

SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
23/2005.(IV.29.) önkormányzati rendelete

Siófok város helyi építési szabályzatáról
és szabályozási tervéről ¹

(A módosításokkal egységes szerkezetbe foglalva és lezárva: 2010. december 28.)

²Siófok Város Képviselőtestülete

- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 13. §-a,
- a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII törvény (a továbbiakban: Btv.),
- a Balatoni Területi Főépítész 28-4/2005. (IV.12.) számú – az OTÉK 111.§ (2) bekezdése által felhatalmazva, az OTÉK-nál megengedőbb egyes helyi előírások alkalmazásához adott – hozzájáruló nyilatkozata

alapján, a város közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelmények, jogok és kötelezettségek megállapítására az alábbi rendeletet (a továbbiakban: HÉSZ) alkotja.

I. BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK

1. §

E rendelet hatálya Siófok város teljes közigazgatási területére kiterjed.

2. §

- (1) ³A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munkát végezni) és ezekre hatósági engedélyt adni e rendelet, valamint a mellékletei, közöttük az 1. számú mellékletét képező szabályozási terv (a továbbiakban: SZAT), az ezekben nem szabályozott kérdésekben pedig az Étv., a Btv. és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) rendelkezései szerint, valamint az egyes építményfajtákra vonatkozó más jogszabályok által előírt építészeti-műszaki követelmények betartásával szabad.
- (2) A SZAT-ban feltételesen – zárójelben – jelölt területfelhasználási egységekben és építési övezetekben azonban a zárójel nélküli övezet előírásait kell alkalmazni

¹ Az alaprendelet hatályos: 2005. június 1-jétől.

² A rendelet preambulának harmadik, negyedik és ötödik francia bekezdését a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 40.§ a./ pontja, 2010. december 17-ével hatályon kívül helyezte.

³ A 2.§ (1) bekezdését a 29/2010.(XII.17.) sz. rendelet 1.§-a, 2010. december 17-i hatállyal módosította.

mindaddig, amíg a magasabb szintű jogszabályok nem teszik lehetővé a zárójelbe tett építési övezet előírásainak alkalmazását.

3. §

A jelen rendelet hatálybalépése előtt épült és a jelen rendelettel előírt építési övezeti, illetőleg övezeti előírásoknak nem megfelelő épületek bővítése, valamint jelentős mértékű átalakítása, korszerűsítése esetében az alábbi eltérésekkel kell alkalmazni a rendeletet.

- a./ Azokat az épületeket, amelyek elhelyezkedése (a telekhatároktól és a szomszédos épületektől való távolsága), valamint nagysága (alapterülete, magassága) bizonyíthatóan túllépi az építésük idején hatályban volt előírásokat is, de az átalakításukat, vagy lebontásukat valamilyen okból eddig nem rendelték el, csak a szabályossá tételükkel egyidejűleg szabad bővíteni, valamint jelentős mértékben átalakítani, korszerűsíteni.
- b./ A jelen rendelet hatálybalépése előtti előírásoknak megfelelően épült, de a jelen rendelettel előírt előkert területébe már benyúló épületeket csak az előkertbe benyúló részeik lebontásával egyidejűleg szabad bővíteni, valamint jelentős mértékben átalakítani, korszerűsíteni (ld.: 6.§ d./ pont).
- c./ A jelen rendelet hatálybalépése előtti előírásoknak megfelelően épült további épületek átalakíthatók és korszerűsíthetők, de csak a d./–e./ pontok rendelkezései szerint bővíthetők.
- d./ A jelen rendelet hatálybalépése előtti előírásoknak megfelelően épült épületek vízszintes irányban bővíthetők, de csak abban az esetben, ha
 - a jelen rendelettel előírt előkert területébe benyúló részeit – a b./ pont rendelkezése szerint – lebontják,
 - a telek beépítettsége – az előkertbe esetleg benyúló rész lebontása után – kisebb a jelenleg megengedettnél és a bővítés után sem haladja meg azt,
 - a bővítés az építési helyen belül történik, még ha a meglévő épület az oldalkert és a hátsókert területébe be is nyúlik.
- e./ A jelen rendelet hatálybalépése előtti előírásoknak megfelelően épült épületek függőleges irányban – még az oldalkertbe és a hátsókertbe nyúló részeiken is – bővíthetők, de csak abban az esetben, ha
 - a jelen rendelettel előírt előkert területébe benyúló részeit – a b./ pont rendelkezése szerint – lebontják,
 - a jelenleg megengedettnél kisebb építménymagasságú épületnél a bővítés nem haladja meg a megengedett építménymagasságot,
 - a jelenleg megengedettnél nagyobb építménymagasságú épületnél – az alábbi eset kivételével – a bővítés nem növeli tovább a meglévő építménymagasságot,
 - ⁴a jelenleg megengedettnél, valamint 10,0 m-nél is magasabb, lapostetős épületnél, magastető építése esetében a bővítés legfeljebb 1,0 m-rel növeli a meglévő építménymagasságot,

⁴ A 3. § e./ pontjának negyedik francia bekezdését a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 2. § (1) bekezdése, 2010. december 17-i hatállyal módosította.

- az építménymagasság növelését nem korlátozzák a telekhatároktól való, valamint a szomszédos épületektől betartandó távolságok.
- ⁵az oldalkertbe és a hátsókertbe nyúló részek építménymagasságát nem növeli a bővítés (vagyis a tetőtérbeépítés).

4. §⁶

- (1) A jelen rendelet hatálybalépése előtt kialakított építési telkek – amennyiben használható méretű építési hely alakítható ki rajtuk – akkor is beépíthetőnek minősülnek, ha a méreteik csak a kialakításuk idején hatályos előírásoknak felelnek meg, vagy ha a méreteik növelésének nincs műszaki lehetősége. Az építési övezetben kialakíthatónál legalább 30%-kal kisebb területű telkek esetében – a használhatósági és városképi szempontból megfelelő méretű épület megvalósítása érdekében – a telek megengedett legnagyobb beépítettségének mértéke a telek területének 5%-ával, de legfeljebb az OTÉK 25. §-a szerint a területfelhasználási egységben megengedhető legnagyobb beépítettség mértékéig nő.
- (2) ⁷Azokban a vegyes beépítésű tömbökben, amelyek telkeinek háromnegyed része már beépült, az adott telken kialakult építési mód szerinti beépítési módot is lehet alkalmazni, az építmények tényleges magasságát - övezetben megengedett legnagyobb értéken belül - pedig a betartandó védőtávolságok figyelembevételével kell meghatározni.
 - Az ilyen tömb még beépítetlen, vagy bontás miatt beépítetlennek minősülő telkein a szomszédos telkekkel megegyező vagy az övezetre előírt beépítési mód egyaránt alkalmazható.
 - Két eltérő beépítési mód tömbön belüli találkozásánál a nagyobb védőtávolságot kell tartani.
- (3) A (2) bekezdés szerinti eltérési lehetőség alkalmazható a sajátos elhelyezkedésű, alakú, méretű vagy rendeltetésű építési telkek esetében is.

5. §⁸

Az elmozdítható (térelemes vagy kerek) építményjellegű szerkezetek és a sátor- vagy ponyvaépítmények elhelyezésére is az építményekre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

6. §

A rendeletben alkalmazott, de más jogszabály által nem értelmezett fogalmak magyarázata:

- a./ ⁹Alkalmi rendezvény: legfeljebb 30 napig tartó időtartammal szervezett – a jegyző által tudomásul vett – turisztikai, kulturális, kereskedelmi, politikai rendezvény (akár köz-, akár magánterületen).
- b./ Belső telek: a telektömb belsejében lévő, csak magánútról megközelíthető telek.

⁵ A 3. § e./ pontjának hatodik francia bekezdését a 29/2010.(XII.17.) sz. rendelet 2. § (2) bekezdése, 2010. december 17-i hatállyal iktatta be.

⁶ A 4.§ (1) és (2) bekezdéseit a 25/2007.(IX.28.) sz. rendelet 1.§-a, 2007. október 1-jei hatállyal módosította.

⁷ A 4. § (2) bekezdését a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 3. §-a, 2010. december 17-i hatállyal módosította.

⁸ Az 5. §-t a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 40. § b./ pontja, 2010. december 17-i hatállyal módosította.

⁹ A 6. § a./ pontját a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 4.§-a, 2010. december 17-i hatállyal módosította.

- c./ Illeszkedés, összhang: a környezet mesterséges és természetes elemeinek, valamint ezek részeinek – a formák, arányok, anyagok, színek által meghatározott – esztétikus viszonya, amelyet az építési folyamatban meg kell teremteni, illetőleg meg kell őrizni.
- d./ Jelentős mértékű átalakítás, korszerűsítés: minden olyan átalakítási, korszerűsítési munka amelynek során az épület meglévő tartófalainak, -pilléereinek, -oszlopainak kevesebb mint 50%-a marad meg, az alaprajzi metszett felületeik eredeti és átalakítás, korszerűsítés utáni teljes – valamennyi szinten mért felületeik összeadásából adódó – összegeivel számolva.
- e./ Kiegészítő építmények vagy építményrészek: jármű- vagy egyéb tároló, barkácműhely, műterem, árusítópavilon, nyárikonyha, mosókonyha, kazánház, állattartó épület.
- f./ Parkosítandó előkert: a SZAT-ban „ep” jellel ellátott, egyedileg meghatározott alakú és méretű előkert, amelyet a 72.§ (2) bekezdése szerint kell kialakítani.
- g./ Szintterületi mutató: a telki szintterület és a telek területének hányadosa [m²/m²].
- h./ Telki szintterület: az adott telken lévő valamennyi épület minden szintje szintterületének (az épületszerkezetek által elfoglalt területtel növelt – bruttó – alapterületeinek) összesített területe.
- i./ ¹⁰ Tetőmagasság: az építmény – a kéményeket, szellőzőket, tetőablakokat figyelmen kívül hagyva mért – legmagasabb pontjának szintje és az építmény terepcsatlakozásainak átlagos szintje közötti függőleges távolság.

7. §¹¹

A SZAT a város igazgatási területét beépítésre szánt, valamint beépítésre nem szánt területekre osztja. A SZAT által jelölt védőterületekre vonatkozó szabályokat 4. számú melléklet tartalmazza.

II. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

8. §

- (1) A város beépítésre szánt területén
- nagyvárosias lakóterület,
 - kisvárosias lakóterület,
 - kertvárosias lakóterület,
 - üdülőházas üdülőterület,
 - hétvégiházas üdülőterület,
 - településközpont vegyes terület,
 - kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület,
 - ipari gazdasági terület,
 - különleges terület
- megnevezésű területfelhasználási egységek vannak.

¹⁰ A 6.§ i./ pontját a 25/2007.(IX.28.) sz. rendelet 2.§-a, 2007. október 1-jei hatállyal iktatta be.

¹¹ A 7. §-t a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 5. §-a, 2010. december 17-i hatállyal kiegészítette.

- (2) A fenti területfelhasználási egységeket a 2. számú melléklet, valamint a SZAT építési övezetekre osztja. A SZAT megjelöli, hogy az egyes telektömbökben általában milyen („sz”, „o” vagy „z” jelű) beépítési módot kell alkalmazni.
- (3) Az építési övezetekben a 2. számú melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell betartani. Az építési övezetekben előírt alapterületi és magassági határértékek által adott méretbeli lehetőségeket azonban nem lehet minden épület esetében teljes mértékben kihasználni, mert ezen határértékek betartása mellett biztosítani kell a szükséges parkolóhelyek telken belüli elhelyezését, valamint az előírt méretű zöldfelület megvalósítását is.
- (4) ¹² A SZAT – például „/E”, „/Ó”, „/B”, „/T”, „/G” kiegészítő jelekkel – feltünteti egyes ingatlanok elsődleges rendeltetését. A jelek magyarázatát a SZAT tartalmazza. Ezek az ingatlanok elsődlegesen a megnevezett létesítmények elhelyezésére szolgálnak, más rendeltetésű létesítményt csak kivételesen, és az elsődleges rendeltetésű létesítmény területét meg nem haladó mérettel szabad itt létesíteni.

(5) _____¹³

9. §

- (1) Az építési övezetekben alkalmazandó beépítési módok és építési helyek típusai:
- szabadonálló („sz” jelű) beépítési mód esetében az építési hely és a telek oldalhatárai között beépítetlen oldalkerteket kell kialakítani;
 - oldalhatáron álló („o” jelű) beépítési mód esetében csak az építési hely egyik oldalán kell beépítetlen oldalkertet hagyni;
 - zárt sorú („z” jelű) beépítési mód esetében az építési hely oldalhatártól oldalhatárig tart, de az épületek elhelyezésénél be kell tartani a 38.§ rendelkezéseit is.
- (2) ¹⁴Az „sz” vagy „o” jelű beépítési mód esetében egyes telekpárokon ikres beépítést is lehet alkalmazni, amennyiben két szomszédos ingatlan tulajdonosai ebben megegyeznek. ¹⁵Az adott telekre vonatkozó övezeti előírás szerinti minimális vagy annál kisebb szélességű, kialakult telkek esetében a „Z” (zárt sorú) beépítési mód is alkalmazható, amennyiben az OTÉK 36. § (3) bekezdése szerinti feltételek is teljesíthetők.
- (3) ¹⁶ Az „o” jelű beépítési mód esetében
- az újonnan kialakított telektömbökben az építési helyet a telkek É–ÉK–K-i oldalon lévő határvonala mellé kell helyezni,
 - a háromnegyed részben már beépült telektömbökben a kialakult állapotoknak megfelelően kell elhelyezni az építési helyet az egyes telkeken, és az oldalhatáron álló építési hely tájolása indokolt esetben egy telektömbön belül is változhat (ikresen vagy szabadonállóan elhelyezett építési helyek közbeiktatásával),
 - az építési telkek azon határvonala mellett, amelynél – az előkert szabadon hagyása nélkül, az oldalhatáron álló beépítési módból adódóan – az építési hely

¹² A 8.§ (4) bekezdését a 29/2010.(XII.17.) sz. rendelet 6.§-a, 2010. december 17-i hatállyal módosította.

¹³ A 8.§ (5) bekezdését a 29/2010.(XII.17.) sz. rendelet 40.§ c./ pontja, 2010. december 17-i hatállyal hatályon kívül helyezte.

¹⁴ A 9. § (2) bekezdésének első mondatát a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 40. § d./ pontja, 2010. december 17-i hatállyal módosította.

¹⁵ A 9. § (2) bekezdését a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 7. §-a, 2010. december 17-i hatállyal kiegészítette.

¹⁶ A 9.§ (3) bekezdését a 25/2007.(IX.28.) sz. rendelet 4.§-a, 2007. október 1-jei hatállyal módosította.

közterülettel vagy magánúttal közvetlenül határos lenne, a 38.§ rendelkezései szerinti előkertet kell szabadon hagyni.

- (4) ¹⁷A „z” jelű beépítési mód esetében egyes épületekre vagy csak azok hátsókert irányú épületszárnyára az oldalhatáron álló beépítési mód szabályait – vagyis a telekhatár felől eresz kialakítását – is lehet alkalmazni, amennyiben az érintett szomszédos ingatlanok tulajdonosai ebben megegyeznek.

