

Balatonőszöd Önkormányzati Képviselőtestületének a 9/2018. (X.25.), az 5/2018. (V.30.), a 10/2015. (XII.16.), a 7/2007 (XI.21.), a 11/2006 (VI.29.), 8/2005 (X.13.) és a 13/2003 (XII.17) sz. rendeletével módosított és egységes szerkezetbe foglalt 9 /2003 (IX.10.) sz. rendelete a Helyi Építési Szabályzatról

Balatonőszöd Önkormányzat Képviselőtestülete a helyi önkormányzatokról szóló - többször módosított - 1990. évi LXV. törvény, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1999. évi CXV. törvénnyel módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Építési törvény) felhatalmazása alapján a következő rendeletet alkotja:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A szabályzat hatálya és alkalmazása

1. §.

- /1/ E rendelet - a Helyi Építési Szabályzatról (továbbiakban: HÉSZ) - hatálya Balatonőszöd közigazgatási területére terjed ki.
- /2/^{1 2 3}
- /3/ A Szabályozási terveken jelölt új beépítésre szánt területek övezetei csak akkor alakíthatók ki, ha a település területén a 2000. évi CXII. Törvény 17.§ (1) bekezdése szerinti közművesítettségi feltétel teljesül.

A szabályozás elemei

2. §

- /1/ A szabályozási terven kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani a /2/ és a /3/ pontban felsorolt szabályozási elemeket.
- /2/ Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a Szerkezeti terv és a Szabályozási terv módosítása esetén lehetséges:
- szabályozási vonal, ha az különböző területfelhasználási egységeket választ el
 - területfelhasználási egység határa
 - területfelhasználási egység besorolása
 - a Szabályozási Terven jelölt belterület határa
- /3/ Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a Szabályozási Terv módosítása esetén lehetséges:
- szabályozási vonal, ha az nem területfelhasználási egységeket választ el egymástól
 - építési övezet határa és paraméterei
- /4/ Azoknak a szabályozási elemeknek a módosítása, melyek nem az Önkormányzat hatáskörébe tartoznak csak a magasabb szintű jogszabályok megváltozása esetén vagy az illetékes hatóságok egyetértésével lehetséges (pl. utak, közművezetékek, közműterületek védőtávolsága ... stb).
- /5/ A belterület a Szerkezeti terv és a Szabályozási terv módosítása nélkül csak a Szabályozási Terven jelölt mértékig növelhető.

¹ Módosította a 8/2005. (X.13.) sz. rendelet

² Módosította a 7/2007. (11.21.) sz. rendelet

³ Hatálytalanította a 10/2015. (XII.16.) sz. rendelet 7.§ (5) bekezdése

Telekalakítás és építés engedélyezése

3.§.

- /1/ Az 1.§. (1) bekezdésben meghatározott területen telekalakítás és építés csak a Szabályozási Tervekben jelölteknek megfelelően, valamint a vonatkozó jogszabályok alapján szabad.
- /2/ A belterület minden területfelhasználási egységén új épület csak teljesen közművesített építési telken engedélyezhető.
- /3/ Külterületen épületet elhelyezni, amennyiben nincs lehetőség a közcsatornára való csatlakozásra, csak az illetékes hatóságok által elfogadott zárt szennyvíztároló ill. egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítmény megléte esetén lehet.
- /4/ Telekalakításra engedély csak abban az esetben adható ki, ha az eljárás eredményeként még átmenetileg sem jön létre:
- nyúlványos (nyeles) telek
 - olyan telek, amely nem rendelkezik útkapcsolattal,
- és a létrejövő telek egyszerű kontúrú, alakja az övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.
- /5/^{4 5}
- /6/ Újonnan kialakításra kerülő építési telkek minimális telekszélessége:
- oldalhatáron álló beépítés esetén: 16 m
 - szabadon álló beépítés esetén: 20 m
- /7/ A beépítésre szánt területeken az építési telkek legkisebb területei esetében a "K"-val jelölt övezetekben a kialakult telkek tovább nem oszthatók, telekhatárkorrekció során a telek területe az övezeti minimális telekterületig (a zárójelben jelölt mértékig) csökkenthető.
- /8/ - /11/⁶
- /12/ A Szabályozási Terven jelölt régészeti érdekelttségű területen a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.
- /13/ Az építési övezetek telkein használatbavételi engedély akkor adható ki, ha az építési övezetekre kötelezően előírt zöldfelületi aránynak megfelelő nagyságú területen a több szintű növényzet telepítése megtörtént.
- /14/ A vízpart menti 30 méteres területsávon belül új épület nem építhető kivéve a kikötő üzemeltetéséhez szükséges létesítményeket ill. a 17.§ (7) bekezdés szerinti létesítményeket, melyeket a szabályozási terven jelölt építési helyen lehet elhelyezni.
- /15/ A település területén bármely beépítésre szánt övezetben közműterület céljára telek az övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.
- /16/ A Kápolna környéki területen, a SZT-en jelölt csúszásveszélyes terület határán belüli telekrészekre, épületet elhelyezni csak előzetes talajmechanikai szakvélemény alapján szabad.
- /17/⁷ Az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos engedélyezési eljárás során az alábbi esetben a Magyar Geológiai Szolgálatot be kell vonni:
- meredek, csúszásveszélyesnek jelölt terület beépítésekor
 - 5 m-nél nagyobb szabad belmagasságú földet megtámasztó építményeknél
 - 3 m-nél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel járó építkezések esetén (feltöltés, bevágás)
 - a felsoroltakon túlmenően azon esetekben, amikor a lakosság, tervező, vagy az Önkormányzat kedvezőtlen, az általajjal összefüggő jelenséget észlel.
- /18/ A mezőgazdasági rendeltetésű földeket érintő telekalakítások esetében a telekalakításról szóló 85/2000 (XI.8.) FVM rendelet szerint a Körzeti Földhivatalt, mint Szakhatóságot kell bevonni.
- /19/⁸ Az ásványi nyersanyag - a termőföldről szóló 1994. évi LV. tv. 3.§ e./ bekezdésében meghatározott talaj kivételével - kitermelésével járó építési, tereprendezési, vízrendezési tevékenységek engedélyezési eljárásaiban a Pécsi Bányakapitányság szakhatósági állásfoglalása szükséges, amennyiben a kitermelt

⁴ Módosította a 8/2005. (X.13.) sz. rendelet

⁵ Hatálytalanította a 10/2015. (XII.16.) sz. rendelet 7.§ (5) bekezdése

⁶ Hatálytalanította a 10/2015. (XII.16.) sz. rendelet 7.§ (5) bekezdése

⁷ (A Magyar Geológiai Szolgálat által kért előírás.)

⁸ (A Pécsi Bányakapitányság által kért előírás)

- ásványi nyersanyag a kitermelés helyéről elszállításra, ill. nem a kitermeléssel érintett területen deponálásra kerül, és ennek során üzletszerűen hasznosul, értékesül.
- /20/⁹ A kivitelezési tevékenységekhez szükséges ásványi nyersanyagok (homok, kavics, agyag, stb.) érvényes hatósági engedéllyel rendelkező kitermelőhelyről (bányából) származhatnak.
- /21/¹⁰ *Bányanyitás csak a rendkívüli értékű, az ország más területén föl nem lelhető ásványi kincs, illetve a helyi, tájba illő építkezés nyersanyagai (kő, homok, kavics) lelőhelyének területén - környezeti hatásvizsgálat alapján - engedélyezhető.*
- /22/¹¹ *A település közigazgatási területének a tó felől látható részén mindenfajta bányászati tevékenység tilos. A településen új hulladéklerakók és hulladékártalmatlanítók nem létesíthetők.*
- /23/¹² *2005. december 31. után új épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni, illetve az engedélyek érvényét meghosszabbítani csak a szennyvízcsatorna-hálózat és megfelelő kapacitású tisztítómű megléte esetén lehet.*
- /24/¹³ *A beépítésre nem szánt területén, amennyiben nincs lehetőség a közcsatornára történő csatlakozásra új épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni csak a környezetvédelmi és a vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztároló, illetve egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítmény (korszerű csatorna-közműpótló) megléte esetén lehet.*

⁹ (A Pécsi Bányakapitányság által kért előírás)

¹⁰ A 2000. évi CXII törvény alapján, a 13/2003 (12.17) Kt. rendelettel megállapított szöveg

¹¹ A 2000. évi CXII törvény alapján, a 13/2003 (12.17) Kt. rendelettel megállapított szöveg

¹² A 2000. évi CXII törvény alapján, a 13/2003 (12.17) Kt. rendelettel megállapított szöveg

¹³ A 2000. évi CXII törvény alapján, a 13/2003 (12.17) Kt. rendelettel megállapított szöveg

**II. FEJEZET
TERÜLETFELHASZNÁLÁS
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK
4. §.**

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

- Kertvárosias lakóterület (Lke)
- Falusias lakóterület (Lf)
- Településközpont vegyes terület (Vt)
- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
- Üdülőházas terület (Üü)
- Hétvégiházas terület (Üh)
- Különleges terület¹⁴
 - nagy kiterjedésű sportterület (K-sp)
 - temető (K-t)
 - kegyeleti park (K-kgy)

**Kertvárosias lakóterület
5. §.**

/1/ Kertvárosias lakóterület a Szabályozási Terven (SZT-1) Lke jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 4,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

/2/ A kertvárosias lakóterületen a /3/ bekezdésben felsoroltak kivételével az OTÉK 13. §. (2) és (3) bekezdése szerinti épületek helyezhetők el.

/3/¹⁵ Az övezetek építési telkein üzemanyagtöltő állomás, 2-nél több lakóegység valamint az Lke4 jelű építési övezetben az OTÉK 36.§ (3) bekezdése szerinti épülettípusok nem helyezhetők el.

/4/ Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét, a beépítési módot a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe m²	legnagyobb beépítettsége %	épületek legnagyobb építmény-magassága (m)	minimális zöldfelületi aránya %
Lke1	O	1000	25	4,5	50
Lke2	O (SZ)*	K(1000) ¹⁶	25	4,5	50
Lke3	O	800	30	4,5	50
Lke4	O/SZ	K(550)	20	4,5	30

K - kialakult állapot O - oldalhatáron álló beépítés¹⁷ * - A Berek közből nyíló telkek szabadonállóan építhetők be.

/5/ Az övezet telkein a fő rendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épületben nyerhet elhelyezést.

/6/ Gépjárműtároló telken belüli elhelyezése

- a. új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben
- b. önálló épületben, kizárólag meglévő főépület esetén.

¹⁴ Módosította a 8/2005. (X.13.) sz. rendelet

¹⁵ Módosította a 11/2006. (06.29.) sz. rendelet

¹⁶ A legkisebb telekméretet a 13/2003 (12.17) sz. rendelet 3 §-a módosította.

¹⁷ Ahol a HÉSZ oldalhatáron álló beépítési módot határoz meg, ott általában Északi, vagy Keleti oldalhatárt kell érteni, értelmezési rendelkezéseket a 13/2003 (12.17.) sz. rendelettel 2.sz.melléklet tartalmazza.

