

**Rezi Község Önkormányzata  
Képviselő-testülete**

**31/2009. (XII.15.), az 5/2010. (IV.01.), a 6/2011. (IV.11.)  
az 5/2016. (IV.15.), a 13/2016. (X.5.), a 10/2017. (X.11.)  
a 9/2018. (VI.26.), a 13/2018. (X.3.), a 15/2018. (XI.7.)  
valamint a 16/2018. (XII.27.)  
önkormányzati rendeletekkel módosított  
7/2006. (VI.27.) önkormányzati rendelete**

**Rezi Község Helyi Építési Szabályzatának  
valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról**

**Rezi Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
31/2009. (XII.15.), az 5/2010. (IV.01.),  
a 6/2011. (IV.11.), az 5/2016. (IV.15.), a 13/2016. (X.5.),  
a 10/2017. (X.11.), a 9/2018. (VI.26.), a 13/2018. (X.3.)  
a 15/2018. (XI.7.) valamint a 16/2018. (XII.27.)  
önkormányzati rendeletekkel módosított**

**7/2006. (VI.27.) önkormányzati rendelete**

**Rezi község Helyi Építési Szabályzatának,  
valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról**

Rezi Község Önkormányzatának Képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§. (3) bekezdésében, valamint a helyi önkormányzatokról szóló, módosított 1990. évi LXV. törvény 8.§. (1) bekezdésében biztosított feladat- és jogkörében eljárva, továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (továbbiakban: OTÉK) szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 4.§. (3) bekezdésében biztosított felhatalmazással élve a mellékelt dokumentáció alapján az alábbi rendeletet alkotja.

### **Általános előírások**

#### Az előírások hatálya

1.§.<sup>1</sup>

Jelen építési szabályzat hatálya a rendelet mellékletét képező R-2 és R-3 jelű szabályozási terven jelölt területre terjed ki, a Rezi 659-678. hrsz. ingatlanok kivételével.

#### Az előírások alkalmazása

2.§.

- (1) Az előírásokat a City Plus Bt. tervezőirodája által készített, R-2 és R-3 jelű szabályozási tervvel együtt kell alkalmazni.
- (2) Az 1.§-ban meghatározott település területén területet felhasználni, telket alakítani, épületet, építményt (ide értve a műtárgyakat is), tervezni, építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak a szabályozási terv és a jelen helyi építési szabályzat rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően szabad. E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az OTÉK előírásai alkalmazandók.

---

<sup>1</sup> Módosította a 3/2019. (IV.24.) önkormányzati rendelet 31. § (1) bekezdése. (Hatályos: 2019. május 24-től.)

- (3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz, amelyek alól az első fokú építési hatóság csak azon esetben és csak azon feltételekkel biztosíthat eseti eltérést, ahol és amely tárgyat érintően erre önkormányzati rendelet kifejezetten feljogosítja.
- (4)<sup>2</sup>
- (5) Jelen rendeletben rögzített sajátos jogintézmények követelményrendszere a szabályozási terv módosítása nélkül önkormányzati rendelettel módosítható.
- (6) A településen a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervéről és a Balatoni Területrendezési Szabályzat (továbbiakban BTSZ) megállapításáról szóló magasabb szintű mindenkor jogszabály előírásai betartandók.

### A szabályozás elemei

#### 3.§.

- (1) Kötelező szabályozási elemek
- Szabályozási vonal
  - Területfelhasználás módja és határa
  - Övezet, építési övezet határa és előírásai
  - Építési határvonal
  - Belterület meglévő és tervezett határa
- (2) Irányadó szabályozási elemek
- Irányadó telekhatár  
Az irányadó telekhatár a szabályozási terv által javasolt telekkialakítást rögzíti.
  - Megszüntető jel  
A szabályozási terv által megszüntetendő telekhatárokat jelöli.
- (3) A kötelező szabályozási elemek módosítása csak a helyi építési szabályzat, és a szabályozási terv módosításával hajtható végre.
- (4) Az irányadó szabályozási elemek pontosítását, módosítását az építési hatósági engedélyezheti. Ehhez szükség szerint településrendezési szakvéleményt kérhet.