Nagyvárosias lakóterület (Ln)

10. §

A nagyvárosias lakóterületen elhelyezhetők:

- lakóépületek,
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek,
 - sportépítmények,
 - a lakóépületek rendeltetésszerű használatához szükséges kiegészítő építmények,
- valamint kivételesen: szálláshely szolgáltató épületek, igazgatási épületek, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású gazdasági építmények és többszintes parkolóházhoz kapcsolódó üzemanyagtöltők.

Kisvárosias lakóterület (Lk)

11. §

(1) A kisvárosias lakóterületen elhelyezhetők:

- ¹⁸lakóépületek (de – a korábban kialakított, ennél több egységgel beépített telkek kivételével - egy telken legfeljebb hat lakással),
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek,
- üdülőépületek (de csak a már így kialakult tömbökben és egy telken legfeljebb hat üdülőegységgel),
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek,
- sportépítmények,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épületek,
- a lakó- vagy üdülőépületek rendeltetésszerű használatához szükséges kiegészítő építmények,

valamint kivételesen: szálláshely szolgáltató épületek, igazgatási épületek, termelő kertészeti építmények, üzemanyagtöltők és a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmények.

(2) A kisvárosias lakóterületen egy önálló rendeltetési egységre legalább 150 m² telekhányadnak kell jutni.

(3) ____¹⁹

¹⁷ A 9. § (4) bekezdését a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 40. § d./ pontja, 2010. december 17-i hatállyal módosította.

¹⁸ A 11. § (1) bekezdésének első francia bekezdését a 29/2010.(XII.17.) sz. rendelet 8. §-a, 2010. december 17- i hatállyal módosította.

Kertvárosias lakóterület (Lke)

12. §

- (1) ²⁰ A kertvárosias lakóterületen elhelyezhetők:
- lakóépületek (de egy telken legfeljebb négy lakással),
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek,
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épületek,
 - üdülőépületek (de csak a már így kialakult tömbökben és egy telken legfeljebb négy üdülőegységgel),
 - a lakó- vagy üdülőépületek rendeltetésszerű használatához szükséges kiegészítő építmények,
- valamint kivételesen: legfeljebb hat lakás egy telken, a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmények, sportépítmények, üzemanyagtöltők és a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmények.
- (2) A kertvárosias lakóterületen egy önálló rendeltetési egységre legalább 300 m² telekhányadnak kell jutni.
- (3) _____²¹

Üdülőházas üdülőterület (Üü)

13. §

- (1) Az üdülőházas üdülőterületen elhelyezhetők:
- üdülőépületek,
 - üdülőtáborok, kempingek,
 - parkolók és garázsok a terület igényei szerint, valamint legfeljebb 3,5 t saját tömegű tehergépjárművek számára,
 - ²²lakó- és szállásépületek (de csak a vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel nem érintett kialakult tömbökben),
 - az üdülő- vagy lakóépületek rendeltetésszerű használatához szükséges kiegészítő építmények,
 - az üdülővendégek és a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó építmények (de csak a vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel nem érintett és már így kialakult tömbökben),
- valamint kivételesen (de csak a vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel nem érintett és már így kialakult tömbökben): egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, igazgatási és sportépítmények.

¹⁹ A 11.§ (3) bekezdést a 43/2009.(XII.15.) sz. rendelet hatályon kívül helyezte 2010. január 01-jei hatállyal.

²⁰ A 12.§ (1) bekezdését a 25/2007.(IX.28.) sz. rendelet 5.§-a, 2007. október 1-jei hatállyal módosította.

²¹ A 12.§ (3) bekezdést a 43/2009. (XII.15.) sz. rendelet hatályon kívül helyezte 2010. január 01-jei hatállyal.

²² A 13. § (1) bekezdésének negyedik francia bekezdését a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 40.§ e./ pontja, 2010. december 17-i hatállyal módosította.

- (2) ²³ Az Üü-3 jelű építési övezetnek a vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett tömbjeiben a megengedett legnagyobb építménymagasság
- új épületek esetében 8,0 m,
 - kialakult beépítés esetén, ha az épület bontásra kerül, az elbontott épület építménymagasságával megegyező, de legfeljebb 12,5 m.
- (3) ²⁴ Az üdülőházas üdülőterületen legfeljebb 2,0 m magas és nem tömör kerítést szabad csak építeni. Az építési telkek közötti kerítés magasságát eltérő szintmagasságú telkeknél a magasabb telek magassági méretétől lehet figyelembe venni.

Hétvégiházás üdülőterület (Üh)

14. §

- (1) ²⁵ A hétvégiházás üdülőterületen elhelyezhetők:
- üdülőépületek (de
 - egy telken legfeljebb három üdülőegységgel a vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel nem érintett kialakult tömbökben; és
 - egy telken legfeljebb két üdülőegységgel a vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett, valamint az újonnan kialakítandó tömbökben),
 - parkolók és garázsok a terület igényei szerint, valamint legfeljebb 3,5 t saját tömegű tehergépjárművek számára,
 - lakó- és szállásépületek (de csak a vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel nem érintett kialakult tömbökben),
 - az üdülő- vagy lakóépületek használatához szükséges kiegészítő építmények,
 - az üdülővendégek és a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó építmények,
- valamint kivételesen: egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, igazgatási és sportépítmények.
- (2) A hétvégiházás üdülőterületen egy önálló rendeltetési egységre 200 m² telekhányadnak kell jutni.
- (3) _____²⁶
- (4) ²⁷ A hétvégiházás üdülőterületen legfeljebb 2,0 m magas kerítés építhető, amely lehet tömör is. A főutak és a vasutak melletti telkek homlokvonalán és oldalhatárain azonban építhető legfeljebb 2,5 m magas tömör zajgátló kerítés is. Az építési telkek közötti kerítés magasságát eltérő szintmagasságú telkeknél a magasabb telek magassági méretétől lehet figyelembe venni.

²³ A 13.§ (2) bekezdését a 25/2007.(IX.28.) sz. rendelet 6.§-a, 2007. október 1-jei hatállyal, majd a 19/2008. (V.30.) sz. rendelet 1.§-a, 2008. május 30-ai hatállyal módosította.

²⁴ A 13. § (3) bekezdését a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 9.§-a, 2010. december 17-i hatállyal kiegészítette.

²⁵ A 14. § (1) bekezdését a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 40.§ f./ pontja, 2010. december 17-i hatállyal módosította.

²⁶ A 14.§ (3) bekezdést a 43/2009. (XII.15.) sz. rendelet hatályon kívül helyezte 2010. január 01-jei hatállyal

²⁷ A 14.§ (4) bekezdését a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 10.§-a, 2010. december 17-i hatállyal kiegészítette.

Településközpont vegyes terület (Vt)

15. §

- (1) A településközpont vegyes területen elhelyezhetők:
- lakóépületek,
 - igazgatási épületek,
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek,
 - egyéb közösségi szórakoztató épületek,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek,
 - sportépítmények,
 - parkolóházak, üzemanyagtöltők (de csak a vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel nem érintett tömbökben),
 - üdülőépületek (de csak a vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel nem érintett és már így kialakult tömbökben),
 - a lakó-, üdülő- vagy szállásépületek rendeltetésszerű használatához szükséges kiegészítő építmények,
- valamint kivételesen: nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmények (de csak a vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel nem érintett területen) és termelő kertészeti építmények.
- (2) A „Vt-11” és „Vt-12” jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egységre legalább 200 m² telekhányadnak kell jutni.
- (3) A településközpont vegyes területen legfeljebb 2,0 m magas kerítés építhető. A főutak és a vasutak melletti telkek homlokvonalán és oldalhatárain azonban építhető legfeljebb 2,5 m magas tömör zajgátló kerítés is.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

16. §

- A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen elhelyezhetők:
- nem jelentősen zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek,
 - a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
 - igazgatási és egyéb irodaépületek,
 - parkolóházak, üzemanyagtöltők,
 - sportépítmények,
 - vendéglátó építmények (de csak a már így kialakult tömbökben),
- valamint kivételesen: egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, egyéb közösségi szórakoztató épületek, továbbá (de csak a már így kialakult tömbökben) lakó- és szállásépületek.

Ipari gazdasági terület (Gip)

17. §

Az ipari gazdasági területen elhelyezhetők:

- jelentős mértékű zavaró hatást nem okozó ipari építmények,
- energiaszolgáltatási építmények,
- településgazdálkodási építmények,

valamint kivételesen: a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, továbbá (de csak a már így kialakult tömbökben) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, igazgatási és sportépítmények.

Különleges terület (K)

18. §

(1) A különleges terület építési övezetei és az azokban elhelyezhető építmények az alábbiak:

- a./ „K-ker” jelű, „különleges-kereskedelmi” építési övezet, ahol kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, valamint az ezekhez szükséges tárolóépület, kivételesen pedig szállás-, lakó- és üdülőépület helyezhető el.
- b./ „K-okt” jelű, „oktatási” építési övezet, ahol iskolaépület, valamint a működéséhez szükséges gazdasági és tárolóépület, kivételesen pedig szállás-, lakó- és üdülőépület helyezhető el.
- c./ „K-kh” jelű, „kórház” építési övezet, ahol kórház és a hozzá kapcsolódó egészségügyi és szociális épület, valamint a működésükhöz szükséges gazdasági és tárolóépület, kivételesen pedig szállásépület helyezhető el.
- d./ „K-eü” jelű, „egészségügyi” építési övezet, ahol egészségügyi és szociális épület, valamint a működésükhöz szükséges gazdasági és tárolóépület, kivételesen pedig szállás-, lakó- és üdülőépület helyezhető el.
- e./ ²⁸ „K-sp” jelű, „sport” építési övezet, ahol sportpálya, uszoda, sportcsarnok, valamint a működésükhöz szükséges gazdasági és tárolóépület, kivételesen pedig kulturális, szállás-, lakó- és üdülőépület helyezhető el.
- f./ „K-ter” jelű, „termálturisztikai park” elnevezésű építési övezet, ahol kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, közösségi szórakoztató épület, sportépítmény, kemping, üdülőtábor, valamint a működésükhöz szükséges gazdasági és tárolóépület, kivételesen pedig szállás-, lakó- és üdülőépület helyezhető el.
- g./ „K-rp” jelű, „rekreációs park” elnevezésű építési övezet, ahol kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, közösségi szórakoztató épület, sportépítmény, kemping, üdülőtábor, valamint a működésükhöz szükséges gazdasági és tárolóépület, kivételesen pedig szállás-, lakó- és üdülőépület helyezhető el.
- h./ „K-szp” jelű, „szabadidőpark” elnevezésű építési övezet, ahol kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, közösségi szórakoztató épület, sportépítmény, kemping, üdülőtábor, valamint a működésükhöz szükséges gazdasági és tárolóépület, kivételesen pedig szállás-, lakó- és üdülőépület helyezhető el.
- i./ ²⁹ „K-tur” és „K-tur1” jelű, „turisztikai park” elnevezésű építési övezet, ahol kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, közösségi szórakoztató épület,

²⁸ A 18.§ (1) bekezdésének e./ pontját a 25/2007.(IX.28.) sz. rendelet 7.§-a, 2007. október 1-jei hatállyal módosította.

sportépítmény, kemping, üdülőtábor, valamint a működésükhöz szükséges gazdasági és tárolóépület, kivételesen pedig szállás-, lakó- és üdülőépület helyezhető el.

- j./ „K-kem” jelű, „kemping” építési övezet, ahol elsősorban kemping, üdülőtábor, valamint a működésükhöz szükséges épületek, továbbá a turizmus fejlesztését szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, közösségi szórakoztató épület, sportépítmény, szállás- és üdülőépület helyezhető el.
- k./ „K-str” jelű, „strand” építési övezet, ahol strandi építmények (pénztár, öltöző, higiéniai létesítmény, személyzeti épület), kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, sportépítmény, valamint a működésükhöz szükséges gazdasági és tárolóépület helyezhető el.
- l./ „K-ho” jelű, „horgásztanya” építési övezet, ahol horgásztanya, valamint a működéséhez szükséges gazdasági és tárolóépület helyezhető el.
- m./ „K-te” jelű, „temető” építési övezet, ahol a temetők és a temetkezések rendjéről szóló külön önkormányzati rendelet szerinti építmények helyezhetők el.
- n./ „K-tűo” jelű, „tűzoltóság” építési övezet, ahol tűzoltó-laktanya és annak kiegészítő építményei helyezhetők el.
- o./ ³⁰ „K-kö” jelű, „közlekedési épületek” elnevezésű építési övezet, ahol közlekedési (pl. üzemanyagtöltő-állomás, autóbusszállomás), valamint a közlekedést és az utazókat kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató építmények helyezhetők el.
- p./ ³¹ „K-km” jelű, „közmű” építési övezet, ahol a közművek üzemi és kiegészítő építményei helyezhetők el.
- ³²q./ „K-kult” jelű „kulturális terület” elnevezésű építési övezet, ahol kulturális, közművelődési célú épületek, valamint a működésükhöz szükséges más épületek helyezhetők el.
- (2) A temetők kerítésére és a síremlékekre vonatkozó helyi építésügyi előírásokat a temetők rendjéről és a temetkezési tevékenységről szóló külön önkormányzati rendelet tartalmazza.
- (3) A kedvtelésből tartott állatok kegyeleti temetőinek helyét – ilyen igény esetén – az építésügyi hatóság jelöli ki, külön jogszabály rendelkezéseinek betartásával.

III. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

19. §

- (1) A város beépítésre nem szánt területén
- közlekedési, közműelhelyezési, hírközlési terület,
 - zöldterület,
 - erdőterület,

²⁹ A 18. § (1) bekezdés i./ pontját a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 11.§ (1) bekezdése, 2010. december 17-i hatállyal módosította.

³⁰ A 18. § (1) bekezdés o./ pontját a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 11.§ (1) bekezdése, 2010. december 17-i hatállyal módosította.

³¹ A 18. § (1) bekezdés p./ pontját a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 11.§ (1) bekezdése, 2010. december 17-i hatállyal módosította.

³² A 18. §(1) bekezdés q./ pontját a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 11. § (2) bekezdése, 2010. december 17-i hatállyal iktatta be.

- mezőgazdasági terület,
 - vízgazdálkodási terület
- megnevezésű területfelhasználási egységek vannak.

- (2) A fenti területfelhasználási egységeket a 3. számú melléklet, valamint a SZAT övezetekre osztja.
- (3) Az övezetekben a 3. számú melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell betartani.
- (4) A beépítésre nem szánt területen 2500 m²-nél nagyobb összes szintterületű, csarnok jellegű épületet nem szabad építeni.

