

BALATONSZABADI KÖZSÉG

JÓVÁHAGYOTT HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV



MEGBÍZÓ:

Balatonszabadi Község Önkormányzata
8651 Balatonszabadi, Vak Bottyán utca 102.

FELELŐS TERVEZŐ:

Fehér Vártervező Kft.
8000 Székesfehérvár, Rába utca 22.

hatályos: 2025. január 6-tól

**Balatonszabadi Község Önkormányzata Képviselő-testületének 16/2024. (XII. 18.)
önkormányzati rendelete
A helyi építési szabályzatról**

Balatonszabadi Község Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló [2023. évi C. törvény 225. § \(8\) bekezdés 1. pontjában](#) kapott felhatalmazás alapján, [az Alaptörvény 32. cikk \(1\) bekezdés a\) pontjában](#), Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló [2023. évi C. törvény 22. § \(2\) bekezdésben a\) pontjában](#) meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló [419/2021. \(VII. 15.\) Korm. rendelet](#) szerint, a véleményezésben részt vett államigazgatási szervek és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Általános Előírások

1. Általános rendelkezések

- 1. § (1)** A rendelet Balatonszabadi község közigazgatási területére terjed ki.
- (2) E rendeletet a területrendezési tervekkel, az ágazati előírásokkal és a vonatkozó jogszabályokkal együtt kell alkalmazni.
- (3) E rendelet alkalmazásában:
- a) Fekvő telek: a közterülethez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.
 - b) Kialakítható telek legkisebb szélessége: a telek két oldalhatára között merőleges vonalban mért legkisebb telekszélesség.
 - c) Melléképület: az épületek azon csoportja, amelyek a főépítmények használatát kiegészítik, különállóan épülnek és nem minősülnek melléképítménynek. Melléképületek különösen: garázs, nyári konyha, állattartó épület, faskamra, szerszámháza, barkácsműhely, fedett úszómedence, szauna, sport- és fitness épület. A kettőnél több gépkocsi tárolására alkalmas sorgarázs nem minősül melléképületnek.
 - d) Kialakult: ahol a szabályozási terv építési övezeteinek, övezeteinek építési előírásai „K” kialakult jelet tartalmaznak, ott az építési övezetre, övezetre jellemző beépítési módot a telektömbben jellemző beépítés szerint kell meghatározni. A kialakítható legkisebb telekterület és telekszélesség „K” jelölése esetén az építési övezetbe, övezetbe tartozó ingatlanon telekalakítás nem végezhető, kivéve a telekösszevonást, telekhatárrendezést, amennyiben a kialakuló telek méretei a korábbihoz képest az építésügyi előírásoknak jobban megfelelnek.
 - e) Vegyes használatú út: közúti közlekedési területen olyan útfelület, melyen a közúti közlekedés mellett kerékpáros és gyalogos közlekedés is lehetséges.
 - f) Mezőgazdaságilag művelt telek: az ingatlan-nyilvántartásban legalább 80 %-ban mezőgazdaságilag minősülő művelési ágban (kert, szőlő, gyümölcsös, szántó, legelő stb) nyilvántartott ingatlant melyet a természetben is művelési ágban megfelelően használnak. A kivett művelési ágú telek nem minősül mezőgazdaságilag művelt teleknek.

2. § E rendelet mellékletei

- a) [1. melléklet](#): SZT-1 jelű és M=1:5000 méretarányú Balatonszabadi belterületi szabályozási terve;
- b) [2. melléklet](#): SZT-2 jelű és M=1:10000 méretarányú Balatonszabadi külterületi szabályozási terve;
- c) [3. melléklet](#): az egyes építési övezetek telekalakítási és beépítési határértékei
- d) [4. melléklet](#): az egyes övezetek telekalakítási és beépítési és határértékei;
- e) [5. melléklet](#): az egyes építési övezetekben elhelyezhető vagy tiltott rendeltetések meghatározása;
- f) [6. melléklet](#): az egyes övezetekben elhelyezhető vagy tiltott rendeltetések meghatározása;
- g) [7. melléklet](#): a biológiai aktivitásérték (a továbbiakban: BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek;
- h) [8. melléklet](#): az elővásárlási joggal érintett ingatlanok felsorolása.

2. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása

3. § (1) Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a Szabályozási terv módosításával történhet:

- a) szabályozási vonal,
- b) építési övezet, övezet határa és jele,
- c) építési hely,

(2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek, amelyek a vonatkozó jogszabályi előírások alapján kötelező érvényűek:

1. védőtávolságok,
2. műemlékek,
3. műemléki környezet határa
4. helyi védett egyedi érték
5. régészeti lelőhely határa/területe,
6. országos jelentőségű természeti emlék és védett természeti érték határa/területe
7. országos ökológiai hálózat magterület,
8. országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó területe,
9. tájképvédelmi terület határa,
10. tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa,
11. vízminőségvédelmi terület
12. belvízjárta terület
13. nagyvízi meder övezet határa
14. naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület határa/területe,
15. általános mezőgazdasági terület övezete
16. borszőlő termőhelyi kataszter területe
17. kertes mezőgazdasági terület övezete.

(3) Egyéb sajátos jogintézmények:

- a) beültetési kötelezettség
- b) elővásárlási jog

(4) Tájékoztató szabályozási elemek, melyek nem kötelező érvényűek:

- a) közigazgatási határ,
- b) belterületi határ,
- c) tervezett belterületi határ,
- d) földrészlet,
- e) épület,
- f) szintvonal,
- g) javasolt telekhatár,
- h) javasolt megszüntető jel
- i) közművezetékek nyomvonala,
- j) meglévő gyorsforgalmi út,
- k) meglévő országos mellékút,
- l) kötőtpályás közlekedés,
- m) híd és felüljáró
- n) gyalogút.

II. Fejezet

Az épített környezet alakítására vonatkozó általános előírások

3. Az építés általános feltételei

4. § (1) A meglévő, már kialakított telkek abban az esetben építhetők be, ha a telekre vonatkozó országos és helyi építési előírások betarthatók.

(2) Amennyiben a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak, az előírástól eltérő beépítési mód bővítésnél, átalakításnál megtartható, az országos és helyi építési előírások betartása mellett.

(3) A település építési övezeteiben a minimális zöldfelületi aránynak megfelelő nagyságú zöldfelületbe nem számítható be a gyephézagos térburkolat.

(4) Állattartó építmények elhelyezésével kapcsolatos követelmények:

a) Beépítésre szánt területen állattartó építményeket csak falusias lakóterületen és különleges mezőgazdasági üzemi területen lehet építeni.

b) Állattartó építmények lakó rendeltetésű épülettől 10 méternél távolabb kell elhelyezni.

c) Haszonállattartó épület és trágyatároló, az élelmiszer tároló, feldolgozó és forgalmazó létesítményektől, továbbá óvoda, egészségügyi intézmények és gyógyszertár telekhatárától számított 50 méteren belül nem építhető.

(5) Csarnok nem helyezhető el:

a) az M7 gyorsforgalmi út, a 7. sz. főút 1000 méteres környezetében;

b) az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetében;

c) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetben;

d) kertés mezőgazdasági terület övezetben.

(6) A településen található kunhalom területén nem folytatható olyan tevékenység, amely a kunhalom veszélyeztetésével, felszínének bolygatásával, megváltoztatásával jár.

(7) A szabályozási terven ábrázolt kunhalom középpontjának 20 m sugarú környezetében tereprendezés, építési tevékenység nem folytatható.

5. § (1) Terepszint alatti építmény az építési telek bármely részén építhető, amennyiben más építményt, régészeti értéket nem veszélyeztet.

(2) Nem minősül terepszint alatti építménynek az épületek pinceszintje.

(3) Naperőmű és napelempark – az épületre szerelt háztartási méretű kiserőművek kivételével - a naperőmű létesítésének korlátozásával érintett területen belül nem létesíthető. Az övezet területén elhelyezkedő épület saját energiaellátására szolgáló napelem elsődlegesen tetőn telepíthető.

(4) 8 méternél keskenyebb szabályozási szélességű út csak vegyes használatú útként építhető ki.

(5) A település igazgatási területén bármely építési övezetben és övezetben kialakítható magánút, melynek legkisebb szélessége 6 m lehet, amennyiben legfeljebb 3 telek megközelítésére szolgál és közforgalom céljára nem átadott magánútként alakítják ki.

(6) Legalább négy telek megközelítésére szolgáló magánút csak közforgalom céljára átadott magánútként létesíthető, melynek legkisebb szélessége 8 m lehet.

(7) Gyalogos közlekedés céljára szolgáló gyalogút legkisebb szélessége 3 m lehet.

4. Beépítési mód, beépítési hely

6. § (1) Az építési telkeken az építési helyet – amennyiben a szabályozási terv építési hely jelölést nem tartalmaz – a (2) – **(7) bekezdés**ben foglaltak szerint kell lehatárolni.

