

**Balatonrendes Község Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2005.(XII.1.) önkormányzati rendelete
Balatonrendes község teljes közigazgatási területének Helyi Építési Szabályzatáról**

*(Egységes szerkezetben a 12/2009. (IX.09.), 14/2010. (XI.09.), 11/2011. (IX.1.), 8/2012. (XII.28.), 14/2017. (XI.08.),
3/2021. (III.25.) önkormányzati rendeletekkel)*

Balatonrendes Község Önkormányzati Képviselőtestülete az 1990 évi LXV. törvény 8. § (1) és az 1997 évi LXXVIII. törvény 7. § (3) c. bekezdésében kapott felhatalmazása alapján a következő helyi rendeletet alkotja:

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. §.

Az előírások hatálya

- (1)¹²³ A rendelet hatálya a KÖRNYEZETTERV Kft. – dr. Laposa József tervező – által készített 1:2000 léptékű belterületi szabályozási tervlappal és 1:10000 léptékű SZÖVTERV által készített külterületi rajzi mellékletekkel, valamint a külterületi rajzi mellékletet módosító a KÖRNYEZETTERV Kft. – dr. Laposa József tervező- által készített – a kisörsi homokbánya területére vonatkozó- 1:10000 léptékű külterületi RSZ-2M1szabályozási tervlappal, továbbá a belterületi és külterületi rajzi mellékletet módosító, a VÁTI Városépítési Kft. – Paksi Szilvia tervező – által készített – a Balatoni Bringakör hálózatfejlesztéssel összefüggő – Balatonrendes Község Szabályozási Fedvényterve című, M=1:3000 léptékű tervlappal együtt érvényes.
- (2) A dőlt betűvel szedett szövegrészek a HÉSZ megalkotásakor hatályos (és nevesített) magasabb rendű jogszabályokból átvett szó szerinti idézetek, mely szövegrészek a hivatkozott jogszabályok esetleges változása esetén automatikusan módosulnak.

2. §.

Az előírások alkalmazása

- (1) Balatonrendes község teljes közigazgatási területén területet felhasználni, telket és területet alakítani, épületet, továbbá műtárgyat és más építményt tervezni és kivitelezni, építeni, felújítani, helyreállítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, elmozdítani, valamint rendeltetését megváltoztatni és mindezekre hatósági engedélyt adni az OTÉK és mellékletei illetve általános érvényű egyéb rendelkezéseknek és hatósági előírásoknak, a vonatkozó hatályos szabványoknak valamint e rendeletnek és mellékleteinek megfelelően szabad.
- (2) E rendeletben és mellékleteiben kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:
- a) a területfelhasználási egységeket és azoknak határait
 - b) a szabályozási vonalat
 - c) az övezeti előírásokat, ezen belül a kialakítható legkisebb és legnagyobb telek-méretet, a kialakítható telkek legkisebb szélességi és mélységi méreteit, a beépítési módot, a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét, a megengedett legnagyobb építménymagasságot és homlokzatmagasságot, a zöldfelület legkisebb mértékét és a szintterület sűrűség megengedett legnagyobb mértékét.
 - d) az építési hely határait meghatározó elő, oldal és hátsókert vonatkozásában a rögzített minimális méreteket (lásd HÉSZ II. sz. melléklete)
 - e) a zöldterületekre, védett és védő területekre, védelmi övezetekre, egyedi műemléki és helyi védelemre, műemléki környezetre vonatkozó előírásokat
 - f) a mellékelt szabályozási tervben és külterületi rajzi mellékletben rögzített védőtávolságokat
- (3) Irányadónak kell tekinteni és a kialakult állapotnak megfelelően kell alkalmazni a 2. § (2) bekezdésben nem említett elemeket, az irányadóként javasolt telekhatárokat és az azokhoz rendelt összes paramétert.

1 Módosította a 3/2021.(III.25.) ör. 1.§-a. Hatályos 2021.03.26.

2 Módosította a 11/2011. (IX.1.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2011. október 1-től

3 Módosította a 8/2012. (XII.28.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2013. január 27-től.

- (4) A szabályrendelet és szabályozási terv előírásainak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését a jóváhagyott munkarészek földügyi hatósághoz történő megküldésével a képviselőtestület a jegyző útján kezdeményezi. A bejegyzések késedelme a rendelkezések hatályát nem érinti.

3. §. Telekalakítás

- (1) A telekalakítási tervek, vázrajzok kidolgozása során a HÉSZ előírásait és a mellékelt szabályozási tervben, külterületi rajzi mellékletben feltüntetett kötelező szabályozási vonalakat, övezeti határvonalakat, előírt szabályozási szélességeket és minden egyéb kötelező elemet be kell tartani.
- (2) A rendeletnek megfelelő telekalakítási javaslatot a mellékelt szabályozási terv a jelentősebb új telekalakítást feltételező területeken tartalmazza. A mellékelt szabályozási tervben szereplő irányadó telekosztás a rendelet és mellékleteinek módosítása nélkül, de azok előírásait betartva megváltoztatható a telekalakítás során
- (3) Telekalakítás a szabályozási terven elrendelt esetekben illetve ahol azt magasabb rendű jogszabály szükségessé teszi, a vonatkozó jogszabály szerint elkészített és jóváhagyott telekalakítási terv szerint eszközölhető.
- (4) Újabb ingatlanok csak az övezeti előírásoknak megfelelően alakíthatóak ki. Beépített ingatlanokat érintő telekalakítás (megosztás, telekhatár-rendezés, telekegyesítés) csak a meglévő épületek figyelembe vételével az övezeti előírásoknak megfelelő állapotot (visszamaradó telket) eredményezhet.
- (5) Telekegyesítés abban az esetben is eszközölhető, ha az ennek eredményeképpen kialakuló új ingatlan területe nem éri el az építési övezetre illetve övezetre előírt minimális kialakítható telekméretet. A kialakuló telek mérete nem haladhatja meg az egyes övezetekben jelen szabályzat szerint kialakítható maximális telekterületet.
- (6) Az övezeti előírásoknál előírt minimális szélességi méret (Lke-01) jelzésű tömbök esetén kisebbik, a mélységi méret (Lke-01) jelzésű tömbök esetén nagyobbik oldalméretként értelmezendő a kialakult speciális telekstruktúrára tekintettel.
- (7) A 2000 évi CXII. Törvény 8. §. (1) bekezdése szerint beépítésre nem szánt területen 3000 m²-nél kisebb telket kialakítani nem szabad.
- (8) A HÉSZ külterületi rajzi mellékletében jelölt „bányatelek” határain belül fekvő ingatlant telekalakítás céljára megosztani, vagy azon építkezni az illetékes építésügyi hatóságnak a bányavállalkozó hozzájárulásával kiadott engedélyvel és az engedélyben megszabott feltételekkel szabad.