Közlekedési, közműelhelyezési, hírközlési terület (KÖ)

20. §

- (1) A közlekedési, közműelhelyezési, hírközlési területen elhelyezhetők:
 - közutak, gépjármű-várakozóhelyek (parkolók), kerékpárutak, járdák, gyalogutak és mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere, környezetvédelmi létesítményei,
 - közforgalmú vasutak
 - vízi közlekedés építményei,
 - légi közlekedés építményei,
 - a közlekedést közvetlenül kiszolgáló közlekedési építmények,
 - a közlekedést kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek,
 - a közlekedést kiszolgáló igazgatási épületek,
 - a közlekedést kiszolgáló gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
 - közművek,
 - hírközlési építmények.
- (2) A közlekedési, közműelhelyezési, hírközlési terület övezetei az alábbiak:
 - „KÖ-u” – „közúti közlekedési” övezet (pl. közút, parkoló)
 - „KÖ-é” – „közúti közlekedési épületek” övezete (pl. üzemanyagtöltő-állomás, autóbuszállomás)
 - „KÖ-k” – „kötöttpályás közlekedési” övezet (pl. vasút)
 - „KÖ-l” – „légi közlekedési” övezet (pl. repülőtér)
 - „KÖ-r” – „hírközlési” övezet (pl. rádióadó, bázisállomás)
- (3) ³³Az új közutak, vasutak elhelyezése céljára – más jogszabályi előírás hiányában - amennyiben a SZAT, vagy pedig a jelen rendelet 36. és 37.§-a másként nem rendelkezik –, legalább az alábbi szélességű építési területet kell biztosítani:

a./ gyorsforgalmi út számára:	60 m
b./ országos főút számára:	40 m
c./ országos mellékút számára:	30 m

³³ A 20. § (3) bekezdését a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 12. § (1) bekezdése, 2010. december 17-i hatállyal módosította.

d./ belterületi gyűjtőút számára:	22 m
e./ kiszolgáló és lakóút számára:	14 m
f./ önálló kerékpárút számára:	3 m
g./ önálló gyalogút és járda számára:	3 m
h./ ³⁴ külterületi közút (dűlőút) számára:	8 m
i./ kétvágányú vasút számára:	20 m
j./ egyvágányú vasút számára:	10 m

(4) ³⁵ -

(5) A rádióadók és a repülőtér területének felhasználását, azon építmények elhelyezését a külön szakmai előírások szerint kell végezni.

Zöldterület (Z)

21. §³⁶

- (1) A zöldterületbe a „Z” jelű közparkok és közkertek tartoznak, amelyeket külön kertépítészeti terv alapján kell kialakítani és fenntartani.
- (2) A zöldterület területének legfeljebb 2%-án, a Btv. hatálybalépése után létesített új zöldterületek esetében pedig azok területének legfeljebb 4%-án, legfeljebb 4,5 m építménymagasságú vendéglátó-, sport-, szabadidő-, valamint a terület gondozását szolgáló építmények helyezhetők el. Az építmények helyét elvi építési engedélyben kell kijelölni. A már kijelölt, valamint a meglévő és megmaradó zöldterületi építmények helyét a SZAT – a jelkulcsa szerint – jelöli.
- (3) A Balaton melletti szabadsrand parti sávjában csak a strandolók részére szolgáló WC-épületek és öltözőfülkék helyezhetők el. Vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató épületek csak a parti sáv szélén, a szervízutak végén, erre a célra kialakított kis telkeken létesíthetők az alábbi előírások szerint:
 - építménymagasság legfeljebb 4,5 m, a telek beépítettsége 50%, az előkert mérete 0,0 m is lehet,
 - az e célra kialakított – 600 m²-nél kisebb – telkek területét legfeljebb 600 m² nagyságúra szabad bővíteni,
 - a telkeken elhelyezhető épületeknek a szomszédos építési telkek felé néző, a telekhatártól 3 m-en belül álló homlokzatait az oldalhatáron álló épületekre vonatkozó szabályok szerint kell kialakítani.
- (4) A Herman Ottó utcától a Halápy János utcáig terjedő szakaszon a (3) bekezdés szerinti vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató épületeket a kialakított telkeken - a nem közterületre néző telekhatárok mentén - 3 m-es távolság elhagyásával kell elhelyezni. Az épületek ezen, szomszédos ingatlanok felé néző homlokzatain nyílás nem

³⁴ A 20. § (3) bekezdés h./ pontját a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 12. § (2) bekezdése, 2010. december 17-i hatállyal módosította.

³⁵ A 20. § (4) bekezdését a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 40.§ g./ pontja, 2010. december 17-i hatállyal hatályon kívül helyezte.

³⁶ A 21. §-t a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 13. §-a, 2010. december 17-i hatállyal módosította.

létesíthető. Az épületek építménymagassága, továbbá a szomszédos építési telkekre néző homlokzatának magassága legfeljebb 3,5 m lehet.

Erdőterület (E)

22. §³⁷

- (1) Az erdőterületbe az „E-v” jelű védelmi, az „E-g” jelű gazdasági és az „E-t” jelű egészségügyi–szociális, turisztikai rendeltetésű erdők, illetőleg az ilyen célra kijelölt területek tartoznak. Az erdőterületbe sorolt telkeken – erdészeti üzemterv szerint – erdőt kell létesíteni, illetve fenntartani.
- (2) Az „E-v” jelű (környezetvédelmi célú) védelmi rendeltetésű erdőövezetben épületet elhelyezni nem szabad.
- (3) Az „E-g” jelű gazdasági rendeltetésű erdőövezetben – a nyilvántartott művelési ágtól függetlenül – az erdőműveléshez, az erdőhasználathoz, valamint a vadgazdálkodáshoz szükséges építmények helyezhetők el, de csak 100.000 m²-t (10 ha-t) meghaladó területnagyságú telken és legfeljebb 0,3%-os beépítettséggel, valamint legfeljebb 500 m² alapterülettel.
- (4) Az „E-t” jelű egészségügyi–szociális, turisztikai rendeltetésű erdőövezetben – a nyilvántartott művelési ágtól függetlenül – az erdő rendeltetésének megfelelő turisztikai és szociális építmények, valamint az erdő műveléséhez szükséges építmények helyezhetők el, de csak 100.000 m²-t (10 ha-t) meghaladó területnagyságú telken és legfeljebb 0,3%-os beépítettséggel, valamint legfeljebb 500 m² alapterülettel.
- (5) Az erdőterületen – a tornyok kivételével – legfeljebb 5,0 m lehet az építmények építménymagassága. Az építmények helyét elvi építési engedélyben kell kijelölni.
- (6) Erdőterületen legfeljebb 1,6 m magas, szögesdrót nélküli, dróthálós kerítést szabad csak építeni.

Mezőgazdasági területek (Má, Mk)

23. §

- (1) A mezőgazdasági területeken – a telek övezeti besorolásától, művelési ágától és méreteitől függően – elhelyezhetők:
 - a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat gazdasági építményei, továbbá
 - az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás építményei, valamint
 - lakóépületek.
- (2) A telkek művelési ágától függő telekalakítási és építési előírásokat a 24–25.§, valamint a 3. számú melléklet tartalmazza.

³⁷ A 22.§ (3) és (4) bekezdéseit a 25/2007.(IX.28.) sz. rendelet 8.§-a, 2007. október 1-jei hatállyal kiegészítette.

- (3) A többféle művelési ágba tartozó telek esetében ahhoz a művelési ághoz tartozó telekalakítási és építési előírásokat kell alkalmazni, amelyik művelési ághoz tartozó telekrész területe a 3. számú mellékletben utána következő művelési ágakba tartozó telekrészei területével együtt eléri az egész telek területének 80%-át.
- (4) A mezőgazdasági területeken szabadonállóan kell elhelyezni az építményeket, a gazdasági épületek építménymagassága legfeljebb 4,0 m, a lakófunkciót is tartalmazó épületeké pedig legfeljebb 6,0 m lehet és csak magastetős épületet szabad építeni.
- (5) A mezőgazdasági területeken a telek területének 10%-át meg nem haladó kiterjedésű és a telek rendeltetésszerű használatát szolgáló terepszint alatti építmény, illetőleg önálló pince is elhelyezhető.
- (6) A mezőgazdasági területeken legfeljebb 1,6 m magas, szögesdrót nélküli, dróthálós kerítést szabad csak építeni, amely mellé tájhonos cserjesort kell ültetni.

24. §

- (1) ³⁸Az „Má” jelű általános mezőgazdasági területen
 - a./ szántóföldi művelés esetén, 20 ha-nál nagyobb telken, a telek rendeltetésszerű használatát szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, de a telek beépítettsége a telek 0,3%-át, valamint az 1000 m²-t nem haladhatja meg;
 - b./ gyep művelési ágú, 5 ha-nál nagyobb telken, hagyományos, almos állattartó és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, de a telek beépítettsége a telek 1%-át, valamint az 1000 m²-t nem haladhatja meg;
 - c./ művelt gyümölcsültetvény esetén 3 ha-nál nagyobb telken a mezőgazdasági termelést, feldolgozást szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, de a telek beépítettsége a telek 1%-át, valamint az 1000 m²-t nem haladhatja meg;
 - d./ szőlőműveléssel hasznosított 2 ha-nál nagyobb telken, a termelést és a borturizmust szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, de a telek beépítettsége a telek 2%-át, valamint a 800 m²-t nem haladhatja meg.
- (2) ³⁹Az „Má-á” jelű általános mezőgazdasági övezetben az (1) bekezdésben felsoroltak szerint szabad épületet elhelyezni.
- (3) ⁴⁰Az „Má-gy” jelű általános mezőgazdasági övezetben lévő telkeket gyümölcs-termesztéssel vagy szőlőműveléssel kell hasznosítani, és csak az így hasznosított telkeken szabad épületet elhelyezni, az (1) bekezdés c./ vagy d./ pontja szerint.
- (4) ⁴¹Az „Má-sz” jelű általános mezőgazdasági övezetben lévő telkeket szőlőműveléssel kell hasznosítani, és csak az így hasznosított telkeken szabad – kizárólag a

³⁸ A 24. § (1) bekezdését a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 14. § (1) bekezdése, 2010. december 17-i hatállyal módosította.

³⁹ A 24. § (2) bekezdését a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 14. § (2) bekezdése, 2010. december 17-i hatállyal módosította.

⁴⁰ A 24. § (3) bekezdését a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 14. § (2) bekezdése, 2010. december 17-i hatállyal módosította.

⁴¹ A 24. § (4) bekezdését a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 14. § (2) bekezdése, 2010. december 17-i hatállyal módosította.

szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy borturizmust szolgáló – gazdasági épületet, valamint lakást elhelyezni, az (1) bekezdés d./ pontja szerint.

25. §

- (1) Az „Mk” jelű kertgazdasági területen:
 - a./ az 1500 m²-nél nagyobb művelt telkeken egy – az (5) bekezdésben előírt feltételek fennállása esetén lakófunkciót is magába foglaló – gazdasági épület és egy terepszint alatti építmény (pince) építhető,
 - b./ ⁴²az épületeket egyszerű tömeg- és tetőformával, legfeljebb 6 m szélességgel és ugyancsak 6 m tetőmagassággal, 35-45°-os tetőhajlásszöggel, feltöltéses terasz, erkély, loggia, franciaerkély, tetőfelépítmény és kiugró tetőablak nélkül, hagyományos homlokzatképző anyagokkal kell megépíteni,
 - c./ a terepszint alatti építmény (pince) alapterülete legfeljebb 50 m² lehet,
 - d./ a beépített terület, a terepszint alatti építmény alapterülete és a burkolt felületek együttesen nem haladhatják meg a telek területének 10%-át.
- (2) Az „Mk-á” jelű kertgazdasági övezetben lévő telkeket kertészeti, gyümölcs- vagy szőlőműveléssel kell hasznosítani, és csak az így hasznosított telkeken szabad a műveléshez szükséges gazdasági épületet elhelyezni.
- (3) Az „Mk-gy” jelű kertgazdasági övezetben lévő telkeket gyümölcsstermesztéssel vagy szőlőműveléssel kell hasznosítani, és csak az így hasznosított telkeken szabad a műveléshez szükséges gazdasági épületet elhelyezni.
- (4) Az „Mk-sz” jelű kertgazdasági övezetben lévő telkeket szőlőműveléssel kell hasznosítani, és csak az így hasznosított telkeken szabad – kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy borturizmust szolgáló – gazdasági épületet elhelyezni.
- (5) ⁴³ Az „Mk” jelű kertgazdasági területen a „/L” jellel kiegészített jelű övezetekben lakófunkciót is kielégítő épület is elhelyezhető, ha
 - a szennyvízkezelés a vízügyi és a környezetvédelmi hatóságok által elfogadott módon megoldott,
 - a telek a (2)–(4) bekezdésben meghatározottak szerinti művelés alatt áll,
 - a telek területe legalább 3000 m²,
 - a telek beépítettsége nem fogja meghaladni a 3%-ot,
 - az övezetben előírt mezőgazdasági művelési feltételek is teljesíthetők,
 - megfelel az (1) bekezdésben előírt formai szabályoknak.

Vízgazdálkodási terület (V)

26. §

A vízgazdálkodási területen a vízgazdálkodással összefüggő, külön jogszabályok szerinti építmények helyezhetők el.

⁴² A 25. § (1) bekezdés b./ pontját a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 15.§-a, 2010. december 17-i hatállyal módosította.

⁴³ A 25.§ (5) bekezdését a 25/2007.(IX.28.) sz. rendelet 9.§-a, 2007. október 1-jei hatállyal módosította.

IV. ÁLTALÁNOS HELYI SZABÁLYOK

Engedélyezési rendelkezések

27. § ⁴⁴

- (1) A csak kivételesen elhelyezhető építmények építéséhez OTÉK 31. § (2) bekezdésében foglalt szempontok tisztázása érdekében kétlépcsős engedélyezési eljárást kell lefolytatni. Elvi építési engedélyben kell meghatározni a telek beépítésével, a településképi és építészeti megjelenítéssel valamint a szakhatósági előírásokkal kapcsolatos követelményeket.
- (2) A csak kivételesen engedélyezhető építési munkák:
- a 8. § (4) bekezdése, a 10–18. §-ok és az 53. § (3) bekezdése szerint az adott építési övezetben, illetőleg övezetben csak kivételesen engedélyezhető rendeltetésű építmények építése;
 - a 3. § e./ pontjának negyedik francia bekezdése, a 22. § (5) bekezdése és az 58. § szerint az övezetben egyébként megengedett építménymagasságot meghaladható építmények építése.

28. §

- (1) Kertépítészeti tervet is kell (1:200 méretarányban) mellékelni az építési engedélykérelemhez, ha az építési telek előírt legkisebb zöldfelülete legalább 300 m², kivéve az M7-es úttól D-re építendő lakó- vagy üdülőépületeket.
- (2) ____ ⁴⁵
- (3) ⁴⁶A SZAT jelöl kedvezőtlen földtani adottságú (csúszás- és mozgásveszélyes) területeket. Az ezeket a területeket érintő építési vagy telekalakítási engedélykérelemhez talajmechanikai szakvéleményt vagy geotechnikai dokumentációt is kell készíteni és mellékelni.

29. § ⁴⁷

Az Étv. 6.§ (1) bekezdésének b./ pontjában meghatározott önkormányzati feladatot – az épített környezet emberhez méltó és esztétikus kialakítását, valamint a helyi építészeti örökség védelmét – az Önkormányzat a városi főépítész közreműködésével látja el. Ezért a városi főépítésszel véleményeztetni kell:

- a./ a településközpont vegyes területen építendő 1000 m³ összterfogatnál nagyobb,
- b./ az országos közutak melletti telkeken építendő 1000 m³ összterfogatnál nagyobb,
- c./ a helyi védelem alatt álló ingatlanokra építendő,

⁴⁴ A 27.§-t a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 16. §-a, 2010. december 17-i hatállyal módosította.