- /7/ Az övezetben elhelyezhető épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként:
- a /6/ b, pontja szerinti járműtároló
 - háztartással kapcsolatos tárolóépület
 - barkács műhely
 - műterem
 - a környezetet nem zavaró kézműipari tevékenység műhelye
 - a telken folyó mezőgazdasági tevékenység gazdasági épületei
 - kereskedelmi, szolgáltató épület
- helyezhetők el, melytől használati mód változtatása esetén sem lehet eltérni.
- /8/ A kertvárosias lakóterületen a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 - kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel),
 - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
 - kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, épített tűzrakóhely,
 - kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
 - háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem.
 - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop.
- /9/ Az övezet területén állattartást szolgáló épületek, építmények csak akkor helyezhetők el, ha a területen a helyi önkormányzati rendelet az állattartást lehetővé teszi.
- /10/ Az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet szerinti állattartó épület csak a megengedett beépítési mérték 5 %-át meg nem haladó méretű lehet.
- /11/ Az építési övezetben előírt teleknagyság min. 1,5-szörösét elérő telken, annak előírt teleknagyságon felüli részén csak az előírt max. beépítettség 50 %-a érvényesíthető, de az így kialakuló beépítés nem haladhatja meg a minimális teleknagyság esetében engedélyezhető beépítés kétszeresét.¹⁸
- /12/¹⁹ Az Lke4 jelű építési övezetek telkein használatbavételi engedély csak akkor adható ki, ha az SZT-1/3 és SZT-1/4 jelű Szabályozási tervlapon jelölt beültetési kötelezettségű területen legalább dupla fasor és 1 cserjesor telepítése megtörtént.
- /13/²⁰ Az Lke4 jelű építési övezetben elhelyezendő épületek homlokzatának magassága - harmonikus utcakép kialakítása érdekében - egyik oldalon sem haladhatja meg a megengedett építménymagasság + 1,0 m-t.

Falusias lakóterület

6. §.

- /1/ Falusias lakóterület a Szabályozási Terven (SZT-1) Lf jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, általában 4,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál, melyen mezőgazdasági építmények is elhelyezhetők.
- /2/ A falusias lakóterületen a /3/ és a /4/ bekezdésben foglaltak figyelembevételével az OTÉK 14. §. (2) bekezdése szerinti épületek helyezhetők el.
- /3/ Az övezet építési telkein önálló épületként mező és erdőgazdálkodási üzemi építmény, valamint üzemanyagtöltő állomás nem helyezhető el.
- /4/ Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét, a beépítési módot a következő táblázat szerint kell meghatározni:

¹⁸ (Példa: Lke3 övezetben egy 5000 m² területű telken a beépítés nagysága: 240 m² (a 800 m² után 30 %-os beépítettséggel) +630 m² (a fennmaradó 4200 m² után 15 %-os beépítettséggel)= 870 m², ez azonban meghaladja a 2x240 m²= 480 m²-t, ezért a beépítés nagysága max. 480 m² lehet.)

¹⁹ Módosította a 8/2005. (X.13.) sz. rendelet

²⁰ Módosította a 11/2006. (06.29.) sz. rendelet

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe m2	legnagyobb beépítettsége %	épületek legnagyobb építmény-magassága (m)	minimális zöldfelületi aránya %
Lf1	O	1000	30	4,5	50
Lf2	SZ	1000	30	4,5	50
Lf3	O	K(1000)	30	4,5	50
Lf4	O	K(800)	30	4,5	50
Lf5	O	800	30	4,5	50

K - kialakult állapot SZ - szabadonálló beépítés O - oldalhatáron álló beépítés

- /5/ Az övezet telkein a fő rendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épületben nyerhet elhelyezést.
- /6/ Gépjárműtároló telken belüli elhelyezése
 - helyi értékvédelmi területen:
 a. új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben
 b. önálló épületben, kizárólag meglévő főépület esetén
 - egyéb területen:
 külön épületben is elhelyezhető.
- /7/ Az övezetben elhelyezhető épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként:
 – a /6/ b, pontja szerinti járműtároló
 – háztartással kapcsolatos tárolóépület
 – barkácsműhely
 – műterem
 – a környezetet nem zavaró kézműipari tevékenység műhelye
 – állattartást szolgáló és azt kiegészítő épületek
 – a háztáji mezőgazdasági tevékenység gazdasági épületei
 – kereskedelmi, szolgáltató épület
 helyezhetők el, melytől használati mód változtatása esetén sem lehet eltérni.
- /8/ A falusias lakóterületen a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:
 - közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy,
 - hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 - kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel),
 - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
 - kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor,
 - kerti épített tűzrakóhely,
 - kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
 - háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem.
 - trágyatároló, komposztáló,
 - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
 - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop.
- /9/ Az övezet területén állattartást szolgáló épületek, építmények és melléképületek csak akkor helyezhetők el, ha a helyi önkormányzati rendelet az állattartást lehetővé teszi.
- /10/ Az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet szerinti állattartó épület csak a megengedett beépítési mérték 15 %-át meg nem haladó méretű lehet.
- /11/ Az építési övezetben előírt teleknagyság min. 1,5-szörösét elérő telken, annak előírt teleknagyságon felüli

részén csak az előírt max. beépítettség 50 %-a érvényesíthető, de az így kialakuló beépítés nem haladhatja meg a minimális teleknagyság esetében engedélyezhető beépítés kétszeresét.²¹

/12/ Az Lf5 jelű építési övezetek Szabadság úttal párhuzamos új feltáró út menti telkek esetében az előkert 5,0 m.

Településközpont vegyes terület

7. §.

- /1/ A településközpont vegyes terület a Szabályozási Terveken Vt jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási-, kereskedelmi-, szolgáltató, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató-, egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra. A Vt4 jelű építési övezet a 7.§ (1) bekezdésben meghatározottakon túl közösségi célú szórakoztató, pihenést szolgáló, sport és szabadidős tevékenységet kiszolgáló építmények elhelyezésére is szolgál.
- /2/ A településközpont vegyes területen, a /3/ bek.-ben foglaltak kivételével az OTÉK 16. §. (2) bekezdés 1-6 pont szerinti épületek helyezhetők el.
- /3/ Az övezet építési telkein nem helyezhető el: üzemanyagtöltő állomás, és kivételesen sem helyezhetők el az OTÉK 16.§ (3) bek. szerinti építmények.
- /4/ Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét, a beépítési módot a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe m ²	legnagyobb beépítettsége %	épületek legnagyobb építmény-magassága (m)	minimális zöldfelületi aránya %
Vt1	O/SZ	K(1000)	35	4,5	50
Vt2	O/SZ	K(1000)	30	4,5	50
Vt2*	O/SZ	K(800)	30	4,5	50
Vt3	O/SZ	5000	30	6,0	50
Vt4	SZ	1500 ²²	20	7,5	50
Vt5 ²³	SZ	1500	20	6,0	60

K - kialakult állapot SZ - szabadonálló beépítés O - oldalhatár²⁵on álló beépítés

/5/ A településközpont vegyes területen a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
- kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel),
- kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
- kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor,
- kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
- szabadon álló és legfeljebb 10,0 m magas antenna, óra, zászlótartó oszlop.

²¹ (Példa: Lf1 övezetben egy 2000 m² területű telken a beépítés nagysága: 300 m² (az 1000 m² után 30 %-os beépítettséggel) +150 m² (a fennmaradó 2000 m² után 15 %-os beépítettséggel)= 450 m²)

²² Módosította a 10/2015. (XII.16.) sz. rendelet 3.§-a

²³ Beillesztette a 9/2018. (X.25.) sz. rendelet 1.§-a

/6/ ²⁴

/7/²⁵ A Vt5 építési övezet területén a minimális zöldfelületet háromszintű növényzettel kell biztosítani.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

8. §.

- /1/ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, a Szabályozási Terveken Gksz jellel szabályozott terület-felhasználási egység, mely elsősorban nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- /2/ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen az OTÉK 19.§-a szerinti épületek helyezhetők el. Csarnok jellegű kereskedelmi és raktározási rendeltetésű épületek a területen nem létesíthetők. ²⁶
- /3/ A területfelhasználási egység övezeteiben az építményelhelyezés feltételei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe m ²	legnagyobb beépítettsége %	épületek legnagyobb építmény-magassága (m)	minimális zöldfelületi aránya %
Gksz1	SZ	3000	30	6,0	30
Gksz2 ²⁷	SZ	K (nem osztható)	15	7,5	60
Gksz3 ²⁸	SZ	5000	30	8,0	40
Gksz4 ²⁹	SZ	1 ha	30	8,0	40

SZ - szabadonálló beépítés

/4/ A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen új épület az utcai telekhatártól legalább 10 m távolságban létesíthető.

/5/ A minimális zöldfelületi mértéken belül a telekhatárok mentén fa- és cserjesor telepítése kötelező.

/6/ A GKSZ1 jelű építési övezet területén a 7-es út mentén min. 15 m széles zöldfelület alakítandó ki, mely a telek kötelező zöldfelületébe beszámítható és amelyen legalább 1 fasor és 1 cserjesor alakítandó ki, a kialakítandó. ³⁰

/7/ ³¹

/8/ ³²

/9/³³ A Gksz2 jelű építési övezetben kizárólag ásványvízpalackozó funkciónak megfelelő épületek és építmények helyezhetők el a szabályozási terven jelölt építési helyen, tájbaillo módon, magastetős kialakítással.

/10/³⁴ A Gksz3 és Gksz4 építési övezetben használatbavételi engedély csak akkor adható ki, ha az SZT-2b-2 jelű Szabályozási tervlapon jelölt, Ev övezettel határos 20 m szélességű beültetési kötelezettségű területen legalább 2 fasor és egy cserjesor telepítése megtörtént.

²⁴ Hatálytalanította a 10/2015. (XII.16.) sz. rendelet 7.§ (5) bekezdése

²⁵ Beiktatta a 9/2018. (X.25.) sz. rendelet 1.§ (2) bekezdése

²⁶ Módosította a 10/2015. (XII.16.) sz. rendelet 4.§ (1) bekezdése

²⁷ Az új övezetet beiktatta a 7/2007. (11.21.) sz. rendelet 3.§ (1) bekezdése

²⁸ Az új övezetet beiktatta a 7/2007. (11.21.) sz. rendelet 3.§ (1) bekezdése

²⁹ Az új övezetet beiktatta a 7/2007. (11.21.) sz. rendelet 3.§ (1) bekezdése

³⁰ Módosította a 10/2015. (XII.16.) sz. rendelet 4.§ (1) bekezdése

³¹ Hatálytalanította a 10/2015. (XII.16.) sz. rendelet 7.§ (5) bekezdése

³² Hatálytalanította a 10/2015. (XII.16.) sz. rendelet 7.§ (5) bekezdése

³³ Beiktatta a 7/2007. (11.21.) sz. rendelet 3.§ (2) bekezdése

³⁴ Beiktatta a 7/2007. (11.21.) sz. rendelet 3.§ (2) bekezdése

Üdülõházas üdülõterület

9. §

- /1/ Üdülõházas üdülõterület a Szabályozási Terveken Üü jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely olyan üdülõépületek, üdülõtáborok elhelyezésére szolgál, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és amelyek túlnyomóan változó üdülõi kör hosszabb tartózkodására szolgálnak.
- /2/ A területen kizárólag
- üdülõépület
 - szálláshely-szolgáltató épületek
 - üdülõtábor
 - sportlétesítmény
 - és olyan üdülõterület ellátását szolgáló kereskedelmi és szolgáltató funkciójú épület - melynek szintterülete max. az összes más funkciójú bruttó szintterület 25 %-a - helyezhetõ el.
- Az Üü4* építési övezetben legfeljebb 2 egységes üdülõépület építhetõ.
- /3/ Az építési övezet területén meglévõ épület használati módját az (2) bekezdésben felsoroltaktól eltérõ célokra megváltoztatni nem lehet.
- /4/ Az építési övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhetõ építménymagasság mértékét, a beépítési módot a következõ táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe m ²	legnagyobb beépítettsége %	épületek legnagyobb építmény-magassága (m)	minimális zöldfelületi aránya %
Üü1	SZ	10 ha	10	7,5*	50
Üü2	SZ	6000	10	6,5	50
Üü3	SZ	K(3 ha)	10	6,5	50
Üü4	SZ	1000	30	7,5	50
Üü4*	SZ	K(500)	20	6,0	60
Üü5-T	SZ	2000	15	4,5**	50