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

4. §. Területfelhasználás

- (1) A tervezési terület az alábbiak szerint tagozódik:
- a) beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt) területek, amelyeken belüli építési övezetekben az építési telkek megengedett beépítettsége általában legalább 10 %
- b) beépítésre nem szánt területek, amelyeken belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5 %
- (2) A beépítésre szánt területek:
- a) lakóterületek, ezen belül
- kertvárosias lakóterületek (Lke)
 - falusias lakóterületek (Lf)
- b) vegyes területek, ezen belül
- településközpont vegyes terület (Vt)
- c) gazdasági területek, ezen belül
- kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
 - ipari gazdasági terület (Gip)

d) különleges területek, ezen belül

- bányaterület (Kb)
- temető terület (Kt)
- strand terület (Kst)

(3) A beépítésre nem szánt területek:

a) közlekedési és közmű területek, ezen belül

- közút területek (KÖú)
- kötöttpályás (pl. vasúti) területek (KÖk)

b) zöldterületek, ezen belül:

- közpark, közkert (Zk)

c) mezőgazdasági területek, ezen belül:

- árutermelési (általános) mezőgazdasági területek (Má)
- kertgazdasági (kertes) mezőgazdasági területek (Mk)

d) erdő területek, ezen belül:

- gazdasági rendeltetésű meglévő erdők (E1g)
- védelmi rendeltetésű meglévő erdők (E1v)
- ⁴

e) vízgazdálkodási területek, ezen belül:

- állóvíz vízgazdálkodási terület (V-t)
- parti sáv vízgazdálkodási terület (V-g)
- üzemi vízgazdálkodási terület (V-ü)

f)⁵ különleges területek, ezen belül

- bányaterület (Kk-B)
- felhagyott hulladéklerakó kiszolgáló terület (Kk-H)

5. §.

Beépítésre szánt területek, építési övezetek: (Lke) kertvárosias lakóterület

(1) A 253/1997. (XII. 20.) korm. rend. 13. §. szerint a kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő, nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 4,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál. A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető:

- a) legfeljebb kétlakásos, (egységes tömegben megjelenő) lakóépület,
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, (amennyiben működése a lakóövezeti a lapfunkciót nem zavarja)
- c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület

(2) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el:

- a) szálláshely szolgáltató épület – az övezetre általában maximálisan (4 db) - megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével,
- b) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület

⁴ Módosította a 14/2010. (XI.09.) önkormányzati rendelet 2. pontja. Hatályos: 2010. november 9-től.

⁵ Kiegészítette a 8/2012. (XII.28.) önkormányzati rendelt 2. §-a. Hatályos: 2013. január 27-től.

- c) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára
- d) üzemanyagtöltő, árnyékszék, számos állattartás épületei, műtárgyai
- e) siló és ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény – a terepszint alatti fedett kialakítású kivételével

(3) A kertvárosias lakóterületeken terepszint alatti építmény önállóan is elhelyezhető, azonban telepítésénél az elő, oldal és hátsókertre vonatkozó előírások maradéktalanul betartandóak és ezek bruttó összesített alapterülete a megengedett beépítettség legfeljebb 20 %-a lehet. A főépülethez kötődő terepszint alatti építmény teljes túlnyúló alapterületével számítható beépítettség evvel együtt sem haladhatja meg az övezetre előírt maximális beépítettség 120 %-át, az elő, oldal és hátsókertre vonatkozó előírások itt is maradéktalanul betartandóak.

(4) A kertvárosias lakóterületeken az övezetekben telkenként legfeljebb két épülettömeg létesíthető. Az előkerttől távolabbi épülettömeg szélességi mérete és építménymagassága nem haladhatja meg az előkerthez közelebbi épületét (főtömeg)

(5)⁶ A kertvárosias lakóterületen kialakított építési övezetek részletes beépítési adatait, határértékeit a következő táblázat tartalmazza:

Övezet jelölése	A kialakítható telek minimális területe	A megengedett legnagyobb			Beépítés módja:	Kötelező zöldf.	Megjegyzések:
		Ép. mag.	Beép. %	Szintter.			
Lke-01	600 m ²	4,50 m	30 %	0,6	SZ	50 %	(K)
Lke-02	550 m ²	4,50 m	30 %	0,6	O	50 %	(K)
Lke-03	700 m ²	4,50 m	15 %	0,6	SZ	50 %	
Lke-04	600 m ²	4,50 m	15 %	0,6	SZ	50 %	(K)
Lke-05	550 m ²	4,50 m	15 %	0,6	O	50 %	(K)

(Lf) falusias lakóterület

(6) A 253/1997. (XII. 20.) korm. rend. 14. §. szerint a falusias lakóterület legfeljebb 4,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

A falusias lakóterületen elhelyezhető:

- a) lakóépület, legfeljebb két önálló rendeltetési egységgel egy épülettömegben
- b) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- d) szálláshely szolgáltató épület,
- e) kézműipari építmény,
- f) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- g) sportépítmény,
- h) üzemanyagtöltő

(7) A falusias lakóterületeken térszín alatti építmény önállóan is elhelyezhető, azonban telepítésénél az elő, oldal és hátsókertre vonatkozó előírások maradéktalanul betartandóak és ezek bruttó összesített alapterülete a megengedett beépítettség legfeljebb 20 %-a lehet

⁶ Módosította a 12/2009. (IX.09.) önkormányzati rendelt 2. pontja. Hatályos: 2009. szeptember 14-től.

- (8) Egy telken legfeljebb három önálló épülettömeg létesíthető, de az utcai telekhatárhoz legközelebb álló főtömeg építménymagasságát és szélességét a további épülettömegek építménymagassága és szélessége nem haladhatja meg.
- (9)⁷ A falusias lakóterületen kialakított építési övezetek részletes beépítési adatait, határértékeit a következő táblázat tartalmazza:

Övezet jelölése	A kialakítható telek minimális területe	A megengedett legnagyobb			Beépítés módja:	Kötelező zöldf.	Megjegyzések:
		Ép. mag.	Beép. %	Szintter.			
Lf-01	900 m ²	4,50 m	30 %	0,5	(SZ)	40 %	K
Lf-02	800 m ²	4,50 m	30 %	0,5	O	40 %	K
Lf-03	900 m ²	4,50 m	30 %	0,5	SZ	40 %	

(Vt) településközpont vegyes terület⁸

- (10) A 253/1997. (XII. 20.) korm. rend. 16. §. szerint a településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra. A településközpont vegyes területen elhelyezhető:

- lakóépület, legfeljebb hat önálló rendeltetési egységgel egy épülettömegben
- igazgatási épület
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportépítmény,
- parkolóház, üzemanyagtöltő

A településközpont vegyes területen a 253/1997. (XII. 20.) korm. rend. 31. §. (2) bekezdésében előírtak figyelembe vételével kivételesen elhelyezhető:

- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
- termelő kertészeti építmény

- (11) A településközpont vegyes területen nem helyezhető el:
- önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára

Övezet jelölése	A kialakítható telek minimális Területe*	A megengedett legnagyobb			Beépítés módja:	Kötelező zöldf.	Megjegyzések:
		Ép. mag.	Beép. %	Szintter.			
Vt-01	600 m ²	4,80 m	30 %	0,9	SZ	10 %	K

(Gksz) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

⁷ Módosította a 12/2009. (IX.09.) önkormányzati rendelet 2. pontja. Hatályos: 2009. szeptember 14-től.

⁸ Módosította a 12/2009. (IX.09.) önkormányzati rendelet 2. pontja. Hatályos: 2009. szeptember 14-től.

