőségének védelme érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó, a termesztés technológia és talajvédelmi beavatkozások összehangolásán alapuló talajvédő gazdálkodást kell folytatni.

8. A levegő védelme
9. §

(1) A település területén tilos a levegő olyan mértékű terhelése, amely a vonatkozó jogszabályokban foglalt határértéket meghaladja és így légszennyezést okoz.
(2) A légszennyezést okozó, helyhez kötötten működő meglévő és új építményeknél olyan technológiai és anyagkezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg a levegőtisztaság-védelmi hatóság által megállapított kibocsátási határértéket.
(3) Meglévő építményben folyó tevékenység korlátozható vagy betiltható, amennyiben az illetékes hatóság az onnan származó légszennyezést vagy bűzt a lakosság számára zavarónak minősíti.
(4) Védőfásításokkal gondoskodni kell a szántóföldi porszennyezés megakadályozásáról.

9. Hulladékártalmatlanítás és -elhelyezés
10. §

(1) A kommunális és folyékony hulladék gyűjtését, szállítását, ártalmatlanítását a vonatkozó országos jogszabályok és a helyi önkormányzati rendeletben előírtak szerint kell végezni.
(2) A veszélyes hulladékok gyűjtését, tárolását, szállítását, ártalmatlanítását, hasznosítását a vonatkozó országos jogszabályokban előírtaknak megfelelően kell végezni.
(3) A település közigazgatási területére hulladék más településről – az újrahasznosítást kivéve – nem szállítható.
(4) A településen veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak akkor folytatható, ha az üzemeltető gondoskodik a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró elhelyezéséről és ártalmatlanításáról.
(5) Veszélyes hulladék ártalmatlanítását végző telephely, talajvizet szennyező technológiájú állattartó telep a település igazgatási területén nem építhető.
(6) Új hulladéklerakó telep a település közigazgatási területén nem jelölhető ki. A háztartási gyűjtőedények közterületen nem tárolhatók, elhelyezésüket telken vagy épületen belül kell biztosítani.

10. Felszíni vízrendezés
11. §

(1) A település felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny és kiemelten érzékeny vízminőség-védelmi besorolású területen fekszik. A területen talajszennyezést okozó építmény, technológiai berendezés nem helyezhető el és tevékenység nem végezhető, valamint a vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos.
(2) A település teljes közigazgatási területe az országos vízminőségvédelmi terület övezetén fekszik, így a település területén

a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható,
b) új hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és átrakó állomást kivéve – nem létesíthető
c) szennyvízelvezetést és kezelést e rendelet 15. §-ban leírtak szerint kell biztosítani.

(3) A Balaton vízgyűjtő területe, s így a község teljes közigazgatási területe nitrátérzékeny területnek minősül. A nitrátérzékeny területen mezőgazdasági tevékenységet folytatóknak be kell tartani a vonatkozó jogszabály szerinti „jó mezőgazdasági gyakorlat" előírásait.
(4) A település szennyvíztisztítás szempontjából érzékeny felszíni vizek vízgyűjtő területén fekszik. A települési szennyvizek elvezetésével és tisztításával kapcsolatos külön jogszabály szerinti követelményeket és határértékeket be kell tartani, a talaj és a vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos.
(5) Vízgazdálkodási terület egyéb célú hasznosítása, a medret érintő bármilyen korrekció csak vízjogi engedély alapján valósítható meg.
(6) Új vízfelületet (pl. tavat) létesíteni csak vízjogi létesítési engedély alapján lehet és csak akkor, ha a szükséges vízutánpótlás állandóan biztosítható.
(7) A vízfolyások külterületi szakaszai mentén a partvonaltól számított 50 méteres sávban nem vízgazdálkodási, nem vízvédelmi célú új építmény elhelyezése tilos.
(8) Nagylétszámú – a családi igényeket meghaladó mértékű- állattartás a vízfolyások 200- méteres környezetében nem folytatható.
(9) Az (7)–(8) bekezdés szerinti védőtávolságokon belül eső meglévő építményeken csak az állagmegóvást szolgáló építési munkák végezhetők.
(10) Vízfelületek karbantartásának céljára önkormányzati, társulati és egyéb kezelésű patakok, vízfolyások, árkok, csatornák mentén legfeljebb 3-3 méteres sávban csak a vízgazdálkodási és vízvédelmi érdekeket szolgáló épületek helyezhetők el.

11. Zaj elleni védelem
12. §

(1) Zajt, rezgést előidéző meglévő, vagy új üzemi építményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad engedélyezni, létesíteni és üzemeltetni, hogy a keletkező zaj a területre, illetve rezgés az építményre az országos előírások szerint megengedett zaj- és rezgésterhelési határértéket ne haladja meg.
(2) A zajt keltő és a zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartásra kerüljenek. A zajterhelési határérték követelményeknek minden jogszerű használati, üzemelési körülmény mellett teljesülniük kell.

IV. Fejezet
Közművek előírásai

12. Általános előírások
13. §

(1) A közműhálózatokat és kapcsolódó közműlétesítményeket közterületen, szabályozási terven jelölt magánúton, vagy a közműszolgáltatást igénybe vevő telkén belül kell elhelyezni.
(2) Új út építésénél, meglévő út rekonstrukciójánál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről és a meglevő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
(3) Meglévő közmű kiváltása vagy megszüntetése esetén a feleslegessé vált közmű műtárgyait el kell bontani, amennyiben a bontási munkálatok nem veszélyeztetik a meglévő faállományt. A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani.
(4) Építési telek és telek közműellátása csak önálló közműbekötésekkel valósítható meg.
(5) Használaton kívül helyezett kútba szenny-, és csapadékvizet bevezetni, illetve hulladékot betölteni tilos.
(6) Közművezetékek telepítésénél a gazdaságos terület felhasználásra figyelmet kell fordítani, az elrendezés tervezésénél az utak fásítási igényét is figyelembe kell venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad elépíteni.
(7) A település külterületén medence, tájgazdálkodási célú víztározó és nyílt tűzivíz tározó nem építhető.

13. Vízellátás
14. §

(1) Amennyiben a közterületen kiépült a közüzemi vízhálózat, új létesítmény esetén az arra való csatlakozás kötelező.

(2) Közüzemi hálózatra történő csatlakozás csak abban az esetben engedélyezhető, ha egyidejűleg biztosított a háztartásban keletkező szennyvizek elvezetése, elhelyezése és kezelése.

14. Szennyvízelhelyezés
15. §

(1) A közcsatorna kiépítéséig ideiglenesen, csak műszakilag megfelelő, duplafalú, vízzáró szigetelésű, zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható. A közcsatorna-hálózat kiépítése után a csatornahálózatra rá kell kötni, és az alkalmazott szennyvíz közműpótlót fel kell számolni.
(2) Új szennyvízelvezető-rendszer csak elválasztott rendszerben építhető, csapadékvíz a szennyvízcsatornába nem vezethető.
(3) Háztáji állattartás esetén keletkező trágyalé gyűjtésére megfelelően méretezett, zárt medencét kell létesíteni.
(4) A település területén a szennyvíz szikkasztása tilos, kivételt képez ez alól az egyedi szennyvíztisztító kisberendezésből kivezetésre kerülő tisztított szennyvíz.
(5) Ipari technológiai szennyvizeket, vagy nem kommunális jellegű szennyvizeket csak megfelelő előtisztítás után szabad a közcsatornába bevezetni. A szükséges tisztítást a keletkezés helyén, telken belül kell elvégezni.

15. Csapadékvíz-elvezetés, vízrendezés
16. §

(1) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják. Az áteresz méretét úgy kell meghatározni, hogy az, víz-visszaduzzasztást ne okozzon, a vízszállítás akadálymentes legyen.
(2) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű beruházás, telekosztás esetén. A beruházás csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
(3) Befogadó hiányában a keletkező csapadékvizeket helyben kell tartani és hasznosítani.
(4) Amennyiben a telken keletkező csapadékvíz teljes mennyisége nem vezethető a befogadóba, úgy gondoskodni kell a többlet csapadékvíz mennyiségének visszatartásáról.
(5) Új építés esetén az ingatlanon keletkező csapadékvizeket közvetlenül burkolt közterületre kivezetni tilos.
(6) A burkolt felületekről összegyűjtött szénhidrogénekkel szennyeződhető csapadékvizek csak megfelelően méretezett olaj – iszapfogókon való előkezelést követően, a tetőfelületről összegyűjtött csapadékvizek előkezelés nélkül vezethetők a csapadékvíz elvezető rendszerbe.
(7) A csapadékvíz élő vízfolyásba történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgyat kell elhelyezni.
(8) A közterületi csapadékvíz elvezető rendszert a csapadékvíz helyben tartására alkalmas műszaki megoldásokkal kell kialakítani.
(9) Lakó-, településközponti vegyes és kertes mezőgazdasági területi besorolású telken történő új beépítés, épületbővítés vagy a burkolt felületek növelése esetén a csapadékvíz helyi visszatartására a telken belül - a telek burkolt és a beépítettségbe beszámítandó módon beépített részének minden megkezdett nettó 50 m^2-e után 1 m^3 tárolókapacitásra méretezett - záportározót kell létesíteni. A záportározó kialakítása csak természetes vízszigetelésű nyílt, vagy földdel takart zárt (ciszterna) lehet. A keletkezett csapadékvíz biztonságos tárolásáról, szikkasztásáról és továbbvezetéséről gondoskodni kell. Továbbvezetés esetén a csapadékvizet csak késleltetve – a felszíni vízelvezető-hálózat kezelője által meghatározottak szerint – kell a közterületi felszíni vízelvezető-rendszerbe vezetni.

16. Energiaellátás és elektronikus hírközlés
17. §

(1) Szabadvezetékes hálózat létesítése esetén az utca fásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a villamos energia elosztó, a közvilágítási és elektronikus hírközlési szabadvezetékeket közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.

(2) A föld feletti elhelyezésű villamosenergia-ellátással rendelkező területen az egyes ingatlanok új bekötését földkábeles csatlakozással kell kiépíteni, hogy távlatban a kisfeszültségű szabadvezetékes elosztóhálózat föld alá történő áthelyezését a meglevő bekötések ne akadályozzák.
(3) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglevő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos fényforrással szerelt lámpatestek alkalmazhatóak.
(4) Reklám- és térvilágítással káprázтatást, vakítást, vagy ártó fényhatást okozni, egyéb ingatlan használatát zavarni, korlátozni nem szabad.

17. A felszíni- és a felszín alatti vizek védelme
18. §

(1) A magas talajvízállású településrészeken a víz áramlás útját nem szabad elzárni, a talaj-, és rétegvizek továbbvezetési lehetőségét meg kell oldani.
(2) A vízbázis Szabályozási terven jelölt hidrogeológiai védőövezetein belül az adott védőövezetre meghatározott előírásoknak megfelelően kell eljárni.
(3) Új beépítésre szánt lakótelkek kizárólag abban az esetben alakíthatók ki, ha egyidejűleg a területen a csatornahálózat kiépül, vagy az egyedi szennyvíztisztító berendezés létesítésének és működtetésének nincs akadálya.
(4) Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába vagy szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők, ezeket a szennyvizeket a közcsatornába vezetés előtt a telephelyen belül előtisztítani vagy előkezelni kell.
(5) Az összegyűjtött csapadékvizek élővízfolyásba vagy befogadóba abban az esetben vezethetők, ha minőségük a vonatkozó előírásoknak megfelel.
(6) A felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. A vízfolyások környezetében nem folytathatók olyan tevékenységek, melyek veszélyeztetik a felszíni vizek, továbbá a talaj- és a talajvizek állapotát, és talaj vagy talajvízszennyezést okozhatnak, így különösen

a) családi szükségletet meghaladó állattartás – a lovas turizmus céljait és az őshonos háziállatok bemutatását szolgáló épület kivételével – a vízfolyások és egyéb felszíni vizek legalább 200 m-es körzetén belül nem folytatható,
b) növényvédelmi tevékenység a vízfolyások környezetében a növényvédőszer veszélyességétől függően 5-200 m-en belül nem folytatható.

(7) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a vízparti sávban a természetközeli ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.
(8) Mezőgazdasági övezetek területén a felszín alatti vízkészlet használata kizárólag vízjogi engedély alapján történhet.

MÁSODIK RÉSZ
RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

18. Területfelhasználási egységek
19. §

(1) A település közigazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagolódik.
(2) A **beépítésre szánt területek** általános használatuk jellege, valamint sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:

a) Lakóterület:
  aa) falusias lakóterület, jele: **Lf**
  ab) kertvárosias lakóterület, jele: **Lke**
b) Vegyes terület: településközpont, jele: **Vt**

(3) A település területén a **beépítésre nem szánt területek** az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő övezetekbe tartoznak:

a) Közlekedési terület:
  aa) Közúti közlekedési terület, jele: **KÖu**
  ab) Egyéb közlekedési terület, jele: **Köe**
b) Zöldterület:
  ba) Közpark, jele: **Zkp**
  bb) Közkert, jele: **Zkk**

c) Erdőterület: Védelmi erdő, jele: **Ev**
d) Mezőgazdasági terület
da) Általános mezőgazdasági terület - szántó, jele: **Má**
db) Kertes mezőgazdasági terület, jele: **Mk**
dc) Tájgazdálkodási kertes mezőgazdasági terület, jele: **Mkt**
e) Különleges beépítésre nem szánt terület
ea) Temető, jele: **Kb-t**
eb) Turisztikai terület, jele: **Kb-tur**
ec) Mezőgazdasági üzemi, jele: **Kb-mü**
ed) Egyéb terület, jele: **Kb-e**
f) Vízgazdálkodási terület, jele: **Vg**
g) Természetközeli terület jele: **Tk**
h) Közműelhelyezési terület, jele: **Közm**

19. Általános övezeti előírások
20. §

(1) Az egyes területfelhasználási egységek meglévő vagy tervezett rendeltetése és beépítési jellemzői alapján építési övezetekre és övezetekre tagozódik.
(2) Az építési övezetekre és övezetekre vonatkozó részletes övezeti előírásokat jelen általános övezeti előírásokkal együtt kell alkalmazni.
(3) Terepszint alatti beépítés csak az építési helyen belül lehetséges.
(4) Amennyiben az eredeti - geodéziával alátámasztott - terepszint lejtése 5%-nál nagyobb, a bruttó beépítettségbe beszámító épületkontúron belül, az övezetben/építési övezetben meghatározott párkánymagasság értéke a bruttó beépítettséget eredményező épület kontúron belüli lejtő magasságával növelhető.
(5) Amennyiben az eredeti - geodéziával alátámasztott - terepszint lejtése 5%-nál nagyobb, a bruttó beépítettségbe beszámító épületkontúron belül, az övezetben/építési övezetben meghatározott épület legmagasabb pontjának értéke a bruttó beépítettséget eredményező épület kontúron belüli lejtő magasságával növelhető.
(6) Meglévő, használatbavételi vagy fennmaradási engedéllyel rendelkező épület, épületrész építési helyen kívül átalakítható, felújítható, korszerűsíthető, szintszáma a beépítési magasság figyelembevételével növelhető, de alapterülete csak építési helyen belül bővíthető.
(7) Azon meglévő telkek esetében, melyek beépítettsége meghaladja az övezeti előírásokban szereplő maximális beépítettséget, az egyes jogszerűen épült épületek felújíthatók, átalakíthatók, bővítésük megengedhető vertikálisan, további alapterületi bővítés nélkül és az egyéb előírások betartásával.
(8) A település közigazgatási területén új szélerőmű vagy szélerőműpark nem létesíthető.
(9) A Honvédelmi Minisztérium működési, valamint a honvédelmi és katonai célú területek védőterületén belül létesítendő középmagas és annál magasabb, és nagy reflexiót okozó építmények építése során szükséges vizsgálni a megvalósíthatóság feltételeit és a létesítendő építmények hatását a radar vagy a honvédségi rendszerek működésére.

V. Fejezet
Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

20. A beépítésre szánt területek általános előírásai
21. §

(1) A beépítésre szánt területek beépítésének feltételeit az egyes övezetek előírásai tartalmazzák, a területeket ennek megfelelően rendeltetésszerűen kell használni. A beépítésre vonatkozó paramétereket a 3. melléklet tartalmazza.
(2) Az egyes építési övezetekben az adott övezetre meghatározott rendeltetésű építmények helyezhetők el. Az egyes övezetekben elhelyezhető rendeltetéseket a 4. melléklet tartalmazza.
(3) A telekalakítás szabályai:
a) Az újonnan kialakítható telek legkisebb területét az övezeti előírások tartalmazzák.
b) Szabályozási vonallal érintett telek mérete a szabályozási tervnek megfelelő telekfelosztást követően kisebb lehet az övezetre előírt legkisebb telekméretnél.

c) Meglévő telek akkor is megosztható, ha a kialakuló telkek mérete az építési övezeti előírásokban meghatározott telekméretnél legfeljebb 5 %-kal kisebb.
d) Nyúlványos telek nem alakítható ki.
(4) A be nem épített tömbök esetében, előírt oldalhatáron álló beépítési módnál az épületeket a telek északi/északnyugati oldalhatárához, attól 1,0 méter távolságra, saroktelek esetén az egyik oldalhatárához, attól 1,0 m távolságra kell elhelyezni, - amennyiben a telek alakja a beépítést nem akadályozza.
(5) Beépített telektömbök esetén új utcafronti épület a közút vagy magánút határától számított távolsága illeszkedjen a szomszédos épületek utcafronti vonalához. A kialakult állapot fenntartható.
(6) Bármely építési övezetben az építési telken belül kerti építmény csak abban az esetben helyezhető el, ha annak alapterülete nem haladja meg a 45 m^2, és a tetőfelület legmagasabb pontja nem haladja meg a 3 métert.

21. Lakóterületek általános előírásai
22. §

(1) A lakóterület elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál, de az övezet építési telkein az TÉKA előírásaival összhangban, a HÉSZ-nek az adott lakóövezetre vonatkozó előírásainak megfelelően más elsődleges funkciójú építmény is elhelyezhető.
(2) Lakóterületen nem helyezhető el:
a) üzemanyagtöltő állomás,
b) parkolóház.
(3) Szabadon álló beépítési mód esetén az újonnan kialakított telek szélessége legalább 16 m.
(4) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az újonnan kialakított telek szélessége legalább 14 m.
(5) Ha az adott övezetre vonatkozó szabályok ettől eltérően nem rendelkeznek, akkor a lakóövezetekben egy építési telken legfeljebb két egylakásos vagy egy kétlakásos lakóépület építhető.
(6) Az övezetek telkein legfeljebb két fő funkciójú épület helyezhető el. A lakó rendeltetéstől eltérő funkciók önálló épületben is elhelyezhetőek.
(7) Az övezetek telkein legfeljebb két melléképület helyezhető el, kivéve ha az övezeti előírások másképp nem rendezik.
(8) Lakóépület legnagyobb bruttó alapterülete 300 m^2.
(9) A közterület és szomszédok felőli telekhatár mentén épített kerítés magassága legfeljebb 1,6 m, legalább 40%-os áttörtséggel.
(10) Az előkert legkisebb mérete 0 m, kivéve, ha az egyes építési övezetek előírásai másképp rendelkeznek.
(11) A szabályozási terven jelölt, „telek be nem építhető területe" megnevezésű telekrészeket is rendszeresen karban kell tartani, mely az ingatlan tulajdonosának feladata. E területeken építmény nem helyezhető el.

