

# **BALATONUDVARI TELEÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK**

**Balatonudvari Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
1./2014. (I.15.) önkormányzati rendelete  
Balatonudvari község  
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL**

**Kihirdetve: 2014. január 15.  
Hatályba lépés: 2014. február 28.**

## **Melléklet:**

TSZT tervlap

SZT1 tervlap (belterület)

SZT2 tervlap (kületerület)

**MÁSOLATI PÉLDÁNYOK**

**Balatonudvari Község Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**1./2014. (I.15.) önkormányzati rendelete**  
**Balatonudvari község**  
**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL**

Balatonudvari Község Önkormányzati Képviselő-testülete, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6.§ (3) bekezdésében, 7.§ (3) c.) pontjában és a 13.§. (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése b) pontjában és az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, Balatonudvari település Szabályozási tervéről és a Helyi Építési Szabályzatról a következőket rendeli el:

**I. fejezet**  
**Általános rendelkezések**

**A rendelet hatálya**

1. § (1) E rendelet hatálya Balatonudvari község teljes közigazgatási területére kiterjed. A rendelet hatálya alá tartozó területen az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglaltakkal együtt kell alkalmazni.

(2) E rendelet tervi mellékletei:

- a) 1. melléklet: SZT-1jelű szabályozási terv (belterület)
- b) 2. melléklet: SZT-2 jelű szabályozási terv (külterület)

(3) A község közigazgatási területe a területegységek elhelyezkedése, jellemző használata és a szabályozás szempontjából az alábbi részekre tagolódik:

- a) Beépítésre szánt területre és
- b) Beépítésre nem szánt területre.

**A szabályozás elemei**

2. § (1) Kötelező szabályozási elemek.

- a) Tervezett szabályozási vonal
- b) Övezet, építési övezet határa
- c) Övezet, építési övezet paraméterei
- d) Építési hely
- e) Építési vonal
- f) Szabályozási elemekre vonatkozó méretek
- g) Kötelező fásítás, telepítendő fasor
- h) Kötelezően kialakítandó telken belüli zöldfelület
- i) Megszüntető jel (közterület szabályozással összefüggésben)

## Fogalom-meghatározások

3. § *E rendelet alkalmazásában:*

1. *Mellékrendeltetésű épület:* az övezet, építési övezet leírásában meghatározott főépületet kiegészítő rendeltetésű épület.

2. *A telek be nem építhető része:* a szabályozási terven külön megjelölt telekrész, melyen valamilyen védelmi szempontból a beépítés nem lehetséges, a terület azonban a telek zöldfelületeként beszámítható, a rajta található értékes növényzet, faállomány vagy vízfelület megtartandó.

3. *Kialakult állapot:* az övezeti vagy építési övezeti előírásoktól eltérő, a korábbi építési szabályoknak megfelelően megvalósult beépítés. A kialakultként szabályozott övezetekben, építési övezetekben a beépítés tovább nem növelhető, a telek tovább nem osztható, de telekhatár-rendezés és közterület kiszabályozás megvalósítható.

### **A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények**

4. § A Dongómező, Kiscseri dűlő – és további - fejlesztéssel érintett területek esetében, amennyiben az ott megvalósítani kívánt fejlesztésekkel kapcsolatban kötelező önkormányzati feladat keletkezik, az önkormányzat és a fejlesztő ingatlantulajdonos településrendezési szerződésben tisztázhatja az építés különös, közérdek és a jogos magánérdek kiegyenlítésével összefüggő feltételeit.

### **Telekalakítás**

5. § (1) Új beépítésre szánt, vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő (pl. rehabilitációs) területek esetében a területre vonatkozó helyi építési szabályzat elfogadása után a beépíthetőség feltételeként a telkeket az előírásoknak megfelelő építési telekké, kell alakítani az érintett telekcsoport - legalább telektömbönként történő - újraosztásával.

(2) Nyúlványos (nyeles-) telek nem alakítható ki.

(3) A közterületi kapcsolattal nem rendelkező telkek megközelítését magánúttal kell biztosítani, a SZT-n feltüntetett módon.

(4) Közműépítmények – létesítmények telke az építési övezet előírásaitól eltérő méretben is kialakítható.

### **Építés, létesítés általános feltételei**

6. § (1) Ha a telek, földrészlet lejtése meghaladja a 10%-ot, az épület körül rendezett terep a természetes terepszinthez képest legfeljebb 1,5 m bevágással vagy töltéssel létesíthető.

(2) A területen lévő építési telken gépjárműtároló és más mellékrendeltetésű épület (állattartási épület) az alábbi feltétel betartása mellett építhető: Oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetben a fő rendeltetés szerinti épület/épületrészek mögött, azokkal azonos oldalhatáron helyezhető el.

## **Általános építési előírások, építészeti követelmények**

7. § (1) Közművesítettség:

a) Beépítésre szánt területen az új épület építésének feltétele a teljes közművesítettség megléte a használatba vételig, kivétel a különleges területeken.

(2) A csapadékvíz-elvezetés egyik módja lehet a saját telken való, a környezet védelme szempontjából biztonságos elszikkasztás.

(3) Homlokzat:

a) Klímaberendezés kültéri egysége tetősíkon és utcai homlokzaton nem helyezhető el.

b) Parabola-antenna az utcai homlokzaton nem helyezhető el.

c) Az épületek homlokzatainál az utcaképpel harmonizáló anyaghasználatot és építészeti megjelenést, valamint színezést kell alkalmazni. Az épületek pasztellszínűek lehetnek, rikító színek nem alkalmazhatóak homlokzatokon.

d) Az épületek homlokzatképzésénél nem alkalmazható csempe, műanyag lap, lambéria, trapézlemez burkolat, még ideiglenesen sem.

(4) Tetőzet:

a) Az épületek főtömegének gerinciránya a lakóövezetben az utcavonalra merőlegesen alakítandó ki, az ettől eltérő kialakult környezetben az illeszkedés szabályai alkalmazandók.

b) Fém trapézlemez fedés a településen nem létesíthető.

c) Műpalafedés új építésű épületeknél nem alkalmazható.

d) Magastető esetében a tetőfedés anyaga nád, korcolt lemezfedés, cserép lehet.

e) Többszintes tetőterű épület nem építhető.

f) Kertes mezőgazdasági övezetekben csak magastetős épület építhető, 35-45 fokos hajlásszögű tetőzettel.

g) Szerelt kémény csak falazott burkolattal építhető.

h) Napkollektor, napelem fő épületen is elhelyezhető, a tető síkjával párhuzamosan, attól maximum 20 cm kiemeléssel, de az a tető gerincvonala fölé nem emelkedhet.

(5) Kerítés:

a) Az utcai kerítés maximum 1,6 m magassággal, nem tömör formában építhető. Kivéve az SZT-n meghatározott Ófalú területén.

b) Az utcai kerítés anyaga fa, természetes kő, világos pasztell színűre festett, vakolt falazat lehet.

c) Drótfonat tüskésdróttal nem építhető.

