

Balatonújlak Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2020. (VI. 30.) önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályzatról

Balatonújlak Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdésben és a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet VI. fejezetének eljárási szabályai alapján a következőket rendeli el:

Általános előírások

1. §

(1) A rendelet célja, hogy meghatározza Balatonújlak Község építési rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen telekalakítási és építési tevékenységet folytatni – a vonatkozó külön jogszabályok mellett – e rendelet előírásainak megfelelően és e rendelet 1. mellékletét képező Szabályozási tervben foglaltak szerint lehet.

(3) Építésügyi és telekalakítási tevékenységek végzésekor fokozott figyelmet kell fordítani a magasabb szintű jogszabályok vonatkozó előírásaira is.

(4) Jelen rendelet 1. függeléke: Védelmi-korlátozás jegyzékek

(5) Jelen rendelet 2. függeléke: Út mintakeresztmetszelvények

Közterület alakításra vonatkozó előírások

2. §

Közterületek alakítására vonatkozó előírásokat a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet (továbbiakban: Tkr.) tartalmaz.

Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

3. §

(1) Földmunkával járó beruházások esetében a régészeti értékek megmentése érdekében a vonatkozó külön jogszabályok szerint kell eljárni.

(2) Az épített környezet alakítására vonatkozó építési szabályokat az egyes építési övezetek vagy övezetek előírásai, a településképi követelményekre vonatkozó szabályokat a Tkr. állapítja meg.

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

4. §

(1) A település zöldfelületeinek megóvása érdekében közterületen meglévő fát, ill. növényzetet kivágni csak rendkívül indokolt esetben szabad.

(2) Közterületen az elhalt növényzet pótlásáról a növényzet jellegének és értékének megfelelően kell a telek tulajdonosának gondoskodnia. A közterülettel szomszédos telek tulajdonosa - a Tkr. vonatkozó előírásainak figyelembe vétele mellett - átvállalhatja a növényzet telepítését.

(3) A természetvédelmi szempontból érzékeny vagy védett területeken csak olyan tevékenység végezhető, amely a természeti értékek sérülését, pusztulását, zavarását nem okozza.

(4) Védett természeti területen az egyes övezeti előírásokon túl a külön jogszabályok előírásait is be kell tartani.

(5) Magterület határa jellel lehatárolt területen:

- a) a 10,0 méter épületmagasságot meghaladó építmény – kápolna, kizárólag kilátó rendeltetésű építmény, víztorony kivételével – nem létesíthető, csarnok épület nem helyezhető el;
- b) szántó művelési ágú területen építmény nem helyezhető el;
- c) közlekedési célt szolgáló építmények abban az esetben és olyan módon jelölhetők ki, ha a magterület, a természetes és természetközeli élőhelyek fenntartása, valamint az ökológiai kapcsolatok működése biztosítható;
- d) közlekedéssel kapcsolatos építmények a terepi adottságokhoz alkalmazkodva helyezhetők el;
- e) új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.

(6) Pufferterület határa jellel lehatárolt területen:

- a) új külszíni bányatelek nem állapítható meg;
- b) csarnok épület nem létesíthető;
- c) új hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep – kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználásra alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint hulladékátrakó állomás – és vegyszertároló nem létesíthető.

(7) Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület jellel lehatárolt területen birtokközpont nem alakítható ki.

Környezetvédelmi előírások

5. §

(1) Környezetterhelési határértékek: az egyes építési övezetekre és övezetekre a vonatkozó hatályos külön jogszabályokban meghatározott emissziós és imissziós határértékek érvényesek.

(2) A beruházások nem okozhatnak olyan hatásokat, melyek a környező területek fennálló, vagy a településrendezési tervek szerint tervezett használati módját lehetetlenné teszik.

(3) Előnyben kell részesíteni a hulladékszegény technológiák alkalmazását és a kevésbé vízigényes tevékenységeket.

(4) A termőföldön történő beruházások a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit nem ronthatják, nem csökkenthetik a meglévő talajvédelmi létesítmények működőképességét.

(5) Közlekedési útvonalak melletti telken vagy építési telken megfelelő telepítési távolság megtartásával, az épületek védett homlokzatainak megfelelő tájolásával, illetve műszaki intézkedésekkel kell biztosítani az előírt zajterhelési határértékek teljesülését.

6. §

- (1) Az építmény terepszint alatti és feletti helyiségeit úgy kell kialakítani, hogy a használatukkal összefüggésben keletkező folyékony települési és veszélyes hulladék a talajba ne kerülhessen.
- (2) A vízerózióknak kitett terület jellel jelölt területen a már kialakult vízmosásokat (bedöntéssel, megkötéssel) rendezni kell, a leginkább veszélyeztetett területeket talajvédő agrotechnikai eljárások alkalmazásával vagy erdősítéssel kell védeni.
- (3) Az erózió elleni védelem és a táji adottságok megőrzése miatt a tereprendezés során egy tagban 3 m-nél magasabb feltöltés és bevágás, valamint 34°-nál nagyobb hajlásszögű rézsű nem alakíthatók ki. A 3 m-nél magasabb szintkülönbségek esetén a rézsűt lépcsőzve (több tagban) kell kialakítani. A rézsű felületének legalább fele talajtakaró növényekkel illetve cserjékkel ültetendő be.
- (4) A külterületi telken rézsű kizárólag úgy alakítható ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen. Feltöltések kialakítása, tereprendezés során kizárólag talajvédelmi szempontból minősített termék és anyag használható.

7. §

- (1) A talaj, a talajvíz és rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem végezhető.
- (2) Az élő- és talajvizek sem közvetve, sem közvetlenül nem szennyezhetők.
- (3) A vízfolyások minőségét fokozottan védeni kell.
- (4) A csatornázatlan területeken a szennyvízcsatorna-hálózat megépítéséig átmeneti közműpótló berendezésként – szigorúan ellenőrzött kivitelezett – zárt, vízzáró szennyvíztározó létesíthető. A zárt szennyvíztározóból az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt szennyvízleürítő helyre kell szállítani.
- (5) Azon épületek, melyek használatakor szennyvíz keletkezésével lehet számolni, a megépült és üzembe helyezett szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötése kötelező.
- (6) Gondoskodni kell a felszíni vizek rendezett elvezetéséről.
- (7) A magasabban fekvő területekről lefolyó csapadékvizek ellen a beépített területeket övárkok létesítésével kell védeni. Az övárkok belterületi nyílt árkokba csatlakozása előtt hordalékfogók telepítése szükséges.