22. Falusias lakóterület (Lf)
23. §

(1) A falusias lakóterület a hagyományos falu arculatát hordozó lakóterület, amely elsősorban szalagtelkes lakóépületek elhelyezésére szolgál.
(2) Az **Lf3** övezetben az előkert mérete: 3 m, és az előkert utcafronti határa – saroktelek esetén egyik határa – egyben kötelező építési vonal.

23. Kertvárosias lakóterület (Lke)
24. §

(1) A kertvárosias lakóterület szabályos osztású, laza beépítésű, összefüggő nagy kertes telkes lakóterület, amely elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.
(2) Az Lke3 övezetben az előkert mérete: 5,0 m, és az előkert utcafronti határa – saroktelek esetén egyik határa – egyben kötelező építési vonal.
(3) Az övezet telkein legfeljebb egy melléképület helyezhető el.

24. Településközpont vegyes terület (Vt)
25. §

(1) A településközpont vegyes terület több, önálló, jellemzően vegyes rendeltetésű egységet magában foglaló övezet, amely lakó és helyi igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, oktatási, hitéleti, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál.
(2) Az övezet telkein elhelyezhető rendeltetési egységek száma:
a) lakó rendeltetés esetén: legfeljebb 2,
b) szálláshely, apartman rendeltetés esetén: legfeljebb 12,
c) egyéb rendeltetés esetén: korlát nincs meghatározva.
(3) Az előkert mérete:
a) Vtk1 jelű övezetben: kialakult állapothoz illeszkedő,
b) Vt1 jelű övezetben: 5 m
c) Vtk2 jelű övezetben: 3 m
d) Vt5 jelű övezetben: 5,0 m.

VI. Fejezet
Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

25. A beépítésre nem szánt területek általános előírásai
26. §

(1) A beépítésre nem szánt területek övezetekre tagozódnak, ezek beépítésének feltételeit az egyes övezetek előírásai tartalmazzák. A területeket ennek megfelelően rendeltetésszerűen kell használni.
(2) Az egyes övezetekben az adott övezetre meghatározott rendeltetésű építmények helyezhetők el, alakíthatók ki.
(3) A beépítésre nem szánt területen 3000 m^2-nél kisebb telek - közlekedési, közműelhelyezési és hírközlési terület, zöldterület, erdőterület, illetve a közlekedési, közműelhelyezési és hírközlési területek kialakítása után visszamaradó mezőgazdasági és erdőterület települési területfelhasználási egység kivételével - nem alakítható ki.
(4) Beépítésre nem szánt területen 2700 m^2-nél kisebb telek nem építhető be.

26. Zöldterület – közkert, közpark
27. §

(1) Zöldterület (közkert, közpark) a szabályozási terven Zkk, Zkp jellel jelölt övezetek, amelyek állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, valamint a pihenést, testedzést szolgáló közterületek.
(2) A zöldterület övezetbe tartozó telkek nem oszthatók meg.
(3) A Zkk jelű övezetben épület nem létesíthető.
(4) A Zkk jelű övezet telkein a zöldterület legalább 70 %-át növényzettel fedetten kell kialakítani. Az övezetben minden egyes telek 50 m^2-e után legalább 1 db közepes vagy nagyméretű lombkoronát nevelő lombhullató fát kell telepíteni.
(5) A Zkp övezetben a telekhatártól számított 5 méteren belül épület nem helyezhető el.
(6) A Zkp övezet telkei területének legalább 70 %-át növényzettel fedetten kell kialakítani. Parkoló csak ökoparkoló jellegű, gyeprácsos vagy stabilizált gyepburkolatú lehet. Az övezet minden 200 m^2 után legalább egy darab, legalább 8 méter átmérőjű lombkoronát nevelő lombhullató fát kell ültetni.
(7) Zöldterületen közlekedési, föld feletti közmű- és hírközlési műtárgyak, berendezések – gyalogos és kerékpárút, parkoló, valamint közvilágítás kivételével – nem helyezhetők el.

27. Erdőterület övezete
28. §

(1) Erdőterület a szabályozási terven 'E' jellel jelölt erdő művelési ágú területek.
(2) A közigazgatási területen lévő erdők a rendeltetés és az elhelyezhető építmények szerint védelmi erdő (Ev).

28. Erdőterület – védelmi erdők övezete (Ev)
29. §

(1) A közigazgatási területen lévő erdőterületek elsődleges rendeltetésük szerint védelmi erdők, melyek a természeti környezet és különböző környezeti elemek, valamint a település, és egyéb létesítmények védelmére szolgálnak. Területükön a táji, természeti értékek megőrzése, a természetes, illetve a természetközeli ökoszisztémák megóvása biztosítandó. Az erdőterületek a Szabályozási terven **„Ev"** jellel jelölt területek.
(2) Az **Ev** jelű övezetben a folyamatos borítottság érdekében csak természetszerű, az erdő több célú rendeltetését figyelembe vevő kíméletes erdőgazdálkodás folytatható. Új növényállomány telepítésénél csak tájhonos fajok használhatók. Az övezetben vadgazdálkodás esetén a telek legfeljebb 5%-án szántó művelés alakítható ki, melynek vadföldként kell funkcionálnia.
(3) Az **Ev** jelű övezetben épület nem helyezhető el, mesterséges felületek nem létesíthetők, bánya nem nyitható.
(4) Az **Ev** jelű övezetben csak erdei kilátó, magasles, továbbá a természetvédelemmel, ismeretterjesztéssel, oktatási- és kutatási céllal összefüggő építmények és berendezési tárgyak, továbbá távközlési és energetikai magasépítmény, adótorony, antenna helyezhetők el. Az építmények, létesítmények elhelyezéséhez az illetékes természetvédelmi és az erdészeti hatóság engedélye, illetve szakhatósági hozzájárulása szükséges.
(5) Az **Ev** jelű övezetben a már meglévő épületek a rendelet hatályba lépését megelőző jogszerű használatuk szerint, a településkép védelmi rendelettel összhangban felújíthatók, korszerűsíthetők, de nem bővíthetők.
(6) Az erdőterületen csak vadvédelmi kerítés létesíthető erdőgazdálkodási, vadgazdálkodási, valamint természetvédelmi céllal.

29. Mezőgazdasági terület
30. §

(1) A mezőgazdasági területet a tájkarakter, a természeti értékek, a termőtalaj, a termőföld védelme, a termelési adottságok hasznosítása érdekében a szabályozási terv az alábbi területfelhasználási egységekre osztja:
a) általános mezőgazdasági terület (**Má**)
b) kertes mezőgazdasági terület (**Mk**)
c) tájgazdálkodási kertes mezőgazdasági terület (**Mkt**).
(2) A mezőgazdasági területeken szántó művelési ág, valamint védett természeti területbe tartozó általános mezőgazdasági terület esetén építmény – út- és közműhálózat építménye és vadvédelmi sövénykerítés kivételével – nem helyezhető el.
(3) A mezőgazdasági területeken új épület vagy építmény elhelyezése tájba illesztve, a történeti tájszerkezet, a táji és tájképi értékek és az egyedi tájértékek megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok követése mellett történhet.
(4) Mezőgazdasági területen lakóépület nem építhető. Abban az esetben, ha az ingatlan nyilvántartásban lakóépületként nyilvántartott az épület, az felújítható, kontúron belül átépíthető, de bontást követően nem építhető újra lakóépületként.
(5) Mezőgazdasági területeken csak terepfelszínt, természetes vízháztartást, valamint ökológiai adottságokat megőrző, természetkímélő gazdálkodás folytatható.
(6) Mezőgazdasági területen a földrészletnek csak az intenzív kertészeti művelés alatt álló része keríthető le, sövénykerítéssel. Egyéb földrészlet nem keríthető le.
(7) A részletes övezeti előírásokban megfogalmazott feltételeket nem teljesítő, már meglévő beépítések e rendelet hatályba lépését megelőző jogszerű használatuk szerint, a településkép védelmi rendelettel összhangban felújíthatók, korszerűsíthetők, de nem bővíthetők.
(8) Mezőgazdasági területen víz- és talajszennyezést okozó tevékenység nem végezhető, szennyezést okozó építmény, berendezés nem helyezhető el. A gazdasági épületek építésének feltétele a keletkező szennyvizek ártalommentes tisztítása. A mezőgazdasági területeken a szennyvíz szikkasztása tilos, kivéve az egyedi szennyvíztisztító kisberendezésből kivezetett szennyvizet.

30. Általános mezőgazdasági terület övezete (Má)
31. §

(1) Az általános mezőgazdasági területek a Szabályozási terven „**Má**" jellel jelölt területek. A hagyományos tájhasználat és a táji, természeti értékek megőrzése érdekében az általános mezőgazdasági területek az elhelyezhető építmények, épületek szempontjából az alábbi övezetekre tagolódnak:

a) **Má-1:** általános mezőgazdasági terület övezetével érintett védett természeti területek, amelyek egyrészt természetközeli élőhelyekkel jellemezhető védett gyepterületek, vagy jó minőségű szőlőkataszteri területek, árutermelő mezőgazdasági földterületek.

b) **Má-3:** a gyepgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület elhelyezésére kijelölt általános mezőgazdasági terület.

(2) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben a kialakítható legkisebb telek nagysága 10.000 m^2 (1 hektár), szélessége legkevesebb 50 méter.

(3) Az elő- és oldalkert nagysága 10 m, a hátsó kert nagysága 30 m.

(4) Az **Má-1** jelű övezetben építési tevékenység – kivéve kivételes esetekben kerítés építését – nem végezhető. A kialakult tájhasználat folytatható, de a jelenlegi művelési mód csak a természetközeli állapothoz való közelítés irányában változtatható meg. Az övezet telkein új épület nem építhető, a már meglévő épület felújítható, de bontást követően nem építhető újra.

(5) Az **Má-3** jelű általános mezőgazdasági területek övezeteiben építményt építeni csak a hagyományos tájhasználathoz és a Balaton-felvidéki építészeti értékekhez igazodva,

a) legalább 80 %-ban művelt telken

b) az övezeti szabályokban meghatározott építési móddal és feltételekkel lehetséges.

(6) Birtokközpont a mezőgazdasági területek övezetében nem létesíthető.

(7) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben hiányos közművesítettségi szint a beépítés feltétele, azonban legalább szükséges a villamosenergia ellátás, fúrt kút a vízellátáshoz és szennyvíz tisztító közműpótló biztosítása.

31. Kertes és tájgazdálkodási kertes mezőgazdasági terület övezete (Mk, Mkt)
32. §

(1) A kertes és tájgazdálkodási kertes mezőgazdasági területek a Borszőlő termőhelyi kataszter övezetébe tartoznak. A szabályozási terven „Mk" jellel jelölt területek elsősorban a kisüzemi szőlő és gyümölcstermelés, kertgazdálkodás színterei.

(2) Az **Mk-1, Mk-2, Mk-3, MKt1, Mkt2, Mkt3** jelű kertes mezőgazdasági terület övezetében a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást szolgáló gazdasági épület létesíthető, kizárólag legalább 80 %-ban szőlő művelési ágban nyilvántartott és ténylegesen is így művelt telken.

(3) Az **Mk** jelű kertes, valamint az **Mkt** jelű tájgazdálkodási kertes mezőgazdasági terület övezeteiben új épület vagy építmény elhelyezése tájba illesztve, a történeti tájszerkezet, a táji és tájképi értékek és az egyedi tájértékek megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok követése mellett, a szőlőhegyi környezet meglévő beépítéséhez igazodva, a településkép védelmi rendelet előírásai szerint lehetséges.

(4) Az **Mk** kertes, és az **Mkt** tájgazdálkodási kertes mezőgazdasági terület övezeteiben lakóépület nem építhető, a gazdasági épületen kívül legfeljebb egy különálló, földdel borított pince létesíthető.

(5) A kertes, tájgazdálkodási kertes mezőgazdasági területek szabályozási előírásai a következőek:

a) Az **Mk-1, Mkt1** jelű övezetben a előkert nagysága 5,0 m.

b) Az **Mk-2, Mkt2** jelű övezetben az előkert nagysága 5,0 m.

c) Az **Mk-3, Mkt3** jelű övezetben az előkert nagysága 10,0 m, saroktelek esetén az egyik előkert nagysága 10,0 m.

(6) Az oldalkert nagysága 3,0 m, a hátsókert nagysága 6,0 m.

(7) A kertes, tájgazdálkodási kertes mezőgazdasági területeken a napenergiát hasznosító berendezések az országos szabályozással összhangban, a tájképet, látványt nem zavaró módon, kizárólag épületen helyezhetők el.

(8) Az épületeken erkély, tetőtéri terasz nem létesíthető, a homlokzaton – az ajtó kivételével - 2 m^2-nél nagyobb egybefüggő nyílásfelület nem alakítható ki.

(9) Az Mk és az Mkt jelű övezetekben lábazat nélküli vadvédelmi kerítés az erdővel, illetve elhanyagolt bozótos területtel határos telekhatáron létesíthető növényzettel takartan létesíthető.

32. Különleges beépítésre nem szánt területek övezete
33. §

(1) Különleges beépítésre nem szánt terület a Szabályozási terven „**Kb-...**" jelű övezet.
(2) A különleges beépítésre nem szánt területen a beépítés feltétele a villamosenergia ellátás, fúrt kút és szennyvíz közműpótló berendezés biztosítása.

33. Különleges beépítésre nem szánt terület - temető övezete (Kb-t)
34. §

(1) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető terület a Szabályozási terven „**Kb-t**" jelű övezet, mely
elsősorban a temetkezés kegyeleti épületei, és az azt kiszolgáló és kiegészítő építmények elhelyezésére szolgál.
(2) Harangtorony, harangláb építése esetén ezek épületmagassága az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság kétszerese lehet.
(3) Az övezetbe tartozó telkeken az építményeket úgy kell kialakítani, hogy azokat kerekesszékkel és gyermekkocsival is használni lehessen.
(4) A temető területén a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

a) A temető telekhatára mentén, telkén belül min. 5 m széles, intenzív, háromszintes növényállományt (gyep-, cserje- és lombkoronaszint) kell biztosítani.
b) A temető növényegyedeinek védelmét biztosítani kell. Fa kizárólag abban az esetben vágható ki, ha azt a fa egészségi állapota, vagy balesetveszély elhárítása teszi szükségessé.
c) A temető átépítése, bővítése kizárólag kertépítészeti tervek alapján történhet.

34. Különleges beépítésre nem szánt terület- turisztikai terület övezete (Kb-tur)
35. §

(1) A szabályozási terven „Kb-tur" jellel jelölt övezet a turizmust kiszolgáló vendéglátó, szórakoztató, kulturális, kereskedelmi, rendeltetésű gazdasági épületek és építmények elhelyezésére szolgál.
(2) A Völgykapu funkciót is betöltő Kb-tur övezet esztétikai kialakítására, tájba illesztésére kiemelt figyelmet kell fordítani.
(3) Az előkert nagysága 10,0 m, saroktelek esetén az egyik előkert nagysága 10,0 m.
(4) A funkcióhoz tartozó parkolási igényt telken belül kell megoldani, kizárólag gyepburkolatú műanyag- vagy beton rácsos ökoparkolóval. Minden megkezdett harmadik parkolóhely után 1 darab, legalább 8 méter átmérőjű lombkoronát nevelő lombos fát kell telepíteni.
(5) Az övezet 80 %-át zöldfelületként kell fenntartani. A telek zöldfelülettel borított részének legalább ¼-ét háromszintes növényzet telepítésével szükséges kialakítani.

35. Különleges beépítésre nem szánt terület- mezőgazdasági üzemi terület (Kb-mü)
36. §

(1) A különleges beépítésre nem szánt- mezőgazdasági üzemi terület a Szabályozási terven a „Kb-mü-1" és „Kb-mü-2" jellel szabályozott terület, ahol a legalább 80 %-ban szőlő művelési ágban nyilvántartott és ténylegesen is így művelt telken a szőlőtermesztéshez és a borászathoz kötődő tevékenységeket, valamint az ehhez kapcsolódó kereskedelmet, borturizmust, vendéglátást szolgáló építmények helyezhetők el.
(2) Kb-mü-1 és Kb-mü-2 jelű terület övezetében lakóépület nem helyezhető el, a borturizmus az épület alapterületének 50 %-át nem haladhatja meg.
(3) A különleges beépítésre nem szánt- mezőgazdasági üzemi terület a Szabályozási terven a „Kb-mü-3" jellel szabályozott terület, ahol a legalább 80 %-ban szántó, szőlő, kert vagy gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott és ténylegesen is így művelt telken a mezőgazdasági vagy kertészeti termeléshez kötődő tevékenységeket, valamint az ehhez kapcsolódó kereskedelmet, vendéglátást szolgáló építmények helyezhetők el.
(4) Kb-mü-3 jelű terület övezetében lakóépület nem helyezhető el, a kereskedelmi, vendéglátás funkció az épület alapterületének 50 %-át nem haladhatja meg.

(5) A Kb-mü övezet telekalakítási és építési előírásai: Az előkert nagysága 15,0 m, saroktelek esetén az egyik előkert nagysága 15,0 m.
(6) Új épület vagy építmény elhelyezése tájba illesztve, a történeti tájszerkezet, a táji és tájképi értékek és az egyedi tájértékek megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok követésével lehetséges.

36. Különleges beépítésre nem szánt terület - egyéb rendeltetés (Kb-e)
37. §

(1) A Különleges beépítésre nem szánt- egyéb övezet a szabályozási terven 'Kb-e' jellel szabályozott terület, ahol a legalább 80 %-ban szántó, szőlő, kert vagy gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott és ténylegesen is így művelt telken a Nivegy-völgyhöz kötődő gazdasági, művészeti, közösségi tevékenységeket, kiemelten a szőlőkultúrát és a borturizmust szolgáló, tájbaillő, a vidék építészeti stílusát gazdagító építmények helyezhetők el.
(2) A lakó és az üdülőfunkció az épületek legfeljebb 40 %-át foglalhatja el.
(3) Melléképület csak a főépület létesítését követően alakítható ki.
(4) Kb-e2 és Kb-e3 jelű övezetben a telken elsőként megépülő főépület a telek közterület felőli telekhatárától - két oldalról közterület által határolt telek esetén a nyugati határától - 10,0 m távolságra kell, hogy álljon, a szabályozási vonalak figyelembe vételével.
(5) Azon telkek esetén, ahol a szabályozási terv kötelező építési vonalat jelöl, a telken elsőként megépülő főépületet arra kell helyezni.

37. Vízgazdálkodási terület övezete (Vg)
38. §

(1) Vízgazdálkodási terület a Szabályozási terven „Vg" jellel jelölt övezet, amelybe az állandó és időszakos vízfolyások, patakok, víztározók telke tartozik.
(2) Vízgazdálkodási területen kizárólag vízgazdálkodással, és természetvédelemmel kapcsolatos építmények helyezhetők el.
(3) Az övezetbe tartozó vízfolyások természetes és természetközeli állapotú partjait - a vizes élőhelyek védelme érdekében - meg kell őrizni. A vízépítési munkálatok során a természetkímélő megoldásokat kell alkalmazni.
(4) Az övezetbe tartozó vízfolyások, vizes élőhelyek környezetében a Környezetvédelmi előírások Felszíni vízrendezés fejezetében előírtakra figyelemmel kell lenni.