(6) Korlátozások:

a) Föld feletti gáztartály nem építhető.

b) A település területén üzemanyagöltő állomás és önálló parkolóház nem létesíthető.

(7) A bejelentési illetve az engedélyezési és bejelentési kötelezettség nélkül építhető építményekre az általános építési előírásokat és a HÉSZ vonatkozó előírásait alkalmazni kell.

a) Engedély nélkül építhető építményből maximum 3 db építhető lakó illetve üdülő területeken.

b) Valamennyi új és átépítésre kerülő, felújítandó épület építészeti terveit –amennyiben a település alkalmaz települési főépítész– a települési főépítéssel kell véleményeztetni, az építési engedélyezési terv benyújtása előtt.

(8) Új épület elhelyezése esetén a telekre előírt minimális zöldfelületet az épület használatbavételéig meg kell valósítani.

(9) A szabályozási terven meghatározott építési vonal esetén az épület utca felőli homlokzatát legalább 60%-ban az építési vonalra kell telepíteni.

## **II. fejezet Részletes rendelkezések**

## Balatonudvari Ófalu építészeti előírásai

A szabályozási terven lehatárolt területen alkalmazandó építészeti előírások.

### 8. § (1) Illeszkedés

a) A területen új épület elhelyezése esetén az építési engedélyezési terv benyújtása előtt az illeszkedést (látványtervvel, makettal) is igazolni kell, és a amennyiben a település települési főépítészt alkalmaz a települési főépítésszel kell véleményeztetni a dokumentációt.

### (2) Épülettömeg:

a) A főépület tetőgerince az utcára merőlegesen építendő.

b) Az épület tömegformálásában, megjelenésében a helyi építési hagyományoknak megfelelő hagyományos, népi építészetre jellemző elemeket kell alkalmazni.

### (3) Homlokzat:

a) Homlokzati megjelenésen hagyományos építőanyagok alkalmazandók: kő, világos színűre festett vakolat.

b) Homlokzat díszítésére csak a helyi hagyományokat átmentő motívumokból készített vakolat-architektúra használható. A homlokzatokon lévő fa felületeket a hagyományokhoz illeszkedő színű felületkezeléssel kell ellátni.

c) A vakolatok paszellszínűek lehetnek, részlegesen sem lehet rikító – zavaró –, figyelemelvonó színárnyalatokat alkalmazni.

d) Az épületek utcai homlokzatára és tetősíkjára nem kerülhet szabadon vezetett közmű-, vagy épületgépészeti vezeték, berendezés.

e) A helyi védett épületeken csak olyan bővítési, átépítési, felújítási, karbantartási munkák végezhetők, amelyek során az eredeti épülettömeg, homlokzat, homlokzati díszítés nem változik a történeti mintákhoz képest.

### (4) Tetőzet:

a) Lemezfedés az Ófalu területén nem alkalmazható.

b) Az Ófalu területén kizárólag magastetős épület építhető, 35-45 fokos hajlásszöggel.

### (5) Kerítés:

a) A területen közterülettel határos telekhatáron hagyományos kőkerítést kell alkalmazni.

b) Egyéb kerítéseket áttört formában, lécezéssel kell kialakítani.

c) A kerítés maximális magassága 180 cm lehet.

(6) Arculat:

a) Az Ófalu közterületein minden tájékoztató tábla, vagy hirdetőfelület csak a településképhez illeszkedő, egységes rendszer részeként alakíthatók ki. Bármilyen hirdetés, felirat vagy egyéb jel, tájékoztatás csak ezeken a felületeken helyezhető el.

b) Az Ófalu területén az építészeti értékek védelmének érdekében abban az esetben, ha a település főépítésszt alkalmaz, tervtanácsot működtet; helyi tervtanáccsal kell véleményeztetni az építészeti terveket.

### **Üdülőterületek építészeti előírásai**

9. § (1) Homlokzat:

Használható homlokzati építőanyagok, burkolatok:

- a) Természetes kőburkolatok, szárazon rakott vagy mélyen fugázott természetes kő falak/támfalak;
- b) Beton, igényesen kialakított látszóbeton felületek;
- c) Fémek: koracél, cink és rézlemez;
- d) Fa;
- e) Üveg;
- f) Pasztellszínűre festett vakolatok.

(2) Kerítés: Az üdülőterületeken az utcafronti kerítés kivételével a kerítések mentén sövénytelepítést kell alkalmazni.

**III. fejezet**  
**Építési övezetekre, övezetekre vonatkozó előírások**

**A/. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**  
**A terület felhasználása**

10. § (1) Balatonudvari község területén a beépítésre szánt területek használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő építési övezetekre tagozódnak:

Általános használat szerint	Sajátos használat szerint	Jel
Lakóterületek	Kertvárosias lakóterület	Lke
	Falusias lakóterület	Lf
Vegyes területek	Településközpont vegyes terület	Vt
Üdülő területek	Hétvégiházás üdülőterület	Üh
	Üdülőházás üdülőterület	Üü
Gazdasági területek	Gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató	Gksz
Különleges területek	Szabadidőközpont	Kszk
	Strand	Kst
	Kikötő	Kki
	Bungalow, Kemping	Kbk

(2) Általános előírások.

- a) A mellékrendeltetésű épület használatbavételéig a főépületnek meg kell épülni.
- b) A lakó és üdülőépület csak egy épülettömbben helyezhető el. A telken elhelyezésre kerülő mellékrendeltetésű épület további egy épülettömbben helyezhető el.
- c) Kertvárosias és falusias lakóterületeken maximum pince +2 szintes épület helyezhető el. A legfelső padlószint magasságnak az építési övezetben meghatározott építménymagasságnál minimum 1 méterrel kell alacsonyabban lennie.

**Kertvárosias lakóterületek építési övezetei (Lke)**

11. § (1) A kertvárosias építési övezet (Lke) laza beépítésű, összefüggő kertes, legfeljebb két önálló rendeltetési egységet magában foglaló lakóépület elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezet területén elhelyezhető:

- a) A helyi lakosság ellátását szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó funkciójú épületek, épületrészek.
- b) Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek.
- c) A rendeltetésszerű használat során nem zavaró hatású kézműipari épületek.

(3) Az építési övezet telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekterület méreteket, valamint a beépítésük során alkalmazandó beépítési mértékeket a következő táblázat alapján kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	Legkisebb kialakítható területe m <sup>2</sup>	legkisebb kialakítható telekszélesség m	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelülete %	Legnagyobb építmény-magassága m
Lke-1	O	1200	18	30	40	6,5

O: oldalhatáron álló beépítés

(4) Az építési övezet területén legfeljebb nettó 5 m<sup>2</sup> alapterületű állattartást szolgáló épület helyezhető el.