(2) Oldalhatáron álló beépítés esetén az építési határvonal elsődlegesen az északi irányhoz közelebb eső telekhatár, vagy az égtáj szerint kedvezőtlenebb vagy a telektömbben kialakult telekhatár.

(3) Az előkert méretét beépített utcaszakasz esetén a kialakult állapothoz igazodóan kell meghatározni. Az előkert vonatkozásában kialakultnak tekintendő az építési tevékenységgel érintett építési telek melletti 2-2 építési telken a meglévő épületek és a telek utcai homlokvonala közötti jellemző távolság mértéke.

(4) Még be nem épített területen az előkert mérete az építési övezetre vonatkozó külön előírás szerinti, vagy a szabályozási terven jelölt, ennek hiányában 5 méter.

(5) Oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert legkisebb mérete építési övezet előírása szerinti, illetve a szabályozási terven jelölt, ennek hiányában

a) lakóterületen és vegyes területen az épületmagasság, de legalább 4,0 méter,

b) egyéb építési övezetben az épületmagasság, de legalább 6 méter.

(6) Szabadon álló beépítés esetén az oldalkert legkisebb mérete építési övezet előírása szerinti, illetve a szabályozási terven jelölt, ennek hiányában az építési övezetre előírt épületmagasság fele, de legalább 3,0 méter,

(7) A hátsókertr mérete 6,0 méter, kivéve:

a) ahol az építési övezet előírásai másként rendelkeznek,

b) a 450 m²-nél kisebb telkek esetében 4 méter, vagy a kialakult állapot szerinti,

c) fekvő telkek esetében a hátsókert legkisebb mérete 3 méter.

(8) Az építési helyen belül az épületet úgy kell elhelyezni, hogy az építési telken húzódó közművek felett épület, épületrész nem állhat.

III. Fejezet

Beépítésre szánt területek

5. Beépítésre szánt területek tagozódása

7. § (1) A beépítésre szánt építési övezetek lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza.

(2) A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetek:

- a) Lk - rövidítéssel jelölt kisvárosias lakóterület,
- b) Lke - rövidítéssel jelölt kertvárosias lakóterület,
- c) Lf - rövidítéssel jelölt falusias lakóterület,
- d) Vt - rövidítéssel jelölt településközponti vegyes terület,
- e) Vi - rövidítéssel jelölt intézményi vegyes terület,
- f) Gksz - rövidítéssel jelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület,
- g) K-Sp - rövidítéssel jelölt különleges sport terület,
- h) K-T - rövidítéssel jelölt különleges temető terület,
- i) K-Mü - rövidítéssel jelölt különleges mezőgazdasági üzemi terület,

6. Kisvárosias lakóterület

8. § (1) Kisvárosias lakóterület a szabályozási terven Lk jellel jelölt építési övezetben elhelyezhető főépítmények a [5. melléklet](#)ben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatják azzal a kikötéssel, hogy csak a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi szolgáltató rendeltetési egység létesíthető.

(2) Kisvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein egy főépítmény építhető, melyben legfeljebb két rendeltetési egység elhelyezhető. Építési telkenként egy melléképület építhető.

(3) Kisvárosias lakóterület Lk jellel jelölt építési övezetben nem helyezhető el önálló italbolt és zenés, táncos rendezvények tartására alkalmas vendéglátó rendeltetési egység.

(4) Az Lk-3 építési övezetre vonatkozó egyedi előírások:

- a) a területen kialakítható telkeken legfeljebb 2 főépítmény helyezhető el, melyekben legfeljebb összesen négy rendeltetési egység helyezhető el;
- b) elhelyezhető továbbá egy melléképület az építési telken.

7. Kertvárosias lakóterület

9. § (1) Kertvárosias lakóterület a szabályozási terven Lke jellel jelölt építési övezetben elhelyezhető főépítmények a [5. melléklet](#)ben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatják azzal a kikötéssel, hogy csak a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi szolgáltató rendeltetési egység létesíthető.

(2) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein három főépítmény építhető, melyekben összesen legfeljebb három rendeltetési egység elhelyezhető.

(3) Kertvárosias lakóterület Lke jellel jelölt építési övezetben nem helyezhető el önálló italbolt és zenés, táncos rendezvények tartására alkalmas vendéglátó rendeltetési egység.

(4) Az Lke jelű építési övezetekben nem helyezhetők el a négy szobaszámot meghaladó szálláshelyek.

(5) Az Lke-5 építési övezetre vonatkozó egyedi előírások:

- a) a területen kialakítható telkeken legfeljebb 2 főépítmény helyezhető el, úgy, hogy 700 m²-ként egy főépítmény építhető, épületenként legfeljebb 2 lakás kialakításával;
- b) különálló kiszolgáló épület a telkeken nem helyezhető el, gépjármű tároló az épületben vagy azzal egybeépítve alakítható ki;
- c) az építési övezeten belüli magánutak legalább 8 m szélességgel alakíthatók ki;

- d) a szabályozási terven jelölt nagyközépnomású gázvezeték 5-5 m-es és a nagynyomású gázvezeték 28-28 m-es védőtávolságát figyelembe kell venni és azon út vagy be nem építhető zöldfelület alakítható ki, a védőtávolság területén építési tevékenység nem végezhető;
- e) a területen ki kell építeni a szennyvízcsatorna hálózatot és az összegyűjtött szennyvizet a befogadóba, vagy egyedi szennyvíztisztító kisberendezésbe kell vezetni;
- f) a területen legfeljebb háztartási méretű kiserőmű helyezhető el, épületre szerelten.

8. Falusias lakóterület

10. § (1) Falusias lakóterület a szabályozási terven Lf jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető főépítmények az [5. melléklet](#)ben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatják azzal a kikötéssel, hogy csak a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi szolgáltató rendeltetési egység létesíthető.

(2) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein 2 főépítmény építhető, melyben legfeljebb 2 rendeltetési egység helyezhető el. Elhelyezhető továbbá egy önálló főépítmény a lakó rendeltetéstől eltérő egyéb rendeltetési egység számára.

(3) Falusias lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő- és oldalkert legkisebb méretén belül, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 1,0 méteres teleksávban.

(4) Az építési telkeken egy melléképület építhető a főépítmény takarásában.

9. Településközponti vegyes terület

11. § (1) A településközponti vegyes terület a szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető főépítmény az [5. melléklet](#)ben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatja.

(2) Az építési övezetekben elhelyezhető lakások számát úgy kell meghatározni, hogy 250 m² telekterületenként egy lakás építhető, azzal, hogy egy építési telken legfeljebb 10 lakás létesíthető.

10. Intézményi vegyes terület

12. § (1) Az intézményi vegyes terület a szabályozási terven Vi jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető főépítmény az [5. melléklet](#)ben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatja.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető telkenként egy tulajdonosi és egy szolgálati lakás.

11. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

13. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető főépítmények az [5. melléklet](#)ben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatják.

(2) Az építési övezetekben a technológiai berendezés, műtárgy (pl. kémény, torony, tároló tartály, stb.) magassága az övezetre előírt maximális épületmagasságot meghaladhatja. A technológiai berendezések, műtárgyak legmagasabb pontja legfeljebb 12 m lehet.

(3) A kialakított telkek területén az építési helyen belül több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető.

(4) Az építési övezetekben az előkert 5 méter, az oldalkert és hátsókert mérete 10 méter.

(5) Az építési övezet építési telkén elhelyezhető gazdasági célú épületen belül egy tulajdonosi vagy egy szolgálati lakás.

(6) Az önkormányzat a gazdasági területeken a közterülettel határos telekhatár mentén 5 m széles, az építési övezettel, illetve övezettel határos telekhatár mentén 10 m széles többszintes, a környezeti hatások csökkentését szolgáló beültetési kötelezettséget ír elő, melyet a [45. §](#)-ban foglaltak szerint kell teljesíteni. A beültetési kötelezettséggel érintett területsáv megszakítható a közúti csatlakozással. A beültetési kötelezettséggel érintett területrészen elhelyezhető a terület legfeljebb 30%-át érintően közművesítési és közlekedési célú létesítmény (pl. közmű műtárgy, telken belüli burkolt út, parkoló stb).

12. Különleges sportterület

14. § (1) Különleges sport terület a szabályozási terven K-Sp jellel jelölt terület a sportolással, szabadidő eltöltéssel összefüggő tevékenységek elhelyezésére szolgál.

(2) A területen elhelyezhető főépítmények kizárólag a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló rendeltetési egységeket tartalmazhatják.

(3) Melléképület nem helyezhető el a területen.

(4) A kialakított telkek területén az építési helyen belül több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető.

13. Különleges temető terület

15. § (1) Különleges temető a szabályozási terven K-T jellel jelölt építési övezet, mely kizárólag a temetkezés kegyeleti építményei és az azt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A területen elhelyezhető főépítmények kizárólag a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló rendeltetési egységeket tartalmazhatják.