### Telekalakítási rendelkezések

#### 4.§.

- (1) Telekalakítás a meglévő telekstruktúrához igazodva az övezeti előírások szerinti minimális teleknagyság betartásával és a tervezett úthálózat kötelező szabályozási vonalainak figyelembevételével engedélyezhető.
- (2) Magánút elhelyezése céljára más jogszabályi előírás hiányában, az OTÉK figyelembe vételével legalább 8 m szélességű építési területet kell biztosítani. Magánút területe a vonatkozó övezeti előírásban rögzítettől kevesebb is lehet.

---

<sup>2</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelet 35. § (6) bekezdés a) pontja. Hatálytalan: 2018. június 27-től.

- (3) A beépítésre nem szánt területen a BTSZ-ben rögzítettél kisebb telket kialakítani nem szabad.

|| Jóváhagyáskor: 2000. évi CXII. tv. 8.§. (1) pontja szerint.

- (4) A korábban kialakított építési telkek akkor is beépíthetőnek minősülnek, ha a méreteik csak a kialakításuk idején hatályos előírásoknak felelnek meg.
- (5) Az új saroktelkek szélességi méretének legalább 3,0 m-rel nagyobbak kell lennie az övezetben kialakítható telkek előírt legkisebb szélességénél.
- (6) A szabályozási terven jelölt tervezett telekhatárok irányadó jellegűek.
- (7)<sup>3</sup>

### Az építési engedélyezési eljárás helyi szabályai

#### 5.§.

- (1) A termőtalaj védelme érdekében, építmények termőföldön (kül- és belterületen) történő építésügyi hatósági engedélyezése során érvényre kell juttatni azt, hogy az elhelyezés a környező területen a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa.
- (2) Az építmények kivitelezése során a kivitelező, üzemeltetés során az üzemeltető köteles gondoskodni a humuszos termőréteg megmentéséről. A kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében ne okozzanak kárt.
- (3) Mélyfekvésű területeken, építmények és terepszint alatti létesítmények építését megelőzően a talajvíz helyzetét is tisztázó talajmechanikai vizsgálatokat kell végezni.
- (4) A tőzeges összlettel érintett területeken építmények létrehozása előtt a talajvíz várható szintjét és szulfáttartalmát is meghatározó talajmechanikai vizsgálatokkal kell tisztázni a beépítés feltételeit.
- (5)<sup>4</sup>
- (6)<sup>5</sup>

### Építési telkek beépítési módjának meghatározása

#### 6.§.

- (1) Az építési telkek épület elhelyezésére szolgáló területrészt az övezeti előírásokban meghatározott építési hely valamint a kötelező zöldfelületi területhasználatok beépítési korlátozásai alapján kell megállapítani. Épület az adott építési telken belül ott építhető, ahol azt az összes előírás azt lehetővé teszi.

---

<sup>3</sup> Hatályon kívül helyezte a 13/2016. (X.5.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatálytalan: 2016. október 6-tól.

<sup>4</sup> Hatályon kívül helyezte a 13/2016. (X.5.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatálytalan: 2016. október 6-tól.

<sup>5</sup> Hatályon kívül helyezte a 13/2016. (X.5.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatálytalan: 2016. október 6-tól.