K - kialakult állapot SZ - szabadonálló beépítés

* A parttól számított 100 m-t meghaladó távolságban épülõ épületek esetében a legnagyobb építménymagasság 11,5 m

- /5/ Az építési övezet építési telkein több fő rendeltetésû épület is elhelyezhetõ az övezetben elõírt beépítési % betartásával.
- /6/ Új épület a telekhatártól legalább 5 m távolságban létesíthetõk.
- /7/ Az ÜÜ5-T jelû övezetben kizárólag üdülõtábor létesíthetõ.
- /8/ ³⁵
- /9/ ³⁶
- /10/ A jármûvek telken belül:
- fásított parkolóban (de ez nem számít bele a zöldfelületbe)
 - fő rendeltetést szolgáló épületben (ill. azzal egy tömegben)
 - terepszint alatti építményben helyezhetõk el.
- /11/ Az Üü övezetben létesülõ kettõszintes, vagy annál magasabb új építmények építési engedélyezési tervének tartalmaznia kell az építési terület geotechnikai feltárását és értékelését.³⁷

³⁵ Hatálytalanította a 10/2015. (XII.16.) sz. rendelet 7.§ (5) bekezdése

³⁶ Hatálytalanította a 10/2015. (XII.16.) sz. rendelet 7.§ (5) bekezdése

³⁷ (A Magyar Geológiai Szolgálat által kért elõírás.)

/12/ Az Üü övezetben az építmények magasságától függetlenül fel kell tárnai az építési terület természeti adottságait, ha az új építmény pincszint, vagy alagsor kialakításával tervezett.³⁸

Hétvégházás üdülőterület

10.§

/1/³⁹ Hétvégházás üdülőterület a Szabályozási Terveken Üh jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely legfeljebb 2 egységes üdülőépületek és a (2) bekezdés szerinti kivételesen elhelyezhető rendeltetések, épületek elhelyezésére szolgál.

/2/⁴⁰ A hétvégházás övezetben kivételesen elhelyezhető

- az üdülőnépesség ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró sportlétesítmény
- lakóépület, legfeljebb 2 lakással az Üh4 jelű építési övezetben.

/2a/⁴¹ A (2) bekezdés c) pontja szerinti rendeltetésre az Üh4 jelű építési övezetben a meglévő épületek átminősíthetők.

/3/ A hétvégházás övezetben nem helyezhető el:

- a terület rendeltetésszerű használatát zavaró egyéb gazdasági építmény, ipari, kézműipari létesítmény.
- üzemanyagtöltő állomás,
- autómosó,

és meglévő épület használati módját e célra megváltoztatni nem lehet.

/4/ Az építési övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét, a beépítési módot a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
övezeti jele	beépítés módja	Legkisebb területe m ²	legnagyobb beépítettsége %	épületek legnagyobb építmény-magassága (m)	minimális zöldfelületi aránya %
Üh1	SZ	430 ⁴²	15	4,5	60
Üh2	SZ	K(1000)	15	4,5	60
Üh3	SZ	K(550)	15	4,5	60
Üh3*	O/SZ ⁴³	K(550)	15	4,5	60
Üh4	SZ	K(500)	20	6,0	60
Üh4*	SZ	K(500)	20	4,5	60
Üh5	SZ	K(360)	15	4,5	60
Üh6	I	K(470)	15	4,5	60
Üh7	I	K(360)	15	4,5	60
Üh8	SZ	1000	15	4,5	60

K - kialakult állapot Sz - szabadonálló I - lkresen csatlakozó beépítés

³⁸ (A Magyar Geológiai Szolgálat által kért előírás.)

³⁹ Módosította az 5/2018. (V.30.) rendelet 1.§-a

⁴⁰ Módosította az 5/2018. (V.30.) rendelet 1.§-a

⁴¹ Beiktatta az 5/2018. (V.30.) rendelet 1.§-a

⁴² A legkisebb telekméretet a 13/2003 (12.17) rendelet 4 §-a állapította meg.

⁴³ Értelmezését a 13/2003 (12.17) sz. rendelet alapján a 2.sz. melléklet tartalmazza.

- /5/ Az építési övezet telkein a fő rendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épületben nyerhet elhelyezést.
 /6/ A fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület az övezet területén nem helyezhető el.
 /7/ Az Üh3* övezetben szabadonálló beépítés csak a 18 m telekszélességet meghaladó telkek esetében engedélyezhető.
 /8/ Az építési övezetben előírt teleknagyság min. 1,5-szörösét elérő telken, annak előírt teleknagyságon felüli részén csak az előírt max. beépítettség 50 %-a érvényesíthető, de az így kialakuló beépítés nem haladhatja meg a minimális teleknagyság esetében engedélyezhető beépítés kétszeresét.

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

11. §.

- /1/44 Különleges területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük (zöldfelületi jellegük) miatt a következők:
 a) nagy kiterjedésű sportterületek (K-sp),
 b) strand (K-str),
 c) temető (K-t),
 d) kegyeleti park (K-kgy)
 /2/ A különleges területen önálló gépkocsitároló elhelyezése nem lehetséges.

Nagy kiterjedésű sportterületek (K-sp)

12.§.

- /1/ A terület főként sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.
 /2/ A sportlétesítmények területén
 – sport építmények
 – sport építmények kiszolgáló létesítményei
 – a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató létesítmények helyezhetők el.
 /3/ Új sportépület ill. terület létesítése esetén a tervezett funkciónak megfelelően a parkolást és a megfelelő szociális kiszolgáló épületeket biztosítani kell, valamint az engedélyezésre benyújtott dokumentációnak kertészeti tervet is kell tartalmaznia.
 /4/ Az építési övezet beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét, a beépítési módot a következő táblázat szerint kell meghatározni.

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe m ²	legnagyobb beépítettsége %	épületek legnagyobb építmény-magassága (m)	minimális zöldfelületi aránya %
K-sp	SZ	1 ha	8*	6,0	60

SZ - szabadon álló beépítés

Strandterületek (K-str)

13.§.⁴⁵

- /1/ A terület strand kialakítására és kiszolgáló létesítményei elhelyezésére szolgál.
 /2/ A strand területén
 – a strand kiszolgáló épületei (zuhanyzók, WC-k, kabinok, öltözők stb.)
 – a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények

⁴⁴ Módosította a 8/2005. (X.13.) sz. rendelet

⁴⁵ A 13. §-t a 8/2005. (X.13.) sz. rendelet törölte, és a többi §-t átszámozta

helyezhetők el a 3.§ (14) bekezdés figyelembevételével.

- /3/ A meglévő strand átépítése, felújítása esetén a tervezett funkciónak megfelelően az OTÉK 34.§. alapján a parkolást és a megfelelő szociális kiszolgáló épületeket biztosítani kell.
- /4/ A területen új épület csak teljes közművesítettség esetén helyezhető el.
- /5/ A strand területén – miután altalaja mesterséges feltöltés – a létesítendő építmények tartós fennmaradása érdekében az építési engedély feltételeként kötelező talajmechanikai vizsgálatok készítése.
- /6/ Az övezet beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét, a beépítési módot a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
Övezeti Jele	beépítés módja	legkisebb területe	legnagyobb beépítettsége %	épületek legnagyobb építmény-magassága (m)	minimális zöldfelületi aránya %
K-str1	SZ	2,5 ha	8	4,5	80
K-str2	SZ	1 ha	8	4,5	80

SZ - szabadon álló beépítés

Temetők területei (K-t), Kegyeleti park (K-kg) 14.§.

- /1/ A területen a temetkezés kegyeleti épületei, s azt kiszolgáló és kiegészítő épületek helyezhetők el.
- /2/ Az építési övezet beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét, a beépítési módot a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe m2	legnagyobb beépítettsége %	épületek legnagyobb építmény-magassága (m)	minimális zöldfelületi aránya %
K-t K-gy	SZ	K	10	6,0	80

SZ - szabadon álló beépítés

K - kialakult állapot

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK 15. §

- /1/⁴⁶ Balatonöszöd területén a beépítésre nem szánt területek az építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységek közé sorolandók:
- Zöldterület (Zkp)
 - Erdőterület (E)
 - Mezőgazdasági területek:
 - Általános mezőgazdasági terület (Má)
 - Kertes mezőgazdaság terület (Mk)
 - Vízgazdálkodási terület (V)
 - Közlekedési terület
 - közúti (KÖu)

⁴⁶ Beiktatta a 9/2018. (X.25.) sz. rendelet 2.§ (1) bekezdése

eb)	vasútterület	(KÖv)
f)	közműterület	
fa)	vízmű	(Kmv)
fb)	gázfogadó állomás	(Kmg)
g)	<i>Különleges terület</i>	
ga)	parti sáv	(Kb-ps)
gb)	strand	(Kb-str)

- /2/⁴⁷ A településen beépítésre nem szánt területein 3000 m²-nél kisebb telket kialakítani nem szabad. A már beépült telkek megosztása nem engedélyezhető, ha az osztás eredményeként a keletkező telkek beépítettsége az adott területen érvényes szabályozási előírások által megengedett mértéket meghaladná.
- /3/⁴⁸ A település közigazgatási területén - a települési és tájkarakter védelme érdekében - 2500 m²-nél nagyobb összes szintterületű, csarnok jellegű épület elhelyezése nem engedélyezhető.
- /4/⁴⁹ A települések beépítésre nem szánt részén terepszint alatti építmény alapterülete a telek 10%-át nem haladhatja meg.
- /5/^{50 51} A település közigazgatási területén a 10 m-nél magasabb építményeket a környezethez (a domborzati és növényzeti adottságokhoz) illeszkedően kell elhelyezni. Az építési engedély iránti kérelemhez látványtervet kell mellékelni. A látványtervnek be kell mutatnia a létesítendő építmény településszerkezetbe, legalább 50 m-es térségében a környezetbe, településképbe illetve tájképbe való illeszkedését.