(3) A kialakított telkek területén az építési helyen belül több főépítmény is elhelyezhető.

14. Különleges mezőgazdasági üzemi

16. § (1) Különleges mezőgazdasági üzemi terület a szabályozási terven K-Mü jellel jelölt építési övezetben mezőgazdasági tevékenységhez szükséges építmények, állattartó épületek és az állattartáshoz szükséges egyéb építmények, mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, műhely és tároló épület, és nem közforgalmú üzemanyag-töltő állomás, valamint az alaprendeltetéssel összefüggő, azt kiszolgáló rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.

(2) A területen elhelyezhető főépítmények kizárólag a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló rendeltetési egységeket tartalmazhatják.

(3) Az építési övezetben az alkalmazott technológia miatt szükséges építmények magassága az övezetre előírt épületmagasság értékénél magasabb lehet. A technológiai berendezések, műtárgyak legmagasabb pontja legfeljebb 30 m lehet.

(4) A K-Mü jelű építési övezet építési telkén elhelyezhető egy tulajdonosi és egy szolgálati lakás.

(5) Az építési övezetekben az előkert 7 méter, az oldalkert és hátsókert mérete 10 méter.

(6) Mezőgazdasági üzemi területen – amennyiben a meglévő beépítés lehetővé teszi - a közterülettel határos telekhatár mentén 7 m széles, az építési övezettel, illetve övezettel határos telekhatár mentén 10 m széles, többszintes, a környezeti hatások csökkentését szolgáló zöldfelületet kell létesíteni. A többszintes zöldfelületen elhelyezhető a terület legfeljebb 30%-át érintően közművesítési és közlekedési célú létesítmény (pl. közmű műtárgy, kapubehajtó, telken belüli burkolt út, parkoló, stb).

IV. Fejezet

Beépítésre nem szánt területek

15. Beépítésre nem szánt területek tagozódása

17. § (1) A beépítésre nem szánt övezetek lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza.

(2) A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek:

a) Közlekedési és közmű terület, ezen belül:

aa) Köu - rövidítéssel jelölt közúti közlekedési terület;

ab) Köu-k - rövidítéssel jelölt közúti közlekedési terület-kiszolgáló út,

ac) Köe - rövidítéssel jelölt egyéb közlekedési terület (vasút);

ad) Közm - rövidítéssel jelölt közmű elhelyezési terület.

ae) Hk – rövidítéssel jelölt hírközlési terület

b) Zöldterület, ezen belül

ba) Zkp - rövidítéssel jelölt közpark;

bb) Zkk - rövidítéssel jelölt közkert.

c) Erdőterület, ezen belül

ca) Ev - rövidítéssel jelölt védelmi célú erdő;

cb) Er - rövidítéssel jelölt rekreációs célú erdő;

cc) Ee- rövidítéssel jelölt egyéb erdő.

d) Mezőgazdasági terület

da) Mk - rövidítéssel jelölt kertes mezőgazdasági terület

db) Má - rövidítéssel jelölt általános mezőgazdasági terület

e) Vízgazdálkodási Vg – rövidítéssel jelölt vízgazdálkodási terület

f) Különleges beépítésre nem szánt terület, ezen kívül

fa) Kb-Sp - rövidítéssel jelölt sport terület

fb) Kb-En - rövidítéssel jelölt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület

fc) Kb-I - rövidítéssel jelölt idegenforgalmi terület

fd) Kb-Th – rövidítéssel jelölt telephely terület

(3) A beépítésre nem szánt övezetekben 3000 m²-nél kisebb telek – közlekedési, közműelhelyezési és hírközlési terület, zöldterület, erdőterület, illetve a közlekedési, közműelhelyezési és hírközlési területek kialakítása után visszamaradó mezőgazdasági és erdőterület övezetben lévő telek kivételével – nem alakítható ki.

16. Közlekedési, közmű és hírközlési területek általános előírásai

18. § (1) Közúti közlekedési terület a Szabályozási terven a Köu (főhálózati) és Köu-k (kiszolgáló út) jellel jelölt övezet, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.

(2) A területen elhelyezhető főépítmények és melléképítmények a [6. melléklet](#)ben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatják.

(3) Közúti közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények és az azt kiszolgáló építmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű- és hírközlési létesítmények, valamint utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.

(4) A közúti közlekedési területek és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási terv ábrázolja.

(5) A nyomvonalas hálózat elemeinek elhelyezése a vonatkozó szakági előírások és védőtávolságok betartásával lehetséges.

19. § (1) Egyéb közlekedési terület a Szabályozási terven a Köe (vasút) jellel jelölt övezet, mely a kötöttpályás közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.

(2) A területen elhelyezhető főépítmények és melléképítmények a [6. melléklet](#)ben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatják.

(3) Az egyéb közlekedési területen a vasúti közlekedési műszaki létesítmények és az azt kiszolgáló építmények elhelyezésén túl a vasúti közlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű- és hírközlési létesítmények, valamint utcabútorok helyezhetők el.

(4) Az egyéb közlekedési területeket a Szabályozási terv ábrázolja.

(5) A nyomvonalas hálózat elemeinek elhelyezése a vonatkozó szakági előírások és védőtávolságok betartásával lehetséges.

20. § (1) Közműelhelyezési terület a Szabályozási terven Közm jellel jelölt övezet, mely a közműellátás építményei elhelyezésére szolgál.

(2) Közm jelű övezetben elhelyezhető főépítmények és melléképítmények a [6. melléklet](#)ben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatják.

21. § (1) Hírközlési terület a Szabályozási terven Hk jellel jelölt övezet, mely a hírközlési építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) Hk jelű övezetben elhelyezhető főépítmény és melléképítmény a [6. melléklet](#)ben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatja.

17. Zöldterületek általános előírásai

22. § (1) Zöldterület a szabályozási terven Zkp jellel jelölt közpark és a Zkk jellel jelölt közkert övezet, mely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.

(2) Zkp övezetben elhelyezhető főépítmények és melléképítmények a [6. melléklet](#)ben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatják.

(3) Közpark és közkert övezet telkeit legalább 70 %-ban zöldfelületként kell kialakítani.

(4) Zkk övezetben épület nem építhető.

18. Erdőterület

23. § (1) A védelmi rendeltetésű erdőterület a szabályozási terven Ev jellel jelölt övezet, mely elsősorban a természeti környezet és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.

(2) Erdő övezetekben kerítést építeni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási vagy erdőgazdasági célból lehet.

(3) Ev övezetben épületet elhelyezni nem lehet.

(4) A rekreációs rendeltetésű erdőterület az Er jellel jelölt övezet, mely elsősorban közjóléti célt szolgáló, pihenést, testedzést szolgáló és az ezzel összefüggő rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál. Az övezet beépítési határértékeit a [4. melléklet](#) szerint állapítja meg.

(5) Az Er jelű övezetben elhelyezhető főépítmények és melléképítmények a [6. melléklet](#)ben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatják.

(6) Az egyéb rendeltetésű erdőterület az Ee jellel jelölt övezetek. Az övezet beépítési határértékeit a [4. melléklet](#) szerint állapítja meg.

(7) Az Ee jelű övezetben elhelyezhető főépítmények és melléképítmények a [6. melléklet](#)ben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatják.

19. Mezőgazdasági területek általános előírásai

24. § A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és a halgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló épületek helyezhetők el.

20. Kertes mezőgazdasági területek

25. § (1) A szabályozási terven Mk jellel jelölt övezet elsősorban kisüzemi és családi használatú, jellemzően kert és gyümölcsös vagy szőlő művelési ágú telkek területe.

(2) Mk övezetekben főépítményt és melléképítményt elhelyezni a [4. melléklet](#) és a [6. melléklet](#) figyelembevételével lehet. Az övezetben kereskedelmi tevékenységet folytatni csak a területen megtermelt saját termékek értékesítése céljából lehet, szolgáltatói tevékenység kizárólag a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódóan folytatható.

(3) Mk övezetekben legfeljebb 150 m² bruttó alapterületű, a műveléssel összefüggő egyetlen gazdasági épület és legfeljebb egyetlen különálló, földdel borított pince építhető, a 100 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű épület tájba illesztését igazolni kell.

(4) Mk övezetekben lakóház, mobil lakóház, egyéb mobilház, lakókocsi, lakókonténer, kerti tó, dísztó, medence, nyílt tűzivíztározó, állattartó épület nem építhető; tűzivíztározó csak zártan, földre süllyesztve, földdel fedetten helyezhető el.

(5) Az Mk övezetekben legfeljebb 10 m² bruttó alapterületű szakrális építmény telekmérettől függetlenül építhető, birtokközpont nem alakítható ki. Az eróművek közül csak háztartási méretű kiserómű létesíthető, épületen elhelyezve.