- (2) Az építési helyet meghatározó minimális elő-, oldal- és a hátsókert méreteket általában az adott beépítési mód alapján az OTÉK előírásai szerint kell megállapítani. Az ettől eltérő helyi előírásokat az övezeti előírások rögzítik.
- (3) A kialakult beépítési módú, átalakításra nem szánt karakterű területeken ha a telek jelenlegi jellemzői az építési előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, az alább felsorolt szabályok szerint lehet építési munkát, illetve telekalakítást végezni:
- a.) ha a telek jelenlegi beépítettsége nem felel meg az építési előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem az épület(ek) szintterülete, építménymagassága nem növelhető, kivéve a tetőtér beépítést, mely esetben az építménymagasság és a beépítettség megtartása mellett a szintterület növelése megengedhető. Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és az övezeti előírásokat kell alkalmazni,
  - b.) ha a telek jelenlegi méretei nem felelnek meg az építési előírásoknak, akkor a telekméreték – a szabályozási tervlapon jelölt közterületi határrendezést kivéve – tovább nem csökkenthetők, és ha a telekre vonatkozó országos és egyéb építési előírások betarthatók, a telek beépíthető,
  - c.) ha a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak, az előírástól eltérő beépítési mód megtartható, de az épületek csak a telekre vonatkozó egyéb országos és építési előírások betartása esetén és az előírások szerinti építési helyen belül bővíthetők,
  - d.) ha a telek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az építési előírásokban előírt értéket, a meglévő építmények bővíthetők, de a bővítmények építménymagassága az előírt értéket nem haladhatja meg. Ha a meglévő építmények lebontásra kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és a vonatkozó építménymagassági előírásokat kell érvényesíteni.
- (4) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az oldalhatáron álló épület-szárny az utcai építési vonaltól legalább 5,0 m távolságban kereszt-szárnyal is bővíthet.
- (5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, amennyiben a telekszélesség az építési vonalon meghaladja a 20,0 métert, a telek szabadon álló beépítési móddal is beépíthető, az oldalkert OTÉK szerinti szabályainak betartása mellett.
- (6) Az előírt építmények közötti legkisebb távolság korlátlanul csökkenthető azokban az oldalhatáron álló módon beépített építési övezetekben, ahol a beépítési mód zárt sorú beépítési módra változott, ha az épületnek a szomszédos telkeken álló épületekkel szembeni homlokzatai tűzfa-las kialakításúak.

### Az építményekre vonatkozó általános előírások

#### 7.§

- (1) <sup>6</sup>
- (2) <sup>7</sup>
- (3) Az építési övezetekre megengedett legnagyobb építménymagasság értékeit nem lépheti át az építmény
- a.) a közterület felé néző,
  - b.) a szomszédos telekhatártól 3 m-en belül álló homlokzatainak magassága.
- (4) <sup>8</sup>
- (5) <sup>9</sup>
- (6) <sup>10</sup>
- (7) <sup>11</sup>
- (8) Terepszint alatti építményekre vonatkozó előírások:
- a.) Terepszint alatti építmény - lapterület, **Ev** övezeti jelű védelmi erőterület, továbbá **Má0** övezeti jelű mezőgazdasági terület kivételével - bárhol létesíthető, ahol nem gátolják építéshidrológiai, mérnökgeológiai vagy más geotechnikai adottságok illetve nem veszélyeztet más építményeket és nyomvonalas létesítményeket.
  - b.) A terepszint alatti építmény csak az építési helyen belül emelkedhet ki a terepszintből.
  - c.) A terepszint alatti létesítmény feletti kert, zöldfelület az OTÉK-ban rögzített feltételek mellett számítható be az építési telekre előírt legkisebb zöldfelületi mutató értékébe.
  - d.) A település beépítésre nem szánt részén a terepszint alatti építmény alapterülete nem haladhatja meg a telek területének 10%-át.
- (9) A település beépítésre nem szánt területén 10 m-nél magasabb építményeket a környezethez (a domborzati és növényi adottságokhoz) illeszkedően kell elhelyezni.
- (10) A 10 m-nél magasabb építmények építési engedély iránti kérelméhez táj-esztétikai vizsgálatot és külön jogszabályban meghatározott látványtervet kell mellékelni.
- (11) A település közigazgatási területén - a települési és tájkarakter védelme érdekében - 2500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb összes szintterületű, csarnok jellegű épületek építését nem lehet engedélyezni.
- (12) <sup>12</sup>

---

<sup>6</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelet 35.§ (6) bekezdés b) pontja. Hatálytalan: 2018. június 27-től.

<sup>7</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelet 35.§ (6) bekezdés b) pontja. Hatálytalan: 2018. június 27-től.

<sup>8</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelet 35.§ (6) bekezdés b) pontja. Hatálytalan: 2018. június 27-től.

<sup>9</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelet 35.§ (6) bekezdés b) pontja. Hatálytalan: 2018. június 27-től.