(12) A 253/1997. (XII. 20.) korm. rend. 19. §. szerint a kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető:

- a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, beleértve a kereskedelmi és szociális jellegű szálláshely, otthon épületeket is
- b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
- c) igazgatási, egyéb irodaépület,
- d) parkolóház, üzemanyagtöltő,
- e) sportépítmény

(13) A kereskedelmi, szolgáltató területen a 253/1997. (XII. 20.) korm. rend. 31. §. (2) bekezdésében előírtak figyelembe vételével kivételesen elhelyezhető:

- a) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- b) egyéb közösségi szórakoztató és sport épület

(14) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen kialakított építési övezetek részletes beépítési adatait, határértékeit a következő táblázat tartalmazza:

Övezet jelölése	A kialakítható telek minimális			A megengedett legnagyobb			Beépítés módja:	Kötelező zöldf.	Megjegyzések:
	területe	szélessége	mélysége	Ép. mag.	Beép. %	Szintter.			
Gksz-1	3000 m ²	25 m	40 m	6,00 m	30 %	2,0	SZ	25 %	
Gksz-2	1500 m ²	20 m	40 m	5,00 m	30 %	2,0	SZ	25 %	

(Gip) egyéb ipari gazdasági terület

(15) A 253/1997. (XII. 20.) korm. rend. 20. §. szerint az ipari terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetőek el. Az egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodási építményei elhelyezésére szolgál. A területen kivételesen elhelyezhető a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, oktatási, egészségügyi, szociális épületek.

(16) Az egyéb ipari gazdasági területen kialakított építési övezetek részletes beépítési adatait, határértékeit a következő táblázat tartalmazza:

Övezet jelölése	A kialakítható telek minimális			A megengedett legnagyobb			Beépítés módja:	Kötelező zöldf.	Megjegyzések:
	területe	szélessége	mélysége	Ép. mag.	Beép. %	Szintter.			
Gip-1	3000 m ²	25 m	40 m	6,0 m	30 %	1,5	SZ	25 %	(K)

(Kt) temető (különleges) terület

(17) A temető különleges terület a temető üzemeltetésével, fenntartásával, gondozásával összefüggő épületek és építmények elhelyezésére szolgál. A temető különleges területen elhelyezhető:

- a) ravatalozó,
- b) kápolna, kegyeleti emlékhely,
- c) szerszám és kiséptároló, illemhely, öltöző,
- d) kriptaépítmény

(18) A temető különleges területen kialakított építési övezet részletes beépítési adatait, határértékeit a következő táblázat tartalmazza:

Övezet jelölése	A kialakítható telek minimális			A megengedett legnagyobb			Beépítés módja:	Kötelező zöldf.	Megjegyzések:
	területe	szélessége	mélysége	Ép. mag.	Beép. %	Szintter.			
Kt	3000 m ²	25 m	40 m	4,00 m	10 %	0,2	SZ	40 %	

(Kb) bánya (különleges) terület

(19) A bánya különleges terület a működő bánya fenntartásával, működtetésével összefüggő épületek és építmények elhelyezésére szolgál. A bánya különleges területen kizárólag a működtetéshez, rekreációhoz szükséges üzemi, adminisztrációs és szociális jellegű épületek és építmények helyezhetők el.

(20) Bányaterület felhagyása csak bánya-rekultivációs terv alapján elvégzett tájrehabilitációval történhet.

(21) A bánya különleges területen kialakított építési övezet részletes beépítési adatait, határértékeit a következő táblázat tartalmazza:

Övezet jelölése	A kialakítható telek minimális			A megengedett legnagyobb			Beépítés módja:	Kötelező zöldf.	Megjegyzések:
	területe	szélessége	mélysége	Ép. mag.	Beép. %	Szintter.			
Kb	3000 m ²	25 m	40 m	7,50 m	10 %	2,0	SZ	40 %	

(Kst-1) strand (különleges) terület

(22) A strand különleges terület kizárólag a meglévő strand fenntartásával, működtetésével összefüggő épületek és építmények elhelyezésére szolgál. A Kst-1 strand különleges területen kizárólag a működtetéshez szükséges üzemi, adminisztrációs, vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató, sport, szabadidős és szociális jellegű épületek és építmények helyezhetők el.

(23) A strand különleges területen kialakított építési övezet részletes beépítési adatait, határértékeit a következő táblázat tartalmazza:

Övezet jelölése	A kialakítható telek minimális			A megengedett legnagyobb			Beépítés módja:	Kötelező zöldf.	Megjegyzések:
	területe	szélessége	mélysége	Ép. mag.	Beép. %	Szintter.			
Kst-1	1000 m ²	50 m	40 m	4,00 m	8 %	0,2	SZ	65 %	Községi

(24) A beépítésre szánt területek építési övezeteinek jelölését, ezen belül az építési övezet megnevezését, a beépítési módot, a megengedett beépítettség mértékét, a megengedett építménymagasságot és az övezetben előírt minimális telekterületet a szabályozási terv is tartalmazza.

(25) A beépítésre szánt területeken a kialakítható telekterület maximális értéke a lakó övezetekben a meghatározott mindenkori minimális telekterület háromszorosa, egyéb építési övezetekben korlátozás nélküli lehet.

(26) A beépítésre szánt területek építési használatának a szabályozási tervben vagy jelen helyi építési szabályzatban nem érintett paraméterei vonatkozásában a 253/1997. (XII. 20.) korm. rend. 25. §. szerinti táblázatban szereplő határértékeket kell alkalmazni.

6. §.

**Beépítésre nem szánt területek, övezetek:
Közlekedési területek általános előírásai:**

(1) Közlekedési terület az országos közutak, a vasút és a helyi közutak területe, valamint a közterületekből elkülönített, hálózatszerűen kialakított közlekedés és a kapcsolódó létesítményeinek, - kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók), járdák és gyalogutak, ill. mindezek csomópontjainak elhelyezésére szolgáló terület.

(2) Tervezett közlekedési területek szabályozási tervben biztosított építési területén és az utak

védőtávolságán belül kizárólag olyan létesítmények helyezhetők el, amelyek a közlekedési létesítmények megvalósítását nem lehetetlenítik el, illetve nem akadályozzák.

- (3) A belterületi utak szabályozási szélességével meghatározott területsávjai mentén épületet, létesítményt elhelyezni, csak a szabályozási sáv megtartásával lehet.
- (4) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságait a Szabályozási terv ábrázolja. Forgalmi utak közül gyorsforgalmi út nem érinti külterületi szakaszon sem a tervezési területet.
- (5)⁹A meglévő és pontosított nyomvonallal rendelkező 71.sz. másodrendű főforgalmi út külterületi szakasza mentén a tengelytől számított 100-100 m-t kell figyelembe venni.
- (6) Az országos közút egyben helyi gyűjtő út. A lakóutak szabályozási szélessége 12 m, ill. a kialakult beépítés szerinti. A GKM. Közúti Közlekedési Főosztálya által kiadott „Közutak tervezése” megnevezésű UT2-1.201:2004 számú útügyi műszaki előírás alkalmazása az országos közutak kezelői számára 2004. január 01-től kötelező, míg helyi közutak továbbá közforgalom elől el nem zárt magánutak esetében ajánlott és indokolt. A hivatkozott előírás 4.7.2.1. pontja szerint olyan „d” hálózati funkciójú utaknál, amelyek legfeljebb tíz (lakó)ingatlan kiszolgálását biztosítják és az átlátható szakasz hossza a szembejövő forgalom elsőbbség szabályozásának megfelelő, a keresztmetszet kialakítható egy 3,0 m széles forgalmi sávval és kétoldali, 1,5 m széles leállásra, kitérésre alkalmas teherbíró padkával. Ez vonatkozik a kiszabályozott lakótömbök belsejében lévő, közforgalom számára megnyitott magánutakra is, nem csak az önkormányzati tulajdonban lévő lakóutakra.
- (7)¹⁰
- (8) Az országos közutak és vasút külterületi szakasza mentén a meghatározott védőtávolságon belül építmény az érintett terület felhasználási egység, övezet előírásai és az OTÉK vonatkozó előírásai szerint helyezhetők el. A Szabályozási Tervben jelölt közutak távlati építési területén belül épületek nem helyezhetők el.
- (9) Valamennyi új beépítés számára az OTÉK 42.§. szerinti szükséges parkoló-mennyiséget saját telken belül kell megvalósítani.
- (10) A nyomvonal jellegű közműveket építési, fenntartási, biztonsági okokból közterületen vagy az üzemeltető szerv területén kell elhelyezni. Amennyiben ez nem lehetséges, úgy a magánterületen történő elhelyezést az érvényben lévő jogszabályok szerint kell megoldani. A közművek területigényes létesítményeit, továbbá a rendeltetésszerű működésük miatt szükséges védősávokat a Szabályozási Tervben feltüntetett területeken kell elhelyezni. A közművek hálózati elemei számára szükséges területen belül építmény elhelyezése csak az illetékes szakhatóság eseti előírásai szerint történhet.