(5) Az építési övezet területén fürdőmedence maximális alapterülete 50 m<sup>2</sup> lehet.

### Falusias lakóterületek építési övezetei (Lf)

12. § (1) A falusias építési övezet, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál, ahol mezőgazdasági építmények is elhelyezhetők. Karakterében laza beépítésű, összefüggő kertekkel, zöldfelületekkel.

(2) Az építési övezet területén elhelyezhető:

- a) Legfeljebb 1 db 2 lakásos lakóépület.
- b) Nem zavaró hatású mezőgazdasági építmény.
- c) A lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület.
- d) Szálláshelyeket is tartalmazó szolgáltató épület.
- e) Helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
- f) Állattartási épületet a telekterület 3%-án lehet elhelyezni.



(3) Az építési övezet telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekterület méreteket, valamint a beépítésük során alkalmazandó beépítési mértékeket a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	Legkisebb kialakítható területe m <sup>2</sup>	Legkisebb kialakítható telekszélesség m	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelület %	Legnagyobb építmény-magassága m
Lf-1	O	700	18	30	50	4
Lf-2	O	700	18	30	50	4,5
Lf-3	Sz	450	14	30	50	3,5
Lf-4	Sz	1000	20	30	60	6
Lf-5	Sz	800	20	30	60	4,5

Sz: szabadonálló beépítés

O: oldalhatáron álló beépítés

(4) Az Lf-2 jelű építési övezetben az előkert mérete 5 méter. A többi építési övezetben a kialakult állapothoz igazodó.

(5) Az Lf-3, Lf-4 valamint Lf-5 építési övezetekben állattartó épületek, építmények nem építhetők.

(6) Lf-3 építési övezetben egy telken csak egy épület építhető.

(7) Lf-4 építési övezetben a mellékrendeltetésű épülettel együtt a telken max. két épülettömeg helyezhető el.

### **Településközpont vegyes terület építési övezetei (Vt)**

13. § (1) A településközpont vegyes terület építési övezete több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű létesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(2) Az építési övezet területén elhelyezhető:

- a) Lakóépület,
- b) Igazgatási épület.
- c) Oktatási, nevelési, művelődési célú épületek.
- d) Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület.
- e) Egyéb sport, turizmus épületei.

(3) Állattartás céljára szolgáló épületek, építmények az építési övezetben nem építhetők.

(4) Az építési övezet telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekterület méreteket, valamint a beépítésük során alkalmazandó beépítési mértékeket a következő táblázat alapján kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	Legkisebb kialakítható területe m <sup>2</sup>	Legkisebb kialakítható telekszélesség m	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelület %	Legnagyobb építmény-magassága m
Vt	Sz	1000	20	30	40	4,5
Vt-1	Sz	1000/K	20/K	30	40	7/K
Vt-2	Sz	1800	50	35	35	6,5

Sz: szabadonálló beépítés

K: a telek tovább nem osztható.

(5) Az építési övezetek területén lakóépület max. 2 lakással létesíthető.

(6) Vt-1 építési övezet területein a telkek zöldfelülettel borított részének legalább 50%-át háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen), vagy kétszintű (gyep és cserjeszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.

(7) Parkolók telken belül fásítva alakítandók ki: 3 parkolóhelyenként legalább 1db (legalább kétszer iskolázott) fa telepítendő.

#### **Gazdasági terület kereskedelmi, szolgáltató építési övezete (Gksz)**

14. § (1) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági rendeltetésű épület elhelyezésére szolgáló építési övezet.

(2) Az építési övezet területén elhelyezhetők:

- a) Nem zavaró hatású gazdasági épületek.
- b) Vízgazdálkodással, hal és nádgazdálkodással, valamint hajóépítéssel összefüggő rendeltetésű építmények.

(3) Az építési övezet telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekterület méreteket, valamint a beépítésük során alkalmazandó beépítési mértékeket a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	Legkisebb kialakítható területe m <sup>2</sup>	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelület %	Legnagyobb építmény-magassága m
Gksz	SZ	1500	30	50	4,5

Sz: szabadon álló beépítés

### Üdülőházas üdülőterületek építési övezetei (Üü)

15. § (1) Az építési övezet területén változó vendégkörű, hosszabb tartózkodásra szolgáló épületek, valamint a kereskedelmi, vendéglátást is szolgáló üdülőépületek, üdültáborok és kempingek épületei helyezhetők el.

(2) Az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzettel kell kialakítani.

(3) Az egyes telkeken a kötelező zöldfelület egy részét a telekhatárok mentén egybefüggően kell kialakítani. A telekhatárok mentén legalább 3 m széles, többszintes, honos növényzetből (fásor alatta cserjesávval) álló zöldfelületi sáv létesítendő.

(4) Az építési övezetben parkolók telken belül is kizárólag fásítva alakítandók ki: legalább 1 db, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő:

- egyoldali, merőleges beállítás esetén 3,
- egyoldali, párhuzamos beállítás esetén 2,
- legalább 2 m szélességű középső zöldsávval kialakított parkoló esetén 6 parkolóhely után.

(5) Az építési övezet telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekterület méreteket, valamint a beépítésük során alkalmazandó beépítési mértékeket a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	Legkisebb kialakítható területe m <sup>2</sup>	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelület %	Legnagyobb építmény-magassága m
Üü	SZ	9000	15	50	7,5 (9*)
Üü-1	SZ	2500	10	50	6
Üü-2	SZ	1100	15	50	6
Üü-m	SZ	50000	10	75	7,5

Sz: szabadon álló beépítés

\* kizárólag főépület esetén

(6) Üü övezetben az egy tömegben elhelyezhető épület maximális bruttó építményszint területe 1200 m<sup>2</sup>.

(7) Az Üü-m építési övezet, laza beépítésű, összefüggő, nagy terület igényű üdülők, szállodák és egyéb turisztikai épületek elhelyezésére szolgál.

(8) Üü-m építési övezetben az egy tömegben elhelyezhető épület maximális bruttó építményszint területe 1500 m<sup>2</sup>.

(9) Ü-m építési övezet területén kialakítandó telekhatár mentén 70%-ban, 15 méter szélességben, 3 szintű növényzettel telepített sávot kell kialakítani.

### Hétfélig házas üdülőterület építési övezetei (Üh)

16. § (1) A hétfélig házas üdülő övezet, laza beépítésű, üdülő épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezet telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekterület méreteket, valamint a beépítésük során alkalmazandó beépítési mértékeket a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	Legkisebb kialakítható területe m <sup>2</sup>	Legkisebb kialakítható telekszélesség m	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelület %	Legnagyobb építmény-magassága m
Üh	SZ	550	14	15	60	4

Sz: szabadon álló beépítés

(3) Az építési övezetben az elő-, oldal- és hátsókert mérete:

- előkert: 5,0 m,
- oldalkert: 3,0 m,
- hátsókert: 6,0 m.