<sup>10</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelet 35.§ (6) bekezdés b) pontja. Hatálytalan: 2018. június 27-től.

<sup>11</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelet 35.§ (6) bekezdés b) pontja. Hatálytalan: 2018. június 27-től.

(13)<sup>13</sup>

### Reklám- és hirdetőfelületek kialakítása

8.§.<sup>14</sup>

#### Külterület és belterület

9.§.

- (1) A belterületi határ módosításáról a szabályozási tervnek és jelen előírásoknak megfelelően kell gondoskodni.
- (2) A belterületbe csatolás ütemezetten, a jelentkező valós igényekkel összhangban történhet.
- (3) Mezőgazdasági művelésű területeket beépítésre szánt területbe, illetve belterületbe vonni csak akkor lehet, ha a szabályozási terv beépítésre szánt területfelhasználási kategóriába sorolta a területet és a művelési ág alóli végleges kivonást, az illetékes földhivatal jóváhagyta.

#### Területfelhasználás

10. §<sup>15</sup>

- (1) A település területe építési szempontból
  - a) beépítésre szánt
  - b) beépítésre nem szánt területbe tartozik.
- (2) A beépítésre szánt területek építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint
  - a) lakóterület
    - aa) falusias lakóterület
  - b) vegyes terület
    - ba) településközpont vegyes terület
  - c) gazdasági terület
    - ca) kereskedelmi, szolgáltató terület
    - cb) ipari terület - jelentős mértékű zavaró hatású terület
    - cc) ipari terület - egyéb ipari terület
  - d) különleges terület
    - da) temető terület
    - db) bánya terület
    - dc) turisztikai terület
    - dd) sport, szabadidő területterületfelhasználási kategóriákba tagozódnak.

---

<sup>12</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelet 35.§ (6) bekezdés b) pontja. Hatálytalan: 2018. június 27-től.

<sup>13</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelet 35.§ (6) bekezdés b) pontja. Hatálytalan: 2018. június 27-től.

<sup>14</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelet 35.§ (6) bekezdés c) pontja. Hatálytalan: 2018. június 27-től.

<sup>15</sup> Módosította az 5/2016. (IV.15.) önkormányzati rendelet. 1. §-a. Hatályos : 2016. április 16-tól.

- 3) A beépítésre nem szánt területek
- a) közlekedési és közműterület
  - b) zöldterület
  - c) erdőterület
  - d) mezőgazdasági terület
  - e) vízgazdálkodási terület
- területfelhasználási kategóriákba tagozódnak.”

### Beépített és beépítésre szánt területek

#### 11.§.

- (1) Beépítésre szánt területen közműves ivóvíz szolgáltatást, közüzemi szennyvízelvezetést és -tisztítást, közüzemi villamos energia szolgáltatást, nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetést biztosítani kell.
- (2) Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához – helyi önkormányzati parkolási rendelet hiányában – a járművek elhelyezési lehetőségét az OTÉK előírásai szerint saját telken belül kell biztosítani.

#### Lakóterületek

##### Falusias lakóterület

#### 12.§.

- (1) A falusias lakóterületen elhelyezhető:
  - lakóépület,
  - mező- és erdőgazdasági (üzemi) épület,
  - a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltatató, és kézműipari épület,
  - vendéglátó épület,
  - szálláshely szolgáltatató épület,
  - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - sportépítmény,
  - üzemanyagtöltő,
  - melléképítmény.
- (2) Lakóterületen gazdasági tevékenység csak akkor folytatható, továbbá telephely csak akkor alakítható ki, amennyiben a rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.
- (3) A falusias lakóterület építési övezetben található kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri a 500 m<sup>2</sup>-t. A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon 10 m.
- (4) Épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:
  - az építési hely előkertje vonala a kialakult építési vonal, ahol ez nem állapítható meg, 5,0 méter
  - oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál. Kialakult állapot esetén az előírt értéknél



kisebb oldalkerti mérték is megállapítható, az építési engedélyezési eljárásába bevont tűzvédelmi szakhatóság szakhatósági hozzájárulása alapján.<sup>16</sup>

- az építési hely hátsókert felé eső határvonala, ahol a szabályozási terv külön nem tünteti fel, a szabályozási vonaltól mért maximum 50,0 méter lehet, de a hátsókert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 6,0 méternél.