(KÖu) közút közlekedési és közmű területek

- (11) A 253/1997. (XII. 20.) korm. rend. 26. §. szerint a közút közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, kerékpárutak, gépjármű várakozóhelyek (parkolók), a járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál. A település szempontjából meghatározó közterületek szabályozási szélességét a szabályozási tervlap jelöli.

(KÖk) kötöttpályás (vasúti) közlekedési és közmű területek

- (12) A 253/1997. (XII. 20.) korm. rend. 26. §. szerint a közút közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, kerékpárutak, gépjármű várakozóhelyek (parkolók), a járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál. A település szempontjából meghatározó közterületek szabályozási szélességét a szabályozási tervlap jelöli.

(Zk) közkert, közpark zöldterületek

- (13) A 2000 évi CXII. Törvény 6. §. Szerint a meglévő zöldterületek más területfelhasználási egységbe nem minősíthetők át. Meglévőnek az a zöldterület tekintendő, mely a korábbi, vagy jelen rendezési terv szerint ennek megfelelő területfelhasználási kategóriájú, önkormányzati tulajdonú és az ingatlan nyilvántartásban is ennek megfelelően szerepel.

⁹ Módosította a 11/2011. (IX.1.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos: 2011. október 1-től.

¹⁰ Módosította a 11/2011. (IX.1.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos: 2011. október 1-től.

- (14) A 253/1997. (XII. 20.) korm. rend. 27. §. szerint a zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület (közkert, közpark). A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie. A zöldterületnek kerekesszékekkel és gyermekkocsival is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.
- (15) A zöldterületen épületek legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el. A zöldterületen elhelyezhető:
- a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter stb.)
 - vendéglátó épület
 - a terület fenntartásához szükséges épület

(Má-1) árutermelési (általános) mezőgazdasági területek

- (16) A 2000 évi CXII. Törvény 45. §. (b) pontja szerint szántóföldi művelés esetén, 20 ha-nál nagyobb telken, a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 0,1 %-át, illetve az 500 m²-t nem haladhatja meg.
- (17) A 2000 évi CXII. Törvény 45. §. (c) pontja szerint gyep művelési ágú, 5 ha-nál nagyobb telken, hagyományos, almos állattartó és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 0,5 %-át, illetve a 400 m²-t nem haladhatja meg.
- (18) A 2000 évi CXII. Törvény 45. §. (d) pontja szerint szőlőműveléssel hasznosított területen 2 ha-nál nagyobb telken, a termelést és a borturizmust szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 1 %-át, illetve az 500 m²-t nem haladhatja meg.
- (19) A 2000 évi CXII. Törvény 45. §. (e) pontja szerint a Balaton jogi partvonalával nem érintkező, szőlőműveléssel hasznosított 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 szándékát megvalósíthatja csak az egyik -a nemzeti park területének természeti kezelt övezetén kívül lévő- telkén. A beépíthető terület nagysága a beszámított telkek összterületének 1 %-át, egyúttal a beépített telkek beépítettsége a 25 %-ot nem haladhatja meg. Az 5 ha-nál nagyobb összterület megállapításánál a kertgazdasági területek alövezetén lévő telkek is beszámíthatóak, de építési jogot e telkekre csak a kertgazdasági területek alövezeti előírásai szerint lehet szerezni. Az építési jog megszerzéséhez beszámított, de beépítésre nem került telkekre –a tulajdonos érdekében- telekalakítási és építési tilalmat kell az építésügyi hatóság megkeresésére bejegyezni.
- (20) A 2000 évi CXII. Törvény 45. §. (f) pontja szerint művelt gyümölcsültetvény esetén 3 ha-nál nagyobb telken a mezőgazdasági termelést, feldolgozást szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 0,5 %-át, illetve az 1000 m²-t nem haladhatja meg.
- (21) A 2000 évi CXII. Törvény 45. §. (g) pontja szerint a telkek művelési ága a beépítés feltételeként akkor fogadható el, ha az a telek területének legalább 80 %-án meghatározó.
- (22) A 2000 évi CXII. Törvény 45. §. (h) pontja szerint állattartó épület a tómedertől legkevesebb 1000 m, egyéb felszíni vizektől legkevesebb 200 m távolságra lehet elhelyezni.

(Má-2) védett természeti területen lévő árutermelési (általános) mezőgazdasági területek

- (23) A 2000 évi CXII. Törvény 23. §. (b) pontja szerint az övezetben található szántó művelési ágú területek nem építhetőek be. Egyéb művelési ág esetén a beépítés feltételei megegyeznek a jelen szabályzat 6. § (6) – (11) pontjaiban leírtakkal.

(Má-3) szőlőkataszter szerinti I. osztályú területen lévő árutermelési (általános) mezőgazdasági területek

- (24) A 2000 évi CXII. Törvény 51. §. (b) pontja szerint építeni csak a legalább 80 %-ban szőlőműveléssel hasznosított telken, kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy borturizmust szolgáló épületet, illetve lakófunkciót is kielégítő épületet lehet. A terület művelésére vonatkozóan a 2000 évi CXII. Törvény 51. §. (c-f) pontjai szerinti előírásokat kell alkalmazni.
- (25) Az övezetben a 2000 évi CXII. Törvény 45. §. (d) pontja szerint szőlőműveléssel hasznosított területen 2 ha-nál nagyobb telken, a termelést és a borturizmust szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 1 %-át, illetve az 500 m²-t nem haladhatja meg.

(Má-4)¹¹

(26)¹²

(27)¹³

(28)¹⁴

(Má-5) vasút alatti védett természeti területen lévő árutermelési (általános) mezőgazdasági területek

(29) Az övezetbe sorolt területek épülettel nem építhetők be. A területen csak a természetes állapot megtartását, visszaállítását biztosító tevékenység végezhető.

(Mk-1) szőlőkataszter szerinti I. osztályú területen lévő kertgazdasági (kertes) mezőgazdasági területek

(30) a gazdasági épülettel beépíthető minimális telekterület az Mk-1 jelű, korábban zártkertként szabályozott alövezeteken belül 1500 m².

(31) A 2000 évi CXII. Törvény 51. §. (b) pontja szerint építeni csak a legalább 80 %-ban szőlőműveléssel hasznosított telken, kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást szolgáló épületet lehet.

(32) Felújítani, helyreállítani, átalakítani és korszerűsíteni csak a jelen rendeletben is rögzített építészeti megkötések betartásával olyan meglévő épületet lehet, mely az ingatlan nyilvántartásban szerepel, vagy fennmaradása engedélyezhető. Az övezeti előírásokat vagy a jelen rendeletben rögzített paramétereket meghaladó meglévő épület további növelése nem lehetséges.