### **Különleges Szabadidőközpont területek építési övezete (Kszk)**

17. § (1) A szabadidőközpont területén kizárólag közösségi szórakoztató, kulturális, vendéglátó épületek, sport és játék céljára szolgáló építmények helyezhetők el.

(2) Az építési övezet telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekterület méreteket, valamint a beépítésük során alkalmazandó beépítési mértékeket a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	Legkisebb kialakítható területe m <sup>2</sup>	Legkisebb kialakítható telekszélesség m	Legnagyobb beépítettség %	Legkisebb zöldfelület %	Legnagyobb építmény-magassága m
Kszk	SZ	2000	30	25	50	5,5

Sz: szabadon álló beépítés

(3) Az építési övezetben az elő-, oldal- és hátsókert mérete:

- a) előkert: 5,0 m,
- b) oldalkert: 5,0 m,
- c) hátsókert: 6,0 m.

### **Különleges strandterület építési övezete. (Kst)**

18. § (1) A strand területén az alábbi létesítmények helyezhetők el:

- a) a strand kiszolgáló létesítményei: fogadó épület, öltöző, vizesblokk, raktárak,
- b) vízi sport építményei,
- c) pihenést és testedzést szolgáló építmények pl.: pihenőhely, játszótér, tornapálya,
- d) a területet használók ellátását szolgáló vendéglátás épületei,
- e) a terület fenntartásához szükséges épületek.

(2) Az építési övezet telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekterület méreteket, valamint a beépítésük során alkalmazandó beépítési mértékeket a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	Legkisebb kialakítható területe m <sup>2</sup>	Legkisebb kialakítható telekszélesség m	Legnagyobb beépítettség %	Legkisebb zöldfelület %	Legnagyobb építmény-magassága m
Kst	SZ	10.000	60	10	70	4,5

Sz: szabadon álló beépítés

### **Különleges vízi-közlekedési, sport és turisztikai célú kikötő terület építési övezete (Kki)**

19. § (1) A kikötő területén a kikötő kiszolgálásához, üzemeltetéséhez szükséges épület, építmény, továbbá a terület fenntartásához szükséges épületek, építmények helyezhetők el.

(2) Az építési övezet telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekterület méreteket, valamint a beépítésük során alkalmazandó beépítési mértékeket a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK	AZ ÉPÜLETEK
------------------	-------------

Övezeti jele	Beépítés módja	Legkisebb kialakítható területe m <sup>2</sup>	Legkisebb telekszélesség m	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelület %	Legnagyobb építmény-magassága m
Kki	SZ	5000	50	10	40	5,5

Sz: szabadon álló beépítés

(3) Az építési helyet a kialakult beépítési vonalhoz illeszkedve kell meghatározni, figyelembe véve, hogy a partvonalától számított 30 m-en belül épületek nem helyezhetők el.

(4) Az 5 gépjárműállásnál nagyobb parkolók telken belül is kizárólag fásítva alakítandók ki. Legalább 1 db, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő:

- egyoldali merőleges beállítás esetén 3,
- egyoldali párhuzamos beállítás esetén 2,
- legalább 2 m szélességű középső zöldsávval kialakított parkoló esetén 6 parkolóhely után.

### Különleges bungalow kemping területek építési övezete (Kbk)

20. § (1) Az építési övezetben kulturális, sport, szállásférőhely és szórakoztatási, valamint oktatási, ill. egészségügyi intézmények épületei és építményei helyezhetők el.

(2) Az építési övezet beépítése során alkalmazandó beépítési mértékeket a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	Legkisebb kialakítható területe m <sup>2</sup>	Legkisebb telekszélesség m	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelület %	Legnagyobb építmény-magassága m
Kbk	SZ	K	-	10	50	4,5

Sz: szabadon álló beépítés

K: kialakult telek, tovább nem osztható.

(3) Az 5 gépjárműállásnál nagyobb parkolók telken belül is kizárólag fásítva alakítandók ki: legalább 1 db, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő:

- egyoldali merőleges beállítás esetén 3,
- egyoldali párhuzamos beállítás esetén 2,
- legalább 2 m szélességű középső zöldsávval kialakított parkoló esetén 6 parkolóhely után.

(4) Az építési övezetben az elő-, oldal- és hátsókert mérete:

- előkert: 10,0 m,
- oldalkert: 5,0 m,
- hátsókert: 10,0 m.

**B/. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**  
**A területek felhasználása.**

21. § Balatonudvari község területén a beépítésre nem szánt területek használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő övezetekbe tartoznak:

Általános használat szerint	Megnevezés	Jel
Zöldterületek	Közpark	Zp
	Közkert	Zk
Erdőterületek	Védelmi erdő	Ev
Mezőgazdasági területek	Általános mezőgazdasági terület	Má
	Kertes mezőgazdasági terület	Mk
	Távlatban fejlesztésre kijelölt mezőgazdasági terület	Má- F – Ü
Különleges területek	Különleges nyersanyag kitermelőhely	R
	Különleges temető területek	Kte
Vízgazdálkodási területek	Vízmeder, vízállásos terület	V
	Vízgazdálkodási terület tómederben	V-B
	Tómedren kívüli üzemi területek	V-Gü
Közlekedési, közmű-területek	Közúti közlekedési területek Országos közút Helyi közutak	KÖu Külön nem jelölt
	Vasútterület	KÖk
	Közterületi parkoló	KÖp

**Zöldterületek övezetei (Z)**

22. § (1) Zöldterületek (közpark, közkert) a szabályozási terven: Zp, Zk-1, Zk-2, Zk-2\*Zk-3  
(2) A zöldterületen elhelyezhető építmények:
- a) pihenést, szabadidő eltöltést, testedzést szolgáló építmény;
  - b) vendéglátó épület, sport és kulturális célú épület;
  - c) valamint a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el,
  - d) az építmények legfeljebb 4,5 m építménymagassággal alakíthatók ki.
  - e) a vízpart-rehabilitációs 283/2002. (XII:21.) korm. rendelettel érintett (vasútvonal és partvonal közötti) területen fekvő zöldterületek övezeteiben kizárólag szálláshelyet nem tartalmazó vendéglátó, sport- és szabadidő rendeltetésű, valamint a terület fenntartását szolgáló építmény helyezhető el.