Közművek előírásai

8. §

- (1) Az egyes övezetek és építési övezetek közműellátásnak mértékét az egyes övezetek vagy építési övezetek előírásai tartalmazzák.
- (2) A kiépült szennyvízcsatorna-hálózatra azt az építményt, melynek a használata során szennyvíz keletkezésével lehet számolni, az építmény tényleges használatba vételéig kötelező rákötni.
- (3) A telek területére jutó csapadékvíz befogadója lehet a települési csapadékvíz elvezető hálózat, valamint a telek szikkasztásra alkalmas talaja is.

Telekalakítás és építés általános szabályai

9. §

(1) Nyeles telek kialakítása csak meglévő telek esetében és csak akkor lehetséges, amennyiben másként sem közterületről, sem magánútról nem lenne a telek megközelíthető. Nyeles telek esetében az előkert a teleknyúlvány felől értendő, a nyúlvány beszámítása nélkül.

(2) Meglévő épület a telek méretétől függetlenül felújítható és bővíthető, a többi vonatkozó övezeti előírás betartása mellett.

- a) Amennyiben a meglévő épület valamely része a telkére vonatkozó építési helyen kívül helyezkedik el, az építési helyen kívüli épületrész felújítható.
- b) Az épület alapterülete az építési helyen kívül nem bővíthető.
- c) A beépítésre nem szánt övezetekben ezen előírás vonatkozásában a telek beépíthető része jelenti az építési helyet.

(3) Meglévő épület elbontása, megsemmisülése (azaz a tartószerkezeti falak 1 m-nél alacsonyabbakká válnak) után új épület építésekor az övezetben előírt paraméterek betartása – a telek nagyságára vonatkozó kivétellel – kötelező.

(4) Az egyes építési övezetekben előírt kialakítható legkisebb telekméretnél kisebb nagyságú meglévő telek az övezet többi előírásának betartása mellett beépíthető.

(5) Az egyes – beépítésre nem szánt - övezetekben:

- a) ¹a község beépítésre nem szánt övezeteiben 3000 m²-nél kisebb telek – közlekedési, közmuvelhelyezési és hírközlési terület, zöldterület, erdőterület, illetve a közlekedési, közmuvelhelyezési és hírközlési területek kialakítása után visszamaradó mezőgazdasági és erdőterület övezetben lévő telek kivételével – nem alakítható ki.
- b) a beépíthető telek legkisebb méretét az övezeti előírások állapítják meg. Amennyiben nem állapítják meg, úgy a beépíthető telek nem lehet 1500 m²-nél kisebb.

(6) Műtárgy és melléképítmény az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) vonatkozó előírásai szerint helyezhető el.

(7) Közlekedési célra szolgáló telek legalább olyan szélességű legyen, ami biztosítja a közszolgáltatást végző gépjárművek akadálytalan közlekedését.

(8) Vízkárelhárítási, csapadékvíz-elvezetési építmény, közmű és út számára telek bármelyik övezetben és építési övezetben kialakítható - a vonatkozó telekalakítási követelmények mellőzésével - az ágazati szabályok betartása mellett. Ezen létesítmények, műtárgyak céljára a telekalakítás akkor is lehetséges, ha a szomszédos megmaradó telek a telekalakítást követően már nem felel meg a rá vonatkozó övezetben vagy építési övezetben előírt telekalakítási követelményeknek.

(9) Önálló terepszint alatti építmény minden építési övezetben és övezetben csak saját telken belül helyezhető el úgy, hogy

- a) oldalhatáron álló beépítésnél az oldalkertből a telekhatártól mért legalább 3,0 métert,
- b) szabadon álló beépítésnél az oldalkertből a telekhatártól mért legalább 2,0 métert szabadon kell hagyni.

¹ A 9. § (5) bekezdés a) pontja a Balatonújlak Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2024. (V. 31.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

(10) Oldalhatáron álló beépítési módnál az oldalhatártól legalább 50 cm távolságra helyezhető el épület.

(11) A 10 méternél nagyobb beépítési magasságú építmények vagy a 250 m²-nél nagyobb beépített alapterületű építmények építési engedély iránti kérelméhez az építmény környezetét is ábrázoló látványtervet kell mellékelni.

Védő- és védett területek

10. §

A község közigazgatási területén található, biztonsági területtel rendelkező építmények esetében a biztonsági sáv mértékét a külön jogszabályok meghatározásai alapján a Szabályozási terv ábrázolja. A biztonsági sávon belül végzendő minden építési tevékenység kizárólag a vonatkozó külön jogszabályok előírásai szerint lehetséges.

Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

11. §

Balatonújlak község - magasabb szintű jogszabály megállapítása alapján - katasztrófavédelmi besorolása: II. A katasztrófavédelmi besorolás alapján a külön jogszabály szerinti védelmi intézkedéseket kell megtenni.

Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

12. §

(1) Beépítésre szánt építési övezetben a gépjárművek elhelyezését biztosító építményt telken belül kell elhelyezni.

(2) Minden építési övezetben elhelyezhető az OTÉK 10. § (2) bekezdésben meghatározott feltételeknek megfelelő rendeltetés.

(3) Nyilvános illemhely csak a Vt jelű építési övezetben helyezhető el.

(4) Csarnok jellegű épület csak úgy létesíthető, ha az épület közterületről látható homlokzatainak – a telken zajló rendeltetésszerű közlekedését nem zavaró - növényzettel takarása az épület használatba vételekor biztosított.

(5) Lakókocsi legfeljebb 3 hónapot meg nem haladó vendéglátás céljára helyezhető el.

(6) Lakókonténer nem helyezhető el.

Lf jelű Falusias lakó övezet

13. §

(1) Az OTÉK Falusias lakóterületre vonatkozó rendelkezéseiben meghatározott rendeltetésű épületek helyezhetők el.

- (2) Kialakítható legkisebb telekterület méret: **1000 m²**.
- (3) Beépítési mód: **oldalhatáron álló**.
- (4) Legnagyobb beépítettség: **30%**.
- (5) Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: **6,0 m**.
- (6) Az övezet teljesen közművesített.
- (7) Zöldfelület legkisebb mértéke: **40%**.
- (8) Az építési hely határai:
- a) előkert: 2,00 m, de azon telkek esetében, ahol a kialakult állapot ennél kisebb – figyelemmel a szomszédos 4 egymás melletti telekre – ott a kialakult állapottal megegyező.
 - b) oldalkert: 5,0 méter;
 - c) hátsókert: nem lehet kisebb sem az épület hátsókertre néző homlokzatmagasságának mértékénél, sem 6,0 méternél.

Vt jelű Településközpont övezet

14. §

- (1) Az OTÉK Településközponti területre vonatkozó rendelkezéseiben meghatározott rendeltetésű épületek helyezhetők el.
- (2) Kialakítható legkisebb telekterület méret: **300 m²**.
- (3) Beépítési mód: **zárt sorú**.
- (4) Legnagyobb beépítettség: **80%**.
- (5) Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: **7,5 m**.
- (6) Az övezet teljesen közművesített.
- (7) Zöldfelület legkisebb mértéke: **10%**.
- (8) Az építési hely határai:
- a) előkert: 0,0 méter;
 - b) hátsókert: nem lehet kisebb sem az épület hátsókertre néző homlokzatmagasságának mértékénél, sem 6,0 méternél.