(6) Az Mk övezetekben a beépíthető telek legkisebb nagysága 2000 m².

(7) Az Mk-II jelű kertes mezőgazdasági övezetbe a borszőlő termőhelyi kataszteri terület II. osztályú területei tartoznak.

(8) Az Mk-II jelű övezetben épület a mezőgazdaságilag műveltnek minősülő telken építhető. Az épület legfeljebb bruttó 150 m² alapterülettel építhető vagy a meglévő épület legfeljebb bruttó 150 m² alapterületre bővíthető.

21. Általános mezőgazdasági területek

26. § (1) A szabályozási terven Má jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.

(2) Az Má övezetekben építményt létesíteni a hagyományos tájhasználatához igazodó módon, csak mezőgazdaságilag műveltnek minősülő telken lehet. Lakókocsi, lakókonténer, mobil lakóház, egyéb mobilház még ideiglenes jelleggel sem helyezhető el.

(3) Az Má övezetben épület legfeljebb bruttó 3000 m² alapterülettel építhető vagy bővíthető, az alábbiak szerint:

a) szántó művelési ágban

aa) 20 ha alatti területen épületet építeni nem lehet;

ab) 20 ha és azt meghaladó telekméret esetén a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 0,3%-át és az 1000 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;

b) gyeper, illetve rét vagy legelő művelési ágban

ba) 5 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető;

bb) 5 ha és azt meghaladó telekméret esetén hagyományos, almos állattartó, valamint a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 1%-át és az 1000 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;

c) gyümölcsös művelési ágban

ca) 3 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető;

cb) 3 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 1%-át és az egyes építmények bruttó alapterülete az 1000 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg.

d) kertművelési ágban

da) 2 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető

db) 2 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 1%-át és az egyes építmények bruttó alapterülete a 700 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;

e) szőlő művelési ágban

ea) 2 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető;

eb) 2 ha és 3 ha közötti telekméret esetén a szőlő művelési ágban lévő és ténylegesen így művelt területen szőlőtermelési, borászati célú és borturizmust szolgáló gazdasági építmény, valamint a tulajdonos számára szolgáló lakóépület és borturizmust szolgáló egyéb szálláshely is elhelyezhető, de a beépített bruttó alapterület a 800 m²-t, lakórendeltetés a beépített terület 10%-át nem haladhatja meg.

ec) 3 ha és azt meghaladó telekméret esetén a szőlő művelési ágban lévő és ténylegesen így művelt területen szőlőtermelési, borászati célú és borturizmust szolgáló gazdasági építmény, valamint a tulajdonos számára szolgáló lakóépület és borturizmust szolgáló egyéb szálláshely is elhelyezhető, de a beépített bruttó alapterület a 3000 m²-t, a lakórendeltetés a beépített terület 10%-át nem haladhatja meg;

(4) Má-1 jelű övezetben az egyéb építésügyi jogszabályok mezőgazdasági területre vonatkozó előírásainak betartása mellett elhelyezett technológiai berendezés, építmény (pl. kémény, torony, tároló tartály, stb.) magassága az övezetre előírt maximális épületmagasságot meghaladhatja.

(5) Az Má-1 jelű övezetben a gazdasági épület épületmagasság a legfeljebb 8,5 m lehet, az épületeket a telekhatároktól legalább 5 m távolságra kell elhelyezni.

27. § (1) Az Má-2 jelű általános mezőgazdasági övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, melyek az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetével vagy a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezettel érintettek.

(2) Az Má-2 jelű övezetben épület a mezőgazdaságilag műveltnek minősülő telken építhető, legfeljebb bruttó 2000 m² alapterülettel építhető vagy bővíthető, az alábbiak szerint:

a) szántó művelési ágban

aa) 20 ha alatti területen épületet építeni nem lehet;

ab) 20 ha és azt meghaladó telekméret esetén a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített

bruttó alapterület a telek 0,3%-át és a 800 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;

b) gyepek, illetve rét vagy legelő művelési ágban

ba) 5 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető;

bb) 5 ha és azt meghaladó telekméret esetén hagyományos, almos állattartó gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 1%-át és az 1000 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;

c) gyümölcsös művelési ágban

ca) 3 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető;

cb) 3 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 1%-át és az egyes építmények bruttó alapterülete a 800 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg.

d) kertművelési ágban

da) 2 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető

db) 2 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 1%-át és az egyes építmények bruttó alapterülete az 500 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg.

e) szőlő művelési ágban

ea) 2 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető;

eb) 2 ha és 3 ha közötti telekméret esetén a szőlő művelési ágban lévő és ténylegesen így művelt területen szőlőtermelési, borászati célú és borturizmust szolgáló gazdasági építmény, valamint a tulajdonos számára szolgáló lakóépület és borturizmust szolgáló egyéb szálláshely is elhelyezhető, de a beépített bruttó alapterület a 500 m²-t, lakórendeltetés a beépített terület 10%-át nem haladhatja meg.

ec) 3 ha és azt meghaladó telekméret esetén a szőlő művelési ágban lévő és ténylegesen így művelt területen szőlőtermelési, borászati célú és borturizmust szolgáló gazdasági építmény, valamint a tulajdonos számára szolgáló lakóépület és borturizmust szolgáló egyéb szálláshely is elhelyezhető, de a beépített bruttó alapterület a 2000 m²-t, a lakórendeltetés a beépített terület 10%-át nem haladhatja meg;

(3) Az Má-2 jelű övezetben új üzemanyag-töltő állomás és hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető, csarnok nem helyezhető el, az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű helyezhető el épületre felszerelten.

(4) Az Má-2 jelű övezetben a gazdasági épület épületmagassága legfeljebb 7,0 lehet, az épületeket a telekhatároktól legalább 10 m távolságra kell elhelyezni.

28. § (1) Az Má-I jelű általános mezőgazdasági övezetbe a borszőlő termőhelyi kataszteri terület I. osztályú területei tartoznak.

(2) Az Má-I jelű övezetben épület a legalább 80%-ban szőlő művelési ágban nyilvántartott és ennek megfelelően művelt telken, kizárólag szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy borturizmust szolgáló rendeltetéssel, összesen legfeljebb 3000 m² nagyságú bruttó alapterülettel építhető és bővíthető.

(3) Szakrális építmény, amely a szőlőhegyek tájképéhez hagyományosan hozzátartozó tájképfőformáló elem – szőlőműveléssel nem hasznosított területen is – a telek méretétől függetlenül építhető, legfeljebb 10 m² bruttó alapterülettel, legfeljebb 3%-os beépítettséggel.

(4) Az Má-I jelű övezetben az épületmagasság a legfeljebb 7,0 lehet, az épületeket a telekhatároktól legalább 10 m távolságra kell elhelyezni.

29. § (1) Az Má-II jelű általános mezőgazdasági övezetbe a borszőlő termőhelyi kataszteri terület II. osztályú területei tartoznak.

(2) Az Má-II jelű övezetben épület a mezőgazdaságilag műveltnek minősülő telken építhető, legfeljebb bruttó 3000 m² alapterülettel építhető vagy bővíthető, az alábbiak szerint:

a) szántó művelési ágban

- aa) 20 ha alatti területen épületet építeni nem lehet;
- ab) 20 ha és azt meghaladó telekméret esetén a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 0,3%-át és a 800 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;
- b) gyep, illetve rét vagy legelő művelési ágban
- ba) 5 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető;
- bb) 5 ha és azt meghaladó telekméret esetén hagyományos, almos állattartó gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 1%-át és az 1000 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;
- c) gyümölcsös művelési ágban
- ca) 3 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető;
- cb) 3 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 1%-át és az egyes építmények bruttó alapterülete a 800 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg.
- d) kertművelési ágban
- da) 2 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető
- db) 2 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 1%-át és az egyes építmények bruttó alapterülete az 500 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg.
- e) szőlő művelési ágban
- ea) 2 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető;
- eb) 2 ha és 3 ha közötti telekméret esetén a szőlő művelési ágban lévő és ténylegesen így művelt területen szőlőtermelési, borászati célú és borturizmust szolgáló gazdasági építmény, valamint a tulajdonos számára szolgáló lakóépület és borturizmust szolgáló egyéb szálláshely is elhelyezhető, de a beépített bruttó alapterület a 800 m²-t, lakórendeltetés a beépített terület 10%-át nem haladhatja meg.
- ec) 3 ha és azt meghaladó telekméret esetén a szőlő művelési ágban lévő és ténylegesen így művelt területen szőlőtermelési, borászati célú és borturizmust szolgáló gazdasági építmény, valamint a tulajdonos számára szolgáló lakóépület és borturizmust szolgáló egyéb szálláshely is elhelyezhető, de a beépített bruttó alapterület a 3000 m²-t, a lakórendeltetés a beépített terület 10%-át nem haladhatja meg;
- (3) Má-II jelű övezetben az épületmagasság a legfeljebb 8,0 lehet, az épületeket a telekhatároktól 10 m távolságra kell elhelyezni.