- (3) A zöldterületek kialakításának feltételei:
- a) Az 1000 m<sup>2</sup>-nél kisebb és 20,0 méternél keskenyebb zöldterületen épület nem helyezhető el.
  - b) A zöldterület területének legalább 80 %-át növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani.
  - c) A zöldterületen a településre jellemző egységes burkolatok készítenők és egységes jellegű tájékoztató táblák helyezendők el.
  - d) A tájkarakter megőrzése érdekében a zöldterületek kialakítása, felújítása során honos növények telepíthetők (lásd: BfNP növénylista 8 számú melléklet)
- (4) A meglévő Zkp jelű közpark, valamint a Zk-2 jelű közkert beépítettsége legfeljebb 2 %.
- a) A Zk-1 jelű közparkban a terepszint alatti beépíttség max. 5 % lehet;
  - b) a Zk-2 közkert területén terepszint alatti építmény nem létesíthető.
- (5) A Zk-2\* övezet területén építmény csak a kijelölt építési helyen belül helyezhető el.
- (6) Az újonnan létesítendő Zk-3 jelű közkertben a beépíttség max. 4 % lehet.

### **Erdőterület övezete (Ev)**

23. § (1) Erdőterületek a szabályozási terven „Ev” jellel szabályozott erdőművelési ágú, ill. a településrendezési terv által erdőnek javasolt fásodott területek.

(2) A védelmi rendeltetésű erdőterületen az OTÉK 32.§-ban felsorolt építmények elhelyezhetők, elsősorban faszerkezetű és/vagy kő szerkezetű, tájba illő megjelenéssel.

(3) A védett erdőterületeken természetszerű, az erdők rendeltetését (természetvédelem, tájképvédelem, turisztikai funkció stb.) figyelembevevő, kíméletes erdőgazdálkodást kell folytatni. Az erdők szabad látogathatóságát – tulajdoni állapottól függetlenül – biztosítani kell, de csak a természeti és erdészeti érdekeket messzemenően figyelembe vevő használat engedélyezhető. A terepmotorozás, terepautózás nem engedélyezhető.

(4) Az erdősítésre javasolt területen épület, egyéb mezőgazdasági építmény, távközlési magas építmény, adótorony nem létesíthető.

### **Mezőgazdasági területek**

24. § A mezőgazdasági területet a tájkarakter, a természeti értékek, a termőtalaj, a termőföld védelme, a termelési adottságok hasznosítása érdekében a szabályozási terv az alábbi terület felhasználási egységekre osztja:

- a) általános mezőgazdasági terület (Má)
- b) kertés mezőgazdasági terület (Mk)
- c) Távolban fejlesztésre kijelölt mezőgazdasági terület (Má-f-ü)
- d) Tómederhez csatlakozó mezőgazdasági övezet (Má-ko)



## Általános mezőgazdasági terület övezetei (Má)

24. § (1) Általános előírások:

- a) Az általános mezőgazdasági területbe Balatonudvariban az árutermelő mezőgazdasági termelésre alkalmas területek tartoznak.
- b) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, termelés épületei helyezhetők el.
- c) Az általános mezőgazdasági területen a tájképi és helyi építészeti hagyományokat figyelembevevő, a táj jellegét erősítő és gazdagító épületek létesíthetők.
- d) Az általános mezőgazdasági területeken építési igénnyel nem járó sportolási célú gyep, ill. erdő is létesíthető, amennyiben a természeti értékek nem sérülnek. A mezőgazdasági területen csak terepfelszint, természetes vízháztartást, valamint ökológiai adottságokat megőrző, természetkímélő gazdálkodás folytatható.
- e) Bővítés csak az övezeti feltételek teljesülése esetén lehetséges.
- f) A már beépített ingatlan mérete utólagos telekhatár rendezéssel vagy bármiféle más telekalakítás eredményeként sem csökkenthet az övezetben meghatározott beépíthető telek minimális mérete alá.
- g) Mezőgazdasági területen megújuló energiát hasznosító berendezések elhelyezhetők.

(2) Sajátos előírások a mezőgazdasági terület övezeteire:

- a) 14 méternél keskenyebb telek nem építhető be.
- b) A védett tájkarakter megőrzése érdekében építeni csak művelt, gondozott ingatlanokon lehetséges az egyes övezetekre megállapított szabályok alapján.
- c) Honos növények telepíthetők, tájidegen növények telepítése tilos.
- d) Kerítésként csak szőlőkordon, sövény létesíthető, illetve az erdővel határos ingatlanok szélén vadvédő háló alkalmazható.
- e) Ideiglenes szerelt jellegű építmény, fürdőmedence nem létesíthető, a különféle közműlétesítmények csak növényzettel takartan helyezhetők el.
- f) Terepszint alatti beépítés csak ott létesíthető, ahol a HÉSZ azt külön nevesíti.
- g) Mezőgazdasági ingatlanok terepfelszíne csak a szőlőművelés és gyümölcstermesztés érdekében változtatható meg, tereprendezési terv alapján, max. 1 méter magasságban, kizárólag mikroteraszok létesíthetők.
- h) A beépítés helyén az épülethez csatlakozóan készíthető bevágás max. 3 méteres mélységig.
- i) az épület földszinti padlóvonala a csatlakozó eredeti legmélyebb terepszint fölé max. 50 cm-rel emelhető ki.
- j) A támfal magassága legfeljebb 1,4 méter lehet. Tereprendezés, bevágás, támfalépítés csak kertészeti terv alapján létesíthető.
- k) Új épület az utak tengelyétől legkevesebb 6-6 méter távolságra helyezhető el.”

(3) Má-1 jelű mezőgazdasági övezet: „Má-1” jelű mezőgazdasági területen elsődlegesen gyümölcs, gyep, esetleg szőlő művelési ág javasolt. Építmény csak természetvédelmi célból építhető.

- (4) Má-2 jelű mezőgazdasági övezet:
- „Má-2” jelű mezőgazdasági területen elsődlegesen szőlő, gyümölcs esetleg szántóművelés javasolt.
  - Építeni kizárólag szőlő ill. gyümölcsművelés esetén a gazdálkodással, és borászattal összefüggő épületet lehet az alábbi feltételek szerint:  
Az övezetben a beépíthető telek minimális mérete:  
szőlőművelés esetén           2 ha  
gyümölcsös esetén           3 ha
  - a beépítettség mértéke           max, 1%
  - a bruttó építményszint területe           max 500 m<sup>2</sup>
  - terepszint alatti építmény –építményrészek összes szintterülete           max. 1 %
  - az épületek építménymagassága a 4 métert, az egyes oldalak legnagyobb homlokzatmagassága az 5 métert nem haladhatja meg.
- (5) Má-3 jelű mezőgazdasági övezet:
- Má-3 borbemutató övezet területén a borászattal, borkereskedelemmel, borturizmussal kapcsolatos termelési, gazdasági, kereskedelmi és kulturális funkciók, épületek helyezhetők el az alábbi feltételek szerint:
  - Az épületek építménymagassága a 4 métert, az egyes oldalak legnagyobb homlokzat magassága a 6 métert nem haladhatja meg.
  - Az övezet telkein legalább 60 %-ban szőlőművelés folytatandó
  - A terepszint alatti beépített szintterület a 8 %-ot nem haladhatja meg.
  - Az övezet telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekterület méreteket, valamint a beépítésük során alkalmazandó beépítési mértékeket a következők szerint kell meghatározni:  
Beépítés módja: Szabadon álló  
A telek legkisebb kialakítható területe: 20.000 m<sup>2</sup>,  
Legnagyobb beépítettsége: 2 %,  
Művelési követelmény: legkevesebb 60 % szőlő,  
Legnagyobb bruttó építményszint területe: 800 m<sup>2</sup>;  
Legnagyobb építménymagasság: 4m.
- (6) Az Má-ko övezet területén építmény nem helyezhető el.