⁴⁵ A 28. § (2) bekezdését a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 40. § h./ pontja, 2010. december 17-i hatállyal hatályon kívül helyezte.

⁴⁶ A 28. § (3) bekezdését a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 17. §-a, 2010. december 17-i hatállyal módosította.

⁴⁷ A 29.§-t a 9/2007.(III.2.) sz. rendelet 2.§-a, 2007. március 5-i hatállyal, majd a 25/2007.(IX.28.) sz. rendelet 18.§ b./ pontja, 2007. október 1-jei hatállyal módosította.

- d./ a helyi védelem alatt álló ingatlanokkal szomszédos telkekre építendő,
- e./ a különleges területre építendő,
- f./ az OTÉK vagy a HÉSZ szerint csak kivételesen engedélyezhető építmények, valamint
- g./ az építésügyi hatóság által véleményezendőnek minősített épületek és telekalakítások terveit.

A városi főépítész a véleménye kialakításához szakértőket igénybe vehet. A városi főépítésznek azt kell vizsgálnia és minősítenie, hogy a tervek hogyan felelnek meg az OTÉK 50.§ (2) bekezdésében rögzített alábbi szempontoknak:

- Az építmények illeszkedjenek a környezet és a környező beépítés adottságaihoz.
- Az építmények az építészeti megoldásaikkal járuljanak hozzá a táj- és a településképi esztétikus alakításához.

30. §⁴⁸

31. §

A helyi védelem alatt álló területeken és kertekben lévő, valamint az egyedi helyi védelem alatt álló építményekkel kapcsolatos kérelmeket a helyi építészeti és történeti értékek védelméről szóló külön önkormányzati rendelet rendelkezéseinek betartásával kell intézni.

32. §⁴⁹

A műemlékekkel és a telkeikkel kapcsolatos építésügyi hatósági ügyekben az I. fokú műemlékvédelmi hatóság jár el. A műemlékeket az 5. számú melléklet tartalmazza, valamint a SZAT – a műemléki környezetükkel együtt – ábrázolja.

33. §⁵⁰

(1) Az engedélyezés során – az országos hatályú előírásokon túlmenően – véleményeztetni kell:

- a./ az I. fokú légiközlekedési hatósággal a repülőtér 1000,0 m-es körzetébe, 10,0 m-nél nagyobb gerinc- vagy párkánymagassággal,
- b./ a nagy rádióadó üzemeltetőjével a rádióadó körüli 500,0 m sugarú körbe,
- c./ az I. fokú közegészségügyi hatósággal
 - a működő szennyvíztisztító 500,0 m-es,
 - a tervezett szennyvíztisztító 300,0 m-es, valamint
 - a dögkutak 1000,0 m-es körzetébe tervezett épületek terveit.

(2) A fenti egyedi szakvélemények alapján – a véleményezett építmények és telkek esetében – az építésügyi hatóság korlátozhatja a megengedett beépíthetőség mértékét, az építménymagasságot, az építési hely alakját és méreteit, valamint a létesíthető egységek számát és rendeltetését.

⁴⁸ A 30.§-t a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 40. § i./ pontja, 2010. december 17-ével hatályon kívül helyezte.

⁴⁹ A 32. §-t a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 18. §-a, 2010. december 17-i hatállyal módosította.

⁵⁰ A 33. §-t a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 19. §-a, 2010. december 17-i hatállyal módosította.

- (3) A SZAT tartalmazza a legutóbbi felülvizsgálata idején ismert régészeti lelőhelyeket. Az ezeket érintő építési, tereprendezési munkák elkezdése, illetőleg engedélyezése előtt be kell szerezni az I. fokú műemlékvédelmi hatóság hozzájárulását is.

34. §⁵¹

Telekalakítási rendelkezések

35. §

- (1) Az új telkek méreteit a 2. számú melléklet szerinti építési övezeti, illetőleg a 3. számú melléklet szerinti övezeti előírások, vagy pedig a SZAT ezektől eltérő rendelkezései szerint kell megállapítani. A közműépítmények telkeinek méreteit azonban egyedileg kell meghatározni, figyelembe véve az elhelyezendő műtárgyak helyigényét, megközelíthetőségét, környezeti hatásait és a szomszédos telkek rendeltetését. A telekalakításoknál figyelembe kell venni a meglévő építményeket is úgy, hogy azok az építési helyen, valamint a beépítettség megengedett legnagyobb mértékén belül maradjanak.
- (2) Az új telkek alakjának négyszög alakúnak kell lennie. Ettől eltérni csak kivételesen, kizárólag műszakilag indokolt esetben szabad.
- (3) ⁵²Új nyúlványos építési telkeket csak azokban a telektömbökben szabad kialakítani
- ahol az adott telek mélységét tekintve – legalább háromszor olyan mélyek, mint a tömbben előírt, vagy kialakult legkisebb telekmélység és
 - amelyekben a SZAT nem jelöl belső tömbfeltáró utat.
- A teleknyúlvány méretére vonatkozó előírások: min. 4,0 m szélesség, max. 50,0, hosszúság.
A belső telek kialakításánál figyelembe kell venni a 39.§ rendelkezését is.
- (4) Az új saroktelkek szélességi méretének legalább 3,0 m-rel nagyobbak kell lennie az övezetben kialakítható telkek előírt legkisebb szélességénél.
- (5) A beépítésre szánt terület, belterület növelésekor a bevont telekcsoport, illetőleg telekcsoportok területének legalább 10%-án zöldterületet (közparkot, közkertet) kell létesíteni. A beépítésre szánt területbe, illetőleg a belterületbe vonható telekcsoportok építési övezeti jelét erre a rendelkezésre figyelmeztető „/Z10%” jel egészíti ki a SZAT-ban. Több telekcsoport bevonása esetén összevont, egységes zöldterületet kell kialakítani.
- (6) ⁵³Az egy tömbön belüli területfelhasználási vagy építési övezeti határvonalak, valamint elő- és hátsókert-méreték építéshatósági eljárás keretében pontosíthatók, ha

⁵¹ A 34.§-t a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 40. § j./ pontja, 2010. december 17-ével hatályon kívül helyezte.

⁵² A 35. § (3) bekezdését a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 20. § (1) bekezdése, 2010. december 17-i hatállyal módosította.

⁵³ A 35. § (6) bekezdését a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 20. § (2) bekezdése, 2010. december 17-i hatállyal módosította.

- az érintett övezetekre vonatkozó előírások a pontosítás után is érvényesíthetők maradnak,
 - a pontosítással az érintett szakhatóságok és tulajdonosok is egyetértenek.
- Azonban a zöldterületek nem kerülhetnek más területfelhasználási egységbe, a meglévő erdőterületek nem kerülhetnek beépítésre szánt területbe, a tervezett erdők összterülete pedig nem csökkenhet.

- (7) A közterületekhez nem kapcsolódó, de engedélyezhető vízparti feltöltések csak akkor csatolhatók a mögöttük lévő építési telkekhez, ha törvény erre lehetőséget ad.
- (8) A korábban beépítésre nem szánt területen lévő telkek egy részének beépítésre szánt területbe csatolása esetén gondoskodni kell arról, hogy a megosztott telkek mindkét része útról megközelíthető legyen.
- (9) ⁵⁴Az építési telkeket – a biztonságos megközelítésük és közművesíthetőségük érdekében – úgy kell kialakítani, hogy a megközelítésüket szolgáló közút vagy magánút területével legalább egy 4,0 m széles összefüggő határvonaluk legyen.
- (10) ⁵⁵Az új beépítésre szánt, vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő területeken az építési telkeket - legalább telektömbre kiterjedő - "telekcsoport újraosztása" keretében kell kialakítani. A telektömb legkisebb területét a szabályozási terv együttes telekalakításra lehatárolt tömbjei jelölik.
- a) A SZAT-ban lehatárolt telektömbök területén a telekalakítási eljárást egyszerre, egy telekalakítási dokumentáció alapján kell lefolytatni. Amennyiben a tömb területét a telekcsoport újraosztását megelőzően kialakított közút több részre tagolja, értelemszerűen a lehatárolt telektömbök területe is módosul.
 - b) A telektömbök jogerős telekalakítási engedélyét követő ingatlan-nyilvántartási átvezetés - amennyiben a telekalakítási dokumentáció ütemezési lehetőséget tartalmaz - ütemenként is történhet.

36. §

- (1) ⁵⁶A közutak és magánutak elhelyezése céljára szolgáló építési területek legkisebb szélességét a 20.§ (3) bekezdése, illetőleg a 35.§ (3) bekezdése szerint kell kialakítani.

A magánutak kialakításánál az alábbi helyi előírásokat is be kell tartani:

- a magánút szélessége közforgalom elől elzárt út esetén min. 6,0 m
- közforgalom elől el nem zárt út esetén min. 14,0 m
- a magánút hossza átmenő út esetén max. 100,0 m
- zsákutca esetén max. 50,0 m
- egy magánúthoz csatlakoztatható építési telkek számamax. 10 db

⁵⁴ A 35.§ (9) bekezdését a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 20. § (3) bekezdése, 2010. december 17-i hatállyal iktatta be.

⁵⁵ A 35.§ (10) bekezdését a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 20. § (3) bekezdése, 2010. december 17-i hatállyal iktatta be.

⁵⁶ A 36.§ (1) bekezdését a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 21. § (1) bekezdése, 2010. december 17-i hatállyal egészítette ki.

- (2) A tömbbelsőekben telekalakítási terv alapján létesítendő – a SZAT-ban nem szereplő – kiszolgáló és lakóutak elhelyezése céljára szolgáló építési területek legkisebb szélességét is az (1) bekezdés szerint kell kialakítani.
- (3) ⁵⁷A közút építési területe ütemezve is kialakítható, de
- az első ütemben kialakítandó építési terület méretét is úgy kell meghatározni, hogy biztosítható legyen valamennyi közmű elhelyezése, a csapadékvíz elvezetése és szabályos közlekedési rend kialakítása, továbbá az út későbbi szélesítése a közművek akkori áthelyezésének szükségessé válása nélkül,
 - az ütemezéshez meg kell szerezni az út- és közműkezelők, valamint a szakhatóságok hozzájárulását is,
 - a közút melletti építési telkeken az előkert építési határvonalát a közút véglegesen kialakítandó építési területének határvonalától mérve kell meghatározni, és a későbbiekben a közút területéhez tartozó telekrészt sem lehet figyelembe venni a beépítettség mértékének kiszámításánál.
 - a közterületnek jelölt, de egyelőre magántulajdonban maradt, külön nyilvántartott kis telkekre átjárási és közmű-átvezetési szolgalmi jogot kell bejegyeztetni a mögöttük lévő építési telkek mindenkorai tulajdonosai javára.
- (4) ⁵⁸A SZAT-ban szereplő utak vonalvezetése, valamint az útkereszteződések szabályozási vonalai, illetőleg a közterületek határvonalai építéshatósági eljárás keretében pontosíthatók, ha
- az utak előírt szélessége a pontosítás után is biztosítható,
 - a pontosítással az út- és közműkezelők, valamint a szakhatóságok is egyetértenek.

37. §

A korábbi telepszerű vagy ún. tömbtelkes beépítéseknél (lakótelepeknél, lakókerteknél stb.) el kell különíteni a közterületeket és a magánutakat az építési teleknek minősülő földterületektől. A telekalakítás során a telkek méreteit és beépítettségét a meglévő épületekhez igazodva kell meghatározni.

Az építmények elhelyezése

38. §

- (1) ⁵⁹Az épületeket az elő-, oldal- és hátsókert által meghatározott építési helyen belül kell elhelyezni.
- (2) Az előkert építési határvonalát a 36.§ (3) bekezdése szerint kell megállapítani, ha a SZAT a telek egy részét közterületnek jelöli, de a jelzett új közterület kialakítása, illetőleg a meglévő közterület jelzett szélesítése csak távlatban szükséges.

⁵⁷ A 36.§ (3) bekezdését a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 21. § (2) bekezdése, 2010. december 17-i hatállyal egészítette ki.

⁵⁸ A 36.§ (4) bekezdését a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 21. § (3) bekezdése, 2010. december 17-i hatállyal módosította.

⁵⁹ A 38.§ (1) bekezdését a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 22. § (1) bekezdése, 2010. december 17-i hatállyal módosította.

- (3) Az előkert mélységét az alábbiak szerint kell meghatározni azokban a tömbökben, amelyekben a SZAT azt – az előkert mélységének m-ben mért mértékszámára utaló – „e0”, „e5”, „e10” vagy „e20” kóddal jelöli.
- a./ Az építési övezet jele után írt kód esetében a tömböt határoló minden közterület felől egyformán a kód szerinti előkert-mélységet kell alkalmazni.
 - b./ A közterületek szélére írt kód esetében a tömb egyes oldalain eltérő, a kód szerinti előkert-mélységet kell alkalmazni.
- (4) ⁶⁰Az elő-, az oldal- és a hátsókert mértékét az alábbiak szerint kell meghatározni.
- a./ Az előkert legkisebb mértéke: a (3) bekezdés szerinti kód-jelölések hiányában az adott utcasorban kialakult állapot szerinti, vagy pedig 5,0 m.
 - b./ Az oldalkert mértéke
 - szabadonálló vagy ikres beépítési mód esetében az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb építménymagasság ("H") fele, de legalább 3,0 m.
 - oldalhatáron álló beépítési mód esetében: az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb építménymagasság ("H").
- A kialakult beépítésű tömbökben az oldalkert mértéke az OTÉK 36.§ (2) bekezdése alapján az utcasorban kialakult állapot mértékéig csökkenthető, de új beépítésű telek (foghíj) esetén az nem lehet kisebb szabadonálló vagy ikres beépítési mód esetében 3,0 m.-nél, oldalhatáron álló beépítési mód esetében pedig 4,0 m.-nél.
- c./ A hátsókert mértéke: a tömbben (eltérés esetén az utcasorban) kialakult állapotnak megfelelő, ennek hiányában (új beépítésű tömbnél) pedig a megengedett legnagyobb építménymagasság, de legalább 6,0 m.
- Az elő-, az oldal- és a hátsókert mértékét a 4.§ (2)–(3), 35.§ (6), 36.§ (3), 37.§, 38.§ (2)–(3) bekezdései szerinti előírások figyelembevételével kell meghatározni.
- (5) — ⁶¹
- (6) A külön rendelettel védelem alá helyezett faegyedek törzsétől mért 5,0 m-en belül épületet elhelyezni nem szabad. Az épületek elhelyezésekor fel kell mérni és figyelembe kell venni a szomszédos telkeken álló faegyedeket is.
- (7) Két – eltérő megengedett építménymagasságú – övezet tömbön belüli találkozásánál az építési helyek között a nagyobb építménymagasságnak megfelelő távolságot kell tartani. Ezt a távolságot – az oldalhatáron álló beépítési mód kivételével – a két megengedett építménymagasság arányában kell megosztani a két szomszédos telek között.
- (8) ⁶²Zártorú beépítési mód esetén az új épületek oldalfalait
 - tűzfalként kialakítva vagy közvetlenül az oldalhatárra, vagy attól legalább 3,0 méterre,

⁶⁰ A 38.§ (4) bekezdését a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 22. § (2) bekezdése, 2010. december 17-i hatállyal módosította.