22. Birtokközpont kialakítása

30. § (1) Birtokközpont kertes mezőgazdasági övezetben (Mk-..) és Má-2 övezetben nem alakítható ki.

(2) A birtokközpont központi telke nem alakítható ki az ökológiai hálózat magterület övezettel és ökológiai folyosó övezettel érintett területen.

(3) Má-1, Má-I és Má-II övezetekben a szőlő művelési ágban lévő és ténylegesen így művelt telkekkel rendelkező tulajdonos birtokközpontot az alábbi feltételekkel létesíthet:

- a) mezőgazdasági birtokközpont akkor alakítható ki, amennyiben a beépítésre igénybe vett telektől 20 km-en belül lévő telkeinek összterülete 5 ha-nál nagyobb;
- b) a szőlőműveléssel összefüggő birtokközpont csak akkor alakítható ki Balatonszabadiban, ha a birtoktest területének legalább 70%-a Balatonszabadi közigazgatási területén található;
- c) a beépítés egy telken érvényesíthető, de a beépíthető terület nagysága – figyelembe véve a telkeken már meglévő beépítést is – a beszámított telkek összterületének 1%-át, egyúttal a beépítésre igénybe vett telek beépítettsége a 25%-ot és a 800 m²-t nem haladhatja meg;

d) A birtokközpont központi telkének legalább 2000 m² területűnek kell lennie, az épületmagasság legfeljebb 7,0 m lehet, az épületeket a telekhatártól legalább 5 m távolságra kell elhelyezni.

(4) Má-1, Má-I és Má-II övezetekben az egyéb mezőgazdasági művelési ágban levő és ténylegesen így művelt telkekkel rendelkező tulajdonos birtokközpontot az alábbi feltételekkel létesíthet:

a) a mezőgazdasági birtokközpont legalább 2 ha területű telkén alakítható ki a legalább 50 ha összterületű, mezőgazdasági művelés alatt álló birtoktest esetén, melynek 100%-ának Balatonszabadi területén kell lennie.

b) a birtokközpont telkén a mezőgazdasági használatot szolgáló gazdasági építmény, a tulajdonos számára szolgáló lakóépület, lovasturizmust szolgáló, továbbá, ha a birtoktesten legalább 5 ha szőlő művelési ágú és ténylegesen így művelt terület is található, borturizmust szolgáló épületek helyezhetők el, összesen legfeljebb 3000 m² nagyságú bruttó alapterülettel, legfeljebb 8 m épületmagassággal.

c) a birtokközpont és a kiegészítő központ beépített területe a mezőgazdasági birtoktesthez tartozó telkek összterületének 1%-át és a beépített telek területének 25%-át nem haladhatja meg.

(5) Má-1, Má-I és Má-II övezetekben az egyéb mezőgazdasági művelési ágban levő mezőgazdasági birtoktesten a birtokközpont mellett legfeljebb egy kiegészítő központ alakítható ki az alábbi feltételekkel:

a) a kiegészítő központ legalább 5000 m²-es telken, legfeljebb 25%-os beépítettséggel létesíthető;

b) összesen legfeljebb 2000 m² bruttó alapterületű épületek helyezhetők el.

23. Vízgazdálkodási területek

31. § (1) Vízgazdálkodási terület a szabályozási terven Vg jellel jelölt övezet, mely a településen található álló- és folyóvizek hasznosítását és megőrzését, védelmét biztosítja.

(2) Vg jelű övezetben új épület nem építhető, a meglévő építmények fennmaradhatnak, de bővítésük nem lehetséges.

24. Különleges beépítésre nem szánt sport terület

32. § (1) Különleges beépítésre nem szánt sport terület a szabályozási terven Kb-Sp jellel jelölt övezet, mely kizárólag a sportolással, sporthorgászattal összefüggő és azt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A Kb-Sp övezetben épületet elhelyezni a [4. melléklet](#) és a [6. melléklet](#) figyelembevételével lehet.

25. Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület

33. § (1) A különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület a szabályozási terven Kb-En jellel jelölt övezet, mely megújuló energiaforrások építményei és az azt kiszolgáló létesítmények elhelyezésére szolgáló terület.

(2) A Kb-En övezetben épületet elhelyezni a [4. melléklet](#) és a [6. melléklet](#) figyelembevételével lehet.

(3) Az övezetben legfeljebb 5 MW névleges teljesítményű erőmű helyezhetők el.

26. Különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi terület

34. § (1) A különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi terület a szabályozási terven Kb-I jellel jelölt övezet, melyben a sportolást, a szabadidő eltöltést, a pihenést, testedzést szolgáló és azzal összefüggő egyéb rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(2) A Kb-I övezetben épületet elhelyezni a [4. melléklet](#) és a [6. melléklet](#) figyelembevételével lehet.

(3) A Kb-I övezetben építhető telkenként önálló lakóépület nem helyezhető el. Elhelyezhető a rendeltetéssel összefüggő épületen belül egy szolgálati lakás vagy egy tulajdonosi lakás. A lakórendeltetés az épület szintterületének legfeljebb 20 %-a lehet.

27. Különleges beépítésre nem szánt telephely terület

35. § (1) A különleges beépítésre nem szánt telephely terület a szabályozási terven Kb-Th jellel jelölt övezet, mely ömlesztett és darab áru anyag-feldolgozása, tárolására és gyártására szolgáló, műszaki infrastruktúrához kapcsolódó késztermékek, -anyagok raktározási és logisztikai épületek, gépjármű tárolására szolgáló épületek, illetve a műszaki infrastruktúrához kapcsolódó iroda épületek elhelyezésére szolgáló terület. Az övezetben zöldhulladék tárolása és feldolgozása (komposztálás) végezhető.

(2) A Kb-Th jelű övezetben épületet elhelyezni a [4. melléklet](#) és a [6. melléklet](#) figyelembevételével lehet.

(3) A Kb-Th jelű övezetben az épületeket a telekhatároktól legalább 10 méterre kell elhelyezni.

(4) A szabályozási terven jelölt beültetési kötelezettséggel érintett területrészen többszintes zöldterületet kell létesíteni. A többszintes zöldfelületen elhelyezhető a terület legfeljebb 10%-át érintően közművesítési és közlekedési célú létesítmény (pl. közmű műtárgy, kapubehajtó stb).

(5) A Kb-Th jelű övezetben a felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében

a) szennyvíz kezelése egyedi zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvízkezelő berendezés megléte esetén történhet.

b) 150 m²-t meghaladó parkolófelület esetén olajfogó műtárgyat kell alkalmazni.

c) ömlesztett anyag a felszíni és felszín alatti vizeket nem veszélyeztető módon tárolható.

(6) A Kb-Th jelű övezet területén az épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 600 m²-t, az övezet telkein több épület is elhelyezhető.

(7) A Kb-Th jelű övezet telkén amennyiben a tereprendezésre épület-elhelyezés érdekében kerül sor, úgy - a természetes terepszinthez viszonyított – feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg együttesen a 1,5 m-t.

(8) A Kb-Th jelű övezetben telkén aszfaltkeverő üzem tekintetében csak zárt technológiás üzem létesíthető, amely magába foglalja a telep működéséből adódó, keletkező veszélyes hulladék tárolását, kezelését.

V. Fejezet

A járművek elhelyezésére vonatkozó és környezetvédelmi előírások

28. Járművek elhelyezése

36. § (1) Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő többlet gépjármű elhelyezéséről a vonatkozó építési jogszabályban előírtaknak megfelelően kell gondoskodni, a meglévők megtartása mellett.

(2) Lakó rendeltetési egységenként telken belül 1 db személygépjármű elhelyezését kell biztosítani.

(3) Az önkormányzati tulajdonú közösségi, oktatási, nevelési és igazgatási épületekhez tartozó parkolók 100 %-a közterületen is elhelyezhető.

29. Környezetvédelem

37. § (1) A település közigazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:

a) a megengedett határértéken túli mértékű környezetterhelést és igénybevételt nem okoz,

b) kizárja a környezetkárosítást,

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

(2) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek - amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra - a telekhatáron kell teljesülniük.

30. Felszíni és felszín alatti vizek védelme

38. § (1) A földtani felépítésből és hidrológiai jellemzőkből következően, Balatonszabadi település közigazgatási területe a felszín alatti víz szempontjából érzékeny kategóriába sorolt.

(2) A felszíni vízelvezető rendszert a beépítésre szánt területeken a közhasználatú terület kialakításának részeként, az azokat feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak megfelelően kell megvalósítani.

(3) A közüzemi szennyvízelvezető rendszer kiépítéséig a közműpótló használata kötelező.

(4) Terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, illetve a kialakult természetes viszonyok károsan nem befolyásolhatók. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés környezetvédelmi érdekből kerülendő.