Különleges terület - parti sáv ⁵² **15/A.§**

- (1) *Különleges terület - parti sáv a Szabályozási terven "Kb-ps" jellel jelölt beépítésre nem szánt terület.*
- (2) *Épület a területen nem építhető, csak épületnek nem minősülő kerti építmények és a parti sávhoz kapcsolódó létesítmények helyezhetők el.*
- (3) *A legkisebb kialakítható telekméret 3000 m².*
- (4) *A területet 85 %-ban zöldfelületként kell megőrizni és fenntartani.*

Különleges terület - strand ⁵³ **15/B.§**

- (1) *Különleges terület - strand a Szabályozási terven "Kb-str" jellel jelölt beépítésre nem szánt terület.*
- (2) *A területen csak a strandhoz kapcsolódó épületek helyezhetők el, legfeljebb 2 %-os beépítési mértékkel, elhelyezhetők továbbá épületnek nem minősülő és a strandhoz szükséges építmények is.*

⁴⁷ Beiktatta a 13/2003. (12.17.) sz. rendelet

⁴⁸ Beiktatta a 13/2003. (12.17.) sz. rendelet

⁴⁹ Beiktatta a 13/2003. (12.17.) sz. rendelet

⁵⁰ Beiktatta a 13/2003. (12.17.) sz. rendelet

⁵¹ Módosította a 10/2015. (XII.16.) sz. rendelet 7.§ (5) bekezdése

⁵² Beiktatta a 9/2018. (X.25.) sz. rendelet 2.§ (2) bekezdése

⁵³ Beiktatta a 9/2018. (X.25.) sz. rendelet 2.§ (3) bekezdése

- (3) *Épületek legfeljebb 3,5 m-es építménymagassággal építhetők, a partvonalától legalább 15 m távolságban.*
- (4) *A terület megosztása nem lehetséges.*
- (5) *A területet 85 %-ban zöldfelületként kell megőrizni és fenntartani. "*

Zöldterület

16. §.

- /1/ Zöldterület (közpark) a Szabályozási Terveken Zkp jellel szabályozott növényzettel fedett közterület.
- /2/ Zöldterületen a (7) bekezdésben foglaltak kivételével az OTÉK 27. § szerinti létesítmények helyezhetők el
- /3/ Az épületek építménymagassága max. 3,5 m.
- /4/ A ZKP-0 övezetben a beépítés mértéke 0 %. A ZKP1 övezetben a beépítés mértéke max. 2 %, a ZKP2 övezetben pedig max. 4 %.
- /5/ Közpark területének legalább 80%-át növényzettel fedetten kell kialakítani, vagy fenntartani.
- /6/ A 7-es út menti két új zöldterületen a meglévő értékes fák megőrzendők, és a terület min. 70%-át fás növényekkel kell borítani.
- /6/ A területekre kerttervező mérnök által készített kertészeti kiviteli tervet kell készíttetni.
- /7/ A szabályozási terven jelölt helyen parti sétányt kell kialakítani, és zöldterületként kell fenntartani. A parti sétányon kifejezetten csak a pihenés építményei, parkbútorok (kerti bútorok) helyezhetők el, kivéve a Szabályozási Terven kijelölt építési hely területét, ahol
- a kiszolgáló épületek (zuhanyzók, WC-k, öltözők stb.)
 - a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó létesítmények
- is elhelyezhetők. A növényzetet úgy kell kialakítani, hogy a tóra való rálátást, a vízzel való kapcsolatot lehetővé tegye. A sétányt a strand területével össze kell kapcsolni és az átjárást időszakonként, biztosítani kell – főszézonon kívül.
- /8/ A meglévő zöldterületek más területfelhasználási egységbe nem minősíthetők át.⁵⁴
A településközpontban a templom előtt a zöldterület - a kialakított 5 építési telek beépíthetőségét nem korlátozva ⁵⁵ kibővíthető a 51/4 hrsz. és az 51/3 hrsz telkek egy részével. A növényzet a zöldterületen úgy alakítandó ki, hogy a növényzet a templom körüli tér bővítését (lehatárolását) és az épített érték (templom) határozott kiemelését segítse elő.
- /9/ A meglévő és tervezett zöldterületek megtervezéséről, megépítéséről, fenntartásáról illetve felújításáról az Önkormányzatnak folyamatosan gondoskodni kell.
- /10/ A zöldterületeken a településre jellemző egységes útburkolatok és eligazító (tájékoztató) táblák helyezendők el.
- /11/ A zöldterületeken tornyok, oszlopok, nagyméretű tájékoztató táblák nem helyezhetők el.
- /12⁵⁶ A Zk jelű övezet elsődlegesen gyalogos közlekedésre alkalmas nyomvonal célját szolgálja.

Erdőterület

17. §

- /1/ Erdőterület a Szabályozási Terveken szabályozott erdő művelési ágú és a tervezett erdők területe.
A meglévő erdőterületek beépítésre szánt területté való átminősítése tilos. A településen lévő erdőterület nagysága összességében nem csökkenhet.⁵⁷
- /2/ Az erdőterület az építmények elhelyezése szempontjából: védelmi (E_v) rendeltetésű lehet.
- /3/ Védelmi rendeltetésű erdőterület övezete (E_v) meglévő illetve tervezett védelmi rendeltetésű erdőterületek, ahol – a vadállomány fenntartása, valamint az erdei turizmus érdekében szükséges építmények, valamint közművezetékek kivételével – építési tevékenység nem folytatható. Az OTÉK 32.§-a szerinti építmények akkor helyezhetők el, ha azok az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem

⁵⁴ A 2000. évi CXII.tv. 6 § -a

⁵⁵ A gondolatjel közötti szöveg a HÉSZ 13/2003 /12.17/ rendeletével pontosított.

⁵⁶ Beiktatta a 6/2010. (04.28.) sz. rendelet

⁵⁷ A 2000.évi CXII. tv. 5 § -a, a 13/2003 /12.17/ rendelettel megállapított szöveg

zavarják.

- /4/ A szabályozási tervben az autópálya mellé tervezett véderdősáv szélessége 50 m.
- /5/ 071/1 hrsz-ú illegális személtlerakó területe rendezendő, a tájrendezést követően a területet fásítani, erdősíteni kell.
- /6/ A Kismetszés és a Nagymetszés közötti, a 2000. évi CXII. tv.-ben távlatban erdősítésre javasolt mélyfekvésű terület, táj- és természetvédelmi, tájkarakter-védelmi, vízminőség-védelmi szempontból érzékeny terület. A területen a természetes módon beerdősült területek, meglévő vízfelületek és nádas területek megőrzendők.
- /7/ Az erdősítésre javasolt területen épület, egyéb mezőgazdasági építmény, távközlési magas építmény, adótorony nem létesíthető.

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

18. §.

- /1/ A mezőgazdasági területek a hagyományos mezőgazdasági használat megőrzése; a tájkarakter és a természeti értékek védelme; és a településfejlesztés érdekei figyelembevételével a következő eltérő területfelhasználási egységekre osztódnak:
 - a) általános mezőgazdasági terület (Má)
 - b) kertes mezőgazdasági terület (Mk)

Általános mezőgazdasági terület⁵⁸

19. §.

- /1/ *Általános mezőgazdasági terület az árutermelő gazdálkodásra alkalmas Má jellel szabályozott mezőgazdasági terület.*
- /2/ *Általános mezőgazdasági terület Má-1 övezete szőlőkataszter szerinti II. osztályú, árutermelési mezőgazdasági terület, ahol az építményelhelyezés feltételei a következők:*
 - a) *az övezet területén építeni kizárólag akkor lehet, ha a telek területének legalább 80 %-án⁵⁹ szőlő- vagy gyümölcsültetvény található.*
 - b) *Az övezetben a területek rendeltetésszerű használatát biztosító gazdasági épületek építhetők lakó illetve tartózkodó helyiségekkel.*
 - c) *Szőlőműveléssel hasznosított területen csak 2 ha-nál nagyobb telken építhető a termelést és a borturizmust szolgáló épület. A beépítettség max. 1 %, alapterület max. 500 m².*
 - d) *Gyümölcsültetvény esetén csak 3 ha-nál nagyobb telken 0,5 %-os beépítettséggel max. 1000 m² alapterületű épület építhető.*
 - e) *Az építménymagasság max. 4,5 m lehet, kivéve ha a mezőgazdasági termelés, feldolgozás technológiai igénye eltér, de abban az esetben is max. 6,0 m lehet.*
 - f) *A terepszint alatti építmény csak földdel borított pince lehet, amelynek alapterülete a telek 5 %-át nem haladhatja meg.*
 - g) *A dűlőutak mentét – szántóföldi és gyeperőművelés esetén őshonos fajokkal fásítani kell.*
- /3/ *Általános mezőgazdasági terület Má-2 övezetében az építményelhelyezés feltételei a következők:*
 - a) *Ezen mezőgazdasági övezetben építeni szántó, gyeperő, szőlő, gyümölcs művelés ág esetén lehetséges.*
 - b) *Szántó művelési ág esetén 20 ha-nál nagyobb területre max. 0,1 %-os beépítettséggel helyezhető el gazdasági épület, amelynek alapterülete az 500 m²-t nem haladhatja meg.*
 - c) *Szőlő, gyümölcs, gyeperő művelési ág esetén 5 ha-nál nagyobb területre max. 0,5 %-os beépítettséggel max. 400 m²-es épület helyezhető el.*
 - d) *Az építménymagasság max. 4,5 m lehet, kivéve ha azokat a mezőgazdasági termelés, feldolgozás technológiai igénye eltér, de abban az esetben is max. 6,0 m lehet.*

⁵⁸ Az előírásokat módosította a 7/2007. (11.21.) sz. rendelet 4.§ (1) bekezdése

⁵⁹ Módosította az 5/2018. (V.30.) rendelet 4.§ (3) bekezdése

- e) Csak kifejezetten tájba illő épületek, építmények építhetők.
- f) A dűlőutak mentén őshonos fajokból a fásítás kötelező.
- „/3a/⁶⁰ Általános mezőgazdasági terület Má-3 övezete szőlőkataszter szerinti II. osztályú mezőgazdasági terület, ahol az építményelhelyezés feltételei a következők:
- az övezet területén építeni kizárólag akkor lehet, ha a telek területének legalább 80 %-án szőlőültetvény található.
 - Az övezetben a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, borászatot és a borturizmust szolgáló épület helyezhető el melyben lakó funkció is kialakítható.
 - Szőlőműveléssel hasznosított területen a legalább 2 ha területű telken építhetők a b) pont szerinti építmények
 - A beépített alapterület a telek max. 2 %-a de legfeljebb 800 m² lehet.
 - Az épület építménymagasság max. 6,0 m lehet.
 - Terepszint alatti építmény csak földdel borított pince lehet, amelynek - a telek beépített alapterületébe be nem számítandó - területe a telek 5 %-át nem haladhatja meg.”
- /4/ Az Általános mezőgazdasági terület övezeteiben a szőlőműveléssel hasznosított telkekkel rendelkező tulajdonos - ha Balatonöszöd igazgatási területén lévő telkeinek összterülete 5 ha-nál nagyobb - szőlője művelésével, feldolgozásával ill. ahhoz kapcsolódó (nem szálláshely szolgáltató célú) borturizmussal összefüggő építési szándékát megvalósíthatja csak az egyik telkén is a következő feltételek szerint:
- a beépíthető telek nagysága legalább 10000 m² (1 ha);
 - a beépíthető terület nagysága a beszámított telkek - birtoktest - összterületének 1 %-át, egyúttal a beépítésre szánt telek beépítettsége a 25 %-ot nem haladhatja meg;
 - az 5 ha-nál nagyobb összterület megállapításánál a kertés mezőgazdasági terület övezeteiben fekvő telkek is beszámíthatóak, de a b. pont szerint beépíthető telek - birtokközpont - a kertés mezőgazdasági övezet telkein nem létesíthető.
 - a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nem lehet korlátozó hatással ill. azt nem veszélyezteti;
 - a birtokközpontra vonatkozó építési engedélynek tartalmaznia kell a birtoktestbe beszámított összes telek helyrajzi számait. Azokra a telkekre, amelyek a birtokközpont kialakításában beszámításra kerültek építési tilalmat kell bejegyeztetni a tulajdonos érdekében az ingatlan-nyilvántartásba az építésügyi hatóság határozata és megkeresése alapján.
 - a birtokközpont kialakításához előzetesen elvi engedélyt kell kérni.