Gkszl jelű Kereskedelmi, szolgáltató övezet

15. §

- (1) Az OTÉK Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre vonatkozó rendelkezéseiben meghatározott rendeltetésű épületek helyezhetők el.
- (2) Kialakítható legkisebb telekterület méret: **1000 m²**.
- (3) Beépítési mód: **oldalhatáron álló**.
- (4) Legnagyobb beépítettség: **50%**.

- (5) Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: **9,0 m**.
- (6) Az övezet részlegesen közművesített.
- (7) Zöldfelület legkisebb mértéke: **30%**.
- (8) Az építési hely határai:
- a) előkert: 0,0 méter;
 - b) oldalkert: 4,0 méter;
 - c) hátsókert: nem lehet kisebb sem az épület hátsókertre néző homlokzatmagasságának mértékénél, sem 6,0 méternél.

Gksz2 jelű Kereskedelmi, szolgáltató övezet

16. §

- (1) Az OTÉK Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre vonatkozó rendelkezéseiben meghatározott rendeltetésű épületek helyezhetők el.
- (2) Kialakítható legkisebb telekterület méret: **2000 m²**.
- (3) Beépítési mód: **szabadon álló**.
- (4) Legnagyobb beépítettség: **50%**.
- (5) Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: **9,0 m**.
- (6) Az övezet részlegesen közművesített.
- (7) Zöldfelület legkisebb mértéke: **30%**, melyet úgy kell kialakítani, hogy fás növényzettel fedett legyen és a telekhatár mentén takarást biztosítson.
- (8) Az építési hely határai:
- a) előkert: 5,0 méter;
 - b) oldalkert: 4,0 méter;
 - c) hátsókert: nem lehet kisebb sem az épület hátsókertre néző homlokzatmagasságának mértékénél, sem 6,0 méternél.

Gksz3 jelű Kereskedelmi, szolgáltató övezet

17. §

- (1) Az OTÉK Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre vonatkozó rendelkezéseiben meghatározott rendeltetésű épületek helyezhetők el.
- (2) Kialakítható legkisebb telekterület méret: **3000 m²**.
- (3) Beépítési mód: **szabadon álló**.
- (4) Legnagyobb beépítettség: **30%**.
- (5) Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: **9,0 m**.
- (6) Az övezet részlegesen közművesített.

(7) Zöldfelület legkisebb mértéke: **50%**, melyet úgy kell kialakítani, hogy fás növényzettel fedett legyen és a telekhatár mentén takarást biztosítson.

(8) Az építési hely határai:

- a) előkert: 5,0 méter;
- b) oldalkert: 4,0 méter;
- c) hátsókert: nem lehet kisebb sem az épület hátsókertre néző homlokzatmagasságának mértékénél, sem 6,0 méternél.

Gip jelű Egyéb ipari övezet

18. §

(1) Az OTÉK Ipari gazdasági területre vonatkozó rendelkezéseiben meghatározott rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(2) Kialakítható legkisebb telekterület méret: **5000 m²**.

(3) Beépítési mód: **szabadon álló**.

(4) Legnagyobb beépítettség: **30%**.

(5) Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: **9,0 m**.

(6) Az övezet részlegesen közművesített.

(7) Zöldfelület legkisebb mértéke: **50%**, melyet úgy kell kialakítani, hogy fás növényzettel fedett legyen és a telekhatár mentén takarást biztosítson.

(8) Az építési hely határai:

- a) előkert: 4,0 méter;
- b) oldalkert: 6,0 méter;
- c) hátsókert: nem lehet kisebb sem az épület hátsókertre néző homlokzatmagasságának mértékénél, sem 6,0 méternél.

K-t jelű Temetkezési célú különleges beépítésre szánt övezet

19. §

(1) Az övezetben temetkezéssel kapcsolatos rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(2) Kialakítható legkisebb telekterület méret: **10.000 m²**.

(3) Beépítési mód: **szabadon álló**.

(4) Legnagyobb beépítettség: **10%**.

(5) Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: **9,0 m**.

(6) Az övezet teljesen közművesített.

(7) Zöldfelület legkisebb mértéke: **70%**.

(8) Az építési hely határai:

- a) előkert: 10,0 méter;
- b) oldalkert: 6,0 méter;
- c) hátsókert: nem lehet kisebb sem az épület hátsókertre néző homlokzatmagasságának mértékénél, sem 6,0 méternél.

Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

20. §

- (1) Beépítésre nem szánt övezetben a gépjárművek elhelyezését biztosító építményt telken belül kell elhelyezni.
- (2) Nyilvános illemhely csak Közlekedési és közmű övezetben helyezhető el.
- (3) Lakókocsi, lakókonténer egyik övezetben sem helyezhető el.

KÖu jelű Közúti közlekedési és közmű övezet

21. §

- (1) Az OTÉK Közlekedési és közmű elhelyezési területre vonatkozó előírásaiban meghatározott rendeltetésű épületek helyezhetők el.
- (2) Legnagyobb beépítettség: **10%**.
- (3) Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: **4,0 m**.
- (4) Az épületek közvetlenül a telekhatárra telepíthetők.

Zkp jelű Közpark övezet

22. §

- (1) Az OTÉK Zöldterületre vonatkozó előírásaiban meghatározott rendeltetésű épületek helyezhetők el.
- (2) Legnagyobb beépítettség: **3%**.
- (3) Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: **7,5 m**.
- (4) Zöldfelület legkisebb mértéke: **70%**.
- (5) Az épületek a telekhatártól legalább **6,0 m** távolság megtartásával telepíthetők.

Zkk jelű Közkert övezet

23. §

- (1) Az OTÉK Zöldterületre vonatkozó előírásaiban meghatározott rendeltetésű épületek helyezhetők el.
- (2) Legnagyobb beépítettség: **3%**, de az önálló hrsz-on elhelyezkedő templom esetében 100%.

(3) Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: **4,5 m**, de az önálló hrsz-on elhelyezkedő templom esetében 12,0 m.

(4) Zöldfelület legkisebb mértéke: **60%**, de az önálló hrsz-on elhelyezkedő templom esetében 0%.

(5) Az épületek a telekhatártól legalább **6,0 m** távolság megtartásával építhetők, de az önálló hrsz-on elhelyezkedő templom esetében 0 m.

Ev jelű Védelmi erdőövezet

24. §

(1) Az övezetben - az erdei kilátó, a magasles, továbbá honvédelmi és katonai épületek kivételével - épületek nem helyezhetők el. Új vadaskert, csarnok jellegű épület létesítése nem lehetséges.