(33) A terület művelésére vonatkozóan a 2000 évi CXII. Törvény 51. §. (c-f) pontjai szerinti előírásokat kell alkalmazni.

E erdőterületek

(34) A 2000 évi CXII. Törvény 5. §. Szerint A meglévő erdőterületek beépítésre szánt területté való átminősítése tilos. Az egyes településeken lévő erdőterület nagysága összességében nem csökkenhet.

(35) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület. A 2000 évi CXII. Törvény 47. §. (a) pontja szerint az üdülőkörzetben lévő erdőterületek művelési ága nem változtatható meg, kivéve a szőlőkataszter I. osztályú területeket, illetve a termőhelyre jellemző természetes vegetáció kialakítására alkalmas területeket, ahol az erdészeti hatóság engedélye alapján engedélyezhető az erdőről más művelési ágra való átminősítés

(36) Általában az erdők megújításánál mind talajvédelmi, mind tájvédelmi szempontból kerülni kell a tarvágást. A területen természetvédelmet szolgáló vadállomány-kezelés engedhető meg.

(E1g) meglévő gazdasági erdőterületek

(37) A 2000 évi CXII. Törvény 47. §. (c) pontja szerint az övezetben 10 ha-nál nagyobb telken 0,3 %-os beépítettséggel lehet az erdő rendeltetésének megfelelő épületet építeni.

(38) A 2000 évi CXII. Törvény 47. §. (e) pontja szerint a szigorúan védett erdőterületek kivételével az erdők szabad látogathatóságát –tulajdoni állapottól függetlenül- biztosítani kell.

(E1v) védelmi rendeltetésű meglévő erdő területek

(39) A védelmi célú meglévő erdőterületeken belül építési tevékenységet folytatni tilos. A területen annak rendeltetészerű használatához szükséges mértékben erdei közjóléti berendezések (rönk, asztal, pad, hulladékgyűjtő stb.) kihelyezhetőek.

11 Hatályon kívül helyezte a 8/2012. (XII.28.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos: 2013. január 27-től.

12 Hatályon kívül helyezte a 8/2012. (XII.28.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos: 2013. január 27-től.

13 Hatályon kívül helyezte a 8/2012. (XII.28.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos: 2013. január 27-től.

14 Hatályon kívül helyezte a 8/2012. (XII.28.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos: 2013. január 27-től.

(E2v) védelmi rendeltetéssel erdősítésre javasolt területek

(40)¹⁵

(V-g) tómedren kívüli vízgazdálkodási területek

- (41) Az övezetben a jóváhagyott partvonal-rehabilitációs tervben szereplő csónakkikötőn kívül semminemű építési tevékenység nem folytatható.
- (42) Az övezetben vízgazdálkodási és terület-fenntartási, fejlesztési tevékenység csak a 2000 évi CXII. Törvény és az illetékes szakhatóságok, hatóságok előírásainak megfelelően végezhető. A területen mindennemű változtatás (mederrendezés-karbantartás, növénytelepítés, irtás stb.) csak az illetékes hatóságok engedélyével eszközölhető.

(V-t) tómedren belüli vízgazdálkodási területek

- (43) Az övezetben vízgazdálkodási és terület-fenntartási, fejlesztési tevékenység csak a 2000 évi CXII. Törvény és az illetékes szakhatóságok, hatóságok előírásainak megfelelően végezhető. A területen mindennemű változtatás (mederrendezés-karbantartás, növénytelepítés, irtás stb.) csak az illetékes hatóságok engedélyével eszközölhető.
- (44) Vízi állás (stég) létesítése csak a vonatkozó magasabb rendű jogszabályok előírásait betartva, a strand területének kivételével egy sorban, egymástól minimum 100 m távolság megtartásával, legfeljebb 2x2 m alaprajzi mérettel és csak olyan kérelmező számára engedélyezhető, aki Balatonrendes területén csónak kikötés jogával rendelkezik. Bejárós stég a csónakkikötő kivételével nem engedélyezhető.

(V-ü) üzemi vízgazdálkodási területek

- (45) Az övezet a vízellátás-csatornázás közműszolgáltatáshoz kapcsolódó üzemi épületek, létesítmények, műtárgyak elhelyezésére szolgáló terület. Az övezet területe kerítéssel lehatárolható, annak azonban környezetbe illeszkedően lehetőleg növénytakarással kell megvalósulnia.

(Kk-B) Különleges beépítésre nem szánt terület – bányaterület¹⁶

- (46) Az övezet területén – különös tekintettel a külszíni fejtésre – bányászati tevékenység a kivett helyre vonatkozó előírások szerint folytatható. Az élővilág, a tájkép és látványvédelem érdekében 155 méterrel a tengerszint felett, valamint Balatonrendes keleti közigazgatási határa mentén legkevesebb 50 méter szélességben bányaművelés, bányászati tevékenység nem folytatható. A bányaművelés bányászati tevékenység elől elzárt területen az eredeti terepfelszín és a kialakult fás növényzet megőrzendő, szakszerű erdőgazdálkodás folytatandó.
- (47) Az övezet területén épület, építmény nem helyezhető el. Egyidejűleg 3 ha-nál nagyobb növényzet nélküli terület nem létesíthető. A tájesztétika és a látványvédelem szempontjait a bányaművelés során figyelembe kell venni, így - az övezet területén anyagtárolás, hányó, osztályozó, anyagdepónia a visszatérítendő humuszos termőföld kivételével – nem létesíthető.
- (48) Az övezet területén mindenféle környezetszennyezés tilos, a bányatelken semmiféle hulladék nem helyezhető el. Sem a volt szeméttelép bányatelekbe tartozó rész 0237/2 hrsz., sem a volt csapadékvíz medence 0240 hrsz. nem hasznosítható hulladék elhelyezésére. A bányaművelés során keletkező tavak **vízének minőségét megfelelő part, parti növényzet kialakításával, szakszerű vízutánpótlással védeni szükséges.**
- (49) A kitermelés utáni rekultiváció célja kizárólag az erdőterület visszaállítása, illetve a kialakult vízfelületek megőrzése lehet. A rekultiváció során eróziómentes lejtésviszonyokat és növényzettel történő fedettséget kell kialakítani. Az erdőtelepítés kizárólag őshonos fafajokkal történhet.

¹⁵ Módosította a 14/2010. (XI.09.) önkormányzati rendelet 2. pontja. Hatályos: 2010. november 9-től.

¹⁶ Kiegészítette a 8/2012. (XII.28.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos: 2013. január 27-től.

- (50) A kitermelt terület rekultivációját a termelés befejezését követően azonnal meg kell kezdeni. Újabb – max. 3 ha nagyságú – terület akkor vehető igénybe, ha a roncsolt felszín már rekultiválásra került. A humuszos termőréteg visszatérítése kötelező, a feltöltés során kizárólag természetes anyagok használhatók.
- (51) Az övezet területén hulladék-elhelyezés tilos.
- (52) Az övezet területén a meglévő épületeken és építményen (antenna) kívül újabb épület, illetve építmény nem helyezhető el. A meglévő épületek bővítés nélkül felújíthatók.
- (53) A hulladéklerakó területét szakszerűen rekultiválni szükséges (tereprendezés, termőföldterítés, fásítás).

ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

Általános előírások

7.§.

- (1) A 253/1997. (XII. 20.) korm. rend. 31. §. (1) bekezdése szerint az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, a környezet-, a táj-, természet- és a műemlékvédelmi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, valamint a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.