Kertes mezőgazdasági terület⁶¹

20. §

- /1/ Kertes mezőgazdasági terület a szőlőkataszter szerinti II. osztályú területek, illetve a vegyes kert-, szőlő-, gyümölcsfeldolgozást és a pihenést szolgáló Mk jellel szabályozott mezőgazdasági terület.
- /2/ A területfelhasználási egység Mk-1 övezete a szőlőkataszter szerinti II. osztályú területek (Öreghegy, Szarkahegy) hagyományos szőlőhegyi területe.
- /3/ Az Mk-1 övezet területén csak a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást bortárolást, borturizmust valamint a gyümölcsstermesztést szolgáló épület létesíthető, ha a telek területének legalább 75%-a szőlő-, illetve gyümölcsstermesztéssel hasznosított.⁶²
- /4/ A területfelhasználási egység Mk-2 övezete a Nagypincei út melletti – volt zártkerti – terület.
- /5/ Az Mk-2 övezet területén a szőlőművelést, borászatot, gyümölcsstermesztést és a kertművelést szolgáló épület létesíthető, ha a telek területének legalább 80 %-án szőlő, gyümölcsös illetve más intenzív

⁶⁰ Beiktatta az 5/2018. (V.30.) rendelet 2.§-a

⁶¹ Az előírásokat módosította a 7/2007. (11.21.) sz. rendelet 5.§ (1) bekezdése

⁶² 2000. évi CXII. tv. 52.§ b.pont

kertészeti kultúra található.⁶³

- /6/ Az Mk-2 övezet beerdősödött területén épület nem létesíthető és az erdők megtartandók
- /7/ Az Mk-1 és Mk-2 övezetben az építményelhelyezés feltételei a következők:
- A beépíthető legkisebb telek nagysága 1500m²
 - A kialakítható telek területe legalább 3000 m², szélessége legalább 16m
 - Az övezetben telkenként egy – a helyi építési hagyományoknak megfelelő és tájbaillő – gazdasági épület (présház, gyümölcstároló) és földdel borított boltpince létesíthető
 - A telek beépítettsége 3%, de legfeljebb 60 m² arányos téglalap alapterületű lehet
 - Az épület átlagos építménymagassága legfeljebb 4m lehet, de egyik homlokzata sem haladhatja meg a 6m-t
 - A tájkarakter, tájkép védelme érdekében csak a helyi építési hagyományoknak megfelelő 40 - 45° hajlásszögű nyeregtetős épületek építhetők, amelyek tetőhéjazata, nád vagy természetes anyagú és természetes színű égetett cserép lehet
 - Épület legalább 12 m széles telken szabadonállóan létesíthető, legalább 5,0 m előkert biztosításával. Az oldalkert 3m-nél kisebb nem lehet
 - Az épület feltöltésen nem helyezhető el, és környezetében a természetes terepszinttől kiemelkedő terasz nem létesíthető
 - A földdel borított boltpince alapterülete nem haladhatja meg a telek területének 10%-át, az oromfal 2m-nél magasabb nem lehet
 - A pince a présházzal egybeépítve, vagy attól különállóan is létesíthető, de nem alakítható ki a présház alatt
 - A szőlőfeldolgozáshoz, bortároláshoz, gyümölcstermesztéshez szükséges technológiai építmények csak épületen belül létesíthetők
 - Az övezetek területén lakóépület nem létesíthető, lakókocsi, lakókonténer és egyéb mobil építmény nem helyezhető el
 - Kerti támfalak csak fából vagy termésközből létesíthetők
 - Kerítés faoszlopokra kifeszített legfeljebb 1,6 m magas vadvédelmi hálóból, élősvényből létesíthető
 - A telekre vízvezeték csak akkor vezethető, ha a szennyvíz a csatornahálózatra ráköthető, vagy szivárgásmentes zárt tárolóban tárolható

Vízgazdálkodási terület (V, V-N)

21. §

- /1/ Vízgazdálkodási terület a szabályozási terven V, ill. V-N jellel szabályozott területfelhasználási egység.
- /2/ A Nagymetszés melletti terület ahol a Balaton és a felszíni vizek minőségének védelme céljából építeni kizárólag csak vízgazdálkodási, környezetvédelmi érdekekből – műtárgyak, árkok, szivattyúház stb.- lehet a vízügyi jogszabályokkal összhangban és az illetékes vízügyi hatóság egyetértésével.
- /3/ Az övezetben az élővilág és talaj illetve vízfelszín mindennemű szennyezése tilos.

Közlekedési területek

22. §.

- /1/ A település közlekedési célú közterületei:
- Gyorsforgalmi út: M7 autópálya
 - Országos I. rendű főút: 7. sz. főút
 - Országos mellékút: 6502 sz. út külterületi szakasza, Szemesi út
 - Szólád- autópálya csomópont – 7-es út összekötő út
 - Gyűjtőút: 6502 sz. út belterületi szakasza
 - Lakóutak, kiszolgáló utak, egyéb külterületi utak: az összes többi út nyilvántartású közterület
 - Kerékpárút: a 7-es közút menti kerékpárút, Balatonöszöd – Balatonszemes helyi kerékpárút

⁶³ 2000. évi CXII. tv. 46.§ h.pont

- h) Egyvágányú vasútvonal: Budapest – Nagykanizsa vasútvonal
- /2/ A közlekedési területeken a közlekedési és közmű műszaki létesítmények elhelyezésén túl csak a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények (váróhelység, esőbeálló,) és reklámépítmények helyezhetők el.
- /3/ A közlekedési célú közterületek szabályozási szélességet az SZT határozza meg.
- /4/ Az utak védőtávolsága gyorsforgalmi út esetében az út tengelyvonalától számított 100-100 m., országos főutak és mellékutak külterületi szakaszain: 50-50 m. A védőtávolságokon belül bármely építési tevékenység csak a kezelő ill. beruházó jóváhagyásával végezhető.
- /5/ Újonnan kialakított üdülőlóházas-, hétvégi házas-, és lakóterületi tömbök között legalább 12,0 m, ill. 16,0 m az egyéb beépítésre szánt területek esetében legalább 16 m szabályozási szélességű közlekedési célú közterületek alakíthatók ki az ágazati szabványok és előírások betartásával.
- /6/ Új lakóutak, kiszolgáló utak létesítése, vagy felújítása esetén a szabályozási szélességén belül legalább 5 m széles burkolat és egyoldali járda létesítendő. Településközpont vegyes, gazdasági és különleges területekkel határos területen min. 6,5 m széles burkolat és szükség szerint járda létesítendő.
- /7/ Gazdasági területen közforgalom számára megnyitott magánutak is kialakíthatók. Ezek teljes szélessége minimálisan 5,0, illetve 10,0 m. A vízelvezetést az út megépítésével egyidejűleg meg kell oldani.
- /8/ Önálló gyalogút minimális szélessége 4 m, a burkolat szélessége min.: 1,5 m. A járműközlekedést nem akadályozó kialakítással a településen belterületén bárhol létesíthető, illetve fenntartható.
- /9/ Közterületen a parkolóhelyeket 8 parkolóhely fölött fásítani kell, 4 ph-ként min. 1 db. fa ültetendő
- /10/ A telkeken jelentkező parkolási igényt saját telken belül kell kielégíteni. Az Önkormányzat Helyi Parkolási Rendeletében ettől eltérő rendelkezések is előírhatók.
- /11/ A koncentrált parkolási igények kielégítésére strand térségében összesen 300 férőhellyel parkoló felületet kell létesíteni.
- /12/ Üzemanyagtöltő állomás az SZT-n jelölt Gksz területeken alakítható ki.

KÖZMŰVEK LÉTESÍTMÉNYEI

23.§

- /1/ A település bel- és külterületén lévő, illetve azt érintő közművezeték hálózatok, annak műtárgyai és létesítményei a nyomvonalengelytől mindkét irányban értendő – a vonatkozó szabványokban rögzített – biztonsági övezettel rendelkeznek, melyen belül meghatározott tilalmak és korlátozások érvényesek.
- /2/ A meglévő közműhálózat védelmét biztosítani kell, szükség esetén szakfelügyelet igénylésével.
- /3/ A közmű létesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenésre, illetve a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag) figyelemmel kell lenni.
- /4/ A közműhálózatot közterületen kell megépíteni az MSz 7487/2. sz. szerint.
- /5/⁶⁴ *A HÉSZ hatályba lépése után kialakított utcákban új nyomvonalas létesítmény csak föld alatt vezethető.*

Vízi közművek

24.§

- /1/ Az ivóvíz hálózaton föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni.
- /2/ Házi vízbekötés a Balaton vízminőség védelme érdekében csak az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötést követően engedélyezhető!
- /3/ A meglévő szennyvízelvezető hálózat mentén fekvő ingatlanokat kötelezni kell a rákötésre és ezzel egyidejűleg a meglévő közműpótló berendezéseket, ún. szikkasztókat, tározókat el kell bontani!
- /4/⁶⁵ *A belterületi csapadékvizek elvezetése a Balatonpart és a vasút közötti területrészen zárt csatornával, más területeken nyílt árokhálózattal is történhet.*
- /5/ A külterületi vízelvezető csatornák mindkét partja mentén a fenntartáshoz szükséges 6,0-6,0 m széles sávot szabadon kell tartani.
- /6/ A tervezett M7 autópálya töltése által kizárt külvizeket nyílt árokhálózattal a Kismetszés csatornába, illetve kisebb részben a belterületi hálózatba kell vezetni.