38. Természetközeli terület övezete (Tk)
39. §

(1) Természetközeli terület a Szabályozási terven „Tk" jellel jelölt övezet, amelybe az ex lege védett mocsár telke tartozik.
(2) Természetközeli terület övezetében építési tevékenységet nem lehet végezni, és az emberi tevékenység kizárólag a kedvezőbb természeti állapot elérését szolgálhatja.

39. Közlekedési területek (KÖu)
40. §

(1) A közlekedési terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárforgalmi létesítmények, parkolók, a járdák és gyalogutak mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú közlekedés létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.
(2) A közlekedési területen belül a műtárgyakat, a közműveket, a közterületi építményeket és a növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést, az utak és csomópontok beláthatóságát ne zavarják. A közlekedési területen belül bármilyen létesítmény elhelyezése csak a közút kezelőjének hozzájárulásával lehetséges.
(3) A közutak és közforgalom elől el nem zárt magánutak tengelyétől számított 4-4 m-en belül szilárd akadályt és fás szárú növényeket elhelyezni nem lehet külterületen.

(4) Útcsatlakozásokban a szabadlátást akadályozó létesítményeket elhelyezni (pl. telekhatáron zárt kerítést építeni), valamint 0,6 m-nél magasabb növényzetet ültetni tilos.
(5) A közutak osztályba sorolása a következő:
a) Országos mellékút: 7312 j. Zánka-Nagyvázsony összekötő út külterületen (meglévő) K.V.C,
b) Országos mellékút: 73117 j. Balatoncsicsó bekötő út, külterületen (meglévő) K.V.C
c) Országos mellékút: Monoszló – Balatoncsicsó összekötő út, külterületen K.V.C, belterületen B.V.c.C
d) Tervezett országos mellékút: Monoszló – 7311 j. út közötti összekötő út, külterületen K.V.C
e) Külterületi feltáró utak, kiszolgáló utak: K.VI.C
f) Kiszolgáló utak: Az összes egyéb belterületi út (meglévő) B.VI.d.D
g) Tervezett kiszolgáló utak: B.VI.d.C, B.VI.d.D
h) Kerékpárút: B.VII.
i) Gyalogút: B.VIII.
(6) A település területén a közúthálózat számára az alábbi szabályozási szélességeket kell biztosítani:
a) 7312 j. Zánka-Nagyvázsony összekötő út: meglévő szélesség
b) 73117 j. Balatoncsicsó bekötő út: meglévő szélesség
c) Monoszló – Balatoncsicsó összekötő út: meglévő szélesség
d) Az új kiszolgáló utak szükséges szabályozási szélessége: 8,0-16,0 m;
e) A kiszolgáló és lakóutak kialakult szabályozási szélessége általában megtartandó, kivéve a szabályozási terven szereplő kiigazításokat.
f) Új külterületi dűlőút szabályozási szélessége: legalább 8,0 m
g) Új kerékpárút szabályozási szélessége: legalább 3,0 m
h) Új gyalogút szabályozási szélessége: legalább 3,0 m
(7) Kerékpárforgalmi létesítmény alakítandó ki a szabályozási tervlapon jelölt nyomvonalakon.
(8) A kerékpáros pihenők és tárolók kialakítását a kijelölt nyomvonalakhoz kapcsolódóan kell kijelölni, amelyek helyszíneiről a felhasználókat megfelelő módon tájékoztatni és a nyomvonal mentén előjelzésükről gondoskodni szükséges.
(9) A gyalogos közlekedés számára az utak szabályozási szélességén belül biztosítani kell a biztonságos közlekedés feltételeit.
(10) A beépítésre nem szánt területeken az utak védőterületén belül létesítményt elhelyezni csak a közút kezelőjének hozzájárulásával szabad.
(11) A védőtávolság külterületen:
a) országos mellékút esetén a tengelytől mért 50 m.
b) külterületi feltáró utak esetén az úttengelytől számított 10-10 m.
(12) A járművek elhelyezéséhez valamennyi új beruházással egyidejűleg a szükséges parkolómennyiséget saját telken kell elhelyezni.
(13) A közterületek útkoronán kívüli burkolatlan felületeit, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika és a forgalombiztonság figyelembevételével.
(14) Nyílt árkos vízelvezető rendszerek módosításakor (kapubejáró, csatornázás) a közútkezelői hozzájárulást minden esetben be kell szerezni.

40. Egyéb közlekedési területek (KÖe)
41. §

(1) Az egyéb közlekedési területek övezete a közforgalom elől el nem zárt magánutak csomópontjaik, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú közlekedés létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.
(2) Egyéb közlekedési területen belül a műtárgyakat, a közműveket, a közterületi építményeket és a növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést, az utak és csomópontok beláthatóságát ne zavarják. A közlekedési területen belül bármilyen létesítmény elhelyezése csak a közút kezelőjének hozzájárulásával lehetséges.
(3) A közforgalom elől el nem zárt magánutak tengelyétől számított 4-4 m-en belül szilárd akadályt és fás szárú növényeket elhelyezni nem lehet külterületen.
(4) Útcsatlakozásokban a szabadlátást akadályozó létesítményeket elhelyezni (pl. telekhatáron zárt kerítést építeni), valamint 0,6 m-nél magasabb növényzetet ültetni tilos.
(5) A közutak osztályba sorolása a következő: B.VI.d.C vagy B.VI.d.D.
(6) A település területén a közúthálózat számára az alábbi szabályozási szélességeket kell biztosítani:

a) Az új kiszolgáló utak szükséges szabályozási szélessége: 8,0-16,0 m;
b) Az új gyalogutak és kerékpárutak szabályozási szélessége: legalább 3,0 m.

(7) Kerékpárforgalmi létesítmény alakítandó ki a szabályozási tervlapon jelölt nyomvonalakon:
a) A kerékpáros pihenők és tárolók kialakítását a kijelölt nyomvonalakhoz kapcsolódóan kell kijelölni, amelyek helyszíneiről a felhasználókat megfelelő módon tájékoztatni és a nyomvonal mentén előjelzésükről gondoskodni szükséges.
b) A gyalogos közlekedés számára az utak szabályozási szélességén belül biztosítani kell a biztonságos közlekedés feltételeit.

(8) A közterületek útkoronán kívüli burkolatlan felületeit, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika és a forgalombiztonság figyelembevételével.

41. Közműelhelyezési területek (Közm)
42. §

(1) A „Közm-1" jellel jelölt övezetbe a vízbeszerzési területek, vízkivételi helyek, a vízművek területe tartozik.
(2) „Közm-1" jellel jelölt övezetben kizárólag vízgazdálkodással, víziközmű ellátással kapcsolatos építmények helyezhetők el.

HARMADIK RÉSZ
HELYI ÉRTÉKVÉDELEM

42. Épített környezet helyi védelme
43. §

(1) A helyi védelem alatt álló építészeti örökség a helyi kulturális kincs része, ezért fenntartása, védelmével összhangban lévő használata és bemutatása közérdek.
(2) A helyi értékvédelem feladatai:
a) a különleges oltalmat igénylő településszerkezeti, településképi, táji, építészeti, néprajzi, településtörténeti, régészeti, művészeti, műszaki-ipari-agrár szempontból védelemre érdemes
aa) településszerkezetek
ab) épületegyüttesek,
ac) épületek és épületrészek, építmények,
ad) utcaképek és látványok,
ae) műtárgyak, szobrok, emlékművek, síremlékek,
af) dűlők, tájelemek, tájrészletek
felkutatása.
b) a védett értékek körének számbavétele és meghatározása, nyilvántartása, dokumentálása, megőrzése, megőriztetése és a lakossággal történő megismertetése,
c) a védett értékek fenntartása, megújulásuk elősegítése, károsodásának megelőzése.

(3) Az (1) bekezdésben megfogalmazott célok érvényesítése érdekében a képviselő-testület a 10. melléklet szerinti épített értékeit helyi egyedi védettség alá helyezte.
(4) Nem vonható helyi védelem alá a más módon már műemléki védettséget élvező építmény. A műemlékek felsorolását a 9. melléklet tartalmazza.

44. §

(1) E fejezet alkalmazása során:
1. eredeti állapot: az eredeti építéskori állapot vagy az a későbbi állapot, amelyet a védelem elrendelésekor védendő értékként határoztak meg.
2. értékvizsgálat: a vonatkozó kormányrendeletben foglaltakon túl, a helyi védelem megalapozását szolgáló olyan szakvizsgálat, amit a megfelelő szakképzettséggel rendelkező személyek, szervezetek készítenek, és amely feltárja és meghatározza a ténylegesen meglévő, vagy a település szempontjából védelemre érdemes értéket. A vizsgálatnak tartalmaznia kell a védelemre javasolt érték esztétikai, történeti, valamint műszaki, természeti jellemzőit.

3. látványterv: az építmények tájba vagy településképbe illesztését igazoló tervi munkarész, amely megfelelő részletezettséggel tartalmazza az építményt, és annak települési, táji környezetét és az illesztés érdekében javasolt megoldásokat.
4. tájba illesztés: a tájban elhelyezkedő építményeknek a természeti/művi táji adottságokhoz, funkcionális, ökológiai és esztétikai értelmű igazítása, amely az összhang megteremtését célozza.
5. védett értékek károsodása: minden olyan esemény, amely a helyi védett érték teljes, vagy részleges megsemmisülését, karakterének előnytelen megváltoztatását, általános esztétikai értékcsökkenést eredményez.

(2) Az illeszkedés szabályait kell alkalmazni minden e rendelettel nem szabályozott esetben. Illeszkedőnek kell tekinteni az épületet, amennyiben:

a) környezetéhez igazodik
b) a meglévő formakultúrától nem tér el
c) a település építészeti karakterét erősíti és
d) a környezetére figyelemmel, a hagyományoknak megfelelő épülettömeget, színvilágot, építési anyagokat alkalmaz.

43. Helyi védetté nyilvánítás és annak megszüntetése
45. §

(1) A helyi védetté nyilvánításról és annak megszüntetéséről a képviselő-testület dönt.
(2) A helyi védetté nyilvánítást és annak megszüntetését bármely természetes vagy jogi személy írásban kezdeményezheti, vagy önálló értékvizsgálatra is javaslatot tehet.
(3) A kezdeményezésnek tartalmaznia kell:

a) egyedi építmények, épületek esetén:
  aa) a védelemre javasolt érték megnevezését, szükség esetén körülhatárolását,
  ab) pontos hely megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám, épület-vagy telekrész, emelet, ajtó),
  ac) a védelemre javasolt érték rövid leírását, dokumentálását (fotók, irodalom),
  ad) a kezdeményezés indokolását,
b) településszerkezet, településkép, karakter, védelemre javasolt együttes esetén: ba) az együttes megnevezését,
  ba) körülhatárolását,
  bb) a védelemre javasolt érték rövid leírását, dokumentálását,
  bc) a kezdeményezés indokolását.

(4) A helyi védetté nyilvánítással kapcsolatos döntés előkészítéséről a főépítész gondoskodik.

46. §

(1) A védetté nyilvánításhoz vagy annak megszüntetéséhez előzetes értékvizsgálatot kell készíteni, amelyhez be kell szerezni döntést előkészítő települési főépítész szakvéleményét.
(2) Az előkészítés során be kell szerezni az érintett ingatlantulajdonosok álláspontját.
(3) A helyi védetté nyilvánítási, vagy annak megszüntetésére irányuló eljárás megindításáról az ingatlannal rendelkezőket az alábbiak szerint kell értesíteni:

a) az egyedi értékekre vonatkozó kezdeményezés esetén az értesítést írásban kézbesíteni kell,
b) nem egyedi érték esetén az értesítés történhet kizárólag a helyben szokásos közhírré tétellel,
c) a használó értesítése a tulajdonos útján történik,
d) amennyiben az érdekeltek felkutatása sikertelen, értesítésüket a közhírré tétellel megtörténtnek kell tekinteni.

(4) A kezdeményezéssel kapcsolatban az ingatlannal rendelkezők 30 napon belül írásban észrevételt tehetnek.
(5) A védettséggel kapcsolatos javaslatot - az erről szóló döntést megelőzően - a helyben szokásos módon 30 napra közhírré kell tenni.
(6) A helyi védetté nyilvánításról és annak megszüntetéséről értesíteni kell:

a) a helyi védettség kezdeményezőjét,
b) a helyi védelem alá helyezett ingatlan tulajdonosát, vagy kezelőjét, ha az nem azonos a tulajdonossal,
c) az illetékes ingatlanügyi hatóságot,
d) az illetékes építésügyi hatóságot,
e) területi védelemnél az érdekelt közműveket.

(7) Védett épület csak a védettség megszüntetése után vagy életveszélyessé nyilvánítása után bontható.

44. A védett értékek fenntartása, hasznosítása, fenntartásának támogatása
47. §

(1) A védett értékek jó karbantartása, állapotuk megóvása a tulajdonos kötelessége.
(2) A védett értékek megfelelő fenntartását és megőrzését – egyebek között – a rendeltetésnek megfelelő használattal kell biztosítani. A használat nem veszélyeztetheti a helyi építészeti örökség fennmaradását.

48. §

(1) A védett érték tulajdonosának kérésére a szokásos karbantartási feladatokon túlmenően, a védettséggel összefüggésben szükségessé váló, a tulajdonost terhelő munkálatok finanszírozásához az önkormányzat támogatást adhat.
(2) A támogatás mértékét az önkormányzat évente a költségvetési rendeletében határozza meg. Az érintettek a támogatást pályázat útján nyerhetik el.
(3) A támogatás ingatlanra eső mértékét – az önkormányzati költségvetés keretei között – a képviselő-testület állapítja meg.
(4) Helyi egyedi védelemmel érintett ingatlan tulajdonosa kérelme alapján a helyi építményadó alóli mentességben részesülhet.
(5) Nem adható önkormányzati támogatás, ha a védett értékkel összefüggésben engedély nélkül, engedélytől eltérően, vagy szabálytalanul végeztek építési munkákat. Ez esetben a támogatást vissza kell fizetni. E rendelkezés a szabálytalan beavatkozástól számított 5 évig érvényesíthető.

45. A védett értékek nyilvántartása
49. §

(1) A helyi védetté nyilvánított értékekről nyilvántartást kell vezetni. A nyilvántartás nyilvános, azt a honlapon közzé kell tenni.
(2) A nyilvántartás tartalmazza:
a) a védett érték megnevezését,
b) a védett érték pontos helyét (utca, házszám, helyrajzi szám),
c) a helyszínrajzot,
d) a rendeltetés és használati mód megnevezését,
e) az eredeti tervdokumentáció másolatát, ha az rendelkezésre áll,
f) a védelem elrendelésére vonatkozó képviselő-testületi előterjesztés és döntés másolatát, a védettségi kategória meghatározását,
g) a védett érték felmérési terveit, amennyiben beszerezhetők, vagy előállíthatók,
h) a védett érték fotódokumentációját,
i) a védett értékeket érintő beavatkozás hatósági intézkedéseinek jegyzékét (iktatószámát),
j) minden egyéb adatot, amelyet a védett érték szempontjából a védelemmel összefüggésben a nyilvántartást vezető indokoltnak tart.
(3) A nyilvántartás vezetéséről a jegyző gondoskodik a főépítész közreműködésével.
(4) A helyi védelem alatt álló épületet, építményt – annak értékeit nem sértő módon – az e célra rendszeresített egységes táblával kell megjelölni.
(5) A tábla szövege: „Helyi építészeti/táji érték Balatoncsicsó Község Önkormányzata helyi védetté nyilvánította..... (évszám)"
(6) A tulajdonos a tábla elhelyezését tűrni köteles.

46. A védett településszerkezetre, településképre vonatkozó általános építési előírások
50. §

(1) A település jellegzetes védett szerkezetének, telekosztásának utcavonal-vezetését meg kell őrizni.
(2) Az új építményeket a jellegzetes településkép, valamint az épített és természetes környezet egységes megjelenését biztosító módon kell építeni, a meglévőket erre tekintettel kell használni, fenntartani.
(3) A védett területen, a védelemmel érintett ingatlanon csak olyan építési munka, olyan állapot fennmaradása engedélyezhető, amely nem érinti hátrányosan a védett érték megjelenését, karakterét, eszmei (történeti, helytörténeti) értékét.

(4) A védett területen közterületet, azok burkolatát, bútorzatát a kialakult környezeti kép jellegzetességeinek és karakterének megtartásával kell kialakítani.
(5) Védett területen a meglévő épületek átépítése, felújítása a szomszédos két-két épület paramétereinek figyelembe vételével történhet, amelyet fotókkal, látványtervvel, tömegvázlattal igazolni kell.

47. Helyi építészeti örökség területi védelmére vonatkozó előírások
51. §

A helyi területi védelem alatt álló területen kötelező a telekstruktúra, a kialakult utcakép megtartása az alábbiak szerint:

a) kialakult utcavonal megtartása,
b) lakóház hagyományos tömege: az utcai homlokzattól min. 6 m mélységig, vagy meglévő tornácos parasztház bővítése esetén min. a 4. tornácoszlopig max. 7 m széles fesztáv, max. földszint+tetőteres kialakítás,
c) lakóterületen a főépület téglalap arányú,
d) hagyományos tetőforma: 37-43 fokos nyeregtető,
e) hagyományos külső megjelenés: vakolt homlokzat, hagyományos cserépfedés, vagy nádfedés,
f) falazott, vakolt galléros kémény,
g) kivételesen a mészkő elemekből épített kerítés teljesen tömör is lehet.

48. Egyedi értékű védett dűlőre, tájrészletre vonatkozó általános előírások
52. §

(1) Az egyedi értékű védett dűlő, tájrészlet jellegzetes szerkezetét, telekstruktúráját, elemeit, rendeltetésszerű használatát, a beépítés jellegét meg kell tartani. Az egyedi védett értékű dűlők felsorolását a 11. melléklet tartalmazza.
(2) Az új építményeket a jellegzetes tájkép, valamint az épített és élő környezet összhangját erősítő módon, a történeti szőlőterület karakter részletes előírásai szerint, fotóba illesztett látványtervvel igazoltan kell elhelyezni és megépíteni.
(3) Az egyedi értékű védett dűlőben, tájrészleten csak olyan tevékenység folytatható, olyan állapot fennmaradása támogatható, amely nem érinti hátrányosan a védett dűlő, tájrészlet karakterét, jellegét, esztétikai értékét, történetiségét, termőhelyi értékét, a meglévő összhangot.
(4) Az egyedi értékű védett dűlő, tájrészlet területén a meglévő épületek átépítése, felújítása a közösség által elfogadott Arculati kézikönyvben kedvezőnek, jellegzetesnek minősített példái és jelen településképi rendelet előírásai szerint történhet.
(5) Az egyedi értékű védett dűlőben, tájrészleten a homlokzatok kialakítását a meglévő védett épületek mintájára, egymáshoz igazítva kell megvalósítani.
(6) Az egyedi értékű védett dűlőben, tájrészleten üvegház, lakókonténer, mobilház ideiglenesen sem helyezhető el.
(7) Az egyedi értékű védett dűlő, tájrészlet területén a szőlősorok irányát a kialakult állapotot, a terepadottságokat, a történelmi telekstruktúrát figyelembe véve kell meghatározni.
(8) Kizárólag honos gyümölcsfák ültetése javasolt, a táji hagyományoknak megfelelően.