(2) Épület a következő előírások betartásával helyezhető el:

- a) Kialakítható legkisebb teleknagyság: **3000 m²**
- b) Beépíthető telek legkisebb területe: **10 ha**.
- c) Legnagyobb beépítettség: **0,3%**.
- d) Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: **10,0 m**.
- e) Az épületek a telekhatártól legalább **10,0 m** távolság megtartásával telepíthetők.

(3) Kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve erdőgazdálkodási célból szabad.

(4) Új külszíni bányatelek nem állapítható meg.

(5) Új üzemanyag-töltő állomás, hulladéklerakó, hulladéktároló telep, valamint hulladékártalmatlanító – kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználásra alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), továbbá hulladékátrakó állomás – és vegyszertároló nem létesíthető.

Eg jelű Gazdasági erdőövezet

25. §

(1) Az OTÉK - védelmi erdő kivételével - az erdőterületre vonatkozó előírásaiban meghatározott rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(2) Épület a következő előírások betartásával helyezhető el:

- a) ²
- b) Beépíthető telek legkisebb területe: **10 ha**.
- c) Legnagyobb beépítettség: **0,3%**.
- d) Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: **10,0 m**.
- e) Az épületek a telekhatártól legalább **10,0 m** távolság megtartásával építhetők.

(3) Kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve erdőgazdálkodási célból szabad.

2 A 25. § (2) bekezdés a) pontját a Balatonújlak Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2024. (V. 31.) önkormányzati rendelete 3. §-a hatályon kívül helyezte.

(4) Új üzemanyag-töltő állomás, hulladéklerakó, hulladéktároló telep, valamint hulladékártalmatlanító – kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználásra alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), továbbá hulladékátrakó állomás, új vadaskert – és vegyszertároló nem létesíthető.

Egysz. jelű Szőlőkataszterbe tartozó gazdasági erdőövezet

26. §

(1) Erdőművelési ágú telken az OTÉK - védelmi erdő kivételével - az erdőterületre vonatkozó előírásaiban meghatározott rendeltetésű épületek, valamint a szőlő művelési ágú telken a szőlőtermesztést, szőlőfeldolgozást, borászatot és borturizmust szolgáló rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(2) Épület a következő előírások betartásával helyezhető el:

- a) Kialakítható legkisebb teleknagyság: **3000 m²**
- b) Beépíthető telek legkisebb területe: **10 ha.**
- c) Legnagyobb beépítettség: **0,3%.**
- d) Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: **10,0 m.**
- e) Az épületek a telekhatártól legalább **10,0 m** távolság megtartásával telepíthetők.

(3) Szőlőművelési ágban történő hasznosítás az illetékes erdészeti hatóság bevonásával lehetséges.

(4) Szőlőművelési ág esetén építeni csak a legalább **80%-ban szőlőműveléssel** hasznosított telken lehet. A szőlőművelés tényét a terület pontosan meghatározott százalékában az illetékes hegybíró nyilatkozatával kell igazolni.

(5) Kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve erdőgazdálkodási célból szabad.

(6) Új üzemanyag-töltő állomás, hulladéklerakó, hulladéktároló telep, valamint hulladékártalmatlanító – kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználásra alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), továbbá hulladékátrakó állomás, új vadaskert – és vegyszertároló nem létesíthető.

Ek. jelű Közjóléti erdőövezet

27. §

(1) Az OTÉK - védelmi erdő kivételével - az erdőterületre vonatkozó előírásaiban meghatározott rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(2) Épület a következő előírások betartásával létesíthető:

- a) Kialakítható legkisebb teleknagyság: **3000 m²**
- b) Legnagyobb beépítettség: **5%.**
- c) Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: **7,5 m.**
- d) Az épületek a telekhatártól legalább **3,0 m** távolság megtartásával telepíthetők.

(3) Új üzemanyag-töltő állomás, hulladéklerakó, hulladéktároló telep, valamint hulladékártalmatlanító – kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználásra alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), továbbá hulladékátrakó állomás – és vegyszertároló nem létesíthető.

Má jelű Általános mezőgazdasági övezet

28. §

(1) Az övezetben az alábbi feltételek teljesülése esetén helyezhetők el az alábbi épületek:

- a) szántó művelési ágban lévő területen 20 ha és azt meghaladó telekméret esetén a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló, a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek a 0,3%-át, és az 1000 m²-t nem haladhatja meg;
- b) gyepterület művelési ágban lévő területen 5 ha és azt meghaladó telekméret esetén hagyományos, almos állattartó, a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 1%-át és az 1000 m²-t nem haladhatja meg;
- c) szőlő művelési ágban lévő területen – a d) pontban foglaltak kivételével – 2 ha és azt meghaladó telekméret esetén a szőlőtermelést, borászatot és a borturizmust szolgáló, a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 2%-át, és a 800 m²-t nem haladhatja meg;
- d) a Balaton jogi partvonalával nem érintkező, szőlőműveléssel hasznosított 2 ha alatti területű telkekkel rendelkező tulajdonos – ha az egy borvidéken lévő telkeinek összterülete 5 ha-nál nagyobb – a szőlője művelésével, feldolgozásával, illetve ehhez kapcsolódó (nem szállodai célú) borturizmussal összefüggő építési tevékenység végezhető csak az egyik, a nemzeti park területének természeti és kezelt övezetén kívül lévő telkén. A beépíthető terület nagysága a beszámított telkek összterületének 1%-át, egyúttal a beépített telek beépítettsége a 25%-ot nem haladhatja meg. Az 5 ha-nál nagyobb összterület megállapításánál az Mk, Mk1 és Mk_{sz} jelű övezetekben lévő telkek is beszámíthatók, de építési jogot e telkekre csak az Mk_{sz} övezeti előírásai szerint lehet szerezni. Az építési jog megszerzéséhez beszámított, de beépítésre nem került telkekre telekalakítási és építési tilalmat kell feljegyezni;
- e) gyümölcs művelési ágban lévő területen 3 1. fűha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 1%-át, és az egyes épületek alapterülete az 1000 m²-t nem haladhatja meg;
- f) épületet létesíteni csak a legalább 80%-ban művelt telken lehet, ahol a beépítés feltételeként az a művelési ág fogadható el, amely a telek művelt területének 60%-án meghatározó, azon a vegyes művelésű telken, ahol egyik művelési ág sem éri el a 60%-ot, a legszigorúbb beépítési szabályokkal rendelkező művelési ágra vonatkozó előírás szerint lehet építeni;
- g) állattartó telepet, a családi szükségletet meghaladó állattartást szolgáló épületet – a lovasturizmus céljait szolgáló épület kivételével - felszíni vizektől legkevesebb 200 méter távolságra lehet elhelyezni.