⁶⁴ Beiktatta a 7/2007. (11.21.) sz. rendelet 6.§ (1) bekezdése

⁶⁵ Módosította a 11/2006. (06.29.) sz. rendelet

- /7/ Az autópálya burkolatáról lefolyó csapadékvizet környezetvédelmi – benzin-olaj, illetve iszap-hordalékfogó – műtárgy közbeiktatása után szabad a befogadóba vezetni.
- /8/ Védőtávolságok épület alapjától: MSz 7487/2 szerint
- | | | |
|----------------------|---------------------|-------|
| Ivóvízvezeték | – D 300 mm-ig | 3,0 m |
| | – D 300 – 700 mm-ig | 5,0 m |
| Szennyvízcsatorna | 3,0 m | |
| – Csapadékcsatorna | | 3,0 m |
| – Szennyvíz nyomócső | – D 300 mm-ig | 3,0 m |
- /9/⁶⁶ *Balatonőszöd területére kívülről - a regionális szennyvízgyűjtő és -tisztító rendszerre szennyvízcsatorna-hálózaton keresztül történő csatlakozás kivételével - szennyvizet bevezetni tilos. A település közigazgatási területén a megépült szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötés kötelező.*

Villamosenergia-hálózatok

25. §

- /1/ A villamos energia szállítására és átalakítására szolgáló föld feletti távvezetékek, villamos szabadvezetékek, erőművek, állomások és villamosművek az IpM 11/1984.(VIII.22.) számú törvényerejű rendeletben, továbbá a MSz 151, a MSz 172 és a MSz 7487 számú magyar szabványokban rögzített biztonsági övezettel rendelkeznek.
- /2/ A föld feletti nagy- és középfeszültségű szabadvezeték hálózatok biztonsági övezete a szélső vezetékszálak függőleges síkjától mérve mindkét irányban terjedően:
- | | |
|--|-----------|
| –20 kV-os szabadvezeték esetében | |
| – szimpla felfüggesztéssel, külterületen | 5,0-5,0 m |
| – kettős felfüggesztéssel | 2,5-2,5 m |
- /3/ A föld alatti 20 kV-os és 0,4 kV-os villamos kábel, vagy alépítmény biztonsági övezete a nyomvonal két oldalán, arra merőlegesen 1,0 méteres távolságú függőleges síkokig terjed.
- /4/ 20/0,4 kV-os transzformátorállomások telepítésénél ki kell építeni a közvetlen közterületi kapcsolatot, a teherautóval történő megközelítést, önálló épület esetében a körüljárhatóságot és itt 5,0 méteres védőtávolságot kell figyelembe venni.
- /5/ A középfeszültségű hálózatok és berendezések további tervezési és kivitelezési munkái során be kell tartani a vonatkozó 1994. évi LXVIII. törvény, illetve a 34/1995. (IV.5.) Korm. rendelet és az 1/1967. (IV.28.) sz NIM rendelet előírásait.

Távközlési hálózatok

26.§

- /1/ A távközlési hálózatok, föld alatti kábelek és alépítmények a vonatkozó 1992. évi LXXII. sz. és az 1997. évi LXXVIII. sz. törvény, a 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet és a 29/1999.(X.6.) sz. KHV rendelet értelmében, valamint a MSz 7487. szabvány előírásai szerint rögzített biztonsági övezete a nyomvonal két oldalán, arra merőlegesen 1,0 méteres távolságú függőleges síkokig terjed.
- /2/ Hálózatbővítések esetében a területfejlesztés igényeihez igazított, a jelenlegi adottságoknak megfelelően a MSz 7487. szabvány előírásai szerint a közterületeken a meglévő távközlési alépítmények felhasználásával, és/vagy új csőhálózat kiépítésével és megszakító létesítmények telepítésével nyílik lehetőség. A tervezett alépítményi csőszámnak és megszakító létesítményeknek a terület 100%-os ellátását kell szolgáltatnia. Ide kell elhelyezni az alközpontokat összekötő törzs- és átkérő kábelhálózatokat is.
- /3/ A távbeszélő állomásokhoz csatlakozó elosztóhálózatok részére a gyalogos közlekedés területsávjában az alépítményi műtárgyak kiépíthetők minden utcában.
- /4/ Légvezetékes távközlési hálózat a 7. sz. főúttól délre lévő területen építhető.

Gázvezeték hálózatok

⁶⁶ A 13/2003 (12.17) rendelettel megállapított szöveg.

27.§

- /1/ Földgázszállító vezetékhalozatok, gázfogadó állomások, körzeti és ipari gáz-nyomásszabályozó berendezések biztonsági övezeteit az IpM 6/1982. (V.6.) számú törvényerejű, valamint a GOMBSZ rendeletei, továbbá a MSz 7084. és a MSz 7487. számú szabványok a nyomásfokozatoktól függően a csővezeték tengelyvonalától mindkét irányban terjedően az alábbiak szerint rögzíti:
- nagyközépnomású hálózatoknál (Zalai 8"-os vezeték) 9,0-9,0 m
 - középnomású hálózatoknál
 - D 90-ig 4,0-4,0 m
 - D 90 felett 5,0-5,0 m
 - nagyközép/középnomású körzeti nyomásszabályozó berendezésnél 15,0x15,0 m-es terület
- /2/ Földgázhalozatok részére a közutak burkolata alatt a MSz 7487. számú szabványban rögzített, az útpálya tájolása szerinti „hideg” oldali közműsávot az egyéb közművezetésektől 1,0-1,0 méteres védőtávolsággal biztosítani kell.

III. FEJEZET ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

Általános előírások 28. §

- /1/ Építmények elhelyezése, ha jelen szabályzat területfelhasználási egységekre és azokon belül az építési övezetekre, övezetekre vonatkozó előírásai szigorúbb szabályokat nem állapít meg, az OTÉK vonatkozó előírásai szerint történhet.
- /2/ Az OTÉK 32.§ szerinti építmények, ha a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre vonatkozó előírások másként nem rendelkeznek, valamennyi építési övezetben, övezetben elhelyezhetők.
- /3/ Az épületek elő-, oldal- és hátsó kertjeinek minimális méreteit illetően az e rendeletben nem szabályozott területeken az OTÉK *elő-, oldal- és hátsó kert előírásairól* szóló 35. §-ában foglaltak a mérvadóak és az oldalhatáron álló beépítés esetén *rendszerint a kedvezőtlenebb Északi, vagy Keleti oldalhatárt kell érteni* és ⁶⁷ az épületszélesség nem lehet több, mint a telekszélesség 2/3-a.
- /4/⁶⁸ *Az előkert méretének meghatározásánál kialakult beépítés esetén – ha a SZT külön nem jelöli – az adott tömbön belüli 2-2 szomszédos telek beépítésének megfelelő jellemző méreteket kell alkalmazni. Kialakult beépítés hiányában az előkert mérete 5 méter.*
- /5/ Az előkertben
- kerti építmény (hinta, csúszda, szökőkút, a terepszintnél 0,5 m-nél magasabbra nem kiemelkedő lefedés nélküli terasz)
 - közműbecsatlakozás építménye
 - kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladékártály, tároló helyezhető el nyitott kivitelben max. 1,0 m² területtel, kivéve az üdülőházas üdülőterületeken, melyeken a tároló mérete max. 2,5 m² lehet.
- /6/ Balatonöszöd területén az elhelyezhető kerítések magassága max. 1,80 m lehet.
- /7/ Meglévő épületen csak akkor engedélyezhető építési tevékenység, továbbá az engedély nélkül, vagy az engedélytől eltérően épített építmények csak akkor kaphatnak végleges fennmaradási engedélyt, ha jelen szabályzatban foglaltaknak megfelelnek, illetve az építési tevékenységgel az előírások teljesíthetők.
- /8/ A meglévő épület használati módját csak úgy lehet megváltoztatni, ha a használati mód megváltozásával nem jön létre olyan állapot, amely az OTÉK és a HÉSZ előírásaival ellentétes.
- /9/ Belterületen távközlési magasépítmény, adótorony nem helyezhető el.
- /10/ A település külterületén csak általános mezőgazdasági területen, a belterülettől min. 300 m távolságban helyezhető el 10 méternél magasabb adótorony, tájba illeszkedve, álcázva, látványterv alapján.

⁶⁷ A 13/2003 (12.17) KT. rendelettel kiegészített szöveg.

⁶⁸ A 8/2005 (X.13) KT. rendelettel kiegészített szöveg.

KÜLÖNLEGES RENDELKEZÉSEK A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA, AZ ÉPÍTETT ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELME⁶⁹

Épített környezet védelme Országos védelem 29.§.

- /1/ Balatonőszöd országos művi értékvédelem alá eső épületét, a védelem törlésére tett javaslatot az 1. sz. függelék (1) pontja tartalmazza. A Műemléki környezet a SZT-n került kijelölésre, hrsz szerinti felsorolását az 1. sz. függelék (2) pontja tartalmazza.
- /2/ Az országos védelem alatt álló művi értékek kezelésére, megőrzésére vonatkozóan a hatályos országos rendelkezések irányadók.

Helyi védelem 30.§.

- /1/ A helyi művi, táji és természetvédelmi értékek védelmét az Önkormányzat külön helyi értékvédelmi rendelet keretében szabályozza, melyben meg kell határozni az építmények helyi építészeti hagyományokhoz illeszkedő megjelenését meghatározó elemeket és a helyi építészeti hagyományoknak megfelelő építési anyagok használatát.
- /2/ A helyi védettség megállapításánál vagy visszavonásánál a meghozandó építészeti értékek helyi védelemre vonatkozó önkormányzati rendelet előírásai szerint kell eljárni.
- /3/ A helyi értékvédelmi rendelet megalkotásáig és jóváhagyásáig - átmenetileg - a 32-33.§.-ban foglalt feltételekkel a felsorolt területek és épületek kerülnek védelem alá.

Helyi értékvédelmi terület 31.§.

- /1/ A helyi értékvédelmi terület határát 1. sz. melléklet (1.) pontja tartalmazza.
- /2/ A területen a területrész szerkezetét, úthálózatát, telekosztását, a telkek méretétének megváltoztatását (kivéve: telekegyesítés) célzó vagy eredményező tevékenység, a szabályozási terven jelöltek kivételével nem végezhető.
- /3/ A helyi értékvédelmi területre vonatkozó részletes előírásokat a 37 §. tartalmazza.

Helyi művi értékvédelem 32.§.

- /1/ Balatonőszöd területén a 1. számú melléklet (2). a. pontja szerinti épületek és építmények javasoltak helyi védelem alá.
- /2/ A helyi védett épületeken bármilyen külső változtatást érintő építési tevékenység bővítés, átépítés (homlokzatvakolás, színezés, nyílászáró-csere, tető felújítás, tetőtér beépítés...) csak az eredeti állapothoz közelítő, azzal harmonizáló lehet, munkák megkezdése előtt ki kell kérni a főépítész előzetes szakvéleményét.

Helyi táj- és természetvédelem 33.§.

- /1/ A helyi táj- és természetvédelemre javasolt elemeket a szabályozási terv jelöli.
- /2/ A védelem elrendeléséről az Önkormányzat Képviselőtestülete külön rendeletet alkot.
- /3/ Helyi védelemre javasolt a Balatonszemes-Balatonőszöd közötti országút melletti fasort, valamint a

⁶⁹ A helyi védelmi szabályokat részletesen a 15/2003 (12.17) KT.sz. rendelet tartalmazza.

sportpályát övező fasor. Ezen fasorok felújítása kötelező.

Egyéb táji és természeti értékek védelme

34.§

- /1/ Új utcák kialakításánál kétoldali fasor telepítendő. A fásításról az Önkormányzat köteles gondoskodni.
- /2/ A meglévő fasorok megőrzendők, és kiegészítendőek.
- /3/ A külterületi utak és árkok mentén ültetendő fasorok őshonos fafajtákból ültethetők.
- /4/ Ahol a szabályozási szélességek és a közműadottságok lehetővé teszik, a meglévő utcákban is fasorokat kell telepíteni.
- /5/ A meglévő felszíni formák megőrzése érdekében 1 m-t meghaladó tereprendezés csak hatósági engedély birtokában végezhető.
- /6/⁷⁰
- /7/ A Nagymetszés és a Kismetszés közötti, az autópálya alatt a Nyugat-Dunántúli KÖFE által a környezetvédelmi engedélyben előírt számú és minőségű átereszt megépítendő.