(5) Víztisztaságvédelmi területen a keletkező szennyvíz szikkasztása tilos.

(6) Belvízjárta területeken az épületek földszinti padlóvonalát a mértékadó belvízszint felett kell kialakítani. Az érintett területen pinceszint és terepszint alatti építmény nem építhető.

(7) A vízfolyások jókarban tartásáról folyamatosan gondoskodni kell. Ennek végrehajthatósága érdekében:

a) kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások mentén 6-6 m-es meder karbantartási sávot,

b) önkormányzati, társulati és egyéb kezelésű patakok, vízfolyások, árkok, csatornák mentén 3-3 m-es szélességű meder karbantartási sávot kell biztosítani, melyen belül a fenntartást akadályozó létesítmény és növényzet nem lehet.

31. A levegő védelme

39. § (1) Balatonszabadi az alacsony légszennyezésű településkategóriába tartozik.

(2) A levegő tisztaságának védelme érdekében semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó szennyezéssel járó

a) tevékenységet folytatni,

b) új építményt elhelyezni, illetve meglévő rendeltetési módot megváltoztatni nem szabad.

(3) A belterületen zavaró környezeti hatású bűzzel járó területhasználat nem folytatható.

32. A termőföld védelme

40. § (1) Bármely építési munka során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni.

(2) A terület egészen csak olyan tevékenység folytatható, és csak olyan új tevékenység működése engedélyezhető, amelynél szennyező (fertőző, mérgező) anyag a talajt nem károsítja.

(3) A vízmeder feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, a vízmeder természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, építési tevékenység nem folytatható.

33. A zaj elleni védelem

41. § (1) Zajt kibocsátó, rezgést okozó létesítmény kizárólag abban az esetben üzemeltethető, engedélyezhető, továbbá környezeti zajt okozó tevékenység abban az esetben folytatható, ha az általa okozott környezeti zaj, rezgés a jogszabályban megállapított zaj és rezgésterhelési határértéket nem haladja meg.

(2) A közlekedésből származó környezeti zajszint a zaj ellen védendő létesítmény környezetében, az útkategória függvényében, a vonatkozó jogszabályban meghatározott zajterhelési határértéket nem haladhatja meg.

VI. Fejezet

Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások, védőterületek, védőtávolságok

42. § (1) A település területén a Szabályozási terv a következő védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket, valamint lehatárolásokat jelöl:

a) közlekedési területek védőterülete a település külterületén;

b) vasút védőtávolsága

c) M7 gyorsforgalmi út, 7. főút 1000 méteres környezete;

d) szennyvízáttemelő védőtávolsága;

e) gázfogadó állomás védőtávolsága;

f) nagynyomású földgáz szállítóvezeték védőtávolsága

g) nagy-középnomású földgáz gerincelosztó vezeték védőtávolsága

h) 132 kV-os középvezetékű villamosvezeték védőtávolsága;

i) 20 kV-os középvezetékű villamosvezeték védőtávolsága;

j) vízminőségvédelmi terület;

k) belvízjárta terület.

(2) A közművek zavaró hatását a védőtávolságon kívüli növénytelepítéssel – ahol arra van megfelelő terület – mérsékelni kell.

VII. Fejezet

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások, telekalakítás

34. Telekalakítás

43. § (1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló építési telkek területe és legkisebb szélessége az építési övezetnek, a területrendezési és építésügyi-, valamint a telekalakítási jogszabályoknak megfelelő, a telek alakja a beépíthetőséget nem korlátozza.

(2) A település közigazgatási területén nyúlványos (nyeles) telek kialakítható.

(3) A település területén közmű- és közlekedési terület céljára telek az építési övezet, övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.

(4) A tervezett szabályozási vonal és építési övezeti, övezeti határvonal mentén a telkek akkor is megoszthatók, ha a megosztás után kialakuló telkek mérete nem éri el a [3. melléklet](#) szerint, az építési telkek legkisebb kialakítható területére, vagy az építési övezetre előírt legkisebb telekszélességként meghatározott értéket, továbbá a [4. melléklet](#) szerint a telek legkisebb kialakítható területére, vagy az övezetre előírt legkisebb telekszélességként meghatározott értéket.

(5) Amennyiben a már kialakult építési telek méretei nem felelnek meg az építési előírásoknak, akkor a telekméretek - a Szabályozási terven jelölt közterületi határrendezést kivéve - tovább nem csökkenthetők.

35. Elővásárlási jog

44. § (1) Az önkormányzatot megillető elővásárlási joggal érintett ingatlanokat a [8. melléklet](#) és a szabályozási terv tartalmazza.

(2) Az elővásárlási joggal érintett ingatlanok településrendezési céljait a [8. melléklet](#) tartalmazza.

36. Beültetési kötelezettség

45. § (1) Beültetési kötelezettséggel érintett telekrészek a szabályozási terven jelöltek.

(2) A beültetési kötelezettséget háromszintű növényállomány telepítésével kell legkésőbb a használatbavételi engedélyének megkéréséig teljesíteni.

(3) A terület megközelítését, feltárását szolgáló területrészen, illetve a közmű infrastruktúra védőövezetében a beültetési kötelezettség megszakítható.

(4) Háromszintes növényállomány telepítése során fa- és cserjefajokból álló növényávot kell kialakítani és fenntartani, kizárólag őshonos fajokkal a terület adottságainak megfelelően.

VIII. Fejezet

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások, örökségvédelem és régészet

46. § (1) A település területén az Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyosó lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza.

(2) Az ökológiai folyosóval érintett területen az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

(3) Az ökológiai folyosó területén erdőtelepítés, fásítás kizárólag őshonos fafajokkal végezhető, a terület adottságainak megfelelően.

(4) Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen a tájképi értékek védelméről a vonatkozó jogszabályok szerint gondoskodni kell az alábbiak szerint:

a) új épület vagy építmény elhelyezése tájba illesztve, a történeti tájszerkezet, a táji és tájképi értékek és az egyedi tájértékek megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok követése mellett meglévő beépítéshez igazodóan történhet;

- b) új üzemanyagtöltő állomás és hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető;
- c) csarnok nem helyezhető el;
- d) az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű helyezhető el épületre felszerelten létesíthető.

(5) Tájképvédelmi területen

- a) új épület vagy építmény elhelyezése tájba illetve helyezhető el;
- b) tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességeket, a jellemző természetes állapotok megővését;
- c) a vízfolyások, utak és mezőgazdasági területek mentén meglévő fasorok, erdősávok megtartandók;
- d) az egyedi tájértékek védelme biztosítandó;
- e) a tájhasználat és az építmények létesítése során a természetes és természetközeli élőhelyek megővését, az állatok vonulását és az élőhelyek közötti ökológiai kapcsolatokat biztosítani kell.

47. § (1) Az országos védelem alatt álló művi értékekre vonatkozó szabályokat az országos örökségvédelmi jogszabályok tartalmazzák.

(2) A helyi jelentőségű védett művi értékeket a szabályozási terv ábrázolja.

(3) A nyilvántartott régészeti lelőhelyeket – más jogszabály által elrendelt szabályozási elemként – a szabályozási tervek jelölik, vonatkozó szabályokat az országos örökségvédelmi jogszabályok tartalmazzák.

IX. Fejezet

Záró rendelkezések

48. § Hatályát veszti a Balatonszabadi Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló [17/2005. \(X. 27.\) önkormányzati rendelet](#).

49. § Ez a rendelet 2025. január 6-án lép hatályba.

Hosszú-Kanász Eszter
polgármester s.k.

Dr. Töpler Eszter
jegyző s.k.