(2) Új gazdasági telephely, birtokközpont legalább 2 ha területű telken alakítható ki a birtokközpont építési helyéül szolgáló település és a szomszédos települések közigazgatási területéhez tartozó – legalább 50 ha összterületű, több telekből álló birtok esetén. A beépített terület nagysága a birtok összterületének 1%-át és a beépített telek területének 25%-át nem haladhatja meg.

(3) Az övezetre vonatkozó további építési előírások:

- a) Kialakítható legkisebb teleknagyság: **3000 m²**
- b) Az épületek a telekhatártól legalább **5,0 m** távolság megtartásával építhetők.
- c) Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: **6,0 m**.

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

Má1 jelű Általános mezőgazdasági övezet

29. §

(1) Az övezetben az alábbi feltételek teljesülése esetén helyezhetők el az alábbi épületek:

- a) szántó művelési ágban lévő területen 20 ha és azt meghaladó telekméret esetén a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló, a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek a 0,3%-át, és az 1000 m²-t nem haladhatja meg;
- b) szőlő művelési ágban lévő területen – a d) pontban foglaltak kivételével – 2 ha és azt meghaladó telekméret esetén a szőlőtermelést, borászatot és a borturizmust szolgáló, a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 2%-át, és a 800 m²-t nem haladhatja meg;
- c) a Balaton jogi partvonalával nem érintkező, szőlőműveléssel hasznosított 2 ha alatti területű telkekkel rendelkező tulajdonos – ha az egy borvidéken lévő telkeinek összterülete 5 ha-nál nagyobb – a szőlője művelésével, feldolgozásával, illetve ehhez kapcsolódó (nem szállodai célú) borturizmussal összefüggő építési tevékenység végezhető csak az egyik, a nemzeti park területének természeti és kezelt övezetén kívül lévő telkén. A beépíthető terület nagysága a beszámított telkek összterületének 1%-át, egyúttal a beépített telek beépítettsége a 25%-ot nem haladhatja meg. Az 5 ha-nál nagyobb összterület megállapításánál az Mk, Mk1 és Mk_{SZ} jelű övezetben lévő telkek is beszámíthatók, de építési jogot e telkekre csak az Mk_{SZ} övezet előírásai szerint lehet szerezni. Az építési jog megszerzéséhez beszámított, de beépítésre nem került telkekre telekalakítási és építési tilalmat kell feljegyezni;
- d) gyümölcs művelési ágban lévő területen 3 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 1%-át, és az egyes épületek alapterülete az 1000 m²-t nem haladhatja meg;
- e) épületet létesíteni csak a legalább 80%-ban művelt telken lehet, ahol a beépítés feltételeként az a művelési ág fogadható el, amely a telek művelt területének 60%-án meghatározó, azon a vegyes művelésű telken, ahol egyik művelési ág sem éri el a 60%-ot, a legszigorúbb beépítési szabályokkal rendelkező művelési ágra vonatkozó előírás szerint lehet építeni;
- f) állattartó telepet, a családi szükségletet meghaladó állattartást szolgáló épületet – a lovasturizmus céljait szolgáló épület kivételével – felszíni vizektől legkevesebb 200 méter távolságra lehet elhelyezni.

(2) Új gazdasági telephely, birtokközpont legalább 2 ha területű telken alakítható ki a birtokközpont építési helyül szolgáló település és a szomszédos települések közigazgatási területéhez tartozó – legalább 50 ha összterületű, több telekből álló birtok esetén. A beépített terület nagysága a birtok összterületének 1%-át és a beépített telek területének 25%-át nem haladhatja meg.

(3) Új üzemanyag-töltő állomás, hulladéklerakó, hulladéktároló telep, valamint hulladékártalmatlanító – kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználásra alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), továbbá hulladékátrakó állomás – és vegyszertároló nem létesíthető.

(4) Az övezetre vonatkozó további építési előírások:

- a) Kialakítható legkisebb teleknagyság: **3000 m²**
- b) Az épületek a telekhatártól legalább **5,0 m** távolság megtartásával építhetők.
- c) Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: **6,0 m**.

Má_{SZ} jelű Szőlőkataszterbe tartozó általános mezőgazdasági övezet

30. §

(1) Az övezetben a szőlőtermesztést, szőlőfeldolgozást, borászatot és borturizmust szolgáló, lakófunkciót is kielégítő rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(2) Az övezetre vonatkozó építési előírások:

- a) Építeni csak a legalább **80%-ban szőlőműveléssel** hasznosított telken lehet. A szőlőművelés tényét a terület pontosan meghatározott százalékában az illetékes hegybíró nyilatkozatával kell igazolni.
- b) Kialakítható legkisebb teleknagyság: **3000 m²**
- c) Beépíthető telek legkisebb nagysága: **2 ha**
- d) Szakrális építmény (kápolna, kereszt, kőkép stb.) – szőlőműveléssel nem hasznosított területen is – a telek méretétől függetlenül elhelyezhető.
- e) Az épületek a telekhatártól legalább **1,0 m** távolság megtartásával helyezhetők el.
- f) Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: **6,0 m**.
- g) Legnagyobb beépítettség: **2%**, és **legfeljebb 800 m²** lehet az épület bruttó alapterülete.
- h) A Balaton jogi partvonalával nem érintkező, szőlőműveléssel hasznosított 2 ha alatti területű telkekkel rendelkező tulajdonos – ha az egy borvidéken lévő telkeinek összterülete 5 ha-nál nagyobb – a szőlője művelésével, feldolgozásával, illetve ehhez kapcsolódó (nem szállodai célú) borturizmussal összefüggő építési tevékenysége megengedett csak az egyik, a nemzeti park területének természeti és kezelt övezetén kívül lévő telkén. A beépíthető terület nagysága a beszámított telkek összterületének 1%-át, egyúttal a beépített telek beépítettsége a 25%-ot nem haladhatja meg. Az 5 ha-nál nagyobb összterület megállapításánál az Mk, Mk1 és Mk_{SZ} övezetekben lévő telkek is beszámíthatók, de építési jogot e telkekre csak az Mk_{SZ} övezet előírásai szerint lehet szerezni. Az építési jog megszerzéséhez beszámított, de beépítésre nem került telkekre telekalakítási és építési tilalmat kell feljegyezni.

(3) Az övezetben csarnok épület nem helyezhető el.

(4) Új üzemanyagtöltő állomás, hulladéklerakó, hulladéktároló telep, valamint hulladéktalmtalanító – kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználásra alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), továbbá hulladékátrakó állomás – és vegyszertároló nem létesíthető.