49. Egyedi helyi védettség alatt álló értékekre vonatkozó általános előírások
53. §

(1) A védett épületeket kötelező hagyományos építészeti tömegükben - tömegarányok, tetőforma, homlokzati jellegzetességek, nyílászáróarányok - megőrizni.
(2) Bármilyen építési munkálat megkezdése előtt - bővítés, felújítás, átépítés, nyílászáró csere vagy felújítás esetén - kötelező a szakmai konzultáció.
(3) Védett lakóépületet, épületrészt tilos lebontani, bővítéssel, átalakítással megváltoztatni tömegformáját, beépítés módját, tetőformáját, tető dőlésszögét, homlokzat jellegét.
(4) A védett lakóépület eredeti tetőformáját, a tető dőlésszögét, eredeti tetőfelépítményeket meg kell tartani, a héjalás anyaga indokolt esetben – az eredetihez színében és formájában hasonló – új építőanyaggal felváltható.
(5) A homlokzati nyílásrendet, a nyílászárók méretét és osztását meg kell tartani.
(6) A homlokzati tagozatokat meg kell tartani, vagy hiteles dokumentumok alapján vissza kell állítani.

(7) A homlokzat burkolatokat, díszítőelemeket az eredeti állapotban meg kell tartani, vagy amennyiben lehetséges, hiteles dokumentumok alapján vissza kell állítani.
(8) Védett épület homlokzatán szekcionált garázskaput, redőnytokot tilos elhelyezni.
(9) A védett építmény közterületről látszó homlokzatán gépészeti berendezés, parapetkonvektor, klímaberendezés, szerelt kémény, stb. nem helyezhető el.
(10) A védett építményen csak a látványt nem zavaró antenna, hírközlési egység helyezhető el.
(11) A védett épületeket – indokolt esetben – úgy lehet bővíteni, hogy az épület jellege, homlokzati kialakítása, utcaképi, tájképi szerepe ne változzon. A bővítésnek az épület védett részeivel, formaképzésével, anyag használatával összhangban kell lennie.
(12) Védett épületben belső átalakításkor, korszerűsítéskor a belső védett értékeket is (pl. lépcsőkorlát) meg kell őrizni.
(13) Alaprajzi módosítás a jellemző utcai homlokzati nyílászáró kiosztás megtartásával történhet.
(14) Védett épület utólagos külső hőszigetelése csak abban az esetben engedhető, ha az épület arányai és részletei nem változnak meg.

NEGYEDIK RÉSZ
TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

50. A településképi szempontból meghatározó területek
54. §

(1) Településképi szempontból meghatározó terület: jellegzetes, értékes, hagyományt őrző építészeti arculatot, településkaraktert hordozó vagy meghatározó jellemzőkkel bíró lehatárolható településrész, melyekre e jellegzetességek megtartása céljából e rendelet egyedi előírásait kell alkalmazni.
(2) Településképi szempontból meghatározó terület a közigazgatási terület egésze.
(3) A településképi szempontból meghatározó területet az alábbi eltérő karakterű területek alkotják:
a) falusias
b) kertvárosias
c) szőlő és gyümölcstermeléssel jellemezhető történelmi szőlő- és gyümölcstermő
d) szántóföldi, és gyep hasznosítású -beépítésmentes- árutermelő mezőgazdasági
e) szőlőműveléssel hasznosított -beépítésmentes- árutermelő mezőgazdasági
f) tájképileg értékes természetközeli erdőterület.
(4) A településképi szempontból meghatározó terület térképi lehatárolását az 7. melléklet, az eltérő karakterű területek térképi lehatárolását a 8. melléklet tartalmazza.

51. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó építészeti követelmények
55. §

(1) A településen megjelenő, egyedi telepítésű épület-elhelyezésnél történetileg kialakult, egyedi jelleg megőrzését biztosító épület-elhelyezést kell alkalmazni.
(2) A tetőtérben több önálló szint nem alakítható ki.

56. §

(1) Az épületeken az adott környezethez illeszkedő homlokzatszínezés és tetőfedési anyagok alkalmazására kell törekedni:
a) a tetőn a hagyományos tetőfedő anyagok színétől eltérő (pl. kék, zöld, antracit) tetőfedés nem alkalmazható.
b) nagytáblás lemezfedés nem használható.
c) csak a fehér, a sárga vagy a szürke színek világos, törtszínű árnyalatai alkalmazhatók a homlokzaton,
d) közterületről látható homlokzaton falfestmény, murália nem helyezhető el,
e) utcai homlokzaton szerelt kémény, gépészeti berendezés (pl. klímaberendezés, mérőszekrény, antenna, csővezeték) nem jelenhet meg,
f) nyílászárókon nem alkalmazható domború, tükröződő üvegezés, arany/ezüst színű osztópálca.
g) a 0,5 m2-nél nagyobb nyílásméretű nyílászárók üvegezése nem lehet egybefüggő, azt a hagyományoknak megfelelő, belső keretes, osztott üvegezéssel kell kialakítani,

h) ragasztott kőburkolat nem alkalmazható,
i) homlokzaton kívül lévő szerelt kémény csak a hagyományos kéménykialakításnak megfelelő külső burkolattal, vakolattal ellátva alakítható ki.

(2) Világításnál nem alkalmazhatók az alábbiak:
a) hideg fehér, 500 nanométernél rövidebb hullámhosszúságú fényű, 3000K feletti színhőmérsékletű kültéri világítás;
b) gyalogosok, járművezetők szemébe, az épületek ablakai felé, vagy éppen az égbolt irányába irányított fény;
c) felfelé irányuló, talajszintbe épített fényvetők;
d) egyenetlen, magas intenzitású világítás;
e) a tényleges használat idejéhez nem igazodó kültéri világítás, így az éjfél utáni fényerőcsökkentés hiánya, valamint a nem közcélú világítás bekapcsolva tartása;

(3) Kerítés nem lehet nagytáblás fém-, műanyag hullámlemez, náddal vagy raschel hálóval borított.
(4) A település területén hálózatbővítés, felújítás esetén a légvezetékeket földkábelre kell cserélni.
(5) A külterületi keresztek, feszületek 5 méteres körzetében építmény nem helyezhető el.

VII. Fejezet
Eltérő karakterű területekre vonatkozó előírások

52. Falusias karakterű terület
57. §

(1) Az épületek homlokzat-kialakítására vonatkozó előírások:
a) lábazatkialakítás esetén: rakott, vagy legalább 2 cm vastag ragasztott kőlábazat, vagy vakolatszínezés alkalmazható
b) levezető esőcsatorna csak a homlokzat szélére, vagy az előtető oszlopa mellé tehető
c) homlokzati feliratokat (pl. évszám) szimmetrikus keretbe kell foglalni
d) csak a főhomlokzat díszíthető, pl. vakolatkerettel
e) vakolatszínek: fehér, vagy halvány, tört földszínek lehetnek
f) közmű fogadó és mérő szekrények oromfalon nem helyezhetők el, oldalhomlokzaton csak a hátsó részben, falba süllyesztve, az ablaktábláknak megfelelő takarással
g) főhomlokzaton garázskapu, épületgépészeti elemek, hírközlési eszközök nem jelenhetnek meg

(2) Tetőkre vonatkozó előírások:
a) a telek hossztengelye és a gerinc egyirányú legyen.
b) oromfalas kialakítás szükséges, oromfal macskalépcsővel, vagy bádogfedéssel való lezárással
c) tető főidoma 37-42 fokos, nádfedés esetén 43-45 fokos lehet. A toldalékok alacsonyabb hajlásúak is lehetnek.
d) a főépület sima, egyenes vonalú nyeregtető, egyes épületrészeken (pl. kódisálláson) keresztirányú tetővel.
e) tetőfedés anyaga: nád, hódfarkú, hornyolt vörös cserép lehet. Cserepeslemez, állókorcos fémlemez fedés csak főépület fő tömegéhez kapcsolódó tornác, terasz fedés esetén, a fő tömeget meghatározó tetőhéjaláshoz illeszkedő színben alkalmazható, amennyiben azt a tető hajlásszöge indokolja.
f) fénylő, mázas cserép nem használható, helyette az agyag természetes égetett színei választhatók. Fémlemez esetén: matt, sötét szürkés árnyalatok jelenhetnek meg.
g) Tetőtér beépítés esetén a tető síkjából kiálló tetőfelépítmény nem alakítható ki.

(3) Vakolt, fehérre festett, galléros kémény építhető. Új kémény építésnél vakolatlan, galléros téglakémény is kialakítható.
(4) Ablakokra vonatkozó előírások:
a) álló téglalap alakú ablak alkalmazható
b) a padlásszellőzőt kis oromfali nyílásként kell kialakítani
c) új építésű lakóépületen külső árnyékolás fa zsalugáterrel vagy rejtett redőnytokkal lehetséges.
d) ablakok színe barna, a zöld tört árnyalatai, fehér, vagy szürke lehet.

(5) Új építésű lakóépületen főhomlokzaton hagyományos tömör fa ajtó alkalmazható. Az ajtók színe natúr, barna, zöld, fehér és szürke árnyalataiból lehet.
(6) Tornácok, erkélyek, előtetők előírásai:

a) falazott, vakolt tartóoszlopok építhetők. Fa oszlopok alkalmazása csak kivételesen, meglévő épület átalakításánál, bővítésénél, felújításánál lehetséges, amennyiben a korábbi faoszlopos állapot igazolásra kerül.
b) tornác és előtető fedése a főépülettel anyagban és színben egyező legyen.
c) tornác beüvegezése és a tornác beépítésével történő épületbővítés tilos.
d) utcai homlokzaton előtető, terasz, erkély, franciaerkély, loggia nem létesíthető.
e) épületenként legfeljebb egy előtető helyezhető el.
f) erkély és a terepszintből kiemelt, fedett terasz csak a hátsó- és oldalkertre nézően alakítható ki.

(7) Melléképület elhelyezésére vonatkozó előírások:
a) garázskapu az épületek oldalsó vagy hátsó homlokzatán helyezhető el.
b) fedett-nyitott gépkocsi beálló utcafronton nem helyezhető el.
c) lakóépülettől különállóan épített pince kizárólag földborítással és füvesítéssel alakítható ki.
d) melléképület csak a főépülettel megegyező anyaghasználattal, vagy más, helyi természetes anyagból és tetőfedéssel (kő, fa, cserép) építhető.

(8) Kerítés rakott helyi kő, áttört fa, épített, vakolt kerítés, vagy ezek kombinációja lehet.
(9) Épület körüli, köztéri burkolatok, berendezések a tájegységre jellemző fa- és kőanyagokból, fémből, vagy betonból készülhetnek.
(10) Kert kialakítás, növénytelepítés előírásai:
a) tájhonos gyümölcs, zöldség és dísznövények telepíthetők.
b) A telkek területének egynegyedén gyümölcsfák telepítendők.
c) támfalak csak a tájegységre jellemző rakásmóddal, helyi terméskőből alakíthatók ki.

53. Kertvárosias karakterű terület
58. §

(1) Az épületek homlokzat-kialakítására vonatkozó előírások:
a) lábazatkialakítás esetén: csak rakott, vagy legalább 2 cm vastag ragasztott kőlábazat, vagy vakolatszínezés alkalmazható
b) levezető esőcsatorna csak a homlokzat szélére, vagy az előtető oszlopa mellé tehető
c) vakolatszínek: fehér, vagy halvány, tört földszínek lehetnek
d) közmű fogadó és mérő szekrények oromfalon nem helyezhetők el, oldalhomlokzaton csak a hátsó részben, falba süllyesztve, az ablaktábláknak megfelelő takarással
e) főhomlokzaton épületgépészeti elemek, hírközlési eszközök nem jelenhetnek meg.

(2) Tetőkre vonatkozó előírások:
a) a telek hossztengelye és a gerinc egyirányú legyen.
b) tető főidoma 30-45 fokos lehet. A toldalékok alacsonyabb hajlásúak is lehetnek.
c) a főépület fő tetőidoma sima, egyenes vonalú nyeregtető legyen.
d) tetőfedés anyaga: nád, hódfarkú, vagy hornyolt vörös cserép, cserepeslemez, állókorcos fémlemez fedés lehet.
e) fénylő, mázas cserép nem használható, helyette az agyag természetes égetett színei választhatók. Fémlemez esetén: matt, sötét szürkés árnyalatok jelenhetnek meg.
f) tetőtér beépítése esetén a tető síkjából kiálló tetőfelépítmény nem alakítható ki.

(3) Vakolt, fehérre festett kémény építendő. Új kémény építésnél vakolatlan téglakémény is kialakítható.
(4) Ablakokra vonatkozó előírások:
a) új építésű lakóépületeknél külső árnyékolás fa zsalugáterrel, rejtett tokos műanyag vagy rejtett tokos fa, vagy fém redőnnyel lehetséges.
b) ablakok színe a barna, a fehér és a zöld tört árnyalatai, vagy szürke lehet.

(5) Tornácok, erkélyek, előtetők előírásai:
a) csak falazott, vakolt, vagy fa tartóoszlopok építhetők
b) tornác és előtető fedése a főépülettel anyagban és színben egyező legyen
c) erkély és a terepszintből kiemelt, fedett terasz csak a hátsó- és oldalkertre nézően alakítható ki

(6) Épületek elhelyezésére vonatkozó előírások:
a) lakóépülettől különállóan épített pince kizárólag földborítással és füvesítéssel alakítható ki.
b) melléképület csak a főépülettel megegyező anyaghasználattal, vagy más, helyi természetes anyagból és tetőfedéssel (kő, fa, cserép) építhető.

(7) Kerítés rakott helyi kő, áttört fa, épített, vakolt kerítés, vagy ezek kombinációja lehet.

(8) Épület körüli, köztéri burkolatok, berendezések a tájegységre jellemző fa- és kőanyagokból, fémből, vagy betonból készülhetnek.
(9) Kert kialakítása, növénytelepítés során
a) tájhonos gyümölcs, zöldség és dísznövények telepíthetők.
b) támfalak csak a tájegységre jellemző rakásmóddal, helyi terméskőből alakíthatók ki.

54. Szőlő és gyümölcstermeléssel jellemezhető történelmi szőlő- és gyümölcstermő karakterű terület

59. §

(1) Az épületek homlokzat-kialakítására vonatkozó előírások:
a) lábazatkialakítás esetén: csak rakott, nem ragasztott kőlábazat, vagy vakolatszínezés alkalmazható
b) levezető esőcsatorna csak a homlokzat szélére, vagy az előtető oszlopa mellé tehető
c) homlokzati feliratokat (pl. évszám) szimmetrikus keretbe kell foglalni
d) csak a főhomlokzat díszíthető pl. vakolatkerettel
e) csak a fehér, a sárga vagy a szürke színek világos, törtszínű árnyalatai alkalmazhatók a homlokzaton,
f) közmű fogadó és mérő szekrények, klímaberendezés, parabola antenna, és egyéb műszaki berendezések oromfalon nem helyezhetők el, oldalhomlokzaton csak a hátsó részben, falba süllyesztve, az ablaktábláknak megfelelő takarással
g) főhomlokzaton garázskapu, épületgépészeti elemek, hírközlési eszközök nem jelenhetnek meg
h) nyílászárók, padlásszellőzők, pincelejárók előtetője helyezhető el nyeregtetős kialakítással.
(2) Tetőkre vonatkozó előírások:
a) a telek hossztengelye és a tetőgerinc egyirányú legyen.
b) oromfalas kialakítás szükséges, oromfal macskalépcsővel, vagy bádogfedéssel való lezárással
c) tető főidoma 37-43 fokos, nádfedés esetén 43-45 fokos lehet. A toldalékok alacsonyabb hajlásúak is lehetnek.
d) a főépület sima, egyenes vonalú nyeregtető, egyes épületrészeken (pl. kódisálláson) keresztirányú tetővel.
e) tetőfedés anyaga: nád, hódfarkú, hornyolt vörös cserép, állókorcos fémlemez fedés lehet.
f) fénylő, mázas cserép nem használható, helyette az agyag természetes égetett színei választhatók. Fémlemez esetén: matt, sötét szürkés árnyalatok jelenhetnek meg.
g) tetőtér beépítés esetén a tető síkjából kiálló tetőfelépítmény nem alakítható ki.
(3) Vakolt, fehérre festett, galléros kémény építhető.
(4) Ablakokra vonatkozó előírások:
a) álló téglalap alakú ablak alkalmazható, négy vagy hat osztású üvegezéssel,
b) az ablakok szimmetrikus elhelyezése szükséges
c) a padlásszellőző: kis oromfali nyílásként alakítható ki
d) a főhomlokzaton csak egyforma ablakok helyezhetők el
e) külső árnyékolás: új építésű épületeknél fa zsalugáteres, vagy fém ablaktábla, tulipán vagy szív alakú bevilágító nyílással, színek: fa esetén barna, zöld sötétebb árnyalatai, fém esetén: fekete, vagy natúr fémszínű lehet.
f) zsalugáter és az ablakkeret csak azonos színű lehet.
(5) Új építésű épületeknél a főhomlokzaton hagyományos tömör fa, vagy fém ajtó alkalmazható. Az ajtók színe fa esetén natúr, barna, zöld sötétebb, matt árnyalatai, fém esetén matt fekete színű is lehet.
(6) Tornácok, előtetők előírásai:
a) csak falazott, vakolt tartóoszlopok építhetők.
b) tornác és előtető fedése a főépülettel anyagban és színben egyező legyen.
c) tornác beüvegezése és a tornác beépítésével történő épületbővítés tilos.
d) épületenként legfeljebb egy előtető helyezhető el.
(7) Épületek elhelyezésére vonatkozó előírások:
a) lakóépülettől vagy gazdasági épülettől különállóan épített pince kizárólag földborítással és füvesítéssel alakítható ki
b) melléképület csak a főépülettel megegyező anyaghasználattal, vagy más, helyi természetes anyagból és tetőfedéssel (kő, fa, cserép) építhető.
c) teraszkiülő csak a terepszinten létesíthető.

d) oromfalhoz kapcsolódóan terasz nem létesíthető.
(8) Épület körüli, köztéri burkolatok, berendezések a tájegységre jellemző fa- és kőanyagokból, fémből, vagy betonból készülhetnek.
(9) Kert kialakítás, növénytelepítés előírásai:
a) tájhonos gyümölcs, zöldség és dísznövények telepíthetők.
b) a területen medence, nyílt vízfelületű tűzivíz, vagy víztároló nem helyezhető el.
c) támfalak csak a tájegységre jellemző rakásmóddal, helyi terméskőből alakíthatók ki.

55. Beépítésmentes – árutermelő mezőgazdasági karakterű terület
60. §

(1) Az épületek homlokzatszínezésénél a fehér, törtfehér, szürke, valamint a barna, zöld tört árnyalatait kell alkalmazni.
(2) Az épületek nyeregtetővel alakíthatók ki.
(3) Tömör kő és betonkerítés nem létesíthető.
(4) A támfalakat a tájegységre jellemző kőből, és hagyományos, szárazon vagy habarcsba rakott technológiával kell kialakítani.
(5) Csak tájhonos növények telepíthetők.
(6) Az épületek körüli 5-10 m-es sávban fa- és cserjetelepítést kell megvalósítani olyan mértékben, hogy az épület takarása és tájba illesztése biztosított legyen.

56. Tájképileg értékes természetközeli erdőterület
61. §

A területen csak folyamatos erdőborítottságot biztosító erdőgazdálkodási módszerek használhatóak.