[**1. melléklet a 16/2024. \(XII. 18.\) önkormányzati rendelethez**](#)

[**2. melléklet a 16/2024. \(XII. 18.\) önkormányzati rendelethez**](#)

[**3. melléklet a 16/2024. \(XII. 18.\) önkormányzati rendelethez**](#)

[**4. melléklet a 16/2024. \(XII. 18.\) önkormányzati rendelethez**](#)

[**5. melléklet a 16/2024. \(XII. 18.\) önkormányzati rendelethez**](#)

[**6. melléklet a 16/2024. \(XII. 18.\) önkormányzati rendelethez**](#)

[**7. melléklet a 16/2024. \(XII. 18.\) önkormányzati rendelethez**](#)

[**8. melléklet a 16/2024. \(XII. 18.\) önkormányzati rendelethez**](#)

Az építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályai

	övezeti jel / kód	beépítési módja	a telek														az épület megengedett						a telek			
			kialakítható legkisebb/legnagyobb				beépíthető legkisebb			megengedett							legkisebb/legnagyobb			legmagasabb pontja	közmuellátási mértéke és módja					
			területe		szélessége		mélysége	területe	szélessége	mélysége	beépítettség				szintterületi mutatója	zöldfelületi aránya	épület magassága	homlokzat magassága	párkány magssága							
			min.(és/vagy max)				m	m ²	m	m	terepszint felett		terepszint alatt		m ² /m ²	Ém	min.és/vagy max.									
			m ²		m						%		%				m		m							
			min.	max.	min.	max.										min.	max.	min.	max.	min.	max.					
Tt_min	Tt_max	Tsz_min	Tsz_max	Tm	Tt_b	Tsz_b	Tm.b	B_tf	B_tf*	B_ta	B_ta*	SZtm	SZtm*	Z_min	Z_min*	Ém	Hm	Pm	Élp	Km						
1.	Lk-1	Z	500	-	K	-	K	-	-	-	40	-	50	-	-	-	30	-	-	5,5	-	-	-	-	-	részleges
2.	Lk-2	Z	700	-	K	-	K	-	-	-	30	-	50	-	-	-	30	-	-	5,5	-	-	-	-	-	részleges
3.	Lk-3	SZ	650	-	-	-	-	-	-	-	35	-	50	-	-	-	40	-	-	7,0	-	-	-	-	-	részleges
4.	Lke-1	O	900	-	16	-	50	-	12	-	30	-	50	-	-	-	50	-	-	5,5	-	-	-	-	-	részleges
5.	Lke-2	O	800	-	-	-	-	-	12	-	30	-	50	-	-	-	50	-	-	5,5	-	-	-	-	-	részleges
6.	Lke-3	O	700	-	-	-	-	-	12	-	30	-	50	-	-	-	50	-	-	5,5	-	-	-	-	-	részleges
7.	Lke-4	SZ	650	-	-	-	-	-	12	-	30	-	50	-	-	-	50	-	-	5,5	-	-	-	-	-	részleges
8.	Lke-5	SZ	700	-	16	-	-	-	-	-	30	-	50	-	-	-	50	-	-	7,0	-	-	-	-	7,0	részleges
9.	Lf-1	O	800	-	-	-	-	-	12	-	30	-	50	-	-	-	40	-	-	5,5	-	-	-	-	-	részleges
10.	Lf-2	O	900	-	-	-	-	-	12	-	30	-	50	-	-	-	40	-	-	5,5	-	-	-	-	-	részleges
11.	Vt-1	O	400	-	-	-	-	-	-	-	50	-	60	-	-	-	10	-	-	5,5	-	-	-	-	-	részleges
12.	Vt-2	O	800	-	-	-	-	-	-	-	40	-	60	-	-	-	10	-	-	6,5	-	-	-	-	-	részleges
13.	Vt-3	SZ	5000	-	-	-	-	-	-	-	30	-	50	-	-	-	40	-	-	11,0	-	-	-	-	-	részleges
14.	Vt-4	O	800	-	-	-	-	-	-	-	40	-	50	-	-	-	40	-	-	6,5	-	-	-	-	-	részleges
15.	Vi-1	K	K	-	-	-	-	-	-	-	50	-	50	-	-	-	25	-	-	K	-	-	-	-	-	részleges
16.	Vi-2	Z	600	-	-	-	-	-	-	-	45	-	50	-	-	-	25	-	-	6,5	-	-	-	-	-	részleges
17.	Vi-3	Z	600	-	-	-	-	-	-	-	50	-	50	-	-	-	25	-	-	11,0	-	-	-	-	-	részleges
18.	Gksz-1	SZ	3000	-	-	-	-	-	-	-	40	-	50	-	-	-	25	-	-	10,5	-	-	-	-	-	részleges
19.	Gksz-2	SZ	1200	-	-	-	-	-	-	-	40	-	50	-	-	-	25	-	-	8,0	-	-	-	-	-	részleges
20.	Gksz-3	SZ	1400	-	-	-	-	-	-	-	35	-	50	-	-	-	25	-	-	5,5	-	-	-	-	-	részleges
21.	K-Sp-1	SZ	6000	-	-	-	-	-	-	-	20	-	30	-	-	-	40	-	-	8,5	-	-	-	-	-	részleges
22.	K-T	SZ	5000	-	-	-	-	-	-	-	10	-	20	-	-	-	40	-	-	5,5	-	-	-	-	-	részleges
23.	K-Mü-1	SZ	2000	-	-	-	-	-	-	-	40	-	50	-	-	-	40	-	-	8,0	-	-	-	-	-	részleges

Jelmagyarázat: O: Oldalhatáron álló

SZ: Szabadon álló

K: Kialakult

Z: Zárt sorú

Az övezetek telekalakítási és beépítési szabályai

1.	Köu	SZ	a telek										az épület megengedett										legmagasabb pontja	közműellátási mértéke és módja		
			kialakítható legkisebb/legnagyobb					beépíthető legkisebb					megengedett					legkisebb/legnagyobb								
			területe		szélessége		mélysége	területe	szélessége	mélysége	beépítettsége					szintterületi mutatója	zöldfelületi aránya	épület magassága	homlokza tmagassága	párkány magassága						
			min.(és/vagy max)					terepszint felett	terepszint alatt	m ² /m ²	Ém	min.és/vagy max.														
			m ²		m		m					%		%		m										
			min.	max.	min.	max.	m	m ²	m	m							min.	max.	min.	max.	min.	max.				
<i>Tt_min</i>	<i>Tt_max</i>	<i>Tsz_min</i>	<i>Tsz_max</i>	<i>Tm</i>	<i>Tt_b</i>	<i>Tsz_b</i>	<i>Tm.b</i>	<i>B_tf</i>	<i>B_tf*</i>	<i>B_ta</i>	<i>B_ta*</i>	<i>SZtm</i>	<i>SZtm*</i>	<i>Z_min</i>	<i>Z_min*</i>	<i>Ém</i>		<i>Hm</i>		<i>Pm</i>		<i>Élp</i>	<i>Km</i>			
1.	Köu	SZ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-	10	-	-	-	-	-	5,0	-	-	-	-	-	hiányos
2.	Köu-k	SZ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-	10	-	-	-	-	-	5,0	-	-	-	-	-	hiányos
3.	Köe	SZ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-	10	-	-	-	-	-	5,0	-	-	-	-	-	hiányos
4.	Közm	SZ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-	10	-	-	-	-	-	5,0	-	-	-	-	-	hiányos
5.	Hk	SZ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-	10	-	-	-	-	-	5,0	-	-	-	-	-	hiányos
6.	Zkp	SZ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	5	-	-	-	70	-	4,5	-	-	-	-	-	hiányos
7.	Zkk	SZ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	5	-	-	-	70	-	4,5	-	-	-	-	-	hiányos
8.	Ev	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	hiányos
9.	Er	SZ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	-	5	-	-	-	-	-	5,0	-	-	-	-	-	hiányos
10.	Ee	SZ	100000	-	-	-	-	-	-	-	-	0,3	-	5	-	-	-	-	-	5,0	-	-	-	-	-	hiányos
11.	Mk-1	SZ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	10	-	-	-	-	-	4,0	-	-	-	-	-	hiányos
12.	Mk-2	SZ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-	10	-	-	-	-	-	5,0	-	-	-	-	-	hiányos
13.	Mk-II.	SZ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	10	-	-	-	-	-	4,0	-	-	-	-	-	hiányos
14.	Má-1	telekalakítási és beépítési szabályokat lásd a HÉSZ 25. 26. §-aiban																								
15.	Má-2																									
16.	Má-I																									
17.	Má-II																									
18.	Vg	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	hiányos
19.	Kb-Sp	SZ	3000	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-	10	-	-	-	40	-	7,5	-	-	-	-	-	hiányos
20.	Kb-En	SZ	10000	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	5	-	-	-	40	-	4,5	-	-	-	-	-	hiányos
21.	Kb-I	SZ	3000	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	5	-	-	-	-	-	7,5	-	-	-	-	-	hiányos
22.	Kb-Th	SZ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6	-	6	-	-	-	60	-	7,5	-	-	-	-	-	hiányos

Jelmagyarázat:

SZ: Szabadon álló

Az építési övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetések

Építési övezetek ► Rendeltetési egység ▼	Kisvárosias lakóterület			Kertvárosias lakóterület					Falusias lakóterület		Településközponti vegyes terület				Intézményi vegyes terület			Gazdasági terület			Különleges beépítésre szánt terület		
	Lk-1	Lk-2	Lk-3	Lke-1	Lke-2	Lke-3	Lke-4	Lke-5	Lf-1	Lf-2	Vt-1	Vt-2	Vt-3	Vt-4	Vi-1	Vi-2	Vi-3	Gksz-1	Gksz-2	Gksz-3	K-Sp-1	K-T	K-Mü-1
1. Rendeltetés, önálló rendeltetési egység																							
1.1. lakás	X	X	X	X	X	X	X	F	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T			
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	1	1	4	3	3	3	3	4	2	2	10	10	10	10	0	0	0	0	0	0			
1.2. Iroda	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a			
1.3. üdülő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T			
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
1.4. szolgálati lakás	T	T	T	X	X	X	X	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	F	F	F			
1.5. tulajdonosi lakás	T	T	T	X	X	X	X	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	F	F	F			
1.6. egészségügyi	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T			
1.7. szociális	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T			
1.8. hitéleti	X	X	X	X	X	X	X	F	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T			
1.9. igazgatási	X	X	X	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T			
1.10. óvoda, bölcsőde	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T			
1.11. nevelési	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T			
1.12. oktatási	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T			
1.13. kulturális	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T			
1.14. közösségi szórakoztató	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T			
1.15. kereskedelmi	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			
1.16. szolgáltatói	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			
1.17. vendéglátó	F	F	F	F	F	F	F	F	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T			
1.18. szállás jellegű	X	X	F	F	F	F	F	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T			
1.19. diákszállás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T			
1.20. munkásszállás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T			
1.21. kemping	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T			
1.22. sport	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T			
1.23. nem zavaró hatású gazdasági	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X			
1.24. nem zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T			
1.25. zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T			
1.26. gazdasági	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X			
1.27. raktár, tárolás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X			
1.28. mező- és erdőgazdasági üzemi	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T			
1.29. állattartási és állattenyésztési	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T			
1.30. mezőgazdasági termékfeldolgozási	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T			
1.31. üzemanyagtöltő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X			
1.32. településgazdálkodási, településüzemeltetési	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T			
1.33. közösségi közlekedést kiszolgáló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T			

a rendeltetéssel összefüggő, azt kiszolgáló építmények

Elhelyezhető

X

Feltétellel elhelyezhető

F

Tiltott

T

Kialakult állapot szerint megtartható, de új nem létesíthető

M

Építési övezetek ► Rendeltetési egység ▼	Kisvárosias lakóterület			Kertvárosias lakóterület					Falusias lakóterület		Településközponti vegyes terület				Intézményi vegyes terület			Gazdasági terület			Különleges beépítésre szánt terület		
	Lk-1	Lk-2	Lk-3	Lke-1	Lke-2	Lke-3	Lke-4	Lke-5	Lf-1	Lf-2	Vt-1	Vt-2	Vt-3	Vt-4	Vi-1	Vi-2	Vi-3	Gksz-1	Gksz-2	Gksz-3	K-Sp-1	K-T	K-Mü-1
2. Melléképtípusok																							
2.1. közmű csatlakozási műtárgy	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			
2.2. közműpótló műtárgy	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			
2.3. hulladékgyűjtő edénytároló	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			
2.4. épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T			
2.5. kerti építmény	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T			
2.6. húsfüstölő, jégverem, zöldségverem	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T			
2.7. állatól, állatkifutó	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T			
2.8. trágyatároló	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T			
2.9. komposztáló	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T			
2.10. siló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T			
2.11. ömlesztettanyag-, folyadék-, gáztároló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T			
2.12. építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			
3. Egyéb építmények																							
3.1. 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X			
3.2. lakókocsi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T			
3.3. egyéb, épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T			

Elhelyezhető

X

Feltétellel elhelyezhető

F

Tiltott

T

Kialakult állapot szerint megtartható, de új nem létesíthető

M

Az övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetések

Övezetek ► Rendeltetési egység ▼	Közlekedési terület			Közmű és hírközlési terület		Zöldterület		Erdőterület			Mezőgazdasági terület						Vízgazdálkodási terület	Különleges beépítésre nem szánt terület				
	Köu	Köu-k	Köe	Közm	Hk	Zkp	Zkk	Ev	Er	Ee	Mk-1	Mk-2	Mk-II.	Má-1	Má-2	Má-I.	Má-II.	Vg	Kb-Sp	Kb-En	Kb-I	Kb-Th
1. Rendeltetés, önálló rendeltetési egység																						
1.1. lakás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	a rendeltetéssel összefüggő, azt kiszolgáló építmények
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
1.2. Iroda	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
1.3. üdülő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
1.4. szolgálati lakás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
1.5. tulajdonosi lakás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	F	F	F	T	T	T	T	
1.6. egészségügyi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
1.7. szociális	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
1.8. hitéleti	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
1.9. igazgatási	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
1.10. óvoda, bölcsőde	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
1.11. nevelési	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
1.12. oktatási	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
1.13. kulturális	T	T	T	T	T	X	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
1.14. közösségi szórakoztató	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
1.15. kereskedelmi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
1.16. szolgáltatói	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
1.17. vendéglátó	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
1.18. szállás jellegű	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
1.19. diákszállás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
1.20. munkásszállás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
1.21. kemping	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
1.22. sport	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
1.23. nem zavaró hatású gazdasági	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
1.24. nem zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
1.25. zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
1.26. gazdasági	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	T	X	X	T	T	T	T	
1.27. raktár, tárolás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	
1.28. mező- és erdőgazdasági üzemi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	
1.29. állattartási és állattenyésztési	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	
1.30. mezőgazdasági termékfeldolgozási	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	
1.31. üzemanyagtöltő	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
1.32. településgazdálkodási, településüzemeltetési	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
1.33. közösségi közlekedést kiszolgáló	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
1.34. Energia- és közműellátást kiszolgáló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	

Elhelyezhető XFeltétellel elhelyezhető FTiltott TKialakult állapot szerint megtartható, de új nem létesíthető M

Övezetek ► Rendeltetési egység ▼	Közlekedési terület			Közmű és hírközlési terület		Zöldterület		Erdőterület			Mezőgazdasági terület						Vízgazdálkodási terület	Különleges beépítésre nem szánt terület					
	Köu	Köu-k	Köe	Közm	Hk	Zkp	Zkk	Ev	Er	Ee	Mk-1	Mk-2	Mk-II.	Má-1	Má-2	Má-I.	Má-II.	Vg	Kb-Sp	Kb-En	Kb-I	Kb-Th	
2. Melléképitmények																							
2.1. közmű csatlakozási műtárgy	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	a rendeltetéssel összefüggő, azt kiszolgáló építmények
2.2. közműpótló műtárgy	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
2.3. hulladékgyűjtő edénytároló	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	
2.4. épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
2.5. kerti építmény	X	X	X	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	
2.6. húsfüstölő, jégverem, zöldségverem	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	
2.7. állatól, állatkifutó	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	
2.8. trágyatároló	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	
2.9. komposztáló	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	
2.10. siló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	
2.11. ömlesztettanyag-, folyadék-, gáztároló	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	
2.12. építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
3. Egyéb építmények																							
3.1. 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	a rendeltetéssel összefüggő, azt kiszolgáló építmények
3.2. lakókocsi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
3.3. egyéb, épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	

Elhelyezhető XFeltétellel elhelyezhető FTiltott TKialakult állapot szerint megtartható, de új nem létesíthető M

A biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek

	Új beépítésre szánt terület					BIA érték fenntartást szolgáló terület					Pótlás utáni BIA érték egyenleg
	Kijelöléssel érintett ingatlan(ok)	mérete	kijelölés előtti általános használata	kijelölés utáni általános használata	kijelölés utáni BIA érték egyenlege	ingatlanja(i)	mérete	átsorolás előtti általános használata	átsorolás utáni általános használata	átsorolás utáni BIA érték egyenlege	
	(hrsz)	(ha)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	(BIA számított értéke)	(hrsz)	(ha)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	(BIA számított értéke)	
16/2024. (XII.18.) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat											
1.	875/8	5,64	Ev	Lk	-43,99	098/3, 098/5, 098/7, 098/8	7,63	Má	Ee	40,44	+7,16
2.	875/10	0,21	Ev	Lf	-1,39						
3.	0201/82, 0201/84	0,11	Köu	Lke	0,23	0201/84	0,39	Lke	Ev	2,46	
4.	270/2, 271/6	0,05	Köu	Lf	0,09						
5.	0201/4, 0201/14, 0201/15, 0201/16, 0201/17, 0201/46, 0201/47, 0201/51, 0201/52, 0201/59, 0201/60	1,39	Köu	Lke	2,92	0201/80, 0201/81, 0201/82, 0201/83, 0201/84	6,40	Lke	Má	6,40	
Az új beépítésre szánt területek BIA érték egyenlege*											0

*Az egyenleg nem azonos a teljes település közigazgatási területére számított BIA érték egyenleggel. A számítás csak az új beépítésre szánt területek vonatkozásában tartja nyilván a BIA érték egyenlegét. A többlet érték tartalékként felhasználható.

8. melléklet a 16/2024.(XII.18.) önkormányzati rendelethez

Az elővásárlási joggal érintett ingatlanok

Érintett hrsz	településrendezési cél
13	intézményi fejlesztés
16	intézményi fejlesztés
18	intézményi fejlesztés
340/6	közlekedés fejlesztés
492	település fejlesztés
565	óvoda fejlesztés
566/2	intézményi fejlesztés
596/1	intézményi fejlesztés
597	intézményi fejlesztés
878	település fejlesztés