### **Kertes mezőgazdasági terület övezetei (Mk)**

#### 26. § (1) Általános előírások:

- A kertes mezőgazdasági övezetben a kisüzemi jellegű termelés, illetve önellátást szolgáló kertészkedés és ehhez kapcsolódóan az aktív szabadidő eltöltését biztosító kertészeti (szőlő-, gyümölcsművelés) tevékenységre és az ehhez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgáló területek.
- A kertes mezőgazdasági területeken a kertészeti termelést, termékfeldolgozást és tárolást szolgáló építmények (OTÉK 29. §), valamint a borturizmust szolgáló épületek helyezhetők el.
- Telkenként 1 db épület építhető.
- A homlokzatképzésnél csak természetes anyagok használhatók.
- Az új épületeket, az 50 m<sup>2</sup> –nél nagyobb épületeket valamint a Balaton illetve a lejtő felől 6 méternél magasabb gerincmagasságú épületeket takarófásítással kell körbevenni”
- Az épületek építménymagassága a 4 métert, az egyes oldalak legnagyobb homlokzatmagassága az 5 métert nem haladhatja meg

- g) A kertes mezőgazdasági területen tájba illő, anyaghasználatában és formaképzésében a Balaton-felvidéki, népi építészet értékeit felmutató, a kertészeti termelést és a borturizmust szolgáló épületek építhetők az alábbi övezeti paramétereknek megfelelően.
- h) Lakóépület, kereskedelmi szállás férőhely nem helyezhető el.
- i) Az épületeken napkollektor, napelem csak a tetősíkon helyezhető el. Az a tető gerincvonal fölé nem emelkedhet.
- j) A kertes mezőgazdasági területen erdő nem létesíthető.
- k) Új épület az utak tengelyétől legkevesebb 6-6 méter távolságra helyezhető el

(2) Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági övezet:

- a) Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági területen – szőlőkataszterbe tartozó terület – csak a szőlőműveléssel, borászattal, borturizmussal kapcsolatos, hagyományos szőlőhegyi jellegű épületek építhetők az alábbi feltételek szerint:
- b) Az övezetben a beépíthető telek minimális mérete 2700 m<sup>2</sup> \*
- c) A meglévő jogszerűen létesült, feltüntetett épületek a vonatkozó paraméterekig bővíthetők.
- d) A meglévő épületek az övezet előírásainak megfelelően felújíthatók, új magastető létesíthető.
- e) A beépíthető telek legkisebb szélessége az építés helyén mért utca felőli homlokzat vonalán 14 méter.
- f) Az övezetben csak a legalább 80 %-ban szőlőműveléssel hasznosított telekre lehet építeni
- g) A telek max. 3%-a építhető be, de az épület bruttó földszinti alapterülete a 100 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg, valamint
- h) a terepszint alatti építmény a bruttó építményszint területe 100 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg.

(3) Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági övezet:

- a) Mk2 jelű kertes mezőgazdasági területen – szőlőkataszteri terület – kizárólag a szőlőműveléssel, borászattal és borturizmussal kapcsolatos épületek helyezhetők el az alábbi feltételek szerint:
- b) Az övezetben a beépíthető telek legkisebb mérete 5000 m<sup>2</sup>
- c) A beépíthető telek legkisebb szélessége az építés helyén mért utca felőli homlokzat vonalán legalább 20 méter.
- d) Az övezetben csak a legalább 80 %-ban szőlőműveléssel hasznosított telekre lehet építeni.
- e) A telek legfeljebb 2 %-a építhető be, de az bruttó építményszint területe a 120 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg.
- f) A terepszint alatti beépítettség a 2 %-ot nem haladhatja meg.

(4) Mk-3 jelű kertes mezőgazdasági övezet:

- a) Mk-3 jelű kertes mezőgazdasági területen a szőlőműveléssel, borászattal, borturizmussal és gyümölcsstermesztéssel kapcsolatos épületek helyezhetők el az alábbi feltételek szerint:
- b) Az övezetben a beépíthető telek minimális mérete 2700 m<sup>2</sup>.
- c) A meglévő jogszerűen létesült, feltüntetett épületek a vonatkozó paraméterekig bővíthetők.
- d) A meglévő épületek az övezet előírásainak megfelelően felújíthatók új magastető létesíthető.

e) A beépíthető telek legkisebb szélessége az építés helyén mért utca felőli homlokzat vonalán legalább 14 méter.

f) Az övezetben csak a legalább 80%-ban szőlő- vagy gyümölcsműveléssel hasznosított telekre lehet építeni.

g) A telek legfeljebb 2 %-a építhető be, de az bruttó építményszint területe a 120 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg.

h) A terepszint alatti beépítettség a 3 %-ot nem haladhatja meg.

(5) Mk-4 jelű kertes mezőgazdasági övezet:

a) Mk-4 jelű mezőgazdasági területen elsődlegesen szőlő, gyümölcs, esetleg szántóművelés javasolt.

b) Építeni kizárólag szőlő, illetve gyümölcs művelés esetén a gazdálkodással és borászattal összefüggő épületet lehet az alábbi feltételek szerint. Az övezetben a beépíthető telek minimális mérete: szőlőművelés esetén: 2 ha, gyümölcsös esetén: 3 ha.

c) A beépítettség mértéke 1%.

d) A bruttó építményszint területe 500 m<sup>2</sup>.

e) Terepszint alatti építmény-építményrészek össz-szintterülete max. 1%.

f) Az épületek építménymagassága a 4,0 m-t, az egyes oldalak negy nagyobb homlokzatmagassága az 5,0 m-t nem haladhatja meg.

#### **Távlatban fejlesztésre kijelölt mezőgazdasági terület (Má-f-ü)**

27. § (1) Az Má-f-ü övezet területén kizárólag a földrészlet fenntartásához szükséges gazdasági építmények helyezhetők el.

(2) Az Má-f-ü övezet területén épület nem helyezhető el

(3) Az övezetben kerítés csak a terület rendeltetéséhez szükséges módon, lábazat nélküli, faanyagú, karámszerű kivitelben építhető.

#### **Különleges nyersanyaglelőhely, rekultiválandó bányaterület (R)**

28. § (1) A területen további nyersanyag kitermelés csak a rekultivációs cél érdekében történhet

(2) A területen épület nem helyezhető el.