⁶¹ A 38.§ (5) bekezdését a 25/2007.(IX.28.) sz. rendelet 18.§ c./ pontja, 2007. október 1-jével hatályon kívül helyezte.

⁶² A 38.§ (8) bekezdését a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 22. § (3) bekezdése, 2010. december 17-i hatállyal módosította.

- nem tűzfalként pedig az oldalhatártól legalább a telepítési távolság mértékével megegyező, de minimum 3,0 méter távolságra kell elhelyezni.

- (9) ⁶³ Ahol az építési hely határa egybeesik a hátsó telekhatárral, az épületeket
- vagy – tűzfalal kialakítva – közvetlenül a hátsó telekhatárra,
 - vagy a hátsó telekhatártól legalább a megengedett legnagyobb építménymagasság mértékével megegyező távolságra kell elhelyezni.

A tömbök szakaszos rekonstrukciójának biztosítása érdekében a tűzfalas új épület és a hátsó telekhatár túlsó oldalán, a szomszédos telken álló nem tűzfalas régi épület közötti távolság átmenetileg kisebb lehet a megengedett legnagyobb építménymagasság mértékénél.

39. §

A lakó- vagy üdülőterületen lévő nyúlványos, vagy csak magánútról megközelíthető belső építési telken kizárólag lakó- vagy üdülőépület helyezhető el, és egy telken legfeljebb két önálló rendeltetési egység létesíthető.

40. §

- (1) Az üzleti (vendéglátóipari, árubemutató stb.) teraszokat úgy kell elhelyezni és kialakítani, hogy a telken belül biztosítva legyen az előírt mértékű zöldfelület és az előírt számú – közterületről jól észrevehető, illetőleg megközelíthető – parkoló- és rakodóhely is.
- (2) A vendéglátó épületek fogyasztótérként használt vendéglátóipari teraszai fölé az építési övezetben egyébként megengedett legnagyobb beépítettség mértékén túl is szabad – ideiglenes jelleggel – terasztetőt létesíteni. Ennek feltételei a következők:
- az ideiglenes terasztető az építési telek területének legfeljebb 10%-át (saroktelken pedig a 15%-át) foglalhatja el,
 - az ideiglenes terasztető létesítése esetén is biztosítani kell az építési telekre az építési övezeti előírások szerint előírt legkisebb zöldfelületet,
 - az ideiglenes terasztető létesítése esetén is biztosítani kell a várakozó és rakodó járművek elhelyezését az OTÉK 42.§-a, valamint a külön parkolólétesítési rendelet előírásai szerint,
 - az ideiglenes terasztető az előkertbe is belenyúlhat,
 - az ideiglenes terasztetőt csak oszlopokkal vagy konzolokkal szabad alátámasztani, az ilyen fedett teraszokat oldalról nyitottan, oldalfalak nélkül kell kialakítani,
 - az ilyen teraszok fölé nem szabad járható terasztetőt létesíteni,
 - az ideiglenes terasztetőt a vendéglátó épület rendeltetésének megváltoztatását követő 30 napon belül kártalanítás nélkül le kell bontani.
- Ezt a – feltételes – bontási kötelezettséget a tető használatbavételét követően be kell jegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba.

41. §

⁶³ A 38.§ (9) bekezdését a 25/2007.(IX.28.) sz. rendelet 18.§ d./ pontja, 2007. október 1-jei hatállyal módosította.

Lakó- és üdülőterületen csak olyan kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó vagy más gazdasági építményeket szabad elhelyezni, amelyek környezeti hatásai, valamint gyalogos- és járműforgalma nem veszélyezteti az érintett környező ingatlanok (építési telkek és közterületek) rendeltetésszerű használatát.

42. §⁶⁴

Az állattartó épületek elhelyezését és védőtávolságait külön önkormányzati rendelet szabályozza.

43. §

- (1) ⁶⁵Csak a közterület vagy a magánút tulajdonosának hozzájárulásával szabad
- a./ a közterület vagy a magánút alá az építési telekről 0,5 méteren túl benyúló építményalapot vagy terepszint alatti építményrészt,
 - b./ közterület vagy magánút területébe a csatlakozó terepszinttől mért 3,0 méter magasságig benyúló épületrészt vagy szerkezeti elemet (pl. előlépcsőt, kirakatot, ablakrácsot, reklámberendezést, esőcsatornát, klímaberendezést),
 - c./ közterületre vagy magánút területére (falon vagy kerítésen) árusító nyílást,
 - d./ közterület vagy magánút határvonalától számított 5,0 m-en belül járműtárolót,
 - e./ a közterületről vagy magánútról kocsibejárót létesíteni.
- (2) ⁶⁶A közterület vagy a magánút felőli kerítést vagy pontosan a közterület, illetőleg a magánút végleges határvonalán, vagy pedig az építési határvonalon belül kell elhelyezni.

44. §

Közterületen – az OTÉK 39.§-a előírásainak betartásával – az alábbi építmények helyezhetők el:

- a./ ⁶⁷ A közlekedést közvetlenül kiszolgáló építmények (pl. autóbusz-váróhelyiség, üzemanyagtöltő).
- b./ Legfeljebb 6 m² alapterületű, fa homlokzatú, térelemes, önálló alapszerkezet nélküli árusítópavilon. A pavilont a városképbe illően, a közlekedésbiztonsági előírások figyelembevételével, valamint a közterület kezelhetőségének, tisztántarthatóságának biztosításával kell elhelyezni. Egy-egy közterületi szakaszon csak azonos formájú, anyagú és színű pavilonok állíthatók fel.
- c./ ⁶⁸A 21.§ (2) bekezdése szerinti építmények a („Z” jelű) zöldterületeken, de a Balaton melletti szabadstrand parti sávjában kizárólag a 21.§ (3) bekezdésében leírt építmények.
- d./ Fedett – oldalról nyitott, legfeljebb korláttal ellátott – vendéglátóipari teraszok.
- e./ Nyilvános WC-épületek.

⁶⁴ A 42.§ a 22/2006.(IX.8.) sz. rendelet 25.§ (2) bekezdésével megállapított, 2006. szeptember 8-tól hatályos szöveg.

⁶⁵ A 43.§ (1) bekezdését a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 40. § k./ pontja, 2010. december 17-i hatállyal módosította.

⁶⁶ A 43.§ (2) bekezdését a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 40. § l./ pontja, 2010. december 17-i hatállyal módosította.

⁶⁷ A 44.§ a./ pontja a 25/2007.(IX.28.) sz. rendelet 12.§ (1) bekezdésével megállapított, 2007. október 1-jétől hatályos szöveg.

⁶⁸ A 44.§ c./ pontját a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 23. §-a, 2010. december 17-i hatállyal módosította.

- f./ Telefonfülkék.
- g./ Közműépítmények (szivattyúházak, trafóházak, telefon-alközpontok stb.). Ezek tetőmagassága azonban a településközpont vegyes területen legfeljebb 1,5 m lehet. A város többi területén pedig legfeljebb 3,5 m lehet az építménymagasságuk.
- h./ Köztárgyak.
- i./ Többszintes (parkolólemezes) parkoló.
- j./ ⁶⁹ Hulladékgyűjtő sziget.

45. §⁷⁰

- (1) Az építési telkeken belül csak olyan közműépítményt (pl. trafóházat) szabad különállóan elhelyezni, amely formai, építészeti összhangban van a főrendeltetésű épülettel.
- (2) Lakó-, valamint az üdülő- és a vegyes területek közterületnek jelölt telkein nem szabad új föld feletti közmű- és elektronikus hírközlési vezetéseket létesíteni, beleértve a járulékos műtárgyaikat is. Kivétel ez alól a földfelszíni szolgáltatást nyújtó köztárgy (pl. közvilágítási oszlop, telefonfülke) és az egyéb jogszabályban kötelezően előírt műtárgy.
- (3) Beépítésre nem szánt területen csak a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával és feltételeinek betartásával szabad új földfeletti közművezetéseket létesíteni.
- (4) A város közigazgatási területén szélkereket létesíteni nem szabad.

46. §

- (1) A hulladéktároló-melléképítményt az építési teleknek a közterülettől számított 10,0 m-es sávján belül kell elhelyezni.
- (2) A hulladéktároló-melléképítmények építménymagassága legfeljebb 2,5 m, hasznos alapterülete pedig önálló rendeltetési egységenként legfeljebb 0,75 m² lehet.

47. §

- (1) Büfékocsi, lakókocsi, sátor, valamint üzlethelyiségtől független védőtető, szabadtéri pult és asztal árusítás vagy szolgáltatás céljára csak a hivatalos nyilvántartásba vett vásárokon, piacokon és alkalmi rendezvényeken helyezhető el.
- (2) Vásár, piac létesítése – állandó jelleggel – csak a „Gksz” és „K-ker” jelű építési övezetekben engedélyezhető.

48. §

⁶⁹ A 44.§ j./ pontját a 25/2007.(IX.28.) sz. rendelet 12.§ (2) bekezdése, 2007. október 1-jei hatállyal iktatta be.

⁷⁰ A 45. §-t a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 24. §-a, 2010. december 17-i hatállyal módosította.

- (1) Az OTÉK 43.§-a által megengedett számú lakókocsi és sátor üdülés céljára ideiglenesen csak üdülőtáborban vagy kempingben, valamint az „Lk” és „Lke” jelű építési övezetekben lévő építési telkeken helyezhető el.
- (2) Csak egy lakókocsi vagy sátor helyezhető el üdülés céljára ideiglenesen az „Üh” jelű építési övezetekben lévő, üdülőtábornak vagy kempingnek – e rendelet hatálybalépése előtt – ki nem alakított építési telkeken.
- (3) Más építési övezetben, illetőleg övezetben lakókocsi vagy sátor üdülés céljára ideiglenesen sem helyezhető el.
- (4) ⁷¹Üdülőtábort vagy kempinget az Üü jelű területen, valamint a K-ter, K-rp, K-szp, K-tur és K-kem jelű építési övezetekben szabad létesíteni. A kialakításuknál a külön jogszabály szerinti műszaki feltételeket kell biztosítani.

49. §

Sátorgarázsokat nem szabad elhelyezni közterületen, valamint építési telkek elő- és oldalkertjében.

50. §

- (1) Lakó-, iroda-, tároló- és szállítókonténert csak felvonulási épületként, valamint az ipari gazdasági területeken szabad elhelyezni.
- (2) Felvonulási épület csak folyamatban lévő építési munka esetén tartható fenn.
- (3) Roncsjárművet, járműkarosszériát a város területén – az erre szolgáló telepek kivételével – elhelyezni nem szabad.

51. §

- (1) Terepszint alatti építmény bárhol létesíthető, ahol
 - nem gátolják építéshidrológiai, mérnökgeológiai vagy más geotechnikai adottságok,
 - nem veszélyeztet más építményeket és nyomvonalas létesítményeket.
- (2) A terepszint alatti építmény
 - csak az építési helyen belül emelkedhet ki a terepszintből,
 - alapterülete nem haladhatja meg beépítésre szánt területen a 72.§ (1) bekezdésének előírása figyelembevételével kiszámított méretet, beépítésre nem szánt területen a telek területének 10%-át, „Mk” jelű kertgazdasági területen pedig az 50 m²-t.

52. §

⁷¹ A 48.§ (4) bekezdését a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 25. §-a, 2010. december 17-i hatállyal módosította.

- (1) Kikötőmólót csak azokon a partszakaszokon szabad létesíteni, illetőleg engedélyezni, ahol a SZAT és a környezetvédelmi, vízügyi és közlekedési előírások lehetővé teszik.
- (2) Parthoz csatlakozó víziállást csak azokon a partszakaszokon szabad elhelyezni, illetőleg engedélyezni, ahol a SZAT vagy más jogszabály nem tiltja.

53. §

- (1) A Balaton jogi partvonalával mellett jelölt beépítetlenül hagyandó sávban, valamint a más tavak és vízfolyások telkének szélétől mért 6,0 m-es sávban belül új épületet és épületbővítést létesíteni nem szabad, de a meglévők felújíthatók és korszerűsíthetők.
- (2) A Balaton jogi partvonalától, továbbá a más tavak és vízfolyások telkének szélétől mért 6,0 m-es sávban kerítést létesíteni csak a tavak és vízfolyások kezelőinek hozzájárulásával és feltételeinek betartásával szabad.
- (3) Az élővizek, a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partja mentén a SZAT-ban jelölt védősávban belül, valamint az ökológiai hálózat által érintett egyéb területeken csak kivételesen – az érdekelt szakhatóságok hozzájárulása esetén – szabad új építményt elhelyezni.

Az építmények kialakítása

54. §

- (1) Csak olyan – elsősorban egyedi tervezésű – építmények építhetők, illetőleg engedélyezhetők, amelyeket a környezetük jellegének, a telek adottságainak, a rendeltetésük követelményeinek, az építőanyagok sajátosságainak megfelelően, a táj- és a városképbe illeszkedő módon, esztétikusan formáltak meg. Az építmények tömegformájának, homlokzatképzésének, részletmegoldásainak illeszkedniük kell az építési övezetben, illetőleg övezetben, tömbben, utcában, szűkebb környezetben, illetőleg tájban kialakult építészeti formai megoldásokhoz.
- (2) A 30 m-nél szélesebb homlokzatokat építészeti elemekkel tagolni kell.
- (3) Az átmenetileg takaratlan tűzfalakat vakolattal, színezéssel, indokolt esetben pedig díszítő tagozatokkal kell ellátni.
- (4) ⁷²A településközpont vegyes területen – az előzőeken túlmenően – a következő előírásokat is be kell tartani:
 - Az építmények homlokzatát a tégl- vagy kőépítészet, illetőleg a faépítészet formálási elvei szerint kell kiképezni.
 - A falszerkezeteket elsősorban vakolattal, valamint kő- vagy kerámia- (pl. tégl-) burkolattal kell ellátni.
 - A homlokzatokon természetes, földszíneknek kell dominálniuk, egyéb (szintetikus) színek csak a homlokzatfelület kis hányadán alkalmazhatók.

⁷² Az 54.§ (4) bekezdését a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 26. § (1) bekezdése, 2010. december 17-i hatállyal módosította.

- (5) ⁷³A Balaton jogi partvonalától mért 150 m-es sávon belül lévő épületeket a part felőli meghatározó látványban különállóan, a partra merőleges kialakítással kell elhelyezni. Ezért a 6,0 m-nél magasabb épületrészeik
- a parttal párhuzamos szélessége nem lehet nagyobb 25,0 m-nél;
 - egymástól – a parttal párhuzamosan – mért távolsága pedig nem lehet kisebb 30,0 m-nél.