VIII. Fejezet
Felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése

57. Általános előírások
62. §

(1) A belterületen, beépítésre szánt új fejlesztési területen, a Balaton-felvidéki Nemzeti Parkba, az Országos Ökológiai Hálózatba tartozó és a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 20218. évi CXXXIX. törvény által kijelölt tájképvédelmi területeken az új vezetékes energiaellátási és elektronikus hírközlési hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell megépíteni.
(2) Belterület már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetésűek, új energiaellátási elektronikus hírközlési hálózatokat a meglevő oszlopsorra, vagy közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.
(3) Új elektronikus hírközlési hálózatokat beépítésre nem szánt területen területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.
(4) Már beépített területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is, műemléki környezetben vagy helyi védettségű területen csak föld alatti elhelyezéssel kivitelezhető.
(5) Az antennák, a légkondicionáló, napelem, napkollektor, hőszivattyú kültéri egységeinek közterület felőli homlokzatra rögzítése tilos.

58. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés
63. §

(1) Belterületen belül, valamint a külterület beépítésre szánt területein az antennák elhelyezésénél a következő követelményeknek kell megfelelni:
a) Antenna csak már meglévő építményre telepíthető, az újonnan beépítendő területek kivételével.

b) Ha meglévő épület, építmény tetejére valamely okból nem lenne telepíthető az új antenna, akkor – gazdasági övezetek kivételével – az antenna önállóan csak multifunkcionális (pl. sportpálya térvilágítás, vendéglátó egységgel együtt építve, kilátó, vadles stb.) kialakítással telepíthető.

c) Helyi védettséggel érintett építményen, területen, közparkban, lakó építési övezetben antenna nem telepíthető.

d) Gazdasági övezetekben önálló tartószerkezettel telepített antenna lakóépületektől csak legalább 100 méter távolságra helyezhető el.

(2) A mikrohullámú összeköttetés biztosításához szükséges magassági korlátozást minden esetben be kell tartani.

59. Egyedi előírások
64. §

(1) Felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban a mezőgazdasági és gazdasági területek alkalmasak.

(2) Felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére a falusias, közösségi, kertvárosias és a helyi védettség alatt álló területek alapvetően nem alkalmas területek.

(3) Helyi védelemmel érintett területeken a sajátos építményekkel, műtárgyakkal kapcsolatos anyaghasználatra vonatkozó követelmények:

a) építmények esetében is elsődlegesen földalatti elhelyezés javasolt,

b) föld feletti kialakítás esetén kő-, tégla- vagy vakolt homlokzat, korcolt fémlemez fedés a megengedett.

IX. Fejezet
Településkép védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció

65. §

(1) A szakmai konzultáció keretében kiadott tájékoztató – a hatályos településrendezési eszközökön és településképi rendeleten alapuló dokumentum. A tájékoztatóban meg kell jelölni a kötelező, az irányadó (arculati kézikönyv ajánlásai), valamint a tájékoztató (pl. a műemléki, helyi építészeti értékvédelemmel kapcsolatos) tartalmi és eljárási elemeket.

(2) A tájékoztatóban szereplő irányadó szabályozási elemektől, településképi előírásoktól, ajánlásoktól, illeszkedési követelményektől való eltérés esetén a tervezőnek a tervdokumentáció műleírásában indokolni kell az eltérés szükségességét és megalapozottságát.

(3) A tájékoztatóban szereplő kötelező összes követelményt és adatot (a beépítésre, valamint az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket és egyéb előírásokat) - az építési munkával érintett ingatlan és környezete adottságait is figyelembe véve -, együttesen kell értelmezni és alkalmazni, azoknak külön-külön és együttesen is meg kell felelni.

(4) A tájékoztató nem mentesíti a tervezőt attól, hogy a tervezés során a helyszínen ellenőrizze a tervezési feladattal összefüggő, azt befolyásoló adottságokat, így különösen

a) a telek tényleges beépítését, a telken álló, valamint a szomszédos telkeken lévő építmények elhelyezkedését, kialakítását, megjelenését és műszaki állapotát,

b) az érintett közterület adottságait, berendezéseit, műtárgyait és növényzetét.

(5) Az építési munkával érintett ingatlan, és a tervezési feladat sajátosságainak ismeretében a főépítész javaslatot tehet a tervvel kapcsolatos koncepcionális, és tartalmi kérdések előzetes tisztázását célzó szakmai konzultációra.

(6) A tájékoztató és a szakmai konzultációról készült emlékeztető építési munka végzésére nem jogosít.

66. §

(1) A szakmai konzultáció keretében lehetőség van

a) a tervezés során felmerült megoldások értékelésére,

b) a terv munkaközi javaslatainak előzetes minősítésére,

c) a tájékoztatóban foglalt irányadó szabályozási elemek, és az e rendelet szerinti illeszkedési követelmények egyeztetésére, valamint

d) az esetleges tervtanácsi bemutatással összefüggő tartalmi és eljárási szabályok pontosítására.

(2) Kötelező a főépítészi szakmai konzultáció helyi védettség alatt álló területet, helyi védettség alatt álló építményt érintő építési vagy bontási tevékenység esetén.

67. §

(1) A szakmai konzultáció vagy tájékoztató iránti kérelemnek tartalmaznia kell:

a) a kérelmező nevét, elérhetőségét, az érintett ingatlan címét, helyrajzi számát,

b) a tervezett tevékenység rövid leírását,

c) fotókat az aktuális állapot bemutatásához, minden irányból,

d) épületet érintő változás és új építmény esetén tervi-, látványtervi vázlatokat a településképi illeszkedés bemutatásához.

(2) A tervezés során ugyanazzal az építési tevékenységgel kapcsolatban az építtető, vagy az általa megbízott tervező több szakmai konzultációt is kezdeményezhet.

(3) A tervdokumentációt a tervezőnek elektronikus úton (.pdf formátumban) kell megküldenie az önkormányzatnak vagy a főépítésznek.

(4) A szakmai konzultációkról készített emlékeztetők, valamint az azokhoz – azonosítható módon – tartozó tervdokumentációk nyilvántartásáról gondoskodni kell.

X. Fejezet
Településképi véleményezési eljárás

60. Általános szabályok
68. §

Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni építmény építésére, bővítésére irányuló építési vagy fennmaradási engedélyezési eljáráshoz, helyi emlék bontási engedélyezési eljárásához, és egyszerű bejelentéssel épülő új épület hatósági eljárásához.

69. §

(1) A településképi vélemény iránti kérelmet a 13. melléklet szerinti nyomtatványon kell benyújtani.

(2) A képviselő-testület a településképi véleményezési eljárás lefolytatására vonatkozó hatáskörét a jegyzőre ruházza át.

(3) A településképi véleményt minden esetben a főépítész készíti elő, szakmailag megvizsgálja a véleményezésre benyújtott dokumentációt, és megadja szakmai álláspontját.

(4) A településképi véleménynek tartalmaznia kell a tervtanácsi vagy főépítészi állásfoglalást, és annak részletes indokolását.

61. A településképi vélemény kialakításának szempontjai
70. §

(1) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció

a) kidolgozása - amennyiben rendelkezésre áll - a szakmai tájékoztatás szerint történt-e,

b) figyelembe veszi-e az arculati kézikönyvben található településképi megjelenésre, építészeti illeszkedésre vonatkozó javaslatokat, valamint, hogy

c) az a) és b) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, vagy településképi megjelenést eredményez-e.

(2) Az épületek elhelyezésével kapcsolatban vizsgálni kell, hogy

a) a beépítés módja megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének,

b) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, vagy átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,

c) nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, vagy építmények kilátását,

d) több építési ütemben megvalósuló új beépítés esetén

da) biztosított lesz-e minden ütemben az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek való megfelelés, a bővítés megvalósíthatósága,

db) a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.

(3) Az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy

a) földszinti alaprajz – a tervezett rendeltetés, illetve az azzal összefüggő használat sajátosságaiból eredően – nem korlátozza-e, vagy nem zavarja-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát,

b) az alaprajzi megoldások nem eredményezik-e az épület tömegének, homlokzatainak településképi szempontból kedvezőtlen megjelenését.

(4) Az épület tömegének, homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy

a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, és a helyi építési szabályzat szerint átalakuló épített környezethez,

b) a külső megjelenés megfelel-e az arculati kézikönyvben megfogalmazott elvárásoknak,

c) összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,

d) indokoltság esetén, a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő reklám- és információs berendezések, felületek elhelyezésére és kialakítására,

e) a terv településképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére, továbbá, hogy

f) a tetőzet kialakítása – különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei – megfelelően illeszkednek-e a domináns környezet adottságaihoz,

g) az esetleg a közterület fölé benyúló építményrészek, szerkezetek és berendezések milyen módon befolyásolják a közterület használatát, különös tekintettel a meglévő, és a telepítendő fákra, fasorokra.

(5) A határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentációban

a) a közterülethez közvetlenül kapcsolódó szint alaprajzi kialakítása, illetve ebből eredő használata

aa) korlátozza-e a közúti közlekedést és annak biztonságát,

ab) korlátozza-e vagy zavarja-e a gyalogos és a kerékpáros közlekedést és annak biztonságát,

ac) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, valamint növényzetét,

b) a terv megfelelő javaslatokat ad-e az esetleg szükségessé váló – a közterületet érintő – beavatkozásokra,

c) a közterület fölé benyúló építményrészek, szerkezetek és berendezések milyen módon befolyásolják a közterület használatát, különös tekintettel a meglévő, vagy telepítendő fákra, fasorokra.

(6) Az (1) bekezdésben szereplő általános, valamint a (2)–(5) bekezdésben felsorolt részletes szempontokat a főépítészi minősítés során egyaránt figyelembe kell venni.

XI. Fejezet
Településképi bejelentési eljárás

62. Általános szabályok
71. §

E rendeletben foglaltak szerint településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni a 15. mellékletben felsorolt építési tevékenységek megkezdése előtt.

63. A településképi bejelentési eljárás szabályai
72. §

(1) A képviselő-testület a településképi bejelentési eljárás lefolytatására vonatkozó hatáskörét a jegyzőre ruházza át. A településképi bejelentési eljárás iránti kérelmet a 14. melléklet szerinti nyomtatványon kell benyújtani.

(2) Az építészeti-műszaki tervnek legalább az alábbiakat kell tartalmaznia:

a) műszaki leírást, mely tartalmazza a létesítmény formáját, mennyiségét, méretét és technológiáját,

b) helyszínrajzot, mely tartalmazza az építési tevékenység vagy a műszaki berendezés által igénybe vett helyszínt, annak alaprajzát és elhelyezésének módját,
c) nézetrajzot,
d) utcaképi vázlatot,
e) látványtervet.

64. A településképi bejelentés elbírálásának szempontjai
73. §

(1) A településképi bejelentési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció
a) megfelel-e a településképi rendeletben foglalt előírásoknak,
b) kidolgozása a szakmai tájékoztatás szerint történt-e,
c) figyelembe veszi-e az arculati kézikönyvben található településképi megjelenésre, építészeti illeszkedésre vonatkozó javaslatokat, és hogy
d) a b) és c) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, településképi megjelenést eredményez-e.

(2) Az építmény vagy épület elhelyezésével kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
a) a beépítés módja megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének,
b) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, vagy átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,
c) nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, az építmények kilátását,
d) több építési ütemben megvalósuló új beépítés esetén
da) biztosított lesz-e minden ütemben az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek való megfelelés, a bővítés megvalósíthatósága,
db) a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.

(3) Az építmény, épületrész megjelenésével kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, és a helyi építési szabályzat szerint átalakuló épített környezethez,
b) a külső megjelenés megfelel-e e rendelet előírásainak, az arculati kézikönyvben megfogalmazott elvárásoknak,
c) összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
d) a terv községképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére, továbbá hogy
e) a tetőzet kialakítása – különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei – megfelelően illeszkednek-e a domináns környezet adottságaihoz.

(4) A határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálni kell, hogy megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, valamint növényzetét.

74. §

Rendeltetésváltozás esetén vizsgálni kell, hogy a tervezett rendeltetésváltozás megfelel-e a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló kormányrendelet és a helyi építési szabályzat előírásainak.

XII. Fejezet
Településképi kötelezés és településkép-védelmi bírság

65. Általános szabályok
75. §

(1) A képviselő-testület a településképi kötelezés eljárás lefolytatására vonatkozó hatáskörét a jegyzőre ruházza át.
(2) A településképi kötelezés keretében a településképet rontó cégérek megszüntetése, átalakítása, az építmény, építményrész felújítása, átalakítása, helyreállítása vagy elbontása rendelhető el.
(3) A településképi kötelezési eljárás hivatalból indul.

66. Településkép-védelmi bírság
76. §

(1) A településképi követelmények érvényesítése, rendeltetésváltozás esetén a helyi építési szabályzat előírásainak teljesítése érdekében az ingatlan tulajdonosa településképi kötelezéssel egyidejűleg településkép-védelmi bírsággal sújtható.
(2) Több kötelezett esetén az (1) bekezdés szerinti bírságot egyetemlegesen kell viselni, de a tulajdoni hányadok arányában kell kiszabni.
(3) A településképi bírság kiszabása során mérlegelni kell
a) a jogsértéssel okozott hátrányt, ideértve a hátrány megelőzésével, elhárításával, helyreállításával kapcsolatban felmerült költségeket,
b) a jogsértéssel okozott hátrány visszafordíthatóságát,
c) a jogsértéssel létrejött állapot településképre gyakorolt hatását,
d) a jogsértő állapot időtartamát,
e) a jogsértő magatartás ismétlődését és gyakoriságát,
f) a jogsértést elkövető eljárást segítő, együttműködő magatartását.
(4) A végleges döntéssel kiszabott és meg nem fizetett településkép-védelmi bírság adók módjára behajtandó köztartozásnak minősül.

ÖTÖDIK RÉSZ
ALKALMAZÁSI ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK
77. §

(1) Ahol a telek területe több övezetbe esik, a megengedett beépítési értékek a beépítéssel érintett övezetnek megfelelő területre számítandók.
(2) A HÉSZ-t a hatályba lépést követően indított eljárásokban kell alkalmazni.

78. §

Hatályát veszti a helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2010. (X.14.) önkormányzati rendelet.

79. §

Hatályát veszti a településkép védelméről szóló 15/2017. (XII.29.) önkormányzati rendelet.

80. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

Balatoncsicsó, 2026. június 22.

Antmann József
polgármester

BALATONCSICSÓ Község Önkormányzata

dr. Varga Viktória
jegyző

Kihirdetve: 2026. július 2.

dr. Varga Viktória
jegyző

JELMAGYARÁZAT

Meglévő | Tervezett

Igazgatási határ

Belterület határ

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK

Beépítésre szánt területek

Lf — Falusias lakóterület

Lke — Kertvárosias lakóterület

Vt — Településközpont vegyes terület

Beépítésre nem szánt területek

Ev — Erdőterület- védelmi

Má — Általános mezőgazdasági terület

Mk — Kertes mezőgazdasági terület

Mkt — Tájgazdálkodási kertes mezőgazdasági terület

Kb-t — Különleges beépítésre nem szánt terület- temető

Kb-tur — Különleges beépítésre nem szánt terület- turisztikai terület

Kb-mü — Különleges beépítésre nem szánt terület- mezőgazdasági üzemi terület

Kb-e — Különleges beépítésre nem szánt terület- egyedi

Zkk — Zöldterület- közkert

Vg — Vízgazdálkodási terület

Vü — Vízgazdálkodási terület- vízbeszerzési területek

Beépítésre nem szánt területek- közlekedési terület

Közúti közlekedési terület

Köe — Egyéb közlekedési terület

Gyalogút

SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Kötelező elemek

Szabályozási vonal

Építési vonal

Övezethatár

Szabályozási szélesség

Megszüntető jel

Javasolt elemek

Tervezett telekhatár

Megszüntető jel

ÉRTÉKVÉDELEM

Műemlék épület telke

Műemléki környezet határa

Régészeti terület határa

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

Nemzeti Ökológiai Hálózat - magterület

Nemzeti Ökológiai Hálózat - pufferterület

Nemzeti park

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület

Tájképvédelmi terület

Egyedi tájérték- barlang

EGYÉB

Meglévő | Tervezett

Elbontott épület

Vízbázis külső védőterülete

Vízbázis belső védőterülete

Vízbázis hidrogeológiai "B" védőterülete

Vízbázis hidrogeológiai "B" védőidom

20kV-os villamos légvezeték biztonsági övezettel

120kV-os villamos légvezeték biztonsági övezettel

20/0,4kV-os transzformátor

Forrás

A terv csak a 7/2026. (VII. 2.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzattal együtt érvényes, annak 1. sz. melléklete

Készült az állami alapadatok felhasználásával

Budapest Főváros Kormányhivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály adatszolgáltatásának sorszáma: 2835

LAPOSA MŰHELY Kft. 8261 Badacsony, Római út 197.	
Megrendelő neve: Balatoncsicsó Község Önkormányzata	Munkaszám:
Munka neve: Balatoncsicsó Településrendezési terve	Méretarány: 1: 5000
Munkarész neve: Településrendezési terv	Rajzszám: SZT/1
Rajz neve: Településrendezési terv	Dokumentálás dátuma: 2026. 07.
Felelős településtervező és felelős tájrendezési mérnök: dr. Laposa József TT/1T 19-0384	Társtervezők: Mohácsi Katalin (TT 01-6108)
Felelős közlekedéstervező: Vida Zoltán (05-1619 Tkö)	Felelős közműtervező: Orosz István Péter (Te, TH 05-1585)

JELMAGYARÁZAT

Meglévő

- Igazgatási határ
- Belterület határ

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK

Beépítésre nem szánt területek

- Ev — Erdőterület- védelmi
- Má — Általános mezőgazdasági terület
- Mk — Kertes mezőgazdasági terület
- Mkt — Tájgazdálkodási kertes mezőgazdasági terület
- Kb-t — Különleges beépítésre nem szánt terület- temető
- Kb-tur — Különleges beépítésre nem szánt terület- turisztikai terület
- Kb-mü — Különleges beépítésre nem szánt terület- mezőgazdasági üzemi terület
- Kb-e — Különleges beépítésre nem szánt terület- egyedi
- Tk — Természetközeli terület- mocsár
- Zkk — Zöldterület- közkert
- Vg — Vízgazdálkodási terület

Beépítésre nem szánt területek- közlekedési terület

- Közúti közlekedési terület

SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Kötelező elemek

- Szabályozási vonal
- Övezethatár
- Szabályozási szélesség
- Megszüntető jel

Javasolt elemek

- Tervezett telekhatár
- Megszüntető jel

ÉRTÉKVÉDELEM

- Műemlék épület telke
- Műemléki környezet határa
- Régészeti terület határa

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- Nemzeti Ökológiai Hálózat - magterület
- Nemzeti Ökológiai Hálózat - pufferterület
- Nemzeti park
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület
- Tájképvédelmi terület
- Érzékeny Természeti Terület
- Egyedi tájérték- barlang

EGYÉB

Meglévő	Tervezett	
X		Elbontott épület
		Vízbázis külső védőterülete
		Vízbázis belső védőterülete
		Vízbázis hidrogeológiai "B" védőterülete
		Vízbázis hidrogeológiai "B" védőidom
		20kV-os villamos légvezeték biztonsági övezettel
		120kV-os villamos légvezeték biztonsági övezettel
		20/0,4kV-os transzformátor
		Forrás

A terv csak a 7/2026. (VII. 2.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzattal együtt érvényes, annak 2. sz. melléklete

Készült az állami alapadatok felhasználásával

Budapest Főváros Kormányhivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály adatszolgáltatásának sorszáma: 2835

LAPOSA MŰHELY Kft.