### **Különleges temetők területei övezete (Kte)**

29. § (1) A temető területén ravatalozó, kápolna, sírépítmények, továbbá a terület fenntartásához szükséges épületek helyezhetők el.

(2) Az övezet telkeinek beépítése során alkalmazandó beépítési mértékeket a következő táblázat szerint kell meghatározni:

A TELEK						AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	Legkisebb kialakítható területe m <sup>2</sup>	Legkisebb kialakítható telekszélesség m	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelülete %	Legnagyobb építménymagassága m
Kte	SZ	k	-	2	80	5,5

Sz: szabadon álló beépítés

K: kialakult telek, tovább nem osztható.

(3) Az övezetben a temető telekhatára menti 5,0 m-es sávban háromszintű növényzetet kell telepíteni.

(4) A temető átépítése, bővítése kizárólag kertépítészeti és sírkiosztási terv alapján történhet.

### **Vízgazdálkodási terület övezete (V, V-B, V-Gü)**

30. § (1) Vízgazdálkodási területbe a Balaton, a kisvízfolyások medre és partja, valamint a vízmű területek tartoznak.

(2) A Balaton partvonalától mért 30,0 m-es területsávban a Szabályozási terv szerinti területhasznosítást lehet folytatni, a beépítésre szánt területeken épületek nem létesíthetők. A tómederbe létesítmények, műtárgyak a Balaton tv. előírásai szerint a természet-és környezetvédelmi hatóság és a vízügyi hatóság szakhatósági hozzájárulása, és engedélye alapján helyezhetők el.

(3) A vízfolyások parti sávja a part élektől számítva 6-6 m, melyen belül kizárólag gyep művelési ágú terület alakítható ki. A parti sávban épületek nem létesíthetők.

(4) A felszíni vizek mentén a természetes és természet közeli nádas, ligetes, fás társulások, természet közeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.

(5) A V-Gü övezetben csak a vízellátáshoz kapcsolódó építmények helyezhetők el.

### **Közlekedési területek övezete. (KÖ)**

31. § (1) A közlekedési területek terület felhasználási egységébe tartoznak az OTÉK szerint meghatározott, közlekedést szolgáló területek. A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a Szabályozási Tervlapok tüntetik föl, a Szabályozási Tervlapokon a szabályozási vonalakon és szélességeken kívül feltüntetett közlekedési elemek (úttengely, parkolók, kerékpárút közterületen belüli helye, stb.) irányadónak tekintendők.

(2) Közlekedési célra telket alakítani, területet felhasználni csak a vonatkozó ágazati szabványoknak és előírásoknak, az OTÉK-nak és jelen tervnek megfelelően szabad. A közlekedési területen belül bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység, reklámcélú berendezések telepítése csak a vonatkozó jogszabály előírásai szerint történhet.

(3) A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges a közút mellett, a vonatkozó jogszabály szerinti területsávban, a jogszabályban meghatározott tevékenységekhez. A helyi külterületi utak mentén építmény az úttengelytől 6-6 méterre helyezhető el.

(4) A 12-15 méter telekszélességű utcákban legalább egyoldali, a 15méternél nagyobb telekszélességű utcákban kétoldali fasort kell telepíteni. Az útburkolatokkal, parkolókkal, árkokkal és járdákkal el nem foglalt területeket zöldfelületként kell kialakítani.

(5) A közforgalom elől el nem zárt magánutak kialakítását telekalakítási és útépitési engedélyezési terv készítése során kell meghatározni a vonatkozó jogszabály<sup>1</sup> szerint a közútnak megfelelő paraméterekkel. A közforgalom elől elzárt magánutak közül a gazdasági, vegyes, vagy különleges területek, a négynél több lakás vagy üdülő megközelítését biztosító magánutak minimális telekszélességének legalább 8méternek kell lennie.

(6) A vasútvonal melletti építési tevékenységnél, építmények elhelyezésénél a vonatkozó jogszabály<sup>1</sup> rendelkezéseit kell figyelembe venni. Vasúti átjáró mellett a külön jogszabályban<sup>2</sup> meghatározott rálátási háromszög – lakott területen a csökkentett rálátási háromszög – területén belül építményt, egyéb létesítményt elhelyezni, növényzetet ültetni a jogszabály előírásai szerint lehet.

#### **Közműlétesítmények övezete**

32. § (1) Épületet, építményt közműhálózatba vagy házi vízellátó rendszerbe csak akkor lehet bekötni, ha a szennyvíz elvezetése, tárolása szennyvíz-csatornával biztosított, vagy beépítésre nem szánt területen, külterületen környezetvédelmi hatóság által elfogadott zártrendszerű és szigetelt szennyvíz-tározóval megoldott és az ürítésre jogosult szervezet, valamint megfelelő szennyvíz ürítő hely biztosított.

(2) A felszíni vizek elvezetését a nyílt árokhálózatba vagy zárt csatornarendszerbe történő bekötéssel kell megoldani.

(3) A vízvezető árkok lefedése csak az Önkormányzat hozzájárulásával lehetséges.

(4) Új közművezetékek csak terepszint alatt építhetők.

#### **IV. fejezet**

##### **Védelmi jellegű előírások**

33. § (1) A táj esztétikai megjelenése érdekében a tájképet károsító épületek körül takarófásítás szükséges.

(2) A műemlékvédelem alatt álló és a szabályozási terveken védelemre javasolt épületek állagmegőrzése, felújítása, korszerűsítése csak oly módon lehetséges, hogy homlokzat és tömegkialakításuk ne változzon. Párkány és gerincmagasságuk, tetőhajlásszögük nem változtatható. Nyílászáróik befogadó mérete, aránya megtartandó.

(3) A helyi védelemre javasolt épületek esetében az Ófalu építészeti előírásait kell alkalmazni.

(4) A műemlék jellegű épületeknek átalakítása, felújítása, állagmegőrzése csak az felelős műemlékvédelmi hatóság jóváhagyásával történhet. Bontásuk életveszély esetén engedélyezhető.

(5) A meglévő fasorok védelmét, kiöregedésük előtt a terület tulajdonosának új egyedek telepítésével és nevelésével kell biztosítani.

(6) Hirdetőtáblák, reklámfeliratok, cégérek csak fából és fémből készülhetnek.

a) Óriásplakátok nem helyezhetők el.

b) Hirdetőtáblák, reklámfeliratok maximum mérete 1 m<sup>2</sup> lehet.

(7) Családi szükségletet ellátó 6.0 m-nél alacsonyabb szélkerekek telepíthetők, de az Ófalu *kertgazdasági területek* területén mérettől függetlenül szélkerék nem telepíthető!

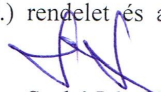
(8) Növény-telepítésnél felhasználandó a „Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága által telepítésre javasolt növények jegyzéke” (4. függelékben)

V. fejezet  
Egyéb rendelkezések


Záró rendelkezések.