55. §

Az alábbi építőanyagokat a függőleges homlokzatfelületeken – az ipari gazdasági területeken lévő építmények és a felvonulási építmények kivételével – nem szabad uralkodó jelleggel alkalmazni:

- nád,
- kezeletlen farost-, pozdorja-, faháncslemez, deszka,
- kezeletlen fém,
- műanyag lemez,
- szürke múpala (Eternit),
- hagyományos bitumenes lemez.

56. §

- (1) Az üzletportálokat, cégtáblákat, feliratokat, előtetőket, nyílászáró-rácsokat és az egyéb díszítéseket, berendezéseket az egész épület tömegformájához, homlokzati jellegéhez és részletmegoldásaihoz illeszkedő anyagokból, formai megoldásokkal és színezéssel kell kialakítani.
- (2) Az épületek homlokzatain csak úgy szabad műszaki berendezéseket (pl. parabolaantennákat, légkondicionáló egységeket, napelemeket) elhelyezni, hogy
- azok illeszkedjenek a homlokzat képébe, továbbá
 - a középmagas, valamint a legalább öt önálló rendeltetési egységet magába foglaló többszintes épületek esetében azonos rend szerint legyenek elhelyezve az épület minden részén.
- (3) A homlokzatok építészeti egységét részleges átalakítással vagy átfestéssel megbontani nem szabad.
- (4) A több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épület esetében csak akkor szabad az egyes egységek homlokzati képét (homlokzati tagolását, kompozícióját, anyagait, színeit, feliratait, reklámberendezéseit, nyílászáróit, portálját, előlépcsőjét, elő- és védőtetőit, korlátait, stb.) részben vagy egészben megváltoztatni, az egyes egységeket (pl. előtérrel, tárolóhellyel, garázzsal) bővíteni, ha
- az épület homlokzati képe formai szempontból alkalmas a homlokzaton megjelenő egyes egységek egymástól eltérő formai kialakítására (pl. a homlokzat karakteresen tagolt, és a változtatások nem érintik a tagolást adó homlokzati elemeket),
 - a változtatás – a másféle, illetőleg új homlokzati elemek megjelenése – az egész épület és a többi egység képével formai összhangban történik,

⁷³ Az 54. § (5) bekezdését a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 26. § (2) bekezdése, 2010. december 17-i hatállyal iktatta be.

- a többi egység tulajdonosai hozzájárulásukat adják a változtatáshoz és vállalják, hogy a saját egységeik külső megjelenésének megváltoztatása esetén ugyanezeket az építészeti elveket fogják alkalmazni.

57. §

⁷⁴Az épületek legfelső - huzamos tartózkodásra szolgáló - építményszintjének szintmagassága nem lehet több az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasságnál, kivéve:

- a rendelet 3.§ e./ pontjának hatálya alá eső meglévő épületek függőleges bővítményeit, amelyeknél a legfelső építményszint szintmagassága a meglévő lapostető vagy a meglévő padláspadló szintmagassága lehet;
- a rendelet 58.§-a hatálya alá tartozó tornyokat és toronyjellegű építményeket, amelyeknél egyedileg kell meghatározni a legfelső építményszint szintmagasságát.

57/A. §⁷⁵

Az építmények megvalósítása során telek természetes terepfelületét csak az OTÉK előírásai szerinti műszaki követelmények (megközelítés, csapadékvíz-elvezetés stb.) biztosítása érdekében szükséges esetekben szabad megváltoztatni. De az épülethez csatlakozó, az építménymagasság számításnál figyelembe veendő „rendezett terep” szintjének kialakítása a természetes terepfelszínhez képest legfeljebb ± 50 cm-rel változhat.

58. §

A tornyok és toronyjellegű építmények építménymagassága kivételesen meghaladhatja az övezetben egyébként megengedhető építménymagasságot, de a helyüket, a méreteiket és a formájukat úgy kell meghatározni, hogy azok jól illeszkedjenek a környezet (a környező épületek, az utcakép, a várossziluett, a növényzet, a domborzat, a táj) adottságaihoz.

59. §⁷⁶

Az egy telken lévő építmények tömegeit és homlokzatait úgy kell kialakítani, hogy azok egymáshoz illeszkedjenek és formai szempontból egységes építményegyüttes hatását keltsék.

60. §

Az úszótelken lévő – önálló vagy más főrendeltetésű építmény részét képező – garázsok rendeltetését még átmenetileg sem szabad megváltoztatni. A rendeltetés megváltoztatásának tilalmát az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

⁷⁴ Az 57.§-t a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 27. §-a, 2010. december 17-i hatállyal módosította.

⁷⁵ Az 57/A §-t a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 28. §-a, 2010. december 17-i hatállyal iktatta be.

⁷⁶ Az 59. §-t a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 40. § m./ pontja, 2010. december 17-i hatállyal módosította.

61. §

- (1) Az 54–60.§-ok rendelkezéseit alkalmazni kell
 - a közműépítmények építése, valamint
 - minden meglévő építmény átalakítása, bővítése esetében is, amennyire a meglévő építmény műszaki, formai adottságai lehetővé teszik.
- (2) A különálló közműépítményeket a város-, illetőleg tájképbe illeszkedően kell megépíteni, és tájhonos növényzettel kell takarni.

62. §

Az érintett építési telkek tulajdonosai együttműködve, összehangoltan (egységes terv alapján) kötelesek megépíteni a saját kerítésszakaszaikat, ha a telekkiosztás sajátosságai miatt valamelyik telek hátsó vagy oldalkerítésének megépítése több építési telek tulajdonosainak a feladata.

63. §

A hirdető- és reklámberendezéseket a táblák, feliratok, plakátok elhelyezésének szabályozásáról szóló külön önkormányzati rendelet előírásai szerint kell elhelyezni.

64. §⁷⁷

Az ingatlanok postai címét az utcanév és településrésznév megállapításának, valamint a házak számozásának részletes szabályairól szóló külön önkormányzati rendelet rendelkezései szerint kell megállapítani és feltüntetni.

65. §

A nagy rádióadó körüli 500,0 m sugarú körön belül az épületek tervezését és kivitelezését a rádióadó üzemeltetője által – az engedélyezési eljárás során – megadandó műszaki korlátozásokkal kell végezni.

Járművek elhelyezése

66. §

A parkoló- és rakodóhelyeket az OTÉK 42.§-a, valamint a külön parkolólétesítési rendelet előírásai szerint kell biztosítani.

Környezetvédelmi és közművesítési előírások

67. §⁷⁸

⁷⁷ A 64.§-t a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 29. §-a, 2010. december 17-i hatállyal módosította.

⁷⁸ A 67.§ (1) bekezdését a 25/2007.(IX.28.) sz. rendelet 13.§-a, 2007. október 1-jei hatállyal módosította.

- (1) ⁷⁹Beépítésre szánt területen épületet építeni, valamint a rendeltetését megváltoztatni, illetőleg ezekre engedélyt adni csak akkor szabad, ha legalább az alábbi közművesítettség – kizárólag az építési telek megközelítését szolgáló közterületen vagy magánúton – biztosított:
 - a./ közüzemi villamos energiaszolgáltatás,
 - b./ közüzemi ivóvíz-szolgáltatás,
 - c./ közüzemi szennyvízelvezetés,
 - d./ közterületi nyílt csapadékvíz-elvezetés.
- (2) ⁸⁰A korábban épült épületeket a szennyvíz-közcsatorna megépítése után egy éven belül arra rá kell kötni.
- (3) ⁸¹Beépítésre nem szánt területen – közművesítettség hiányában – csak a környezetvédelmi és a vízügyi hatóságok által engedélyezett korszerű közműpótló berendezések alkalmazásával szabad – a többi építési feltétel teljesülése esetén – épületet létesíteni, illetőleg arra engedélyt adni.
- (4) Szennyvíz-szikasztót létesíteni, árkokba, vízfolyásokba, tavakba szennyvizet vezetni nem szabad, még átmenetileg sem.
- (5) A csapadékvíz elvezetéséről vagy elszikkasztásáról minden telek tulajdonosának, használójának gondoskodnia kell. A közterületi csapadékvíz-elvezetőbe csak a közterület és a csapadékvíz-elvezető kezelőjének, a Balatonba és az élő vízfolyásokba pedig csak a vízügyi hatóság hozzájárulásával és feltételeinek betartásával szabad csapadékvizet bevezetni.
- (6) A vasútvonal és a Balaton-part közötti területen az utak és parkolók építése, bővítése és korszerűsítése során zárt rendszerű csapadék-vízvezetést kell létesíteni.
- (7) Az új területek beépítésénél meg kell oldani a felszíni vizek akadálytalan és eróziómentes elvezetését is.
- (8) ⁸² A meglévő szennyvíztisztító-telepet – a védendő beépítésre szánt területek közelsége miatt – meg kell szüntetni, és új telepet kell létesíteni a SZAT-ban kijelölt helyen. A meglévő telepen már nem szabad kapacitásnövelő beruházást végezni.
- (9) ⁸³Beépítésre szánt területen energiaszolgáltató közműpótlóként gáztartályt csak közművel el nem látott területen szabad létesíteni.

68. §⁸⁴

⁷⁹ A 67. § (1) bekezdését a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 40. § n./ pontja, 2010. december 17-i hatállyal módosította.

⁸⁰ A 67. § (2) bekezdését a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 30. § (1) bekezdése, 2010. december 17-i hatállyal módosította.

⁸¹ A 67. § (3) bekezdését a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 30. § (2) bekezdése, 2010. december 17-i hatállyal módosította.

⁸² A 67.§ (8) bekezdését a 25/2007.(IX.28.) sz. rendelet 14.§-a, 2007. október 1-jei hatállyal iktatta be.

⁸³ A 67. § (9) bekezdését a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 30. § (3) bekezdése, 2010. december 17-i hatállyal iktatta be.

⁸⁴ A 68. §-t a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 31. §-a, 2010. december 17-i hatállyal módosította.

- (1) Az új lakó- és közösségi épületek földszinti, illetőleg bejárati padlómagasságát a közterület (vagy magánút) tervezett, vagy már kiépített magasságának figyelembevételével – az út kezelőjével előzetesen egyeztetve – úgy kell kialakítani, hogy az építmény megközelítése biztonságos, a külső képe pedig városképi szempontból elfogadható legyen.
- (2) Az építmények legalsó (alagsori, pince-) szintjének padlómagasságát úgy kell kialakítani, hogy ne akadályozza az építmény közművesítettségének biztonságos megoldását.
- (3) A vasútvonal és a Balaton-part közötti területen az építmények földszinti padlómagassága legalább 105,70 m B.f. legyen.

69. §

- (4) A város közigazgatási területén a 10-es légszennyezettségi zónára érvényes levegőtisztaság-védelmi előírásokat kell alkalmazni.
- (5) Bűzhatással járó építményt létesíteni nem szabad.
- (6) Égéstermék-kivezetőt tilos létesíteni
 - az épületek azon homlokzatain, amelyek az oldalhatártól számított 3,0 m-en belül vannak, továbbá
 - a többszintes és a középmagas épületek közterület felőli homlokzatain.

70. §

- (1) ⁸⁵A város területén a külön rendeletekben előírt zajterhelési határértékeket kell érvényesíteni.
- (2) A repülőtér „D” jelű zajgátló védőövezetében (amelyet a SZAT tartalmaz)
 - a./ új egészségügyi, nevelési–oktatási intézményt, szociális otthont, pihenő és alkotó tevékenységre szolgáló intézményt, valamint üdülőépületet nem szabad létesíteni, illetőleg ilyenekre nem szabad építési engedélyt adni;
 - b./ új lakóépületet építeni és a meglévőket bővíteni, illetőleg ezeket engedélyezni csak a várható repülőtéri zaj tulajdonságainak, mértékének vizsgálatával, a belső téri zajterhelési határértékek teljesülését biztosító akusztikai védelem létesítése, illetőleg a kialakítandó védelem megfelelőségét igazoló akusztikai szakvélemény megléte esetén szabad.

71. §

A 3000 m²-nél nagyobb, továbbá a településközpont vegyes területen minden építési munkaterületet legalább 2,0 m magas, tömör, ideiglenes kerítéssel kell bekeríteni.

72. §⁸⁶

⁸⁵ A 70. § (1) bekezdését a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 32. §-a, 2010. december 17-i hatállyal módosította.

⁸⁶ A 72.§ (3) bekezdését a 25/2007.(IX.28.) sz. rendelet 15.§-a, 2007. október 1-jei hatállyal módosította.

- (1) ⁸⁷A telkek területének – az övezeti előírásokban %-ban – meghatározott hányadát zöldfelületként kell kialakítani, a zöldfelületek használatáról és védelméről szóló külön önkormányzati rendelet előírásainak betartásával. A telekre előírt zöldfelület mértéke az OTÉK 5. sz. melléklete szerint csökkenthető.
- (2) A telkek parkosítandó előkertnek („ep”) jelölt részét – kertépítészeti terv alapján – parkszerűen kell kialakítani és a közterülettől csak legfeljebb 1,0 m magas nem tömör kerítéssel, vagy szintén csak legfeljebb 1,0 m magas élősövényvel szabad elválasztani. E telekrészen fásított parkoló is létesíthető, de épületet és melléképítményt – a közműépítmények kivételével – elhelyezni nem szabad.
- (3) ⁸⁸A telkek védőzöldsávként („vz”) jelölt, valamint a gazdasági területeken lévő telkek más besorolású építési telkekkel határos, legalább 5,0 m széles sávját – kertépítészeti terv alapján – fásítani kell. A sávban többszintes növényállomány telepítésével környezetvédelmi és látványvédelmi célú takaró fásítást kell kialakítani. A sávban épületet és melléképítményt – a közműépítmények kivételével –, továbbá parkolót elhelyezni nem szabad.

73. §

- (1) A közutak építési területén azok építésekor, vagy korszerűsítésekor fasorokat, fásított zöldsávokat kell létesíteni. A fasorok helyét a közművek és az útburkolatok tervezésekor biztosítani kell.
- (2) Az új jármű-várakozóhelyeket az OTÉK 42. §. (7) bekezdése szerint fásítani kell.

Helvi védelem

74. §

- (1) A helyi védelem alatt álló
 - területeket,
 - építményeket,
 - kerteket,
 - természetvédelmi területeket és
 - faegyedeket,valamint a rájuk vonatkozó helyi rendelkezéseket külön önkormányzati rendeletek tartalmazzák.
- (2) A helyi védelem alatt álló területeket, építményeket, kerteket és természetvédelmi területeket a SZAT is jelöli.

⁸⁷ A 72. § (1) bekezdését a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 33. § (1) bekezdése, 2010. december 17-i hatállyal módosította.

⁸⁸ A 72. § (3) bekezdését a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 33. § (2) bekezdése, 2010. december 17-i hatállyal módosította.

V. A VÁROSRENDEZÉS SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEI

75. §

Az Önkormányzat a településrendezési feladatok megvalósítását biztosító – az Étv. 17.§-ában felsorolt – sajátos jogintézmények közül a következőket alkalmazza:

- építésjogi követelmények,
- telekalakítás,
- elővásárlási jog,
- kisajátítás,
- helyi közút céljára történő lejegyzés,
- útépitési és közművesítési hozzájárulás,
- településrendezési kötelezések.