8.§.

Valamennyi építési övezetben, illetőleg övezetben a szükséges engedélyek birtokában elhelyezhetők:

1. a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretei között,
2. a köztárgyak, köztéri alkotások (szobrok, kegyeleti és emlékjelek, emléktáblák, ivókutak, szökőkutak, csobogók)
3. a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények,
4. a honvédelmet és a belbiztonságot szolgáló műtárgyak,
5. utcabútorok, hulladékgyűjtő edények.

A telek beépítésének feltételei

9.§.

- (1) Épület csak olyan telken helyezhető el, amelynek

1. közterületről vagy magánútról gépjárművel közvetlenül történő megközelíthetősége,
2. a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamos energia, ivóvíz (szükség esetén technológiai víz),
3. a keletkező szennyvíz és a csapadékvíz elvezetése vagy ártalommentes elhelyezése,
4. a használat során keletkező hulladék elszállításának vagy ártalommentes elhelyezésének, illetőleg házilagos komposztálásának a lehetősége biztosított, valamint
5. a rendeltetésszerű használathoz szükséges gépkocsi elhelyezése a 36/2002.(III. 7.) korm. rendeletben előírtak szerint biztosítható.
6. beépítésre szánt területeken csak olyan építési telekre adható ki új épület létesítésére, vagy meglévő épület bővítésére építési vagy fennmaradási engedély, melynek területe eléri az adott építési övezetre előírt kialakítható legkisebb telekterület 60 %-át.

Az építési telkek beépítési módjának meghatározása

10.§.

- (1) Az építési telek épület elhelyezésére szolgáló területrészét (építési hely) az övezeti előírásoknál szereplő beépítési módnak és megengedett épületmagasságnak illetve a településképi és egyéb szempontoknak megfelelően rögzített építési határvonalak állapítják meg.

Az elő-, oldal- és hátsókert előírásai

11.§.

- (1) Az építési telken az építményeket az építési övezet és a szabályozási tervlap elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásai szerint kell elhelyezni.
- (2) Az elő, oldal és hátsókert legkisebb mélységét általános esetekben a szabályozási terv és a 253/1997. (XII. 20.) korm. rend. tartalmazza. Az előkert mérete a kialakult utcaviszonyok esetében a két-két szomszédos épület homlokzatsíkja alapján meghatározható beépítési vonal szerint alakítandó ki a (K) betűjelű övezetekben.

Védőterületek

12.§.

- (1) A védőterület lehet:
 1. védőépítési övezet (biztonsági építési övezet, védőövezet), illetőleg
 2. nyomvonal jellegű építmény esetén védősáv (biztonsági sáv).
 - 3.
- (2) A védőterület kiterjedését, felhasználásának és beépítésének lehetőségét, módját, korlátozásait és feltételeit a vonatkozó jogszabályok – ennek hiányában az illetékes hatóságok, szakhatóságok előírásai – alapján egyedileg kell meghatározni.
- (3) Építési, létesítési engedély csak abban az esetben adható ki, nem engedélyköteles új létesítmény, tevékenység csak akkor eszközölhető, ha a létesítendő új funkció előírt védősávja, védelmi övezete meglévő, működő ingatlanra, épületre illetve más egyéb létesítményre korlátozást nem okoz, illetve a korlátozással érintett ingatlan vonatkozásában azt a tulajdonos tudomásul vette és ennek ténye az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerül.
- (4) A szabályozási terven jelölt védőerdők területén építési tevékenység (beleértve az útépítési munkákat is) nem végezhető.

Építmény elhelyezése közterületen

13.§.

- (1) A terület vízügyi célú közterületein épületek nem helyezhetők el, építmények közül csak a közműépítmények, vízügyi műtárgyak, építmények telepíthetők.
- (2) ¹⁷A terület közút jellegű (Köu) közlekedési és közmű területein elhelyezhetőek a közlekedést szolgáló közlekedési építmények.
- (3) A zöldterület jellegű közterületen épület illetőleg építmény a jelen szabályzat 6.§ (15) bekezdése és a 253/1997. (XII. 20.) korm. rend. (OTÉK) illetve egyéb vonatkozó előírások együttes figyelembe vételével létesülhet.

Épületek építészeti kialakítása

14.§.

- (1) A Gksz, Gip és Kb jelű övezetek kivételével az épületek csak magastetős kialakításúak lehetnek, minimum 40 és maximum 45 fokos tetőhajlásszöggel. Az épületek utcai homlokzatán erkély, loggia nem létesíthető. Az épületek szélességi mérete az utcai homlokzat esetében beépítésre szánt területeken a 8 métert, ettől hátrébb legalább 5 méterrel a 12 métert nem haladhatja meg. Az épületek látszó homlokzati felületein hagyományos anyaghasználat alkalmazható. Homlokzati felületeken téglá, kő, festett vagy nemes vakolat, fa alkalmazható. Az épületek tetőhéjazata a zsup és nádfedés kivételével csak kiselemes, pikkelyes jellegű lehet természetes, égetett agyag, barna, antracit színekkel.
- (2) A Gksz, Gip és Kb jelű övezetekben az épületek méretére, tetőidomára vonatkozó megkötés nincs, azonban a 14.§. (1) alatt rögzített paraméterektől eltérő épületek esetében az épület építészeti kialakítását építészeti tervtanács összehívásával kell véleményeztetni. A tervtanácsba legalább a Területi Főépítész és a helyi önkormányzat szakmai képviselőjét illetve egy, a véleményezett terv jellegének megfelelő szakterületen vezető tervezői minősítéssel rendelkező külső szakértőt meg kell hívni. Építési engedély ezen épületekre csak egyetértő tervtanácsi állásfoglalás birtokában adható ki.
- (3) Lakó területeken az egy épülettömbben létesíthető beépített alapterület maximális értéke 300 m² lehet. Kertgazdasági övezetben a létesíthető maximális beépített alapterület a telek méretétől függetlenül 150 m².

Az övezeti előírásokat meghaladó paraméterekkel rendelkező meglévő épületek felújítása, korszerűsítése, átalakítása és rendeltetés változása az épülettömeg növelése nélküli esetekben engedélyezhető.

- (4) Terepszint alatti épület illetve épület alatti pince a terepszint alatt csak egy szintes lehet. Az eredeti terepszinthez képest 3 méternél mélyebb beavatkozást igénylő építési munka csak talajmechanikai szakvélemény birtokában engedélyezhető.
- (5) Torony jellegű hírközlési létesítmény a település közigazgatási területén csak társított funkcióval létesíthető. (pl. kilátó, emlékmű stb.) Építési engedély ezen létesítményekre is csak egyetértő tervtanácsi állásfoglalás birtokában adható ki. A település beépítésre szánt területein adótorony nem létesíthető.
- (6) Beépítésre nem szánt területeken épületek általánosságban csak a 2000 évi CXII. Törvény gazdasági épületekre vonatkozó előírásai szerint létesíthetők. Ahol azt az övezeti előírások lehetővé teszik, ettől eltérő épületek is létesíthetők, ezek esetében azonban a 14. §. 2) alatt leírtakat kell alkalmazni
- (7) Az épületek vonatkozásában meghatározott maximális építménymagasságot lejtős terep esetén is legfeljebb 1,0 m-el haladhatja meg az egy önálló homlokzatfelületre az építménymagasságszámítási szabályai szerint meghatározott átlagos magasság.

15.§.