8261 Badacsony, Római út 197.

Megrendelő neve: Balatoncsicsó Község Önkormányzata	Munkaszám:
Munka neve: Balatoncsicsó Településrendezési terve	Méretarány: 1: 2500
Munkarész neve: Településrendezési terv	Rajzszám: SZT/2
Rajz neve: Településrendezési terv- Szőlőhegy	Dokumentálás dátuma: 2026. 07.
Felelős településtervező és felelős tájrendezési mérnök: dr. Laposa József TT/1T 19-0384	Társtervezők: Mohácsi Katalin (TT 01-6108)
Felelős közlekedéstervező: Vida Zoltán (05-1619 Tkö)	Felelős közműtervező: Orosz István Péter (Te, TH 05-1585)

3.melléklet a 7/2026. (VII.2.) önkormányzati rendelethez: Telekalakítási és beépítési paraméterek

A telek beépítési módja: O – oldalhatáron álló, SZ – szabadon álló.

Egyéb rövidítések: ’’-’’: nincs meghatározva.

a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l	m	n	o	p	q	r	s	t	x	y	v	w	z	zs
A táblázatban nem meghatározott paraméterek esetén az OTÉK előírásait kell alkalmazni!																									
	Övezeti jel/kód	**a telek**																**az épület megengedett**						**legmagasabb pontja**	**a telek közműellátási mértéke és módja**
		Beépítés módja	**kialakítható legkisebb/legnagyobb**				**beépíthető legkisebb**			**megengedett**								**legkisebb/legnagyobb**							
										legnagyobb						**legkisebb**									
			területe		**szélessége**	**mélysége**	**területe**	**szélessége**	**mélysége**	**beépítettsége**				**szintterületi mutatója**		**zöldfelületi aránya**		**épületmagassága**		**homlokzat-magssága**		**párkány-magassága**			
			min. (és/vagy max.*)							**terepszint felett**		**terepszint alatt**						**min. és/vagy max.**							
			m2		**m**		**m**	**m2**	**m**	**m**	**%**		**%**		**m2/m2**		**Ém**	**m**		**m**		**m**		**m**	**közművesítettség**
			min.	**max.**	**min.**	**max.**												**min.**	**max.**	**min.**	**max.**	**min.**	**max.**		
			Tt_min	**Tt_max**	**Tsz_min**	**Tsz_max**	**Tm**	**Tt_b**	**Tsz_b**	**Tm_b**	**B_tf**	**B_tf***	**B_ta**	**B_ta***	**SZtm**	**SZtm***	**Z_min**	**Z_min***	**Ém**		**Hm**		**Pm**		**Élp**	**Km**
1	Lf1	O	700	_	14	_	_	600	_	_	30	_	30	_	_	_	50	_	_	-	_	_	_	4,5	9,0	részleges
2	Lf3	O	900		14	_	_	_	_	_	30	_	10	_	_	_	50	_	_	-	_	_	_	4,5	9,0	részleges
3	Lf-k1	O	600	_	14	_	_	500	_	_	30	_	5	_	_	_	50	_	_	-	_	_	_	4,5	7,5	részleges
4	Lke3	O	600	-	14	-	-	-	-	-	30	-	30	-	_	-	50	-	-	-				4,5	9,0	részleges
5	Vt-1	SZ	2000	_	_	_	_	_	_	_	40	_	10	_	_	_	50	_	_	-	_	_	_	4,5	10,0	részleges
6	Vt-5	SZ	5000	-	-	-	-	-	-	-	50	-	10	-	_	-	30	-	-	-	-	-	-	8,0	14,0	részleges
7	Vt-k1	SZ	K	_	_	_	_	_	_	_	60	_	10	_	_	_	K	_	_	-	_	_	_	K	K	részleges
8	Vt-k2	SZ	700	_	20	_	40	600	_	_	40	_	10	_	_	_	40	_	_	K	_	_	_	4,5	9,0	részleges
9	Mk1	SZ	5000 m^2	_	_	_	_	2700	_	_	2, de legfeljebb br.80 m2, az élethivatás-szerűen szőlőtermesztéssel és borászattal foglalkozóknak legfeljebb br. 150 m2 alapterületű gazdasági épület		2, de legfeljebb br. 100 m2		_	-	95	-	-	-	_	_	_	4,5	7,5	hiányos
10	Mkt1	SZ	5000 m^2	_	_	_	_	2700	_	_	2, de legfeljebb br.80 m2, az élethivatás-szerűen szőlőtermesztéssel és borászattal foglalkozóknak legfeljebb br. 150 m2 alapterületű gazdasági épület	_	2, de legfeljebb br. 100 m2	_	_	_	_	_	_	_	_	_	_	4,5	7,5	hiányos

a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l	m	n	o	p	q	r	s	t	x	y	v	w	z	zs
A táblázatban nem meghatározott paraméterek esetén az OTÉK előírásait kell alkalmazni!																									
Övezeti jel/kód	**a telek**																	**az épület megengedett**							**a telek**
	Beépítés módja	**kialakítható legkisebb/legnagyobb**					**beépíthető legkisebb**			**megengedett**								**legkisebb/legnagyobb**						**legmagasabb pontja**	**közműellátási mértéke és módja**
		területe		**szélessége**		**mélysége**	**területe**	**szélessége**	**mélysége**	**beépítettsége**				**szintterületi mutatója**		**zöldfelületi aránya**		**épületmagassága**		**homlokzat-magssága**		**párkány-magassága**			
		min. (és/vagy max.*)								**terepszint felett**		**terepszint alatt**						**min. és/vagy max.**							
		m2		**m**		**m**	**m2**	**m**	**m**	**%**		**%**		**m2/m2**		**Ém**		**m**		**m**		**m**		**m**	**közművesítettség**
		min.	**max.**	**min.**	**max.**													**min.**	**max.**	**min.**	**max.**	**min.**	**max.**		
		Tt_min	**Tt_ max**	**Tsz_ min**	**Tsz_ max**	**Tm**	**Tt_b**	**Tsz_b**	**Tm_b**	**B_tf**	**B_tf***	**B_ta**	**B_ta***	**SZt m**	**SZtm***	**Z_ min**	**Z_min***	**Ém**		**Hm**		**Pm**		**Élp**	**Km**
11	Mk-2	SZ	5000 m^2	_	_	_	_	5000	_	_	2, de legfeljebb br. 100 m2, az élethivatás-szerűen szőlőtermesztéssel és borászattal foglalkozóknak legfeljebb br. 150 m2 alapterületű gazdasági épület	_	2, de legfeljebb br. 150 m2	_	_	_	95	_	_	-	_	_	_	4,5	7,5	hiányos
12	Mkt-2	SZ	5000 m^2	_	_	_	_	5000	_	_	2, de legfeljebb br. 100 m2, az élethivatás-szerűen szőlőtermesztéssel és borászattal foglalkozóknak legfeljebb br. 150 m2 alapterületű gazdasági épület	_	2, de legfeljebb br. 150 m2	_	_	_	95	_	_	-	_	_	_	4,5	7,5	hiányos
13	Mk-3	SZ	10000 m^2	_	_	_	_	10.000	_	_	1, de legfeljebb br. 100 m2, az élethivatás-szerűen szőlőtermesztéssel és borászattal foglalkozóknak br. 150 m2 nagyságú gazdasági épület, amennyiben a telken a beépítés előírt mértéke engedi	_	1, legfeljebb br. 300 m2	_	_	_	95	_	_	-	_	_	_	4,5	7,5	hiányos

a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l	m	n	o	p	q	r	s	t	x	y	v	w	z	zs
A táblázatban nem meghatározott paraméterek esetén az OTÉK előírásait kell alkalmazni!																									
Övezeti jel/kód	**a telek**																	**az épület megengedett**							**a telek**
	Beépítés módja	**kialakítható legkisebb/legnagyobb**					**beépíthető legkisebb**			**megengedett**								**legkisebb/legnagyobb**						**legmagasabb pontja**	**közműellátási mértéke és módja**
		területe		**szélessége**		**mélysége**	**területe**	**szélessége**	**mélysége**	**legnagyobb beépítettsége**				**szintterületi mutatója**		**legkisebb zöldfelületi aránya**		**épületmagassága**		**homlokzat-magssága**		**párkány-magassága**			
		min. (és/vagy max.*)								**terepszint felett**		**terepszint alatt**						**min. és/vagy max.**							
		m2		**m**		**m**	**m2**	**m**	**m**	**%**		**%**		**m2/m2**		**Ém**		**m**		**m**		**m**		**m**	**közművesítettség**
		min.	**max.**	**min.**	**max.**													**min.**	**max.**	**min.**	**max.**	**min.**	**max.**		
		Tt_min	**Tt_ max**	**Tsz_ min**	**Tsz_ max**	**Tm**	**Tt_b**	**Tsz_b**	**Tm_b**	**B_tf**	**B_tf***	**B_ta**	**B_ta***	**SZt m**	**SZtm***	**Z_ min**	**Z_min***	**Ém**		**Hm**		**Pm**		**Élp**	**Km**
14	Mkt-3	SZ	10000 m^2	_	_	_	_	10.000	_	_	1, de legfeljebb br. 100 m2, az élethivatás-szerűen szőlőtermesztéssel és borászattal foglalkozóknak br. 150 m2 nagyságú gazdasági épület, amennyiben a telken a beépítés előírt mértéke engedi	_	1, legfeljebb br. 300 m2	_	_	_	95	_	_	-	_	_	_	4,5	7,5	hiányos
15	Má-1	_	10 000	_	50	_	_	_	_	_	0	_	0	_	_	_	100	_	_	-	_	_	_	0	0	hiányos
16	Má-3	SZ	10 000	_	50	_		gyep, rét, legelő: 50.000	_	_	1, épületenként br. 400 m2.	_	0	_	_	_	95	_	_	-	_	_	_	4,5	9,5	hiányos
								gyümölcsös: 30.000	_	_																
17	Ev	_	3000	_	_	_	_	_	_	_	0	_	0	_	_	_	100	_	_	-				0	0	_
18	Zkp	SZ	nem megoszt ható	_	_	_	_	_	_	_	kialakult, 3	_	0	_	_	_	70	_	_	-	_	_	_	4,5	8,0	hiányos
19	Zkk	-	nem megoszt ható	_	_	_	_	_	_	_	0	_	0	_	_	_	70	_	_	-	_	_	_	-	-	_
20	Kb-t	SZ	kialakult	_	_	_	_	kialakult	_	_	5	_	5	_	_	_	70	_	_	-	_	_	_	3,5 szakrális épület: 7,0	8,0 szakrális épület: 12,0	hiányos
21	Kb-tur	SZ	5000	_	_	_	_	_	_	_	3, legfeljebb br. 400 m2,	_	2, legfeljebb br. 150 m2	_	_	_	80	_	_	-	_	_	_	4,5	8,0	hiányos

a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l	m	n	o	p	q	r	s	t	x	y	v	w	z	zs
A táblázatban nem meghatározott paraméterek esetén az OTÉK előírásait kell alkalmazni!																									
		a telek																**az épület megengedett**							**a telek**
			kialakítható legkisebb/legnagyobb				**beépíthető legkisebb**			**megengedett**								**legkisebb/legnagyobb**						**legmagasabb pontja**	**közműellátási mértéke és módja**
										legnagyobb						**legkisebb**									
	Övezeti jel/kód	**Beépítés módja**	**területe**		**szélessége**		**területe**	**szélessége**	**mélysége**	**beépítettsége**				**szintterületi mutatója**		**zöldfelületi aránya**		**épületmagassága**		**homlokzat-magssága**		**párkány-magassága**			
			min. (és/vagy max.*)							**terepszint felett**		**terepszint alatt**						**min. és/vagy max.**							
			m2		**m**		**m**	**m2**	**m**	**m**	**%**		**%**		**m2/m2**		**Ém**		**m**		**m**		**m**		**m**	**közművesítettség**
			min.	**max.**	**min.**	**max.**												**min.**	**max.**	**min.**	**max.**	**min.**	**max.**		
			Tt_min	**Tt_ max**	**Tsz_ min**	**Tsz_ max**	**Tm**	**Tt_b**	**Tsz_b**	**Tm_b**	**B_tf**	**B_tf***	**B_ta**	**B_ta***	**SZt m**	**SZtm***	**Z_ min**	**Z_min***	**Ém**		**Hm**		**Pm**		**Élp**	**Km**
22	Kb-mü-1	SZ	6000	_	_	_	_	6000	_	_	3	_	3	_	_	_	80	_	_	-	_	_	_	4,5	8,0	
23	Kb-mü-2	SZ	4000	_	_	_	_	4000	_	_	3	_	3	_	_	_	80	_	_	-	_	_	_	4,5	8,0	
23	Kb-mü-3	SZ	3000	_	20	_	_	3000	_	_	3, legfeljebb br. 300 m2,	_	3, legfeljebb br. 200 m2,	_	_	_	80	_	_	-	_	_	_	4,5	8,0	
24	Kb-e2	SZ	2700	_	_	_	_	2700	_	_	5, legfeljebb br. 270 m2,	_	3, legfeljebb br. 90 m2,	_	_	_	75	_	_	-	_	_	_	4,5	8,0	
25	Kb-e3	SZ	3000	_	_	_	_	3000	_	_	3, de legfeljebb br.100 m2, az élethivatás-szerűen szőlőtermesztéssel és borászattal foglalkozóknak legfeljebb br. 150 m2 alapterületű gazdasági épület	_	5, legfeljebb br. 200m2,	_	_	_	85	_	_	-	_	_	_	4,5	8,0	hiányos
26	Köu	SZ	_	_	_	_	_	_	_	_	5	_	0	_	_	_	_	_	_	-	_	_	_	_	_	~~hiányos~~ közművesítetlen
	Köe	SZ	_	_	_	_	_	_	_	_	5	_	0	_	_	_	_	_	_	-	_	_	_	_	_	közművesítetlen
27	Vg	_	_	_	_	_	_	_	_	_	0	_	0	_	_	_	90	_	_	_	_	_	_	_	_	_
	Közm-1	-	_	_	_	_	_	_	_	_	10		10	_	_	_	_	_	_	-	_	_	_	_	_	közművesítetlen
28	Tk	_	_	_	_	_	_	_	_	_	0	_	0	_	_	_	100	_	_	_	_	_	_	_	_	_

4.melléklet a 7/2026. (VII.2.) önkormányzati rendelethez: Elhelyezhető rendeltetések

	a	á	c	cs	d	e	f		g	i		í	j					Á		É																				
1.	övezet/építési övezet jele	Falusias lakóterület			Kertvárosias lakóterület	Település-központ vegyes terület				Kertes mezőgazdasági terület						Általános mezőgazdasági terület		Védelmi		Zöldterület - közkert	Különleges beépítésre nem szánt terület							Természetközeli terület - mocsár	Közlekedési terület	Egyéb közlekedési t.	Vízgazdálkodási terület											
2.		Lf1	Lf3	Lfk1	Lke3	Vt1	Vt5	Vtk1	Vtk2	Mk-1	Mkt-1	Mk-2	Mkt-2	Mk-3	Mkt-3	Má-1	Má-3	Ev	Zkp	Zkk	Kb-t	Kb-tur	Kb-mü1	Kb-mü2	Kb-mü3	Kb-e2	Kb-e3	Tk	Köu	Köe	Vg										
3.	**1. Rendeltetés, önálló rendeltetési egység**																																							
4.	1.1. lakás	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T										
5.	telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	2	2	1	2	2	2	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0										
6.	1.2. iroda	X	X	X	T	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T										
7.	telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	1	1	1	0	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0										
8.	1.3. üdülő	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T										
9.	telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0										
10.	1.4. szolgálati lakás	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T										
11.	1.5. tulajdonosi lakás	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T										
12.	1.6. egészségügyi	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T										
13.	1.7. szociális	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T										
14.	1.8. hitéleti	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	X	T	X	X	X	X	X	T	T	T										
15.	1.9. igazgatási	X	X	X	T	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T										
16.	1.10. óvoda, bölcsőde	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T										
17.	1.11. nevelési	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T										
18.	1.12. oktatási	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	X	X	T	T	T										
19.	1.13. kulturális	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T										
20.	1.14. közösségi szórakoztató	X	X	X	T	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	X	T	T	T	X	X	T	T	T										
21.	1.15. kereskedelmi	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	T	X	T										
22.	1.16. szolgáltatói	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	T	X	T										
23.	1.17. vendéglátó	X	X	T	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	T	X	T										
24.	1.18. szállás jellegű	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	X	X	T	T	T										
25.	1.19. diákszállás	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T										
26.	1.20. munkásszállás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T										
27.	1.21. kemping	F	F	T	F	F	F	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T										
28.	1.22. sport	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T										
29.	1.23. nem zavaró hatású gazdasági	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T										
30.	1.24. nem zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T										
31.	1.25. zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T										
32.	1.26. gazdasági	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	X	T										
33.	1.27. raktár, tárolás	F	F	X	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	X	X	X	X	X	T	T	T	X	T										
34.	1.28. mező- és erdőgazdasági üzemi	F	F	T	F	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	T	X	T	X	T	T	X	X	X	X	X	X	T	T	T										
35.	1.29. állattartási és állattenyésztési	F	F	X	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	T	T	T										
36.	1.30. mezőgazdasági termék feldolgozási	X	X	T	X	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	T	X	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	T	T	T										
37.	1.31. üzemanyagtöltő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T										
38.	1.32. településgazdálkodási, településüzemeltetési	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X										
39.	1.33. közösségi közlekedést kiszolgáló	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T			T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X										
40.	1.34. elektromos autó töltő álomás	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T										
41.	**2. Melléképítmények**																																							
42.	2.1. közmű-becsatlakozási műtárgy	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X										
43.	2.2. közműpótló műtárgy	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X										
44.	2.3. hulladékgyűjtő edénytároló	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	X	X	X	T	T	T	X	X	T	X	X										
45.	2.4. épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	X	T										
46.	2.5. kerti építmény	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	T										
47.	2.6. húsfüstölő, jégverem, zöldségverem	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	T	T	T										
48.	2.7. állatól, állatkifutó	F	F	X	F	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	T	X	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T										
49.	2.8. trágyatároló	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T										
50.	2.9. komposztáló	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	T	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T										
51.	2.10. siló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T										
52.	2.11. ömlesztettanyag-, folyadék-, gáztároló	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T										
53.	2.12. építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop	F	F	T	F	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	X	X										
54.	2.13. önálló garázs	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T										
55.	**3. Egyéb építmények**																																							
56.	3.1. 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T										
57.	3.2. lakókocsi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T										
58.	3.3. egyéb, épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T										
59.	3.4. medence, nyílt tűzivíz tározó	X	X	T	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	T	T	X										
60.	3.5 csapadékvíz tározó, zárt tüzivíz tározó	X	X	X	X	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	T	X	T	X	X	T	X	X	X	X	X	X	T	X	X										

<u>Rendeltetés, önálló rendeltetési egység jelölése az övezet/építési övezet területén:</u>

_elhelyezhető (X)
_feltétellel elhelyezhető (F)
_tiltott (T)

ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK NYILVÁNTARTÁSA

	Új beépítésre szánt terület					**Zöldterület vagy erdő terület pótlás**				
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
Sorszám	**hrsz**	**terület (ha)**	**terület összesen (ha)**	**kijelölést megelőző övezeti besorolás**	**kijelölést követő övezeti besorolás**	**hrsz**	**terület (ha)**	**terület összesen (ha)**	**kijelölést megelőző övezeti besorolás**	**kijelölést követő övezeti besorolás**
1.	2/2, 1297 hrsz-ek egy része	0,39	0,8	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	Falusias lakóterület (Lf)	0120/1	26,39	26,39	Általános mezőgazdasági terület (Má)	Védelmi célú erdőterület (Ev)
2.	2/2, 1297 hrsz-ek egy része	0,07		Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	Településközponti vegyes terület (Vt)					
3.	129/30 - 32 egy része	0,09		Közúti közlekedési terület (Köu)	Falusias lakóterület (Lf)					
4.	129/32 egy része	0,04		Közúti közlekedési terület (Köu)	Településközponti vegyes terület (Vt)					
5.	117, 118, 120, 122, 123 hrsz-ek egy része, 124/6	0,09		Közúti közlekedési terület (Köu)	Falusias lakóterület (Lf)					
6.	20	0,12		Közúti közlekedési terület (Köu)	Falusias lakóterület (Lf)					
7.	1001	0,03	0,03	Zöldterület – közkert (Zkk)	Falusias lakóterület (Lf)	1772, 1773 egy része	0,11	0,11	Különleges területrégészeti bemutatói (K-tr)	Zöldterület – közkert (Zkk)

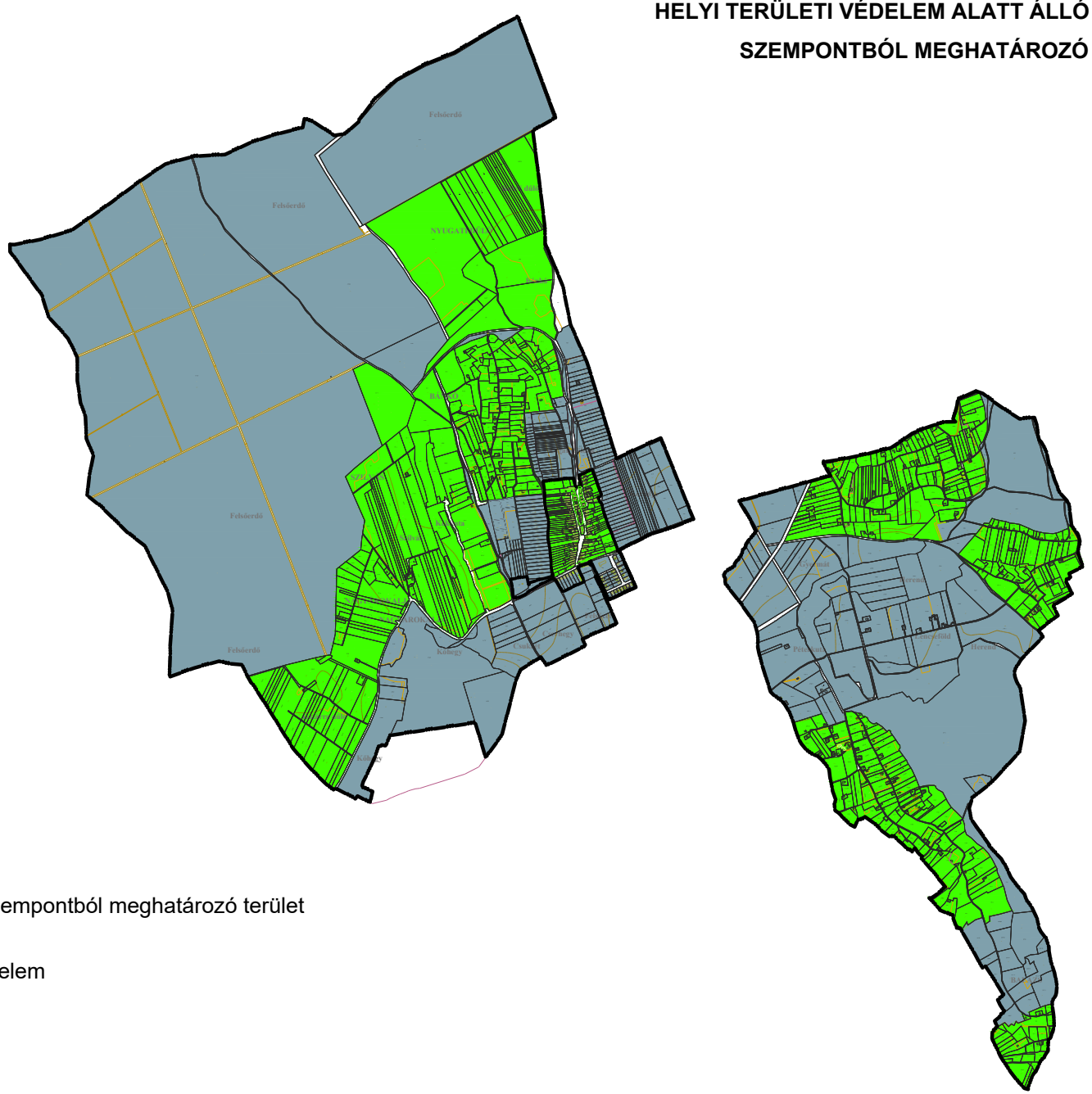
6. melléklet a 7/2026. (VII.2.) önkormányzati rendelethez

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEKHEZ, ÖVEZETEKHEZ – EGYEDI ESETBEN TELKEKHEZ – TARTOZÓ BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK FENNTARTÁSÁRA VONATKOZÓ ZÖLDFELÜLETI KÖVETELMÉNYEK

1. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szólóm 419/2021.(VII.15.) korm. rendelet 18. § (3) bekezdése értelmében az új településterv hatályba lépésével a biológiai aktivitásérték: 0.

7. melléklet a 7/2026. (VII.2.) önkormányzati rendelethez

HELYI TERÜLETI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉS TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK

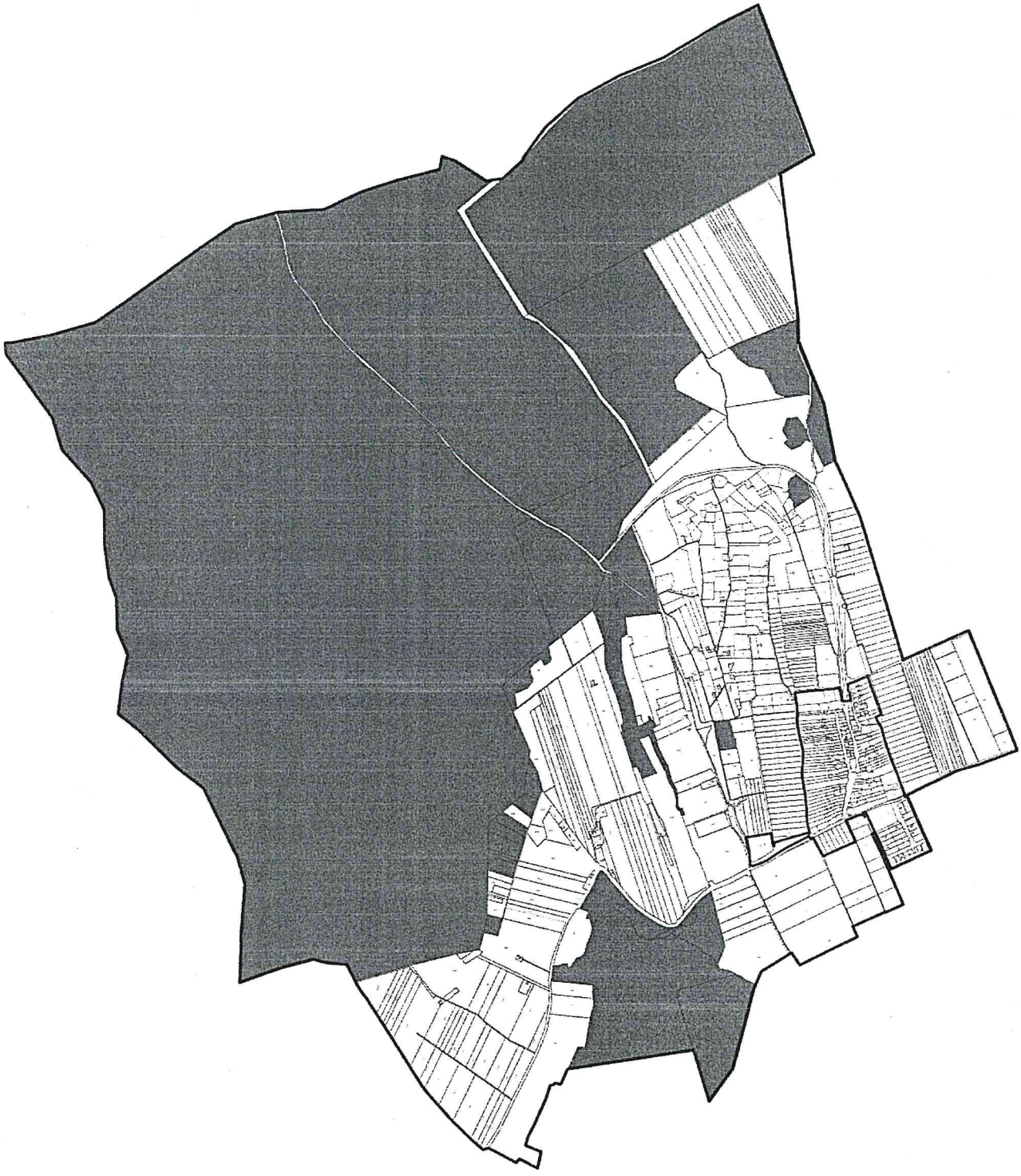


Településképi szempontból meghatározó terület

Helyi területi védelem

ELTÉRŐ KARAKTERŰ TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA

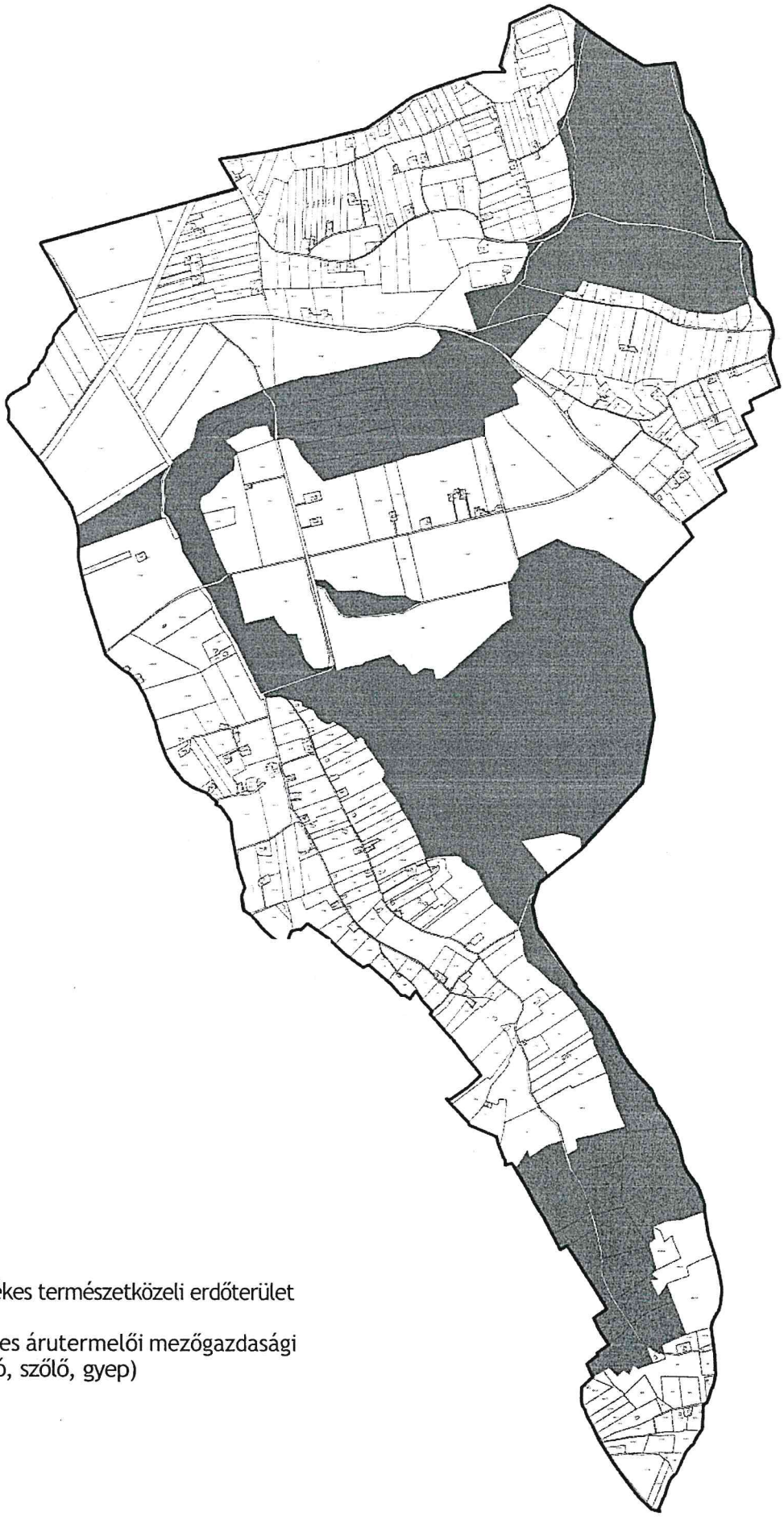
1. Beépítésre nem szánt területek:



Tájképileg értékes természetközeli erdőterület

Beépítésmentes árutermelői mezőgazdasági terület (szántó, szőlő, gyep)

2. Beépítésre nem szánt területek:



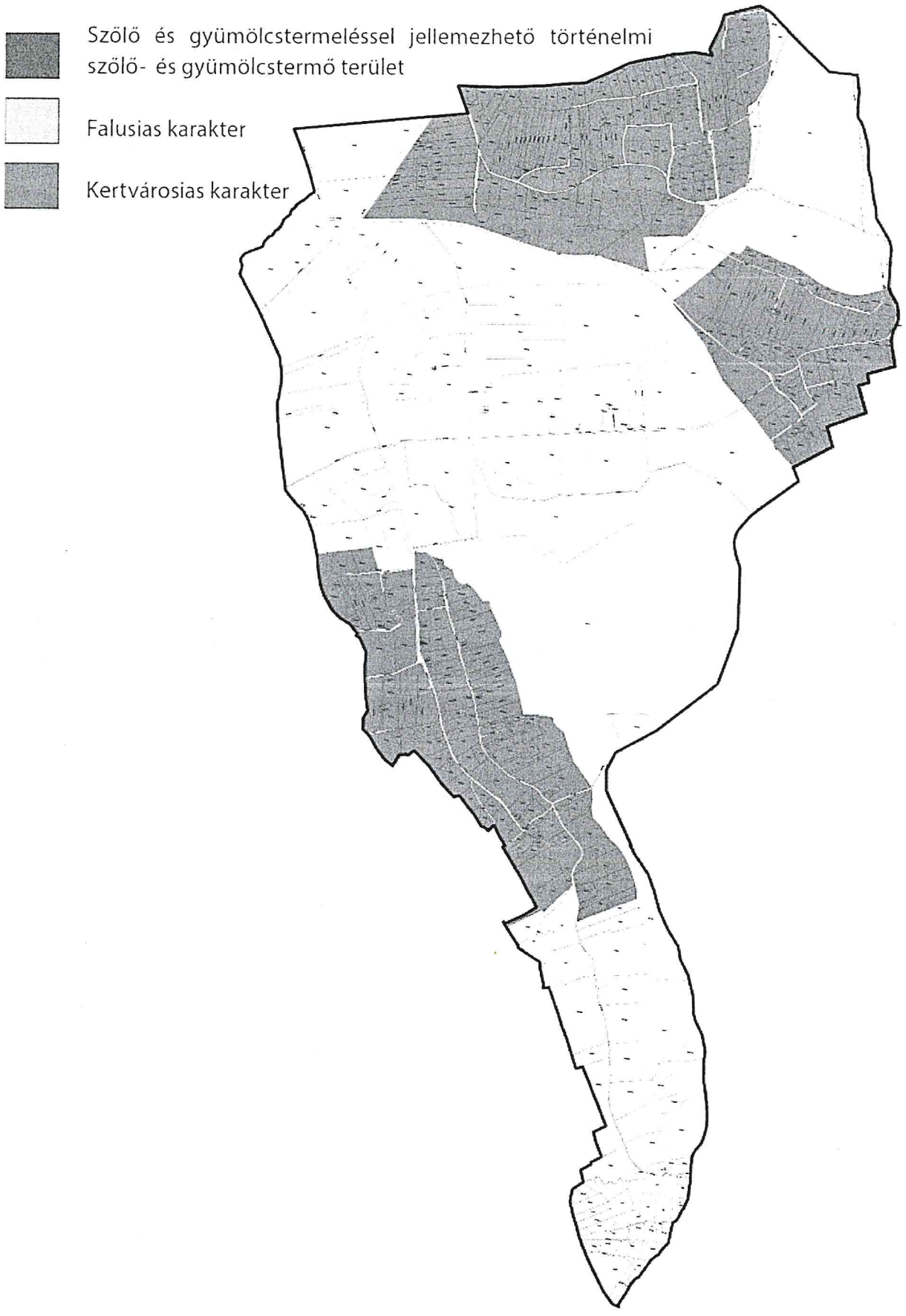
Tájképileg értékes természetközeli erdőterület

Beépítésmentes árutermelői mezőgazdasági terület (szántó, szőlő, gyep)

3. Beépített területek



4. Beépített területek



MŰEMLÉKEK, MŰEMLÉKI KÖRNYEZETEK

1. Műemlékek, műemléki környezetek

	A	B	C	D	E	F
	törzsszám	**azonosító**	**cím**	**név**	**védelem**	**helyrajzi szám**
1	5133	23540		Ároktői (Csukréti) templomrom ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	025/1, 025/2, 026, 029/10, 029/3, 029/2, 078, 054/23, 052, 051, 030, 0102/2, 0102/1
2	8851	23545		Présház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1722, 1734/1, 1734/2, 1735, 1730, 1724
3	8858	23557		Présház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1707, 1708, 1710, 1711
4	9353	23560		Présház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1909, 1911, 1913, 1914, 1915/1, 1920, 1917/1, 1915/2, 0120
5	5142	23561		R. k. templom ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	110, 74/1, 54, 103, 104, 105, 106, 107, 20, 21, 111/1, 111/2, 112, 72, 71, 26, 25/2, 23/2, 22
6	5137	23562		R. k. plébániaház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	106, 107, 111/1, 20, 21, 54, 73, 74/1, 109, 108, 124/1, 96
7	5141	23563		Lakóház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	59, 60, 62, 74/1, 75/3, 76
8	8654	23564		Présház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	0220/26, 0220/9, 0226/2, 0226/8, 0239/1
9	5133	9663	ÁROKTŐ, Csukrét	Ároktői (Csukréti) templomrom	Műemlék	070/12, 070/6, 070/7, 070/8, 070/9, 070/13, 070/11, 070/10, 070/1
10	5134	9683	Fenyveshegy 185.	Pince	általános műemléki védelem	1237
11	5137	9679	Fő u. 17 .	R. k. plébániaház	Műemlék	110
12	5141	9680	Liliom u. 14.	Lakóház	Műemlék	61
13	5142	9678	Fő u.	R. k. templom	Műemlék	73
14	5143	9664	SZENTBALÁZS	Templomrom	Műemlék	1772
15	6620	9665	SZENTBALÁZS	Balatoncsicsó, a szentbalázsi templomrom műemlék „műemléki környezete"	Műemléki környezet	1769, 1730, 1779/1, 1719, 1739/2, 1740, 1772, 1743/1, 1743/2, 1778, 1777, 1776, 1775, 1774, 1773, 1771, 1770, 1768, 1767, 1746, 1745, 1744, 1720, 1718/6, 1718/5, 1718/4, 1718/2, 1717, 1716/4
16	8654	9681	Szentbalázs dűlő	Présház	Műemlék	0220/8
17	8655	9682	Szentbalázs dűlő	présház	általános műemléki védelem	0220/9
18	8851	9666	BALÁZSHEGY	présház	Műemlék	1736
19	8852	9667	BALÁZSHEGY	Présház	általános műemléki védelem	1713