Építésjogi követelmények

76. §

Az Étv. 18. és 19.§-ában leírt építésjogi követelmények érvényesítését az Önkormányzat a./ általánosan a jelen rendelet megalkotásával,

b./ egyedi ügyekben pedig a városi főépítész véleményezési tevékenységén keresztül biztosítja.

Telekalakítás

77. §

(1) A telekalakítások szakszerű végrehajtását az Önkormányzat az építésjogi követelmények érvényesítésével megegyezően biztosítja.

(2) A telekalakítás engedélyezése során az építésügyi hatóság – az érdekelt közmű- és útkezelők véleménye alapján – kötelezheti a telekalakítás kezdeményezőjét

- a közterület (az utak és a zöldterületek) tereprendezésének elvégzésére, valamint
- a villamosenergia-vezeték,
- az ivóvízvezeték,
- a szennyvízcsatorna,
- a csapadékvízvezetés és
- az útburkolat

megépítésére, illetőleg létesítési költségeinek teljes vagy részleges viselésére.

Elővásárlási jog

78. §

(1) Elővásárlási jog illeti meg az Önkormányzatot az alábbi területeken elhelyezkedő ingatlanok esetében:

- a./ a gyűjtőutak, valamint a hozzájuk kapcsolódó védő- és zöldterületek kialakítása céljára kijelölt területsávokban;
- b./ a véderdők, a közparkok és a közkertek létesítése céljára kijelölt területeken;

- c./ a parkolóhelyek létesítése céljára kijelölt területeken;
- d./ a Gimnázium területének bővítése céljára kijelölt területen;
- e./ a Vak Bottyán Általános Iskola területének bővítése céljára kijelölt területen;
- f./ a Fokihegyi temető távlati bővítése, valamint a védőterületének kialakítása céljára kijelölt területen.

(2) —⁸⁹

- (3) Az elővásárlási jogot be kell jegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba.
- (4) Ezeken az ingatlanokon az elővásárlási jog gyakorlása előtt is csak olyan építési munkák, valamint telekalakítás végezhető, amely a SZAT-nak megfelel, továbbá amit az Étv. 22.§-a megenged.

Kisajátítás

79. §

Az Önkormányzat akkor kezdeményez a külön jogszabályok szerint kisajátítási eljárást, ha a közérdekű célra szükséges ingatlanok feletti rendelkezési jogot más módon nem lehet megszerezni.

Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés

80. §

- (1) Az Önkormányzat csak városi érdekből kezdeményez kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzést.
- (2) Az érdekeltek kérelmére történő lejegyzés esetén a Polgármester esetenként (az SZMSZ szerint) dönt a kiszolgáló és lakóút céljára szükséges terület átvételéről.
- (3) Az Önkormányzat csak olyan szélességű útterületet vehet át, amely alkalmas
 - a gyalogosok és a járművek biztonságos közlekedéséhez és várakozásához szükséges sávok és a megfelelő forgalmi csomópontok kialakítására,
 - a csapadékvízvezetés megoldására és minden közmű biztonságos elhelyezésére,
 - legalább egyoldali fasor telepítésére.

Útépítési és közművesítési hozzájárulás

81. §

⁸⁹ A 78.§ (2) bekezdését a 32/2006.(XI.24.) sz. rendelet 1.§-a 2006. december 1-jével hatályon kívül helyezte.

Az önkormányzati beruházásban létesülő helyi közutak és közművek költségeihez az érintett ingatlanok tulajdonosai által az Étv. 28.§-a alapján fizetendő hozzájárulás mértékét és arányát a Képviselőtestület esetenként rendeletben állapítja meg.

Településrendezési kötelezések

82. §

- (1) ⁹⁰Az építésügyi hatóság a városkép védelme érdekében kötelezheti az ingatlanok tulajdonosait:
- a./ a legalább 90%-ban beépített telektömbökben lévő beépítetlen, elhanyagolt építési telkek beépítésére, legfeljebb 5 éves határidővel, valamint befejezetlen építkezések befejezésére, legfeljebb 3 éves határidővel;
 - b./ a több egységből álló építmények homlokzatainak, kirakatszekrényeinek, feliratainak, reklámberendezéseinek összehangolt építészeti-műszaki tervezésére és kivitelezésére;
 - c./ a rossz műszaki állapotban lévő, a városképet ezáltal rontó építmények külső helyreállítására és színezésére, legfeljebb 2 éves határidővel;
 - d./ a jogszabályok előírásaival ellentétesen – de 10 évnél nem régebben – elhelyezett, illetőleg felszerelt pavilonok, sátrak, elmozdítható (térelemes vagy kerek) építményjellegű szerkezetek, árusítás vagy szolgáltatás céljára használt, üzlethelyiségtől független védőtetők, szabadtéri pultok, asztalok, hirdető- vagy reklámberendezések és más szerkezetek eltávolítására, legfeljebb 30 napos határidővel;
 - e./ az egységes utcakép biztosítása, a telek városképileg megfelelő állapotának megőrzése, vagy a közterület és a szomszédos ingatlanoknak – a telken folytatott tevékenység miatt – szükségessé váló védelme céljából a telek bekerítésére, vagy pedig a telek kerítésének elbontására, illetőleg bekerítésének elhagyására, és helyette a telekhatár kertészeti eszközökkel (sövénnyel, rézsüvel, kis támfallal, stb.) történő megjelölésére, legfeljebb 1 éves határidővel;
 - f./ a telektömb belsejében lévő hátsó vagy oldalkerítések összehangolt megépítésére;
 - g./ a közterület, valamint a szomszédos ingatlanok állapotának megóvása miatt szükséges tereprendezési, támfalépítési, vízelvezetési munkák elvégzésére, legfeljebb 1 éves határidővel;
 - h./ kertészeti munkák (tervezés, kivitelezés) 2 éven belüli elvégzésére, ha a telek állapota porral, sárral vagy más módon a környezetét zavarja, vagy pedig az egységes utcakép biztosítása azt indokoltá teszi;
 - i./ ⁹¹növényzet telepítésére, legfeljebb 2 éves határidővel;
 - j./ — ⁹²
 - k./ — ⁹³

⁹⁰ A 82. § (1) bekezdését a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 40. § o./ pontja, 2010. december 17-i hatállyal módosította.

⁹¹ A 82.§ (1) bekezdésének i./ pontját a 25/2007.(IX.28.) sz. rendelet 18.§ f./ pontja, 2007. október 1-jei hatállyal módosította.

⁹² A 82. § (1) bekezdés j./ pontját a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 40. § p./ pontja, 2010. december 17-ével hatályon kívül helyezte.

⁹³ A 82.§ (1) bekezdésének k./ pontját a 25/2007.(IX.28.) sz. rendelet 18.§ g./ pontja, 2007. október 1-jével hatályon kívül helyezte.

(2) —⁹⁴

83. §

- (1) Az építésügyi hatóság a kisajátítási kártalanításra vonatkozó szabályok szerinti kártalanítás ellenében elrendelheti azoknak a 10 évnél régebben építési engedély nélkül épült és végleges fennmaradási engedéllyel nem rendelkező építményeknek vagy építményrészeknek a lebontását vagy átalakítását, amelyek nem felelnek meg a hatályos építésügyi jogszabályok előírásainak.
- (2) Az építésügyi hatóság a kisajátítási kártalanításra vonatkozó szabályok szerinti kártalanítás ellenében elrendelheti azoknak a 30 évnél régebben építési engedéllyel épült, vagy végleges fennmaradási engedélyt kapott építményeknek vagy építményrészeknek a lebontását vagy átalakítását, amelyek területének kisajátítására vagy megvételére a szabályozási terv szerint nincs szükség, de az építmény vagy építményrész
 - a./ elhelyezkedése ellentétes a hatályos szabályozási terv előírásaival és emiatt a környezetében lévő építmények építészeti rendjét jelentősen megbontja, vagy a területfelhasználási egység rendeltetésszerű használatát jelentősen zavarja;
 - b./ tömegformája, homlokzatképzése ellentétes a hatályos szabályozási terv előírásaival és emiatt jelentősen rontja a város, illetőleg az utca vagy tér képét;
 - c./ elhelyezkedése, tömegformája, homlokzatképzése zavarja a védelem alatt álló építmények építészeti megjelenését.
- (3) A kártalanítás ellenében történő hatósági intézkedés nem alkalmazható azoknak az építményeknek az esetében, amelyek építési, fennmaradási, használatbavételi vagy közterület-használati engedélyében az építésügyi hatóság feltételként előírta a kártalanítás nélküli lebontás vagy átalakítás kötelezettségét.
- (4)⁹⁵ Az (1) és (2) bekezdés szerinti hatósági intézkedések alkalmazásának előfeltétele az is, hogy az önkormányzat költségvetésében álljon rendelkezésre a kártalanítások fedezete.

84. §

- (1) A 82. és 83.§ szerint 1 évnél hosszabb határidővel elrendelt kötelezettségeket be kell jegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba.
- (2) Az Étv. 29.§-ában szereplő feltételek esetén az elrendelt kötelezettségek teljesítéséhez szükséges igazolt költségek 25%-át az Önkormányzat az építésrendészeti költségek terhére átvállalja, a beépítetlenül maradt építési telkek kisajátításának költségeit pedig külön biztosítja.

VI. VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

⁹⁴ A 82.§ (2) bekezdését a 36/2005.(IX.30.) sz. rendelet 1.§-a, 2005. október 1-jével hatályon kívül helyezte.

⁹⁵ A 83. § (4) bekezdését a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 40. § q./ pontja, 2010. december 17-i hatállyal módosította.

85. §

- (1) A rendelet előírásainak betartását a Polgármesteri Hivatal, valamint – a Közterület-felügyelet építésügyi ellenőrzési feladatainak részletes szabályairól szóló külön önkormányzati rendelet alapján – Siófok Város Közterület-felügyelete rendszeresen ellenőrzi.
- (2) Szabálysértést követ el és 30.000 Ft-ig terjedő pénzbírsággal sújtható, aki megszegi a rendelet következő rendelkezéseit:
 - 47.–48.§ (büfékocsi, lakókocsi, sátor szabálytalan elhelyezése);
 - 49.§ (sátorgarázs szabálytalan elhelyezése);
 - 50.§ (1) bek. (lakó-, iroda-, tároló és szállítókonténer szabálytalan elhelyezése);
 - 50.§ (3) bek. (járműkarosszéria szabálytalan elhelyezése);
 - 71.§ (építési munkaterület bekerítésének elmulasztása).
- (3) A (2) bekezdésben felsorolt rendelkezések megszegése esetén a Polgármesteri Hivatal erre felhatalmazott dolgozója vagy közterület-felügyelő helyszíni bírságot is kiszabhat.

86. §

- (1) E rendelet 2005. június 1-jén lép hatályba. Rendelkezéseit a hatálybalépését követően keletkezett ügyekben kell, de az építtetők külön kérése esetében a folyamatban lévő ügyekben is lehet alkalmazni.
- (2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Siófok város helyi építési szabályzatáról szóló, többször módosított 12/1999. (IV.23.) számú önkormányzati rendelet és az azt módosító 17/2000. (VI.23.), 32/2000. (XI.24.), 18/2001. (VI.22.), 24/2001. (IX.21.), 38/2001. (XII.21.), 12/2002. (IV.26.) és 18/2002. (VI.19.) számú önkormányzati rendelet, valamint a Siófok város zöldfelületeinek használatáról és védelméről szóló 29/2003. (VIII. 29.) számú önkormányzati rendelet 14.§-a és a mutatványos berendezések elhelyezésének helyi szabályozásáról szóló 34/2004. (XII.17.) számú önkormányzati rendelet 4.§ (2) bekezdése.

Dr. Szélyes Miklós s.k.
jegyző

Dr. Balázs Árpád s.k.
polgármester

Szabályozási terv (SZAT)

Külön dokumentációban.⁹⁶

⁹⁶ Az 1. számú mellékletet a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 34. §-a, 2010. december 17-i hatállyal módosította.

A beépítésre szánt területek építési övezetei,
a betartandó telekalakítási és beépítési határszámokkal:

Az építési övezet jele	A telken megengedett legnagyobb szinterterületi mutató [m ² /m ²]	A beépítettség megengedett legnagyobb / a zöldfelület előírt legkisebb mértéke [% / %]	A megengedett legnagyobb építménymagasság [m]	Az újonnan kialakítható telkek legkisebb szélessége / mélysége / területe, a beépítési mód függvényében [m / m / m ²]		
				sz	o	z
Ln-1	3,0	50 / 20	19,0	30 / 30 / 900	—	—
Ln-2	3,0	50 / 20	14,5	25 / 30 / 900	—	12 / 30 / 450
Lk-1	2,5	75 / 20	7,0	—	—	8 / 20 / 200
Lk-2	1,5	40 / 20	7,0	16 / 35 / 600	—	8 / 20 / 200
Lk-3	1,2	30 / 20	7,0	16 / 35 / 600	—	—
Lk-4	1,0	30 / 20	5,0	16 / 35 / 600	14 / 25 / 600	10 / 20 / 300
Megjegyzés: A 11.§ az „Lk” területen meghatározza a legnagyobb lakásszámot és teleknagyságot, valamint az egységenkénti fajlagos telekhányadot.						
Lke-1	1,0	30 / 50	6,0	14 / 25 / 600	—	—
Lke-2	1,0	30 / 50	5,0	14 / 25 / 600	14 / 25 / 600	8 / 25 / 400
Lke-3	1,0	30 / 50	5,0	—	14 / 25 / 500	8 / 25 / 300
Megjegyzés: A 12.§ az „Lke” területen meghatározza a legnagyobb lakásszámot és teleknagyságot, valamint az egységenkénti fajlagos telekhányadot.						
Üü-1	1,5	25 / 40	14,5	30 / 40 / 3000	—	—
Üü-2	1,5	25 / 40	9,5	20 / 25 / 1000	—	—
Üü-3	1,5	25 / 40	7,5	20 / 25 / 800	—	—
Megjegyzés: A 13.§ az „Üü-3” építési övezetnek a vízpart-rehabilitációs területbe eső tömbjeiben nagyobb építménymagasságot enged meg.						
Üh-1	0,7	25 / 50	6,0	14 / 20 / 400	—	8 / 20 / 200
Üh-2	0,7	25 / 50	5,0	14 / 20 / 400	13 / 20 / 300	—
Üh-3	0,7	20 / 60	6,0	14 / 20 / 400	—	—
Üh-4	0,7	20 / 60	4,5	14 / 20 / 400	—	—
Megjegyzés: A 14.§ az „Üh” területen meghatározza a legnagyobb lakásszámot és teleknagyságot, valamint az egységenkénti fajlagos telekhányadot.						
Vt-1	5,0	80 / 10	14,5	15 / 25 / 500	—	15 / 25 / 500
Vt-2	4,5	80 / 10	10,5	—	—	15 / 25 / 500
Vt-3	4,0	80 / 10	9,0	—	—	15 / 25 / 500
Vt-4	3,0	80 / 10	7,0	—	—	15 / 25 / 500
Vt-5	3,0	80 / 10	4,0	—	—	15 / 25 / 500
Vt-6	2,5	60 / 10	10,0	20 / 30 / 700	—	—
Vt-7	2,5	60 / 40	7,0	—	—	16 / 35 / 600
Vt-8	2,5	50 / 10	15,5	25 / 30 / 900	—	18 / 30 / 900
Vt-9	2,5	50 / 30	12,5	16 / 25 / 700	—	10 / 35 / 500
Vt-10	1,5	40 / 40	7,0	14 / 25 / 500	—	—
Vt-11	1,5	40 / 40	6,0	14 / 25 / 500	—	—
Vt-12	1,5	40 / 20	5,0	—	14 / 35 / 600	—
Vt-13	1,5	30 / 40	10,5	25 / 40 / 1000	—	—
Vt-14	1,5	60 / 10	10,5	20 / 25 / 800	—	—
Vt-15	1,5	30 / 40	8,0	20 / 25 / 600	—	—
Vt-16	1,5	30 / 40	12,5	40 / 40 / 4000	—	—

⁹⁷ Az 2. számú mellékletet a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 35. §-a, 2010. december 17-i hatállyal módosította.