- (1)¹⁸ A közművekhez tartozó vagy más közérdekű tárgyakat, csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok a településképhez illeszkedjenek, a telkek és az építmények rendeltetésszerű használatát és megközelítését ne akadályozzák, továbbá azok állagát ne rontsák.
- (2)¹⁹
- (3) A telkek helyrajzi számát, illetőleg az épület házszámát a közterületről, illetőleg a magánútról jól látható módon fel kell tüntetni az erről szóló helyi önkormányzati rendelet szerint.

Járművek elhelyezése

16.§.

- (1) A település közigazgatási területén telekingatlanul rendelkezők járműveiket saját telekingatlanon belül kötelesek elhelyezni
- (2) Jármű-elhelyezési létesítmények számát, kapacitását és méretét a vonatkozó 36/2002.(III. 7.) korm. rendelet és a vonatkozó önkormányzati rendeletek rendelkezései szerint kell meghatározni és megvalósítani.
- (3) A területen kereskedelmi szálláshely szolgáltatásként lakókocsit vagy sátrat illetőleg huzamos emberi tartózkodás céljára szolgáló járművet, gépjárművet elhelyezni nem szabad.

Kerítés

17.§.

- (1) A beépítésre szánt területeken a Fő és Hegyalja utca ingatlanainak kivételével tömör kerítés – földfelszíni alakulat miatt szükséges támfal-kialakítás kivételével nem létesíthető. A telken belül az egyes elkülönülő használatú telekrészeket csak nem tömör kerítéssel vagy élő sövényvel szabad elválasztani.
- (2) A telkek homlokvonalán (közterülethez csatlakozó határvonalán) a Fő és Hegyalja utca kivételével csak áttört vagy élősövény-kerítés létesíthető. Az áttört kerítés lábazata a csatlakozó terepszint felett átlagosan legfeljebb 60 cm magas lehet és a kerítés legmagasabb pontja sem nyúlhat a csatlakozó terepszint fölé 1,80 m-nél nagyobb mértékben. Áttörtnek az a kerítésszakasz tekinthető, melynek összes felületéhez képest a tömör felületek (lábazat és az oszlopok) összesített felületének aránya legfeljebb 40 %.
- (3) A kerítések anyaghasználata a helyi építési hagyományoknak megfelelően elsősorban kő és fa esetleg fém legyen. Vakolt falazott szerkezetű lábazat és oszlop kialakítható.
- (4) Külterületen kerítés általában nem létesíthető, kivéve a kertgazdasági (Mk) és a szőlő és gyümölcsös műveléssel hasznosított árutermelési (Má) területeket, valamint a telep jellegű épület- és udvarcsoportok helyét. Itt áttört drótfonatból, maximum 2 m magasán, lábazat nélküli oszlopokon létesíthető kerítés.

Tüskésdrót legfeljebb három sorban és a balesetvédelmi előírások betartásával felhelyezhető. A kerítések létesítésének egyéb kérdéseit az OTÉK és a vonatkozó egyéb rendelkezések szabályozzák.

18.§.

Az épített környezet védelme

- (1) A település közigazgatási területén belül belterületen egyedi műemléki védettséget élvez a hrsz. 1 (régén 1241) alatti római katolikus templom. A védett épülethez rendelt műemléki környezetet az 1, 3, 4, 5, 6, 7, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 186 és 187 hrsz-ú ingatlanok alkotják.
- (2) A település közigazgatási területén belül külterületen egyedi műemléki védettséget élvez a Rendes-hegy 11 hrsz. 0193 alatti présház-pince. (régén 67 hrsz.) A védett épülethez rendelt műemléki környezetet a 0192, és 0194 hrsz-ú ingatlanok alkotják.
- (3) Az (1)-(2) pontokban ismertetett egyedileg védett telek- és épületingatlanok tekintetében az építésügyi hatósági jogkört a vonatkozó jogszabályok szerint a műemlékvédelmi hatóság (KÖH) látja el.
- (4) Az (1)-(2) pontban leírt ingatlanok műemléki védelmét szolgáló intézkedéseket és védelmi területlehatárolásokat a vonatkozó jogszabályokban foglaltaknak megfelelően kell alkalmazni. A kijelölt műemléki környezetbe tartozó ingatlanokat érintő hatósági engedélyezési eljárások során a műemlékvédelmi hatóság (KÖH) szakhatósági közreműködését igénybe kell venni.
- (5) Az RSZ-1 jelű belterületi szabályozási tervlapon és az RSZ-2 jelű külterületi rajzi mellékleten jelölt helyi védelemmel érintett ingatlanokat érintő hatósági engedélyezési eljárások során a műemlékvédelmi hatóság (KÖH) szakmai véleményét be kell szerezni.
- (6) A helyi védelemben részesülő és szabályozási terven illetve HÉSZ külterületi rajzi mellékletében jelölt ingatlanok esetében homlokzati változással járó beavatkozás tervezésekor az utcai homlokzat tervlapján a két szomszédos épület homlokzati nézetét is fel kell tüntetni, amennyiben azok az érintett épülettől legfeljebb 20 m távolságon belül helyezkednek el. Az érintett esetekben különös gondossággal kell ügyelni az épülettömeg, homlokzati arányok, nyílászáró méretek és az anyaghasználat, színválasztás kialakult és egységes építészeti környezetbe történő illeszkedésére.
- (7) Helyi védelemben részesített építészeti, helytörténeti emlék csak rendkívüli indokolt esetben bontható el, előzőleg azonban állapotfelmérési és fotódokumentáció elkészíttetése kötelező.
- (8) A helyi védelemre vonatkozó önkormányzati rendelet szerint a védett objektumok köre bővíthető illetve szűkíthető. Ennek a szabályozási tervben illetve a HÉSZ külterületi rajzi mellékletében történő átvezetése, aktualizálása jegyzői hatáskörben naprakészen pontosítandó.

Régészeti területvédelem

- (9) A csatolt szabályozási terv és külterületi rajzi mellékletek által lehatárolt területeken (hrsz. 086, 087/2, 089, 090, 091, 092, 093, 097, 0104, 0120, 0130, 0131, 0132, 0133 ingatlanok lehatárolt része) szakirodalmi adatok alapján bizonyíthatóan található régészeti leletek védelme érdekében mindenfajta földmunkával járó építési tevékenység csak előzetes régészeti szakhatósági állásfoglalás birtokában, az abban leírtak szerint folytatható. Az érintett területeken bármilyen, hatósági engedélyhez kötött térszín alatti beavatkozást, földmunkavégzést előzetesen be kell jelenteni az illetékes szakhatóságnak (KÖH) és megelőzőleg el kell végezteni a földmunkával veszélyeztetett terület megelőző régészeti feltárását. (2001 évi LXIV tv)
- (10) Régészeti feltárás és leletmentés érdekében történő intézkedésekre – a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően – a KÖH jogosult. A település közigazgatási területén a jelölt régészeti területeken kívül felszínre kerülő régészeti leletek vonatkozásában a magasabb rendű jogszabályok szerint kell eljárni. A munka felelős vezetője köteles a tevékenységet haladéktalanul felfüggeszteni és szüneteltetni, a helyileg illetékes múzeum nyilatkozatának kézhezvételéig a helyszínen és a lelet őrzéséről – a felelős őrzés szabályai szerint – a jegyző, vagy az illetékes múzeum illetve a KÖH intézkedéséig gondoskodni. Az emléket vagy leletet az illetékes települési önkormányzat jegyzőjének haladéktalanul be kell jelenteni, ezzel egyidejűleg értesíteni kell a veszprémi Laczkó Dezső Múzeumot és a hivatalt. (KÖH) E kötelezettség a felfedező, az ingatlan tulajdonosát, az építetőt és a kivitelezőt egyaránt terheli.