(5) <sup>17</sup>

(6) <sup>18</sup>

- (7) A könnyen éghető anyagú (nád) tetőhéjazatok csak az I. fokú tűzvédelmi hatóság külön egyedi esetekre vonatkozó engedélye alapján alkalmazható.

(8) <sup>19</sup>

- (9) Építési telkeken a be nem épített, és burkolattal el nem látott területeket zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani. Burkolt terület a telek területének maximum 10 %-a lehet.

- (10)<sup>20</sup> A lakótelkek utcai telekhatárán 1,50 – 2,20 méter magasságú utcai kerítések létesíthetők. Útcsatlakozásoknál a szabadlátást akadályozó létesítményeket elhelyezni, valamint 0,60 m-nél magasabb növényzetet ültetni tilos.

- (11) A lakótelkeket feltáró közművezetéseket a közutakon vagy a magánutakon kell elvezetni, amennyiben erre nincs mód, szolgalmi jog létesíthető.

- (12) A falusias lakóterület építési övezeteiben a kialakult beépítés figyelembevételével az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni:

<b>Lf-K. jelű építési övezet</b>	
Beépítési mód	K - oldalhatáron álló
Kialakítható telek területe	min. 900 m <sup>2</sup>
Kialakítható telek szélessége	min. 16 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K - 20 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K - 3,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K - 4,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	50 %

<b>Lf-1. jelű építési övezet</b>	
Beépítési mód	K - oldalhatáron álló
Kialakítható telek területe	min. 900 m <sup>2</sup>
Kialakítható telek szélessége	min. 18 m a telek homlokvonalán

<sup>16</sup> Jóváhagyásához OTÉK alóli felmentés szükséges.

<sup>17</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelet 35.§ (6) bekezdés d) pontja. Hatálytalan: 2018. június 27-től.

<sup>18</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelet 35.§ (6) bekezdés d) pontja. Hatálytalan: 2018. június 27-től.

<sup>19</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelet 35.§ (6) bekezdés d) pontja. Hatálytalan: 2018. június 27-től.

<sup>20</sup> Módosította a 9/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelet 35.§ (3) bekezdése. Hatályos: 2018. június 27-től.

Megengedett legnagyobb beépítettség	K - 20 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K - 3,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K - 4,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	50 %
Az <b>Lf-1*</b> jelű építési övezet akkor építhető be, ha a terület az 1.osztályú szőlőkataszterből jogszerűen kivonásra került. A kivonásról szóló okiratot az építési engedélyezési dokumentációhoz csatolni kell.	

<b>Lf-2. jelű építési övezet</b>	
Beépítési mód	K - oldalhatáron álló
Kialakítható telek területe	min. 600 m <sup>2</sup>
Kialakítható telek szélessége	min. 16 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K - 25 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K - 3,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K - 4,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	50 %

<b>Lf-3. jelű építési övezet</b>	
Beépítési mód	oldalhatáron álló
Kialakítható telek területe	min. 1000 m <sup>2</sup>
Kialakítható telek szélessége	min. 18 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	20 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	3,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	50 %

### Vegyes terület

#### Településközpont terület

#### 13.§.

- (1) A településközpont vegyes területen lakóépület, igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, valamint sportépítmények alakíthatók ki.
- (2) Épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:
  - az építési hely előkert vonala a kialakult építési vonal, ahol ez nem állapítható meg, 5,0 méter
  - oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál. Kialakult állapot esetén az előírt értéknél kisebb oldalkerti mérték is megállapítható, az építési engedélyezési eljárásába bevont tűzvédelmi szakhatóság szakhatósági hozzájárulása alapján.<sup>21</sup>

<sup>21</sup> Jóváhagyásához OTÉK alóli felmentés szükséges.