Általános építészeti előírások

35.§

- /1/ A település belterületén elhelyezhető és felújításra kerülő építményeket a település építési hagyományainak megfelelő megjelenéssel és a környezetükkel összhangban kell kialakítani.
- /2/ A település területén nem alkalmazhatóak az alábbi építőanyagok:
mesterséges pala, hullámpala, műanyag hullámlemez, trapézlemez.
- /3/ Balatonöszöd teljes területén többszintes beépítésű tetőtér nem alakítható ki.
- /4/ Terepszint alatti építmények — nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik kivételével — csak abban az építési övezetben, övezetekben létesíthetők, ahol erre az övezeti előírások külön lehetőséget adnak

A helyi értékvédelmi területre vonatkozó egyedi építészeti előírások

36.§

- /1/ Az 1. sz. melléklet (1.) pontja szerinti területen épület építése az alább felsorolt helyi hagyományokhoz alkalmazkodó anyagok használatával engedélyezhető:
Szerkezet: hagyományos építőanyag.
Tetőhéjalás: cserép, nád,
Nyílászárók: lehetőleg fa szerkezettel,
Homlokzat: jellemzően vakolt felület.
Lábazat: terméskő, téglá, vakolt.
- /2/ Az 1. sz. melléklet (1a) pontja által meghatározott területre a (3)-(5) pont szerinti egyéb előírások is betartandók.
- /3/ A területen kizárólag magastetős épület helyezhető el, 37-45° tetőhajlásszöggel, jellemzően utcára merőleges tetőidommal. *Ettől eltérő hajlásszögű, meglévő tető héjazatának felújítása, az épület bővítése miatti meghosszabbítása vagy más tetőszerkezetet érintő felújítási munkák engedélyezhetők a hajlásszög megváltoztatása nélkül is.*⁷¹
- /4/ A területen új épületek, illetve az átépítésre kerülő épületek tervezésekor a területen szokásos forma és díszítésvilág eszközeit kell alkalmazni.
- /5/ Az építési telek utcai kerítését áttört szerkezetűként, hézagosan kell kialakítani, úgy hogy a tömör felületek aránya 2 m-enként legfeljebb 50 %, a kerítés magassága legfeljebb 1,80 m lehet.
- /6/ A kerítés anyaga kizárólag terméskő, téglá, fa, nád, fonott rózse, sövény lehet, illetve drótfonatos kerítés növényzettel befuttatva.
- /7/ Az újonnan építésre kerülő épület előkertjének mérete a szomszédos épületekhez, valamint az utcában kialakult állapothoz kell igazodjon.

⁷⁰ Törölte a 7/2007. (11.21.) sz. rendelet 7.§ (1) bekezdése

⁷¹ Kiegészítette a 7/2007. (11.21.) sz. rendelet

Reklám, hirdetőtábla

37. §

- /1/ Balatonőszöd teljes területén az 1 m² méretet meghaladó cégér(ek), reklámhordozó(k) és hirdetőtábla(k) kihelyezése csak hatósági engedély alapján lehetséges. Kivételt képeznek ez alól a kulturális rendezvényt hirdető plakátok, hirdetmények, melyek az arra állandósított és engedélyezett hirdető-berendezéseken helyezhetők el.
- /2/ A hatósági engedély iránti kérelemhez csatolni kell:
- a környezetet is bemutató helyszíni fotót
 - a tervezett reklám illetve hirdetőtábla, cégér elhelyezését bemutató látványtervet
 - a hirdetőtábla, cégér vagy reklám műszaki paramétereit tartalmazó leírást
 - a hivatalos helyszínrajzot
- a tulajdonos hozzájárulását.
- /3/ Új épület elhelyezésénél, meglévő épület átalakításánál, funkcióváltásánál, homlokzati felújításánál az intézmények cégereinek, hirdetőtábláinak méretét és elhelyezését a homlokzattal együtt kell kialakítani és engedélyeztetni. Utólagosan cégér vagy hirdetőtábla a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve, engedély alapján helyezhető csak el.

Közterületek, közterek kialakítása

38. §.

- /1/ Közterületen, illetve közhasználat céljára átadott területen, köztéren (továbbiakban: közterület) elhelyezett építmények és köztárgyak nem akadályozhatják a jármű és gyalogos közlekedést.
- /2/ Közterületen építmény, berendezés, köztárgy csak abban az esetben helyezhető el, ha
- a közterületen kívüli építmények előírásosan megközelíthetők
 - a gyalogossáv minimum 1,5 méter szélességét nem csökkenti
 - a felszíni vizek lefolyását, elvezetését nem akadályozza
 - a közműlétesítmények építését, karbantartását nem akadályozza
 - a járművezetők kilátását és a közutak forgalmát nem veszélyezteti.
- /3/ Közterületen pavilon, árusító fülke nem helyezhető el
- /4/ ⁷²

Környezetvédelem

39.§

- /1/ Balatonőszöd területén – az autópálya kivételével – csak olyan tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények üzemeltethetők, amelyek szennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg az üdülőterületekre előírt határértékeket.
- /2/ Az állattartás Balatonőszöd falusias lakóterületein és nem szőlőhegyi külterületén támogatható az Önkormányzat állattartási rendelete alapján.
- /3/ A Nagypincei út melletti illegális hulladéklerakót fel kell számolni.
- /4/ A települési szilárd hulladékot szervezett gyűjtéssel a térségi hulladéklerakóba kell szállítani.
- /5/ Szippantott szennyvizet, kommunális és egyéb hulladékot, építési törmelékot a település területén lerakni nem lehet.
- /6/ Balatonőszöd belterületén és a szőlőhegyi területen zaj- és rezgésvédelmi szempontból az üdülőterületekre előírt értékeket kell betartani.
- /7/ Az autópálya környezeti terhelését, működésének kezdetétől – zaj-, rezgés- és levegőtisztaság védelem céljából – folyamatos mérésekkel kell ellenőrizni, és a terhelés mértékének ismeretében kell a környezetvédelmi teendőket meghatározni. Az Önkormányzat járjon el, hogy évente a vizsgálatok és védelmi intézkedések megtörténjenek.
- /8/ Az Má-2 övezetben csak korlátozott, kifejezetten környezetkímélő vegyszer és műtrágya használattal járó

⁷² Hatálytalanította a 10/2015. (XII.16.) sz. rendelet 7.§ (5) bekezdése

mezőgazdasági termelés folytatható.

- /9/ A település igazgatási területén dögmű, dögmű, dögmű nem létesíthető.
- /10/ A település igazgatási területén dögmű belterülettől és kertes mezőgazdasági területtől legalább 500 m védőtávolság betartásával létesíthető. A védőtávolságra védendő természeti terület és felszíni vízminőségvédelmi terület nem vehető igénybe.

Föld védelme

40.§

- /1/ A települési hulladékot csak szervezett szemétyűjtés keretében, az e célra rendszeresített edényben lehet gyűjteni.
- /2/ Balatonőszöd területén a környezetet károsító ipari tevékenység nem folytatható.
- /3/ Balatonőszöd területén veszélyes hulladék gyűjtése és szállítása az érvényes rendeletek szerint történhet. A veszélyes hulladék tartós tárolása és megsemmisítése a település területén tilos.
- /4/ A település területén mindenfajta tevékenység csak a talajszennyezés kizárásával történhet.
- /5/ A mezőgazdasági hasznosítású területeken a jó mezőgazdasági gyakorlat szabályait be kell tartani.⁷³

A levegő védelme

41.§

- /1/ A település levegőtisztaság védelmét a 14/2001. (V. 9.) KöM – EüM - FVM együttes rendelet előírásai szerint kell biztosítani.
- /2/ A településen kizárólag olyan tevékenység folytatható, és olyan építmények helyezhetők el, amelyek légszennyező kibocsátása a rendelet szerinti, és egészségügyi határértéket nem haladja meg.
- /3/ A felületi és légszennyezést okozó anyagokat Balatonőszöd területén csak az anyagfajtának megfelelő zárt, illetve ponyvával takart járművel szabad szállítani.

A zaj elleni védelem

42.§

- /1/ A település területén mindennemű létesítmény tervezésénél, megvalósításánál a zaj és rezgések elleni védelem szempontjából a vonatkozó, hatályos rendelet szerint.
- /2/ A zaj és rezgés elleni védelem érdekében bármely zajt kibocsátó, vagy rezgést okozó létesítmény csak akkor üzemeltethető, vagy építhető, illetve bármely tevékenység csak akkor folytatható, ha az általa okozott zaj vagy rezgés mértéke a környezetében, a vonatkozó rendeletben foglalt határértékeket nem haladja meg.
- /3/ A zaj elleni védelem érdekében szabályozási tervben meghatározott szabályozási szélességeket, védő zónákat, erdősávokat, zöldterületeket meg kell valósítani.
- /4/ A megengedett legmagasabb hangnyomásszintek (dB)
 - üdülőterületen
 - nappal: 45dB
 - éjjel 35dB
 - lakóterületen
 - nappal 50dB
 - éjjel 40dB
- /5/ Az autópálya építése során, illetve, ahol a zajhatás túllépi a megengedett szintet a szükséges zaj elleni védelmet védőzöld, illetve zajgátló falak építésével biztosítani kell.

⁷³ (A jó mezőgazdasági gyakorlat definíciója és szabályait a 49/2001. (IV.3.) Korm. rendelet tartalmazza.)
(A Dél-Dunántúli Környezetvédelmi Felügyelőség által kért előírás)

Vizek védelme

43.§

- /1/ A lakó, illetve intézmény jellegű épületekre csak akkor adható ki a használatbavételi engedély, ha a csatorna hálózatba bekötötték, és azt üzembe helyezték.
- /2/ Tilos a szennyvizet felhagyott kútba, árkokba leereszteni, elhelyezni.
- /3/ - A vízfolyásokba, árkokba növényvédő szer, szerves és műtrágya bejutását meg kell akadályozni.
- /4/ A felszíni csapadékvíz elvezetés, illetve a talaj védelme érdekében a felszíni bel és csapadékvíz elvezető csatornahálózatot, valamint a külterületi felszíni vízvezető csatornákat tulajdonosok kötelesek kiépíteni és karbantartani.

IV. FEJEZET

A településrendezési feladatok megvalósítását szolgáló sajátos jogintézmények

44.§.