⁹⁸ Az 2. számú mellékletet a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 36. §-a, 2010. december 17-i hatállyal kiegészítette.

Megjegyzés: A 15.§ az „Vt-11” és „Vt-12” építési övezetekben meghatározza az egységenkénti fajlagos telekhányadot.

Az építési övezet jele	A telken megengedett legnagyobb szinterületi mutató [m ² /m ²]	A beépítettség megengedett legnagyobb / a zöldfelület előírt legkisebb mértéke [% / %]	A megengedett legnagyobb építmény-magasság [m]	Az újonnan kialakítható telkek legkisebb szélessége / mélysége / területe, a beépítési mód függvényében [m / m / m ²]		
				sz	o	z
Gksz-1	2,5	60 / 20	10,0	20 / 30 / 800	—	—
Gksz-2	2,5	60 / 20	6,0	—	15 / 30 / 600	—
Gksz-3	2,5	60 / 30	10,0	20 / 30 / 800	—	—
Gksz-4	2,5	60 / 30	6,0	—	15 / 30 / 600	—
Gksz-5	2,5	50 / 40	10,0	15 / 30 / 600	—	—
Gksz-6	2,5	50 / 40	6,0	15 / 30 / 600	15 / 30 / 600	—
Gip-1	2,5	50 / 30	10,0	20 / 30 / 800	—	—
Gip-2	2,5	50 / 40	7,5	15 / 30 / 600	—	—
K-ker	2,0	40 / 40	10,0	30 / 30 / 1000	—	—
K-okt	1,5	25 / 40	15,0	30 / 30 / 1000	—	—
K-kh	1,5	30 / 40	15,0	25 / 25 / 1000	—	—
K-eü	1,5	30 / 40	9,0	25 / 25 / 1000	—	—
K-sp	1,0	40 / 40	15,0	40 / 40 / 2000	—	—
K-ter	1,5	25 / 40	30,0	25 / 25 / 2000	—	—
K-rp	0,8	15 / 60	10,0	25 / 25 / 1000	—	—
K-szp	0,4	10 / 50	7,5	20 / 25 / 2000	—	—
K-tur	0,4	10 / 50	7,5	- / - / 50000	—	—
K-kem	0,4	15 / 70	8,0	20 / 40 / 2000	—	—
K-str	0,3	10 / 65	8,0	50 / 50 / 3000	—	—
K-ho	0,3	15 / 50	5,0	40 / 40 / 2000	—	—
K-te	0,2	10 / 40	6,0	—	—	—
K-tűo	2,0	30 / 40	15,0	—	—	—
K-kő	1,0	40 / 40	7,5	—	—	—
K-km	2,0	40 / 40	15,0	—	—	—
K-tur1	1,0	40 / 40	15,0	40 / 40 / 2000	—	—
K-kult	2,5	50 / 40	10,0	20 / 25 / 2000	—	—

A beépítésre nem szánt területek övezetei,
a betartandó telekalakítási és beépítési határszámokkal:

Az övezet jele	Előírt művelési ág	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke [%]	A megengedett legnagyobb építménymagasság [m]	Az újonnan kialakítható	A beépíthető
				telkek legkisebb területe, [m ²]	
KÖ-u	—	1	4,5	—	—
KÖ-é	—	5	8,0	—	—
KÖ-k	—			—	—
KÖ-l	—			—	—
KÖ-r	—	15	8,0	—	—
Z	—	2 *	4,5	—	—
* A Btv. hatálybalépése után létesített új zöldterületek esetében viszont legfeljebb 4% építhető be.					
E-v	—	—	—	3000	—
E-g	—	0,3 (de legfelj. 500 m ² építhető be)	5,0	3000	100000
E-t	—				
Má-á	szántó	0,3 (de legfelj. 1000 m ² építhető be)	4,0	3000	200000
	gyep	1 (de legfelj. 1000 m ² építhető be)		3000	50000
	gyümölcsös	1 (de legfelj. 1000 m ² építhető be)		3000	30000
	szőlő	2 (de legfelj. 800 m ² építhető be)		3000	20000
Má-gy	gyümölcsös	1 (de legfelj. 1000 m ² építhető be)		3000	30000
	szőlő	2 (de legfelj. 800 m ² építhető be)		3000	20000
Má-sz	szőlő	2 (de legfelj. 800 m ² építhető be)		3000	20000
Mk-á	kert., gyüm. vagy szőlő	3 (de legfelj. 100 m ² építhető be)		4,0	3000
Mk-gy	gyümölcsös vagy szőlő	3 (de legfelj. 100 m ² építhető be)	3000		1500
Mk-sz	szőlő	3 (de legfelj. 100 m ² építhető be)	3000		1500
V	—	—	—	3000	—

⁹⁹ A 3. számú mellékletet a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 37. §-a, 2010. december 17-i hatállyal módosította.

A SZAT által jelölt védett- és védőterületek magyarázata¹⁰¹

Megnevezés	A védőterület kialakításának oka	A védőterületen betartandó fő szabályok
Beépítetlenül megőrzendő Balaton-parti területsáv	A Btv. alapján készült vízpart-rehabilitációs terv írja elő.	Új épületet és bővítményt létesíteni nem szabad. (Ld. még: 53. § (1) bek.)
Ismert régészeti lelőhely	Hazánk régészeti értékeinek megőrzése.	Építési és tereprendezési munkák végzéséhez be kell szerezni az I. fokú műemlékvédelmi hatóság hozzájárulását is. (Ld. még: 33. § (3) bek.)
Műemléki környezet	Az országosan védett műemlékek érvényesülését biztosító környezet kialakítása és fenntartása.	Az építési munkákhoz kérni kell és be kell tartani az I. fokú műemlékvédelmi hatóság előírásait is. (Ld. még: 32. §)
Helyi értékvédelmi terület	A helyi védelem alatt álló területek hangulat- és formavilágának megőrzése.	A külön értékvédelmi rendelet előírásai betartandók. (Ld. még: 31. § és 74. § (1) bek.)
Helyi természetvédelmi terület	A helyi védelem alatt álló területek természetes állapotának és élővilágának megőrzése.	A külön védelmi rendelet előírásai betartandók. (Ld. még: 74. § (1) bek.)
A Repülőtér 1000 m-es körzete	A repülőgépek biztonságos le- és felszállásának biztosítása.	10,0 m-nél nagyobb „tetőmagasságú” épülethez kérni kell a légiközlekedési hatóság hozzájárulását is. (Ld. még: 33. § (1) bek. a./ pont és (2) bek., valamint 6. § i./ pont)
A Repülőtér „D” jelű zajgátló védőövezete	A repülőgépek zavaró hatásainak csökkentése.	A létesíthető építmények rendeltetése korlátozott, és az épületeket akusztikai védelemmel kell ellátni. (Ld. még: 70. § (2) bek.)
A nagy rádióadó körüli 500 m-es védőterület	Egyfelől a rádióadás zavartalanságának biztosítása, másfelől a rádióadó környezetének védelme.	A rádióadást esetleg zavaró méretű és anyagú építményeket nem szabad létesíteni. (Ld. még: 33. § (1) bek. b./ pont és (2) bek.)

¹⁰⁰ A 4. számú mellékletet a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 38. (1) bekezdése, 2010. december 17-ével hatályon kívül helyezte.

¹⁰¹ A 4. számú mellékletet a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 38.§ (2) bekezdése, 2010. december 17-i hatállyal kiegészítette.

Megnevezés	A védőterület kialakításának oka	A védőterületen betartandó fő szabályok
<p>A működő szennyvíztisztító-telep körüli 500 m-</p> <p>A tervezett szennyvíztisztító-telep körüli 300 m-</p> <p>A bezárt döngutak körüli 1000 m-es</p>	<p>Védekezés a hulladékkezelő telepek káros hatásaitól.</p>	<p>Az építmények rendeltetését, tájolása az esetleges káros hatások figyelembevételével kell kialakítani. (Ld. még: 33. § (1) bek. c./ pont és (2) bek.)</p>
<p>Az autópálya melletti 100 m-es védősáv</p>	<p>Védekezés a járműközlekedés káros hatásaitól.</p>	<p>Épület csak kivételesen építhető.</p>
<p>Az élővizek menti védősáv</p>	<p>Az élővizek védelme.</p>	<p>Épület csak kivételesen építhető. (Ld. még: 53. §)</p>
<p>Kedvezőtlen földtani adottságú területek</p>	<p>A létesítendő építmények állékonyságának biztosítása.</p>	<p>Talajmechanikai szakvélemény vagy geotechnikai dokumentáció is szükséges. (Ld. még: 28. § (3) bek.)</p>
<p>Nagynyomású gázszállító vezeték és védőtávolsága</p>	<p>A gázszállító vezeték megóvása, robbanásveszély elkerülése</p>	<p>Az 1993 az 1993. évi XLVIII. törvény végrehajtásáról szóló 203/1998. (XII.19.) számú kormányrendelet Vhr.19/A.§-a</p>

5. számú melléklet¹⁰²

1. számú Függelék¹⁰³

A műemlékek:

- a./ A volt Borharapó épülete a Fő u. 43. sz. (6621 hrsz.) alatt
(a 18. szd. végén épült, barokk stílusban, műemléki törzsszáma: M 4598);
- b./ A Kiliti római katolikus templom a Malom u. 3. sz. (10092 hrsz.) alatt
(1804-ben épült, későbarokk stílusban, műemléki törzsszáma: M 4564);
- c./ A Kiliti római katolikus plébánia az Asztalos u. 4. sz. (10168 hrsz.) alatt
(1812-13-ban épült, későbarokk stílusban, műemléki törzsszáma: M 8677);
- d./ Lakóépület a Béke tér 1. sz. (10428/1 hrsz.) alatt
(Barokk stílusú, műemléki törzsszáma: M 4565).

¹⁰² Az 5. számú mellékletet a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 38. § (1) bekezdése, 2010. december 17-ével hatályon kívül helyezte.

¹⁰³ Az 1. számú Függelékét a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 39. § (1) bekezdése, 2010. december 17-i hatállyal iktatta be.

Irányadó vizsgálati szempontok a 20000 m³-nél -nél nagyobb építmények, valamint az építési övezetben vagy övezetben csak kivételesen engedélyezhető építmények engedélyezéséhez

1./ A tervezett létesítmény használhatósága külső műszaki és környezeti feltételeinek vizsgálata

- a./ Mekkora körzetben és milyen mértékben növelné a tervezett létesítmény
- a gyalogosforgalmat,
 - a személygépkocsi- és az autóbusz-forgalmat,
 - a tehergépjármű- és a munkagép-forgalmat,
- s hogyan vezethető le zavarmentesen, biztonságosan e megnövekedett forgalom?
- b./ A megnövekedő forgalom hol igényli az utak és csomópontok átépítését, a forgalmi rend megváltoztatását, s megvannak-e, illetőleg megteremthetőek-e ezen változtatások (műszaki, környezeti, gazdasági, stb.) feltételei?
- c./ Milyen mértékű a tervezett létesítmény közműigénye, s a közművek megfelelő módon tudják-e biztosítani
- az energiaellátását,
 - az ivóvízellátását,
 - a szennyvízelvezetését,
 - a csapadékvíz-elvezetését?
- d./ A tervezett létesítmény rendeltetésszerű használatához van-e szükség külső kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, oktatási, egészségügyi és hasonló más létesítményekre, s ezek megfelelő távolságban és megfelelő nagyságrendben rendelkezésre állnak-e, illetőleg biztosíthatóak-e?
- e./ Biztosítható-e, hogy a külső környezeti (zajterhelési, levegő-szennyezettségi, sugárzási) hatások – az engedélyezés idején és a későbbiekben is – a tervezett létesítmény biztonságos működéséhez előírt határértékek alatt maradjanak?

2./ A tervezett létesítmény használhatósága ingatlanon belüli műszaki feltételeinek biztosítása

- a./ Elhelyezhető-e az ingatlanon belül a tervezett létesítmény használatához szükséges számú
- személygépkocsi-várakozóhely,
 - autóbusz-várakozóhely,
 - rakodóhely?
- b./ Elhelyezhetőek-e az ingatlanon belül a tervezett létesítmény főhelyiségeinek rendeltetésszerű használatához szükséges számú és nagyságú helyiségek (raktárak, irodák, vizesblokkok, szociális helyiségek, stb.)?
- c./ Kialakíthatóak-e az ingatlanon belül az előírt, illetőleg szükséges méretű szabad területek (zöldfelületek, kertek, pihenő- és játszótérek, belső utak, várakozó- és rakodóterületek, szabadtéri raktárfelületek, stb.)?

¹⁰⁴ A 2. számú Függelék a 29/2010. (XII.17.) sz. rendelet 39. § (2) bekezdése, 2010. december 17-i hatállyal iktatta be.

3./ A tervezett létesítmény használata következtében várható külső környezeti hatások és ezek káros mértékének csökkentése

Mekkora körzetben és milyen mértékben várható a környezeti hatások (zaj, gáz, por, bűz, talajszennyezés, szilárd hulladék, sugárzás, stb.) növekedése a tervezett létesítmény

- rendeltetésszerű (üzemszerű) használatából adódóan, valamint a
 - használata révén megnövekedő forgalom miatt,
- s ezek a hatások milyen (műszaki, jogi, stb.) eszközökkel tarthatóak a megengedhető határértékek alatt?

4./ A tervezett létesítmény városképi hatásainak vizsgálata
(tetszőleges ábrázolási technikával)

A tervezett – esetleg a kialakult beépítéshez képest újszerű megjelenésű, a kialakult beépítésre jellemző építményektől eltérő méretű – építmény tömege, építészeti karaktere és homlokzatképzése beleillik-e

- az ingatlanl szomszédos utcák, illetőleg terek,
- az érintett tömb és városrész,
- a város (a Balaton, a nagyobb terek, a városba vezető utak, valamint a környező dombok felől látható) képébe, sziluettjébe?

Megjegyzés:

A csak kivételesen engedélyezhető telek kialakításának engedélyezéséhez a telken építhető vagy várhatóan építendő épület

- létesítése környezeti feltételeinek meglétét, illetőleg biztosíthatóságát, valamint
 - várható környezeti hatásainak megengedhetőségét
- kell vizsgálni.