- az építési hely hátsókert felé eső határvonala, ahol a szabályozási terv külön nem tünteti fel, a szabályozási vonaltól mért maximum 50,0 méter lehet, de a hátsókert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 6,0 méternél.
- (3) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben a kialakult beépítés figyelembevételével az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni:

<b>Vt. jelű építési övezet</b>	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	min. 1000 m <sup>2</sup>
Kialakítható telek szélessége	min. 18 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K - 40 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K - 3,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K - 6,0 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %

- (4) <sup>22</sup>
- (5) <sup>23</sup> A településközpont vegyes terület utcai telekhatárán 1,50 – 2,20 méter magasságú utcai kerítések létesíthetők. Útcsatlakozásoknál a szabadlátást akadályozó létesítményeket elhelyezni, valamint 0,60 m-nél magasabb növényzetet ültetni tilos.”

### Gazdasági terület

#### 14.§.

- (1) A gazdasági terület elsősorban a gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A gazdasági terület lehet
- kereskedelmi, szolgáltató terület,
  - ipari terület
  - jelentős mértékű zavaró hatású terület
  - egyéb terület.
- (3) <sup>24</sup> A gazdasági területeken csak olyan létesítmények üzemeltethetők, amelyek a kiemelten védett kategória levegőtisztaság-védelmi előírásait teljesítik, továbbá nem okoznak a vonatkozó jogszabályban előírt határértékeknél nagyobb zaj-, illetve rezgésterhelést.
- (4) A gazdasági terület építési övezeteiben található kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri az 1000 m<sup>2</sup>-t. A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon 20 m.
- (5) A telkek be nem épített, illetve gazdasági céllal nem hasznosított részét parkosítva kell kialakítani, illetve fenntartani. A telekhatárok mentén az ingatlan tulajdonosának, legkésőbb a használatbavételi engedély

<sup>22</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelet 35.§ (6) bekezdés e) pontja. Hatálytalan: 2018. június 27-től.

<sup>23</sup> Módosította a 9/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelet 35.§ (4) bekezdése. Hatályos: 2018. június 27-től.

<sup>24</sup> Módosította az 5/2016. (IV.15.) önkormányzati rendelet 2. §-a. (Hatályos: 2016. április 16-tól.)

kiadásának időpontjáig többszintes védő-takaró növényssávot kell telepítenie, honos fák, cserjék használatával.

- (6)<sup>25</sup> A telkek utcai telekhatárán 1,50 – 2,20 méter magasságú utcai kerítések létesíthetők. Útsatlakozásoknál a szabadlátást akadályozó létesítményeket elhelyezni, valamint 1,20 m-nél magasabb növényzetet ültetni tilos.
- (7) A telkek be nem épített, illetve gazdasági céllal nem hasznosított részét 16/18 törzs körméretű fákkal fásítva, parkosítva kell kialakítani, illetve fenntartani, a telekhatárok mentén legalább egy fasort kell telepíteni. A fákat a használatbavételi engedély kérelmezéséig el kell ültetni, a használatbavételi engedély csak ennek megléte esetén adható ki.

### Kereskedelmi, szolgáltató terület

#### 15.§.

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető:
- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
  - a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
  - sportlétesítmény.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató területen nem helyezhető el jelentős zavaró hatást gyakorló, a mindenkori környezetvédelmi határértékeknél nagyobb mértékben környezetszennyező, bűzös, fertőző vagy robbanóanyaggal kapcsolatos termelő, tároló létesítmény, továbbá olyan létesítmény, amelynek rendeltetési használatból eredő sajátos hatásai korlátozzák a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.
- (3) Épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:
- a. előkert mértéke minimum 5,0 méter,
  - b. oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál,
  - c. a hátsókeret mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 6,0 méternél.
- (4) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben a kialakult beépítés figyelembevételével az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni:

<b>Gksz. jelű építési övezet</b>	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	min. 2000 m <sup>2</sup>
Kialakítható telek szélessége	min. 20 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K - 30 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K - 3,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K - 6,0 m

<sup>25</sup> Módosította a 9/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelet 35.§ (5) bekezdése. Hatályos: 2018. június 27-től.

Megengedett legkisebb zöldfelület	30 %
-----------------------------------	------

Ipari terület  
(Jelentős mértékben zavaró hatású terület)

16.§.