- /1/ A település területének rendezése során a következő sajátos jogintézmények alkalmazandók:
 - a. építési tilalom ; a 625 hrsz-ú és a 627 hrsz-ú telkek SZT-en jelölt részére
 - b. elővásárlási jog
 - c. helyi közút céljára történő lejegyzés
- /2/ Elővásárlási jog illeti Balatonőszöd Önkormányzatát a Szabályozási Terven jelölt, alább felsorolt telkek esetében, parti sétány céljára
 - 663hrsz 30 m-es sávja
 - 951 hrsz
 - 952 hrsz
 - 623 hrsz 30m-es sávja
 - 620/2 hrsz 30 m-es sávja

Mellékletek ⁷⁴

44/A §

A Rendelet. 1. melléklete: Helyi védelem

A Rendelet 2. melléklete: Értelmezési rendelkezések

A Rendelet. 3. melléklete az SZT-1 jelű M= 1:2000 méretarányú tervlap (belterület 3.1 - 3.2 szelvény)⁷⁵

A Rendelet. 4 melléklete

4.1. az SZT-2 jelű M= 1:10000 tervlap (külterület)⁷⁶

4.2. az SZT-3 jelű M= 1:4000 méretarányú tervlap (külterület)

4.3. az SZT-4 jelű M= 1:4000 méretarányú tervlap (külterület)

⁷⁴ Beiktatta a 10/2015. (XII.16.) sz. rendelet 5.§ -a

⁷⁵ A 3.1. szelvényt módosította a 9/2018. (X.25.) önkormányzati rendelet 1. melléklete

⁷⁶ Módosította az 5/2018. (V.30.) önkormányzati rendelet 1. melléklete

Záró rendelkezések⁷⁷

45. §.

- /1/ E rendelet 2005. X. 15. napján lép hatályba és ezzel egyidejűleg Balatonőszöd Önkormányzat Képviselőtestületének: 7/1996 (XI.26.), 5/1997. (XII.20.), 7/1999 (III.30.) Ör. sz. rendelettel módosított 5/1993(IX.7.) Ör. sz. rendelete a Összevont általános rendezési tervről, 1/1999 (I.25.) Ör. sz. rendelettel módosított 3/1994 (VIII.16.) Ö.r. sz. rendelet Kápolna dűlő részletes rendezési tervéről, 9/1999. (IV.26.), Ör. sz. rendelettel módosított 4/1994 (VIII.16.) Ör. sz. rendelete a Hullám camping részletes rendezési tervéről, 5/1996 (VI.12.) Ör.sz. rendelete a Gyöngyvirág utca folytatása részletes rendezési tervéről hatályát veszti.
A 8/2003 (VII.30) Kt. rendelet jelen rendeletbe beépült, azzal egységes szerkezetbe foglaltak miatt hatályát veszti.
- /2/ Ezen rendelet mellékletét képező SZT-1/2-5 jelű tervlapokon szabályozott területeken az SZT-1/1 jelű Szabályozási terv hatályát veszti.
- /3/ Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni. A *HÉSZ hatálybalépése előtt, igazolhatóan a korábbi jogszabályoknak megfelelően megépült épületek fennmaradása engedélyezhető akkor is, ha jelen HÉSZ előírásainak a megépült épület paraméterei nem felelnek meg.*⁷⁸

Kihirdetés napja: 2005. október 15.

Antal János
polgármester

Bakóné Valkó Zsuzsanna
j e g y z ő

A 10/2015 (XII.16.) önkormányzati rendelettel egységes szerkezetbe foglalt rendelet kihirdetve:
2015. december 16.

Valkó Zsuzsanna s.k.
jegyző

Záradék:

A 9/2018. (X.25.) önkormányzati rendelettel egységes szerkezetbe foglalt rendelet, kihirdetve 2018. október 25-én

Dr. Kelemen Csilla
jegyző

⁷⁷ A 13/2003 (12.17) rendelet kihirdetésének és hatálybalépésének napja: 2003. december 17.

⁷⁸ Kiegészítette a 7/2007. (11.21.) sz. rendelet 9.§ (1) bekezdése

1. sz. melléklet

HELYI VÉDELEM

/1/ Balatonőszöd helyi értékvédelmi területe:

- (a) Berek Köz – Szabadság utca keleti oldala 1 teleksor – 178 hrsz telek keleti határa – Ady Endre utca – Nagypincei út – Petőfi Sándor utca nyugati oldala 1 teleksor – Szabadság u. nyugati oldala 1 teleksor
- (b) Szarkahegy (Öreghegy)

/2/ Balatonőszöd helyi védelemre javasolt épületei:

1. Szabadság utca 104.	213 hrsz	lelkészlakás, épült 1910
2. Mártírok útja 7.	64 hrsz	katolikus templom, későbarokk, középkori részletekkel, épült XVIII. sz, utolsó átalakítása 1891-95 között
3. Szabadság u. 166.	162 hrsz	lakóház, korábban katolikus népiskola, 1904
4. Petőfi Sándor utca 4.	47 hrsz	egykori cselédház, 1730 ?
5. József Attila utca 3.	94,95/1 hrsz	volt tisztartó ház
Szabadság u. 98.	216 hrsz	lakóház
6. Szabadság u. 118.	201 hrsz	lakóház
7. Szabadság u. 154.	172 hrsz.,	szatócsbolt", ma melléképület
8. Szabadság u. 121.	145 hrsz	lakóház
9. Szabadság u. 113.	149 hrsz	lakóház
10. Szabadság u. 85.	59 hrsz	lakóház
11. Szabadság u. 77.	44 hrsz	lakóház
12. Szabadság u. 35.	18 hrsz	melléképület, korábban istálló
13. Mártírok útja 4.	68 hrsz	lakóház
14. József Attila utca 15/b	659 hrsz	egykori uradalmi magtár, XVIII.sz., későbarokk
15. Kápolna köz	612 hrsz	fürdőtelepi kápolna, (épült Weichinger Károly tervei alapján, 1935)
16. Napfény utca	618/2 hrsz	órház
17. Szabadság utca 129. sz.	147 hrsz	kőkerszt
Külterületen:		
18. Külterület (zártkert)	441 hrsz	nádfedelű présház
19. Külterület (zártkert)	445 hrsz	nádfedelű présház
20. Külterület, Nagypincei út állapotában	059/6 hrsz	volt piarista pince, kívülről átépítve, belül eredeti

2. sz. melléklet

Értelmezési rendelkezések:

I./ 1 Oldalhatáron álló épület:

- a) Az épületet a telekhatártól legfeljebb 3 m-re lehet elhelyezni.
- b) Telepítés szempontjából általános elv a telek kedvezőtlenebb tájolása. E tekintetben a település egészén:
 - Az utcára Észak-Dél irányúan merőleges telkek esetén Keleti oldalhatár
 - Az utcára Kelet-Nyugat irányban merőleges telek esetén Északi oldalhatár.
 - *A kedvezőtlenebb tájolással ellentétes oldalhatárra történő építkezés csak különösen indokolt és méltányos esetben (pl. építési tilalom feloldhatósága) és csak a védőtávolságok tartása mellett lehetségesek. Ez esetben az építési engedély kérelemhez csatolandó olyan kitűzési vázrajz, melyből megállapítható, hogy a két-két szomszédos ingatlan beépíthetősége nem korlátozott, valamennyi jogszabályban rögzített védőtávolság tarthatósága biztosított.
(Ilyen méltányolható és indokolt eset: Magasnyomású víz, -gáz,- magasfeszültségű villamos hálózat)*
- c) Oldalhatáron álló épületet a kialakult építési szokásoknak megfelelően a telekhatártól legalább 1 m-es távolságra kell elhelyezni, hogy a karbantartási és egyéb állagmegóvás a tulajdonos (vagy használó) részéről saját területen elvégezhető legyen.

I/2 O/SZ Oldalhatáron és Szabadon álló építkezés:

A rendezési terven ekként jelölt beépítési módra a telkek szélességi méretei az irányadók.

- Elsődlegesen oldalhatáron álló épületet kell elhelyezni (minimum 1 m-es oldalkerttel) oly módon, hogy
- a) az OTÉK szerinti tűztávolságot tartani lehessen, a már beépített telek épülete, építménye és a tervezett építkezés épülete, építménye között. Ettől érvényesen eltérni csak abban az esetben lehet, ha a tervezett épület építetője az építési engedély kérelméhez csatolja az illetékes Katasztrófavédelmi Igazgatóság felmentését.
 - b) A tervezett építkezés a szomszédos telek beépíthetőségét nem korlátozhatja.

II/1 Gépjármű megállási, parkolási lehetőséget az OTÉK 42 §-ban kapott felhatalmazás alapján az önkormányzat 14/2003 (12.17) rendelete tartalmazza.

III/1 Helyi természetvédelmi és épített örökség védelme:

A részletes szabályokat az önkormányzat 15/2003 (12.17) rendelete tartalmazza.

IV/1 Állattartási lehetőség

A közigazgatási területen erre vonatkozó részletes szabályokat az állattartás rendjéről és az állattartásra szolgáló építmények elhelyezéséről szóló 8/1995 (X.03) sz. rendelet szabályozza

V. A rendelet hatósági alkalmazása során az 1987. évi XI. tv. 12 § (2) bek és a 2004. évi CXL. tv. 1 § (4) bek. együttes figyelembevételével kell eljárni.⁷⁹

VI. Csarnok jellegű épület: alapterületi korlátozás nélkül csarnok jellegűnek tekintendő minden legalább 3,6 m átlagos belmagasságú, tetőtérrel nem rendelkező, egyszintes, összefüggő légterű, ipari, raktározási, kereskedelmi vagy sport rendeltetésű, jellemzően tagolatlan homlokzatú építmény, amelyre a merev geometriai formák, a táj adottságaitól független anyaghasználat és jelentős nagyságú kiszolgálóterület iránti igény jellemző.

⁸⁰

⁷⁹ Beiktatta a 7/2007. (11.21.) sz. rendelet 10.§ (1) bekezdése

⁸⁰Beiktatta a 10/2015. (XII. 16.) sz. rendelet 1.§-a

1. sz. függelék ⁸¹

ORSZÁGOS VÉDELEM

A Forster Központ adatszolgáltatása (kelt. 2015. június 11. 600/1553-3/2015 lkt. szám) alapján

1. Balatonőszöd területén nyilvántartott műemlékek és műemléki területek

Törzsszám	Azonosító	Cím	Név	Védelem	Helyrajzi szám
4567	28837		Magtár ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	98/6, 98/4, 101/1, 101/2, 102, 103, 104, 062/1, 99, 060/1, 071/1, 071/2, 071/3
9875	28838		Református templom ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	215, 213, 156/7, 156/5, 40, 41, 44, 156/3
4567	7785	József Attila u. 5 .	Magtár	Műemlék	100
9875	7786	Szabadság utca 100.	Református templom	Műemlék	214

2. Balatonőszöd területén nyilvántartott lelőhelyek

Azonosító	Lelőhely száma	Lelőhely neve	Hrsz
19443	1	Agyagbánya	835/2, 156/3, 270/4, 835/1, 247/127, 247/128, 247/116, 247/117
51237	2	Vermesi-dűlő II.	046/31, 046/28
51238	3	Vermesi-dűlő	046/31
51262	4	Csárdai-dűlő	026/2, 06/79, 06/80
58582	5	Nádas-dűlő	080/39, 835/1, 080/37, 080/34, 080/35, 080/36, 080/33, 080/114, 080/32
19370	6	Temetői-dűlő II.	027/50, 027/45, 027/44, 027/37, 027/36, 024/24, 024/25, 024/46, 024/48, 024/23, 026/3, 026/4, 027/22, 027/23, 027/24, 027/25, 027/26, 027/27, 027/28, 027/29, 027/30, 027/35, 027/38, 027/39, 027/42, 027/43, 027/46, 027/47, 027/51, 027/34

⁸¹ Módosította a 10/2015. (XII.16.) sz. rendelet 6.§-a