Mk jelű Kertes mezőgazdasági övezet

31. §

(1) Az OTÉK mezőgazdasági területre vonatkozó előírásaiban meghatározott rendeltetésű, a műveléssel összefüggő gazdasági épületek helyezhetők el. Lakókocsi, lakókonténer, csarnok- és lakóépület nem helyezhető el.

(2) Épület a következő előírások betartásával létesíthető:

- a) Építeni csak **80%-ban intenzív kertészeti kultúrával** művelt telken lehet.
- b) Kialakítható legkisebb teleknagyság: **3000 m²**
- c) A beépíthető telek legkisebb nagysága: **2000 m²**
- d) Szakrális építmény (kápolna, kereszt, kőkép stb.) a telek méretétől függetlenül elhelyezhető.
- e) Legnagyobb beépítettség: **3%**.
- f) Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: **4,0 m** és az épület legmagasabb pontja a 6,0 métert nem haladhatja meg.
- g) Az épületek a telekhatártól legalább **0,5 m** távolság megtartásával telepíthetők.

(3) Birtokközpont nem létesíthető.

(4) Új üzemanyagtöltő állomás, hulladéklerakó, hulladéktároló telep, valamint hulladéktalmtalanító – kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználásra alkalmassá

tételét végző telepek (komposztüzemek), továbbá hulladékátrakó állomás – és vegyszertároló nem létesíthető.

Mk_{sz} jelű Szőlőkataszterbe tartozó kertes mezőgazdasági övezet

32. §

(1) Az övezetben a szőlőtermesztést, szőlőfeldolgozást, borászatot és borturizmust szolgáló épületek helyezhetők el. Az övezetben lakókocsi, lakókonténer, csarnok- és lakóépület nem helyezhető el.

(2) Az övezetre vonatkozó építési előírások:

- a) Építeni csak a legalább **80%-ban szőlőműveléssel** hasznosított telken lehet. A szőlőművelés tényét a terület pontosan meghatározott százalékában az illetékes hegybíró nyilatkozatával kell igazolni.
- b) Kialakítható legkisebb teleknagyság: **3000 m²**
- c) Beépíthető telek legkisebb nagysága: **2000 m²**
- d) Szakrális építmény (kápolna, kereszt, kőkép stb.) – szőlőműveléssel nem hasznosított területen is – a telek méretétől függetlenül elhelyezhető.
- e) Legnagyobb beépítettség: **3%**
- f) Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: **4,0 m** és az épület legmagasabb pontja a 6,0 métert nem haladhatja meg.
- g) Az épületek a telekhatártól legalább **0,5 m** távolság megtartásával helyezhetők el.

(3) Birtokközpont nem létesíthető.

(4) Új üzemanyagöltő állomás, hulladéklerakó, hulladéktároló telep, valamint hulladékártalmatlanító – kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználásra alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), továbbá hulladékátrakó állomás – és vegyszertároló nem létesíthető.

V jelű Vízgazdálkodási övezet

33. §

(1) Az OTÉK vízgazdálkodási területre vonatkozó előírásaiban meghatározott rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(2) Kialakítható legkisebb teleknagyság: **3000 m²**

(3) Legnagyobb beépítettség: **1%**.

(4) Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: **4,0 m**.

(5) Az épületek a telekhatártól legalább **0,3 m** távolság megtartásával építhetők.

2.2. Záró rendelkezések

34. §

Jelen rendelet 2020. július 29. napján lép hatályba.

Vimmer István sk.
polgármester



Nagy Gáborné sk.
jegyző

A rendeletet egységes szerkezetbe foglalva:

Balatonújlak, 2025. április 17.

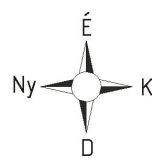

Jandricsné dr. Bódis Regina
jegyző



BALATONÚJLAK
KÖZSÉG

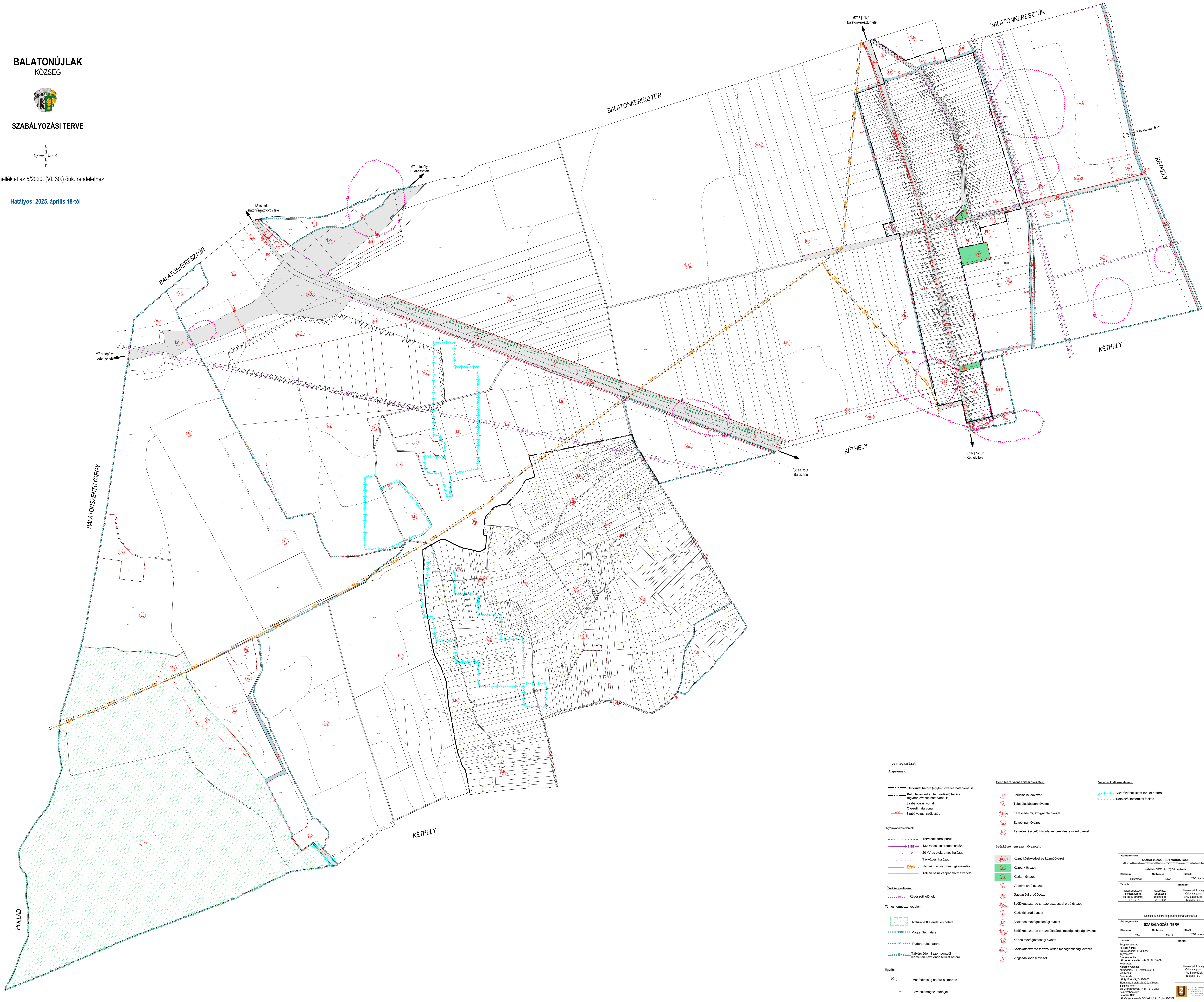


SZABÁLYOZÁSI TERVE



1. melléklet az 5/2020. (VI. 30.) önk. rendelethez

Hatályos: 2025. április 18-tól



Jelmagyarázat

Alapjelölés:

- Beépített terület (egyetlen övezeti határvonal is)
- Külsőleges terület (egyetlen övezeti határvonal is)
- Szabályozási vonal
- Övezeti határvonal
- + 80,00 + Szabályozási szélesség

Normatíva jelölés:

- Tervezett kerékpárút
- 132 kV-os elektronikus hálózati
- 20 kV-os elektronikus hálózati
- Távközlési hálózati
- Nagy közlekedési nyomvonalak
- Tervezett belső közlekedési út

Ökológiai jelölés:

- Ráépítési terület

Táj- és természetvédelmi:

- Natura 2000 terület és határa
- Magyarországi terület
- Pufferterület határa
- Tájvédelmi szempontból kiemelt terület határa

Egyéb:

- Vízterület határa és mérete
- Javított megfigyelési pont

Beépítésre szánt építési övezetek:

- U Fehérített terület
- V Településközpont övezet
- Kereskedelmi, szolgáltató övezet
- Egyéb parti övezet
- Képzési terület

Beépítésre nem szánt övezetek:

- KÖV Központi közlekedési és közvilágítási
- KÖV Központi közlekedési és közvilágítási
- KÖV Központi közlekedési és közvilágítási
- Egyéb parti övezet
- Gazdasági erő övezet
- Szolgáltatási területi gazdasági erő övezet
- Központi erő övezet
- Általános mezőgazdasági övezet
- Szolgáltatási területi mezőgazdasági övezet
- Kertes mezőgazdasági övezet
- Szolgáltatási területi kertészeti övezet
- Világosítási övezet

Vízterület jelölés:

- Vízterület jelölés
- Képzési terület jelölés

SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA			
Megnevezés	Módosítás	Érték	Dátum
1. módosítás	1. módosítás	1. módosítás	2025. április

SZABÁLYOZÁSI TERV			
Megnevezés	Módosítás	Érték	Dátum
1. módosítás	1. módosítás	1. módosítás	2025. április

Védelmi-korlátozás jegyzékek

Védőterületek:

A más jogszabály által előírt védőtávolságok:

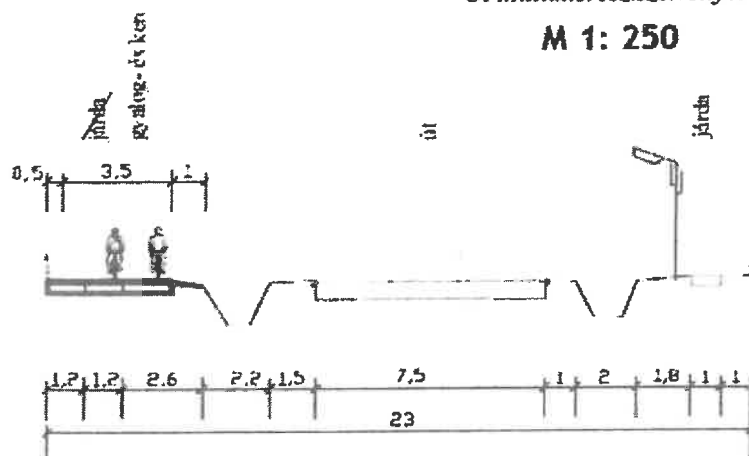
- fűtő és összekötő út tengelyétől mért 50 – 50 méter
- tilos a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 méteren, tavak partjától számított 100 méteren belül, valamint a vízfolyások hullámterében új építmények elhelyezése
- föld feletti vezetékek - ideértve a vezetékek tartószerkezetén (oszlopán) elhelyezett átalakító és kapcsoló berendezést is az a) pont a) alpontjában és a b) pontban foglalt eltéréssel - biztonsági övezete a vezetékek névleges feszültségétől függően, a vezetékek mindkét oldalán a szélső, nyugalomban lévő áramvezetőktől vízszintesen és nyomvonalukra merőlegesen mért, következő távolságokra lévő függőleges síkokig terjed:
 - a) föld feletti szabadvezeték esetében:
 - aa) 500 kV-ot meghaladó névleges feszültségű felett 40 méter,
 - ab) 300 kV felett 500 kV névleges feszültségű 28 méter,
 - ac) 200 kV felett 300 kV névleges feszültségű 18 méter,
 - ad) 35 kV felett 200 kV névleges feszültségű 13 méter,
 - ae) 1 kV felett 35 kV névleges feszültségű 5 méter, de a vezetékek azon szakaszán, amely a belterületre és a fokozott biztonságra vonatkozó előírásainak megtartásával létesült, 2,5 méter,
 - af) legfeljebb 1 kV névleges feszültségű 1 méter, a vezetékek tartószerkezetén (oszlopán) elhelyezett átalakító és kapcsoló berendezés esetében 2,5 méter,
 - b) föld feletti szigetelt vezetékek és univerzális kábel esetében 0,5 méter, a szigetelt vezetékek és univerzális kábel tartószerkezetén (oszlopán) elhelyezett átalakító és kapcsoló berendezés esetében 2,5 méter,
 - c) föld feletti burkolt vezetékek esetében legfeljebb 25 kV névleges feszültségű 2,5 méter és 1,25 méter a vezetékek azon szakaszán, amely a belterületre és a fokozott biztonságra vagy a különleges biztonságra vonatkozó előírásoknak megtartásával létesült,
 - d) föld feletti vezetékek végpontján a biztonsági övezet a végponttól vízszintesen minden irányban mért, a feszültségűtől függően az a), b) és c) pontban meghatározott távolságokra lévő függőleges síkokig is kiterjed.
- Földben elhelyezett vezetékek biztonsági övezete mindkét oldalon a vezetékek névleges feszültségétől függően
 - a) 35 kV-nál nem nagyobb névleges feszültségű esetében 1 méter,
 - b) 35 kV-nál nagyobb névleges feszültségű esetében 1,5 méter,
 a vezetékek szélső pontjától vízszintesen és nyomvonalára merőlegesen mért távolságokra lévő függőleges síkokig terjed.
- A parti sáv szélessége:
 - a) a Duna, a Tisza, a Dráva, a Körösök és a Bodrog mindkét partján a partvonalától számított 10 méterig,
 - b) az a) pontban nem említett egyéb kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások, tavak, tározók és holtágak mentén a partvonalától számított 6 méterig,
 - c) az a) és b) pontban nem tartozó vizek és közcélú vízellátási építmények partvonalától számított 3 méterig terjed.
- Épülettől, vasúttól és villamosvágánytól az alábbi táblázat szerinti védőtávolságokat kell biztosítani:

Nyomásfokozat	Védőtávolság (m)		
	épülettől	vasúttól	villamosvágánytól
Kisnyomás	2 (1)	2 (1)	2 (1)
Középnomás	4 (2)	4 (2)	3 (1)
Nagy-középnomás	5 (2,5)	5 (2)	3 (1)

A védőtávolságot a gázelosztó vezetékek mindkét oldalán, annak szélső alkotóinak felszíni vetületétől merőleges irányban, a talajszinten kell mérni.

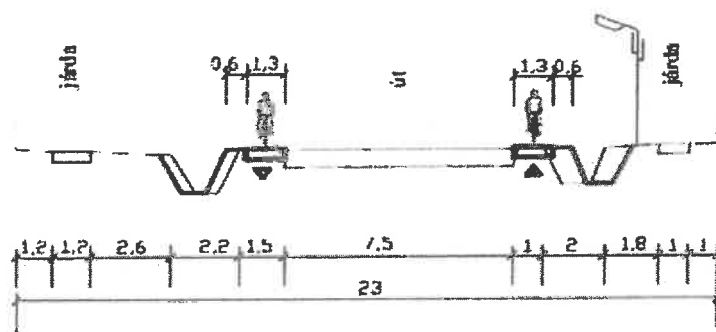
Út mintakeresztmetszvények

M 1: 250

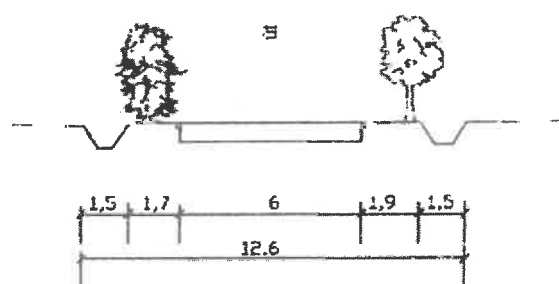


6707. j. ök. út
Petőfi Sándor / Balaton utca
(a 62. sz. magasságban)
B.V.b. v=50 km/h
gyűjtőút

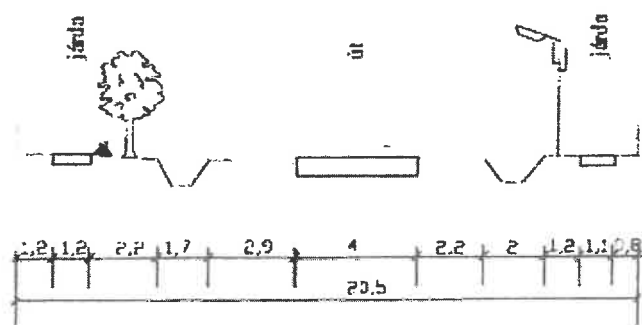
A 43-as házszámú bal oldalon 3,30 m széles, kétirányú forgalommal használt buszok szervízútjához, jobb oldalon közvilágítással



Petőfi Sándor utca
a településtáblánál
(a 68. sz. főút felől)
B.V.b. v=50 km/h
gyűjtőút



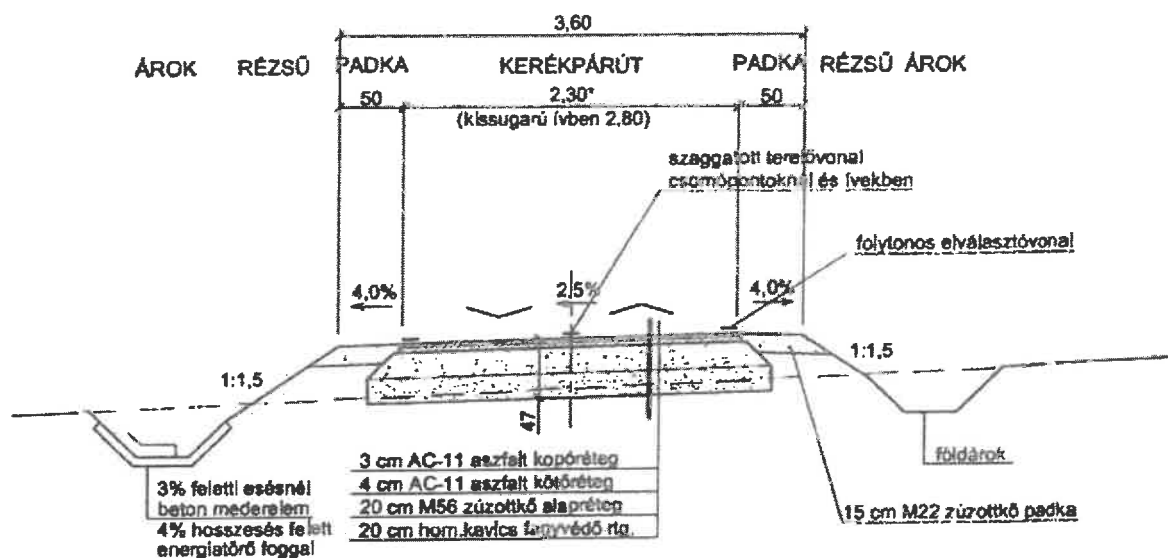
Templom utca
(a 68. sz. magasságban)
B.VI.d v=50 km/h
kiszolgáló út



Temető utca. külterületre vezető 3,0 m széles aszfalt útbarkolattal.

² Megállapította az 5/2021.(II.22.) Ör. 2. §-a. Hatályos 2021. február 23. napjától.

KÉTHELY, BALATONÚJLAK, BALATONKERESZTÚR KÜLTERÜLET, ÖNÁLLÓ KÉTIRÁNYÚ KERÉKPÁRÚT NORMÁL PADKA-SZÉLESSÉGGEL



KÉTHELY, BALATONÚJLAK, BALATONKERESZTÚR KÜLTERÜLET, ÖNÁLLÓ KÉTIRÁNYÚ KERÉKPÁRÚT MEGNÖVELT PADKA-SZÉLESSÉGGEL