20	8853	9668	BALÁZSHEGY	Présház	általános műemléki védelem	1724
21	8854	9669	BALÁZSHEGY	Présház	általános műemléki védelem	1738
22	8855	9670	BALÁZSHEGY	Présház	általános műemléki védelem	1722
23	8856	9671	BALÁZSHEGY	Présház	általános műemléki védelem	0184/14
24	8857	9672	BALÁZSHEGY	présház	általános műemléki védelem	1721
25	8858	9673	BALÁZSHEGY	Présház	Műemlék	1709
26	8859	9674	BALÁZSHEGY	Présháza	általános műemléki védelem	1780
27	9086	9675	Balázshegy 136.	présház pince	általános műemléki védelem	0227/2
28	9353	9677	Agyaglik dűlő 41.	Présház	Műemlék	1912
29	9354	9676	BALÁZSHEGY	présház	általános műemléki védelem	1719

2. Régészeti területek

	A	B	C	D	E
	azonosító	**település**	**név**	**védelem**	**helyrajzi szám**
1	7364	Balatoncsicsó	Csuk-rét (Berecfa-dűlő)	szakmai	0102/1, 078, 070/12
2	7365	Balatoncsicsó	Szentberecki templomromtól ÉK-re	szakmai	070/12, 070/6, 070/7, 070/8, 070/9
3	9302	Balatoncsicsó	Szent Balázs-templom	szakmai	1771, 1718/2, 1774, 1718/4, 1773, 1772
4	70865	Balatoncsicsó	Diós	szakmai	0136/2
5	9300	Balatoncsicsó	Herendi-dűlő	szakmai	0190/11, 0207, 0206
6	9301	Balatoncsicsó	Diós	szakmai	0144/8, 0144/7, 0144/16, 0144/15, 0144/3, 0144/2, 0144/14
7	9303	Szentjakabfa	Szentjakabfa - Balatoncsicsói bekötőút	szakmai	Balatoncsicsó: 0128/2, 0127, 0146/24, 0146/25, 0147, 0146/8, 0146/7, 0133, (Óbudavár: 05, 06, 082, Szentjakabfa: 013, 012, 011, 08/6, 08/3, 014, 016/18, 016/22, 016/21, 016/20, 09, 08/12)

HELYI EGYEDI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉPÍTMÉNYEK

1. FENYVES:

1.1. PRÉSHÁZ, 1196 HRSZ.

1.2. PRÉSHÁZ, 1253 HRSZ.

2. BERKENYÉS: PRÉSHÁZ 2002 HRSZ.

3. AGYAGLIK: PRÉSHÁZ, 1918 HRSZ.

4. BÁD-HEGY:

4.1. PRÉSHÁZ, 1526 HRSZ.

4.2. PRÉSHÁZ, 0146/2 HRSZ.

4.3. KERESZT 1405/1 HRSZ.

5. SZENT-BALÁZS-hegy

5.1. PRÉSHÁZ, 0223/13 HRSZ.

5.2. PRÉSHÁZ, 0223/14 HRSZ.

5.3. KERESZT, 0239/1 HRSZ.

6. SZENT-GYÖRGY-hegy:

6.1. PRÉSHÁZ, 0182/7 HRSZ.

6.2. PRÉSHÁZ, 0184/6HRSZ.

6.3. PRÉSHÁZ, 0184/9 HRSZ.

6.4. PRÉSHÁZ, 0184/40 HRSZ.

6.5. PRÉSHÁZ, 0179/10 HRSZ.

6.6. KERESZT, 0182/8 HRSZ.

7. KERTALJA-DŰLŐ: KERESZT, 03/5. HRSZ.

8. BELTERÜLET:

8.1. LAKÓHÁZ, FŐ U. 13.

8.2. LAKÓHÁZ, FŐ U. 18.

8.3. LAKÓHÁZ, FŐ U. 40

8.4. LAKÓHÁZ, LILIOM U. 3.

8.5. KERESZT, 123 HRSZ. 8.6. KERESZT, 52/1. HRSZ.

EGYEDI ÉRTÉKŰ DŰLŐK (hrsz.)

1. **FENYVES:**

1.1. 021.

1.2. 032/11.

1.3. 032/12.

1.4. 1138-3

1.5. 1138-4

1.6. 1139

1.7. 1140/1.

1.8. 1140/2.

1.9. 1143. - 1170.

1.10. 1172. - 1178.

1.11. 1180/1.

1.12. 1180/2.

1.13. 1181. - 1191/2.

1.14. 1193. - 1199.

1.15. 1200. - 1253.

2. **HATÁR:**

2.1. 091/9.

2.2. 093/1. - 093/46.

2.3. 097/4.

2.4. 097/5.

2.5. 098/2.

2.6. 098/3.

3. **SZILVÁS:** 091/2. - 091/21.

4. **PIRKANC:**

4.1. 048/2. - 050/32.

4.2. 081/2 - 081/7.

4.3. 087/1-2.

4.4. 089.

5. **KÉKKUTA:**

5.1. 047/2. - 047/5.

5.2. 050/29.

5.3. 050/30.

5.4. 054/2. - 054/31.

6. **SZENT GYÖRGY-HEGY:**

6.1. 0177/-0177/15.

6.2. 0172/2-0184/42.

7. **BÁD-HEGY:**

7.1. 0144/3. - 0159.

7.2. 1401. - 1569/4.

8. **SZENT BALÁZS-HEGY, AGYAGLIK-DŰLŐ:**

8.1. 0200/9.

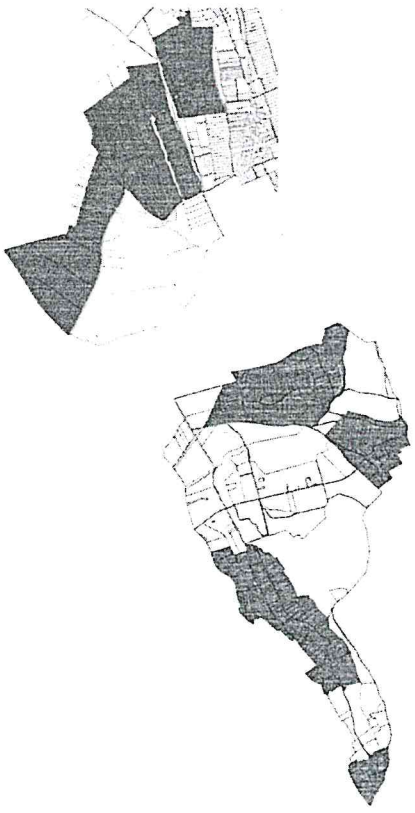
8.2. 0200/12.-13.

8.3. 0220/2. - 0227/2.

8.4. 1701. - 1783.

8.5. 1901/2-1920.

9. **EGYEDI ÉRTÉKŰ dűlők** térképi lehatárolás:



EGYEDI TÁJI ÉRTÉKEK

	A	B	C	D	E	F
	Név	**EOV koordináta (NY-K)**	**EOV koordináta (D-É)**	**Tipizálás**	**Pontos helyszín**	**Hrsz felmérőlap alapján (Érték)**
1	Feszület és pieta	544997	177071	Feszület	Liliom u.	51/1
2	Kerekes kút	545005	177106	Kút	Liliom u.	09/2
3	Fészektelep	545046	177150	Fészektelep	Belterülettől ÉK- re	2009
4	Régi mezőgazdasági épület	545022	177100	Présház	Domb u. 8.	83
5	Lakóépület	545059	176986	Lakóépület	Domb u. 1	95
6	Lakóépület	545018	176946	Lakóépület	Liliom u. 12.	61
7	Díszkút	545029	176797	Kút	Fő u.	73
8	Római katolikus templom	545035	176789	Templom	Fő u. 19.	73
9	Jövő Urna	545037	176796	Emlékmű	Fő u.	73
10	Millenniumi emléktábla	545035	176797	Emléktábla	Fő u.	73
11	1848-as emlékmű	545029	176796	Emlékoszlop	Fő u.	73
12	Harang a földre helyezve	545025	176802	Köztéri szobor	Fő u.	
13	Utcai kút	545001	176833	Kút	Fő u. 30	
14	Lakóépület	544998	176902	Lakóépület	Fő u. 40	
15	Kerekes kút	544983	176915	Kút	Fő u.	
16	Tűzoltókocsi	545107	176735	1.1.5. Védelemmel kapcsolatos létesítmény	Fő u.	
17	Feszület	545011	176628	Feszület	Fő u.	
18	Fa	545116	176619	Fa	Fűzfa u.	129/2
19	Fehér som	545128	176612	Emlékfa	Fűzfa u.	129/2
20	Kányabangita	545125	176603	Emlékfa	Fűzfa u.	129/2
21	Liliomfa	545129	176606	Emlékfa	Fűzfa u.	129/2
22	Enyves éger	545164	176591	Emlékfa	Fűzfa u.	129/2
23	Május fa	545175	176609	Emlékfa	Fűzfa u.	129/2
24	Kemence	545056	176503	Kemence	Fűzfa u.	036/8
25	Keskenylevelű kőris	545089	176474	Fa	Fűzfa u.	036/8
26	Kilátóhely	544676	176534	Kilátópont	Temető-domb	2/3

27	Lakóház	545046	176809	Lakóépület	Liliom u.	
28	Feszület	545235	176682	Feszület	Gyöngyvirág u.	
29	Szőlő	544564	176579	Felhagyott szőlők	Fenyves-hegy dűlő	
30	Szarka pince	544588	176783	Pince, kilátópont	Fenyves-hegy dűlő	
31	Istállós pince	544598	177058	Pince	Fenyves-hegy dűlő	
32	Felhagyott szőlők	544598	177058	Felhagyott szőlők, kilátópont	Fenyves-hegy dűlő	
33	Péringer pince	544573	177090	Pince	Fenyves-hegy dűlő	1190
34	Borospince	544450	177143	Fogadó	Fenyves-hegy dűlő	1253

13. melléklet a 7/2026. (VII.2.) önkormányzati rendelethez

KÉRELEM TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁSHOZ

1. Kérelmező (építtető) neve:.....

2. Kérelmező (építtető) címe: .....

3. Elérhetőség (e-mail, telefon): .....

4. A tervezett és véleményezésre kért építési tevékenység helye: .....

5. Az érintett telek helyrajzi száma: .....

6. Melléklet: Építészeti műszaki tervdokumentáció

7. Az építészeti-műszaki dokumentációnak a véleményezéshez az alábbi munkarészeket kell tartalmaznia:

7.1. helyszínrajzi elrendezés ábrázolása, a szomszédos beépítés bemutatása, védettség lehatárolása, terepviszonyok megjelenítése szintvonalakkal

7.2. településképet befolyásoló tömegformálás, homlokzatkialakítás, utcakép, illeszkedés ábrázolása (lehet makett, fotómontázs, digitális megjelenítés is)

7.3. rendeltetés meghatározása, valamint

7.4. rövid műszaki leírás a különböző védettségek bemutatásával, a telepítésről és az építészeti kialakításról.

8. A véleményezési eljárás lefolytatásához a kérelmet papíralapon vagy hivatali kapun kell benyújtani, és a véleményezendő építészeti-műszaki dokumentációt elektronikus formában az építésügyi hatósági eljáráshoz biztosított elektronikus tárhelyre is fel kell tölteni, melyhez az eljáró hatóság részére hozzáférést kell biztosítani. Hiánypótlásra egy ízben van lehetőség.

9. Tájékoztatás: Az önkormányzat a véleményét a kérelem beérkezésétől számított 15 napon (hiánypótlás esetén 30 napon) belül küldi meg a kérelmező nevére és címére. A hatáskör jogosultja véleményében:

9.1. előírások meghatározásával vagy előírás nélkül engedélyezésre vagy tudomásulvételre javasolja a tervezett építési tevékenységet, vagy

9.2. engedélyezésre nem javasolja a tervezett építési tevékenységet, ha

9.2.1. a kérelem vagy melléklete nem felel meg a jogszabályban meghatározottaknak, és a kérelmező a hiánypótlási felhívásban foglaltaknak nem vagy csak részben tesz eleget, vagy

9.2.2. a tervezett építési tevékenység a településképi követelmények vagy a helyi építési szabályzat egyéb rendelkezései alapján nem támogatható.

10. Dátum:.....

11. Kérelmező (építtető) aláírása

14. melléklet a 7/2026. (VII.2.) önkormányzati rendelethez

KÉRELEM TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI ELJÁRÁSHOZ

1. Bejelentő (építtető) neve:.....

2. Bejelentő (építtető) címe/székhelye: .....

3. Elérhetőség (e-mail, telefon): .....

4. Építési tevékenység/berendezés elhelyezés/rendeltetésváltozás megjelölése:.....

5. A tervezett építési tevékenység/rendeltetésváltozás helye: .....

6. Az érintett telek helyrajzi száma:.....

7. Az építési tevékenység elvégzése, a rendeltetésváltozás megvalósítása, a berendezés elhelyezésének tervezett időtartama: .....

8. Melléklet: településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki, illetve egyéb terv, rendeltetésváltozás esetén a rendezési terv rendeltetésekre vonatkozó követelményeinek való megfelelést igazoló dokumentáció

9. Az építészeti-műszaki dokumentációnak a bejelentéshez az alábbi munkarészeket kell tartalmaznia:

9.1. műszaki leírás, mely tartalmazza a létesítmény formáját, mennyiségét, méretét és technológiáját,

9.2. helyszínrajz, mely tartalmazza az építési tevékenység vagy a műszaki berendezés által igénybe vett helyszínt, annak alaprajzát és elhelyezésének módját

9.3. nézetrajz,

9.4. utcaképi vázlat,

9.5. látványterv.

10. A bejelentési eljárás lefolytatásához a kérelmet és a mellékleteket elektronikus úton kell benyújtani. Természetes személy a dokumentációt papír alapon is benyújthatja.

11. Tájékoztatás: Az önkormányzat a bejelentést a kérelem beérkezésétől számított 15 napon belül:

11.1. feltétel meghatározásával vagy anélkül tudomásul veszi,

11.2. elutasítja, ha a tervezett építési tevékenység nem illeszkedik a településképbe, vagy nem felel meg a településképi követelménynek, vagy a tervezett rendeltetésváltozás nem felel meg a rendezési tervben foglalt követelményeknek, vagy a műszaki kialakítással a tervezett rendeltetés nem valósítható meg

11.3. megszünteti az eljárást, ha a kérelem és melléklete nem felel meg a meghatározott követelményeknek, vagy az eljárás okafogyottá válik.

12. A településképi bejelentés elbírálása során hozott döntéssel szemben a települési önkormányzat képviselő-testületéhez lehet fellebbezni.

13. Dátum:.....

14. Bejelentő (építtető) aláírása

15. melléklet a 7/2026. (VII.2.) önkormányzati rendelethez

TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI ELJÁRÁSHOZ KÖTÖTT TEVÉKENYSÉGEK

1. Új épület építése, meglévő épület bővítése, ha az építési tevékenység elvégzése után annak mérete a 35 m2 összes hasznos alapterületet és a 4,5 méteres gerincmagasságot, lapostetős épület esetén a 3,5 méteres párkánymagasságot nem haladja meg.

2. Építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása, kivéve zártsorú vagy ikres beépítésű épület esetén, ha e tevékenységek a csatlakozó épület alapozását vagy tartószerkezetét is érintik.

3. Meglévő épület kizárólag külső alaprajzi méretet érintő, hasznos alapterületet nem növelő bővítése.

4. Meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása.

5. Új, 6,0 méter magasságot meg nem haladó, épített égéstermék-elvezető építése vagy az épített égéstermék-elvető 6,0 méter magasságig történő bővítése.

6. Kizárólag az épület homlokzatához rögzített előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, elhelyezése.

7. Növénytermesztésre szolgáló üvegház, a növény-, illetve gombatermesztésre szolgáló fóliasátor, valamint a felvonulási épület építése, bővítése, ha közterületről látható helyen kerül elhelyezésre.

8. Temető területén:

a) sírbolt, urnasírbolt építése, bővítése,

b) urnafülke, sírhely, sírjel építése, elhelyezése.

9. Szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, elhelyezése.

10. Emlékfal építése.

11. Park, játszótér, sportpálya megfelelőségi igazolással vagy teljesítménynyilatkozattal rendelkező műtárgyainak építése, bővítése.

12. A megfelelőség-igazolással vagy teljesítménynyilatkozattal rendelkező, legfeljebb 180 napig fennálló és a piacfelügyeleti hatóság hatáskörébe nem tartozó épület építése, ideértve a sátorszerkezetet is.

13. Az Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerinti, legfeljebb 180 napig fennálló és megfelelőség-igazolással vagy teljesítménynyilatkozattal rendelkező és maximum 50 fő egyidejű tartózkodására alkalmas állvány jellegű építmény építése, bővítése.

14. Magánhasználatú kerti víz-, fürdőmedence, kerti tó, kerti építmény építése, ha közterületről látható helyen kerül elhelyezésre.

15. A telek természetes terepszintjének építési tevékenységgel összefüggő, végleges jellegű megváltoztatása.

16. Támfal építése, bővítése, amelynek mérete az építési tevékenységgel nem haladja meg a rendezett alsó terepszinttől számított 1,5 m magasságot.

17. Kerítés, sövény, járda létesítése, építése, bővítése.

18. Mobil illemhely, mobil mosdó, mobil zuhanyozó elhelyezése, árnyékszék, illemhely (kivéve csoportos illemhely) elhelyezése, építése, bővítése.

19. Cégérek, cég- és üzletjelzések épületen való elhelyezése.

20. Napelem, napkollektor, napelem inverter, hőszivattyú, szellőző-, klíma-, riasztóberendezés, villámhárító-berendezés, egyéb gépészeti berendezés, áru- és pénzautomata épületen vagy épületben való elhelyezése.

21. Építménynek minősülő, háztartási hulladék elhelyezésére szolgáló hulladékgyűjtő és -tároló elhelyezése.

22. Telken belüli közműpótló műtárgy építése, ha közterületről látható helyen kerül elhelyezésre.

23. Magasles és kilátó építése, bővítése, amennyiben annak járófelülete a terepcsatlakozástól mért 6,0 métert nem haladja meg, továbbá vadetető és erdei építmény építése, bővítése, ha a terepcsatlakozástól mért legfelső pontja a 6,0 m-t nem haladja meg.

24. Közterületen, filmforgatáshoz kapcsolódó építmény építése