Természet- és tájvédelem

- (11) A csatolt szabályozási terv és külterületi rajzi mellékletek által lehatárolt területeken a 31/1997. (IX. 23.) KTM rendelet által a Balatoni Nemzeti Park hatáskörébe utalt ingatlanokon a természeti értékek védelme érdekében mindenfajta, hatósági engedélyt igénylő tevékenység csak előzetesen az illetékes táj és természetvédelmi hatóság által kiadott szakhatósági állásfoglalás birtokában folytatható. Európai Unió jelentőségű NATURA 2000 terület a 076, 077/1, 077/2 és 077/3 hrsz.
- (12) A szabályozási tervben lehatárolt zöldfelületek kialakításakor a tájidegen növényfajok telepítését kerülni kell.
- (13) A közterületek kialakítása során burkolt felületek csak a feltétlenül szükséges mértékben létesüljenek.
- (14) A természetes vízfolyások medrét – ahol lehetséges – természetes mederalakulattal kell megőrizni. A Balaton megőrzendő természetes partvonalától mért 100 m-es távolságon belül beépítésre nem szánt területeken épület nem helyezhető el.
- (15) Közterületen elhelyezésre kerülő közműlétesítmények felszín feletti műtárgyait környezetbe illően és növénytakarással ellátva kell kialakítani.
- (16) A település közigazgatási területén közművezeték csak térszín alatti kialakítással létesíthető, kivéve azokat a védett régészeti területeket, ahol a térszín alatti vezetés a védett értékeket veszélyeztetné.
- (17) A szabályozási tervben lehatárolt beültetési kötelezettség csak arra jogosult tervező által elkészített kertépítészeti terv alapján végezhető

Környezetvédelem

- (18) A település közigazgatási területén tevékenységet folytatni, változtatni, telket, területet alakítani, építési tevékenységet folytatni (új építés, átalakítás, bővítés, felújítás, korszerűsítés, helyreállítás, bontás) függetlenül attól, hogy az adott tevékenység hatósági engedélyek megszerzését igényli-e, csak e rendelet és annak 1. számú mellékletében is felsorolt magasabb rendű jogszabályok szerint lehet.
- (19) Jelen rendelet 1. számú melléklete tartalmazza témakörönként a vonatkozó magasabb rendű környezetvédelmi jogszabályok felsorolását. A melléklet mindenkor aktuális, naprakész frissítéséről a település jegyzője köteles gondoskodni. A melléklet frissítése nem minősül jóváhagyott munkarész módosításának, egyeztetési eljárás lefolytatása nélkül elvégezhető.

Talaj- és vízvédelem

- (20) A termőföldön tervezett beruházások esetén gondoskodni kell a humuszos termőréteg megmentéséről és a szomszédos mezőgazdasági további megközelíthetőségének, művelhetőségének biztosításáról. A környező területek domborzati adottságaiból kifolyóan a beruházások tervezésénél különös figyelmet kell fordítani a csapadékvíz megfelelő elvezetésére. A következőkben felsorolt épület-elhelyezések, illetve –kialakítások esetén a talajtani viszonyok feltárása és értékelése érdekében ki kell kérni a KDT Geológiai Szolgálat véleményét:
- Pince + földszint + tetőtér beépítésnél több szintes épületek
 - 500 m²-t meghaladó beépített alapterületű épületek
 - 1,5 m-nél nagyobb földvastagságot érintő, tereprendezéssel járó építkezések.

- (21) A településen új kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó létesítmények és egyéb közösségi szórakoztató létesítmények megvalósítása esetén, az ezekhez esetlegesen tartozó 20 személygépkocsi befogadóképességénél nagyobb gépkocsi parkolók felületéről az összegyűjtött csapadékvizet csak olajfogón átvezetve lehet a csapadécsatornába bekötni, a parkolóknak összefolyó csapadékvíz zöldfelületre nem vezethető. (2000. évi CXII. Tv. 40. § (e) pont.)

Zaj- és rezgésvédelem

- (22) A jelen terv által érintett terület zajvédelmi szempontból teljesítendő határértékeit a mindenkor hatályos magasabb rendű jogszabályok szerint kell megállapítani. Betartásáról a vonatkozó környezetvédelmi jogszabályokban foglaltak szerint kell gondoskodni.
- (23) A közlekedési zajhatások elleni védekezés érdekében a szabályozási tervben meghatározott előkertméreteket be kell tartani és az előkertek növénytelepítéséről gondoskodni kell. Az új kialakítású lakóterületeken a

beépítési feltételeket (épület elhelyezés, műszaki kialakítás) úgy kell meghatározni, hogy a közlekedésből határértéket meghaladó zajterhelés ne alakulhasson ki. Új út nyomvonalának meghatározását a zajterhelési határértékek betartásával kell végezni. Meglévő út funkcióváltásának, új út létesítésének feltétele a zajvédelmi követelmények teljesülése.

- (24) Az ingatlanokon esetenként jelentkező megengedett határértéket meghaladó zajkeltést a saját telekingatlanon kell csillapítani úgy, hogy a telekhatáron mért zajterhelés a megengedett mértéket ne lépje túl.
- (25) Zajt keltő és zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, eltérő funkciójú területeket kijelölni, hogy a vonatkozó zajterhelési határértékek betarthatósága biztosított legyen.

Hulladékgazdálkodás, köztisztaság

- (26) A jelen terv által érintett területen sem ideiglenes, sem végleges új hulladékgyűjtő, vagy tároló (lerakó) telep nem létesíthető. A meglévő, működő hulladéklerakó a tevékenységét szabályozó hatósági és szakhatósági engedélyek hatályáig és az abban foglalt korlátozásokkal működhet. Megszűntetése csak jóváhagyott rekreációs terv szerint történhet.
- (27) A területen szervezett hulladékgyűjtés van, amit a jelenleg érvényben lévő jogszabályok értelmében kötelező igénybe venni. A hulladékkezelésnél figyelembe kell venni az érvényes jogszabályok (jelenleg a hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. Törvény illetve a települési hulladékokkal kapcsolatos tevékenységekről szóló 213/2001. (XI.14.) Korm. Rendelet, valamint a hulladékokról szóló 98/2001. (VI.15.) Korm. számú rendelet) előírásait.

Levegőtisztaság-védelem

- (28) A területen a vonatkozó, jelenleg a légszennyezettségi határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 14/2001. (V.09.) KöM-EüM-FVM együttes rendeletben szereplő előírásokat be kell tartani.

19.§.

Tűzvédelem

- (1) A településen utak, térburkolatok, vízvezeték hálózat, tüzi víz vételi hely és bármely más létesítmény kialakítása, átalakítása, bontása, rendeltetés változtatása során a többször módosított 35/1996. (XII.29.) BM. Rendelet előírásait kötelezően be kell tartani.

20.§.

Hatálybalépés

- (2) Jelen rendelet 2005. december 01. napján lép hatályba. Valamennyi, a hatályba lépést követően indított ügyben alkalmazni kell.
- (3) A hatályba lépéssel egyidejűleg érvényét veszti minden, Balatonrendes közigazgatási területén korábban élő helyi építésügyi szabályozás, így az 1995 évi 12. és 13. sz. rendelete.

Balatonrendes, 2005. október 26.

Gáspár István
polgármester

Soltész Attila
körjegyző