- (1) A jelentős mértékben zavaró hatású ipari terület a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös, vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A jelentős mértékben zavaró hatású ipari terület az alábbi építési övezetekre tagozódik:
  - mezőgazdasági üzem /**G**IPJü/
- (3) A **G**IPJü jelű építési övezetben elhelyezhető:
  - a növénytermesztés és állattartás, és azokat kiszolgáló létesítmények,
  - a mezőgazdasági üzemi tevékenységgel összeegyeztethető ipari építmény,
  - üzemanyagtöltő.
- (4) Épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:
  - előkert mértéke minimum 5,0 méter,
  - oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 5,0 méternél,
  - a hátsókert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 10,0 méternél.
- (5) A jelentős mértékben zavaró hatású ipari terület építési övezeteiben az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni:

<b>G</b> IPJü. jelű építési övezet	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	K - min. 4000 m <sup>2</sup>
Kialakítható telek szélessége	min. 20 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K - 30 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K - 3,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K - 7,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %

- (6) A **G**IPJü, jelű építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasságnál egyedi építési engedélyezési eljárás keretében magasabb is engedélyezhető, ha azt az alkalmazott technológia indokoltá teszi.

Ipari terület  
(Egyéb terület)

17.§.

- (1) Az egyéb ipari terület építési övezeteiben elsősorban az ipar, az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei helyezhetők el.
- (2) Az egyéb ipari terület az alábbi építési övezetekre tagozódik:
  - egyéb ipari terület - ipar /**GIFE**/
  - egyéb ipari terület - településgazdálkodás /**GIPT**/
- (3) Épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:
  - a. előkert mértéke minimum 5,0 méter,
  - b. oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 5,0 méternél,
  - c. a hátsókert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 10,0 méternél.
- (4) Az egyéb ipari terület - ipar építési övezetben elhelyezhető:
  - mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
  - egyéb irodaépületek,
  - üzemanyagtöltő.
- (5) Az egyéb ipari terület - ipar építési övezetben nem helyezhetők el jelentős zavaró hatást gyakorló, a mindenkori környezetvédelmi határértékeknel nagyobb mértékben környezetszennyező, bűzös, fertőző vagy robbanóanyaggal kapcsolatos termelő, tároló létesítmény, továbbá olyan létesítmény, amelynek rendeltetési használatból eredő sajátos hatásai korlátozzák a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.
- (6) Az egyéb ipari terület - településgazdálkodás építési övezetében az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás, településüzemeltetés területei, így a település területén található vízmű területek helyezhetők el.
- (7) Az egyéb ipari terület építési övezeteiben az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni:

<b>GIFE, GIPT. jelű építési övezet</b>	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	min. 2000 m <sup>2</sup>
Kialakítható telek szélessége	min. 20 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K - 30 %
Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K - 30 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K - 3,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K - 7,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	20 %

- (8) A **GIPT.** jelű építési övezetében az elhelyezendő funkció technológiai igénye ismeretében az (7) pontban rögzített legkisebb kialakítható telekméretnél kisebb is engedélyezhető.
- (9) Az egyéb ipari terület építési övezeteiben a megengedett legnagyobb építménymagasságnál egyedi építési engedélyezési eljárás keretében ma-

gasabb is engedélyezhető, ha azt az alkalmazott technológia indokolttá teszi.

(10)<sup>26</sup>

### Üdülőterület

#### Üdülőházas terület

18.§.<sup>27</sup>

#### Különleges terület

19.§.

- (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezkedő épületek különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek), és más beépítésre szánt területfelhasználású területektől eltérnek.
- (2) Különleges terület területfelhasználási kategóriájú területek:
  - **KTE** övezeti jelű temető terület,
  - **KB** övezeti jelű bánya terület,
  - **KTT** övezeti jelű turisztikai terület,
  - **KSP** övezeti jelű sport, szabadidő terület.
- (3) A különleges területen az építési övezetek fő rendeltetésének megfelelő, valamint az ahhoz kapcsolódó építmények helyezhetők el.
- (4) A különleges terület építési övezetben található kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri a 400 m<sup>2</sup>-t. A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon 12 m.
- (5) Épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:
  - előkert mértéke minimum 5,0 méter,
  - oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 5,0 méternél,
  - a hátsókert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 10,0 méternél.
- (6) A különleges terület építési övezeteiben az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni:

<b>KTE.</b> jelű temető terület	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	nincs kikötés
Kialakítható telek szélessége	nincs kikötés

---

<sup>26</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelet 35.§ (6) bekezdés f) pontja. Hatálytalan: 2018. június 27-től.