34. § (1) A rendelet 2014. február 28. napján lép hatályba.


(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Balatonudvari Helyi Építési Szabályzatról szóló 9./2003. (XI.3.) rendelet, a Balatonudvari Helyi Építési Szabályzatról szóló 3./2006. (III.31.) rendelet, a 3./2006. (III.31.) rendelet módosításáról szóló 11./2006. (XII.15.) rendelet, a 3./2006. (III.31.) rendelet kiegészítéséről a Keresztfa-dűlő településrészre vonatkozó 1./2007. (I.25.) rendelet és a 3./2006 (III.31.) rendelet módosításáról szóló 14./2012. (X.01.) rendelet.

  
Szabó László  
polgármester



  
Németh Tünde  
jegyző

Záradék:  
A rendelet kihirdetve:  
Balatonudvari, 2014. január 15.

  
Németh Tünde  
jegyző



1. melléklet az I./2014. (I.15.) önkormányzati rendelethez

SZT-1 tervlap

2. melléklet az I./2014. (I.15.) önkormányzati rendelethez

SZT-2 tervlap

1. függelék az 1./2014. (I.15.) önkormányzati rendelethez

### Műemlékileg védett épületek

<b>Műemlék megnevezése</b>	<b>Műemlék címe</b>	<b>Műemléki törzsszám</b>	<b>Helyrajzi szám</b>
Lakóház	Kerkápoly u. 3.	5455	336/2
lakóháza	Arpád utca 5.	9680	417
lakóháza	Arpád utca 4.	9675	424
Népies sírkövek	Temető	5458	7,8,9
présház	Öreghegy	8455	1033/2
présház	Leshegy	11178	1208/1
Présház kijelölt műemléki környezete	Leshegy	11178MK	062,063/30,063/31,1201/2, 1201/26,01206,01207
présház	Öreghegy	10870	1034/2,01037
Rk. templom	71. sz. út mellett	5456	1
Ref. templom	Kerkápoly utca 2.	5457	348
Római kori villagazdaság		11324	05

### **Helyi értékvédelmi javaslat**

A településrendezési eszközök felülvizsgálatával párhuzamosan készül a helyi értékvédelmi kataszter. Az értékvédelmi kataszter jegyzéke a HÉSZ mellékletét képezi majd.

#### *Helyi védelmre javasolt épületek:*

Margaréta u. 3. Kerkápoly u. 17. Kerkápoly u. 12. Kerkápoly u. 19. Árpád u. 7. Árpád u. 4. Árpád u. 3. Balatoni u. 14. Külterületi pince (Borvirág Csárádtól balra)

– Mindazon lakóházak és melléképületek tartoznak ide, amelyek jellegükben a népi épületekhez hasonlóak, ezek tömege és formája megőrizendő.

– Külön is megemlítendő az Árpád u. 7. szám és a Kerkápoly u. 17. és 19. között álló kisméretű sárga magtár. Ezek az épületek is részét alkotják a település kulturális örökségének, jelen formájukban megtartandóak.

A helyi értékvédelmi terület határa a következő:

#### ***Az Ófalu területe:***

*Kerkápoly utca nyugati oldala a 333/1; 336/7;337;338 keleti oldala; 340/2; 345/6, 346/4; teljes keleti oldal a Vasút utcáig, A Vasút utcától a Balaton utca 414;418; Árpád utca 427/2; 427/1; 426; 438;439; a „névtelen” utcán északra fordulva a 454; 461; 456 hrsz-ú telkek és a 71-es főút által határolt terület.*

**Az Ó-falu területén az építési engedélyezési eljárás megindításához és telekalakításhoz helyi Tervtanácsi vélemény és főépítészeti egyeztetés kell.**

3. függelék az 1./2014. (I.15.) önkormányzati rendelethez

**Nyilvántartott Régészeti lelőhelyek**

Lelőhely neve	Azonosító	Helyrajzi szám
Rk. templom	7500	1, 12/1-4, 333/1, 383, 385, 387/1-2, 388/1-2, 06/22, 06/26, 06/27-29
Kis Cser	7501	966/9-24, 0966/38, 0967/2, 0968/2, 969/2, 073/70, 073/74, 073/92-94, 073/156- 164

**A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága által telepítésre javasolt növények jegyzéke**

**Fák (SF 2Xi 12/14)**

1. *Amygdalus communis* (közönséges mandula)
2. *Acer campestre* (mezei juhar)
3. *Fraxinus excelsior* ssp. *Pannonica*' (magyar kőris)
4. *Fraxinus ornus* (virágos kőris)
5. *Pyrus pyraeaster* (vadkörte)
6. *Quercus cerris* (csertölgy)
7. *Quercus petraea* (kocsánytalan tölgy)
8. *Quercus robur* (kocsányos tölgy)
9. *Sorbus domestica* (háziberkenye)
10. *Sorbus torminalis* (barkóca berkenye)
11. *Tilia cordata* (kislevelű hárs)
12. *Tilia platyphyllos* (nagylevelű hárs)
13. *Aesculus Hippocastanum* (közönséges vadgesztenye)

**Cserjék (intenzív telepítési sűrűség)**

NAGYCSERJE KONT SL 60/80, ALACSONY CSERJE KONT SL 60/80

1. *Berberis vulgaris* (sós kaborbolya) 1 db/m<sup>2</sup>
2. *Cornus mas* (húsos som) 1 db/m<sup>2</sup>
3. *Cornus sanguinea* (veresgyűrű som) 2 db/m<sup>2</sup>
4. *Corylus avellana* (közönséges mogyoró) 1 db/m<sup>2</sup>
5. *Cotinus coggygria* (cserszömörce) 1 db/ m<sup>2</sup>
6. *Crataegus monogyna* (egybibés galagonya) 2 db/3 m<sup>2</sup>
7. *Euonymus europaeus* (európai kecskerágó) 1 db/m<sup>2</sup>
8. *Ligustrum vulgare* (közönséges fagyal) 1 db/m<sup>2</sup>
9. *Prunus spinosa* (kökény) 3 db/2 m<sup>2</sup>
10. *Rosa canina* (vadrózsa) 2 db/3 m<sup>2</sup>
11. *Syringa vulgaris* (kerti orgona) 2 db/ m<sup>2</sup>
12. *Viburnum lantana* (ostorménfa) 1 db/m<sup>2</sup>

**A település útjainak tervezési osztályba sorolása**

(Út 2-1.201:2008 Útügyi Műszaki Előírás szerint):

71. sz. főút: K.III., B.III.

helyi kiszolgáló (lakó) utak: B.VI. d-D.,

önálló kerékpárutak: K.VII., B.VII.

önálló gyalogutak: K.VIII., B.VIII.

helyi külterületi utak: K.VI.C.