<sup>27</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2016. (IV.15.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése. (Hatálytalan: 2016. április 16-tól.)

## Rezi Község Helyi Építési Szabályzata

Megengedett legnagyobb beépítettség	K - 10 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K - 2,5 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K - 4,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	50 %
Harangláb, harangtorony esetén a megengedett legnagyobb építménymagasságnál egyedi építési engedélyezési eljárás keretében magasabb is engedélyezhető.	
A temetőt kerítése mentén fasorral kell határolni.	
A lezárt temetők területe kegyeleti parkká alakítandó, és akként kezelendő.	

<b>Kb.</b> jelű bánya terület	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	nincs kikötés
Kialakítható telek szélessége	nincs kikötés
Megengedett legnagyobb beépítettség	K - 10 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K - 2,5 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K - 7,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %
Az építmények a technológiai igényeknek megfelelő kialakítással helyezhetők el.	
A terület azon részén, ahol már bányászati tevékenység nem folyik, meg kell kezdeni a rekultivációt, majd a bányászati tevékenység befejezése után, az egész terület rekultivációja (tájrehabilitációja) szükséges, földtakarással és növénytelepítéssel. (Az esetleges csúszásveszély vizsgálata, megszüntetése is kötelező feladat.) A rehabilitációs terület rendeltetését, használati módját és kezelését is tartalmazó terv készítésénél a természetvédelmi hatóság hozzájárulását meg kell szerezni.	
Az Országos Ásványvagyon Nyilvántartásban szereplő, megkutatott, nemfémes ásványi nyersanyagokkal érintett területek más irányú hasznosítása engedélyezésébe a Magyar Geológiai Szolgálatot, illetve a Pécsi Bányakapitányságot szakhatóságként be kell vonni.	

<b>Ktt.</b> jelű turisztikai terület	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	min. 2000 m <sup>2</sup>
Kialakítható telek szélessége	min. 20 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K - 20 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K - 2,5 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K - 7,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	50 %

<b>Ksp.</b> jelű sport, szabadidő terület <sup>28</sup>	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	nincs kikötés
Kialakítható telek szélessége	nincs kikötés

<sup>28</sup> A táblázat utolsó sorát hatályon kívül helyezte a 31/2009. (XII.15.) rendelet 1. §-a. Hatálytalan: 2010. január 1-től.



Megengedett legnagyobb beépítettség	K -10 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K - 2,5 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K - 6,0 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	60 %

### Beépítésre nem szánt területek

#### 20.§.

- (1) Beépítésre nem szánt területen egyedi, vagy közműves ivóvíz szolgáltatást, közüzemi villamos energia szolgáltatást, nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetést kell biztosítani.
- (2) Beépítésre nem szánt területen, amennyiben nincs lehetőség a közcsatornára történő csatlakozásra új épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni csak a környezetvédelmi és a vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztároló, illetve egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítmény (korszerű csatorna-közműpótló) megléte esetén lehet.

### Közlekedési- és közműterület

#### 21.§.

- (1) A közlekedési és közműterület (**KÖÜ**) az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével -, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) A közlekedési és közműterületen az (1) bekezdésben foglaltakon túl elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmény is.
- (3) A közlekedési és közműterületbe tartozó közterületek telekhatárait, szabályozási szélességét és védőtávolságait a szabályozási terv ábrázolja.
- (4) Az utak szabályozási területébe eső, illetve a szabályozási vonal korrigálása következtében a közlekedési területbe került meglévő épületrészekben mindennemű építési tevékenység – az utak fejlesztésének várható idejét, az épületnek az út szabályozási területében elfoglalt helyét, az épület sajátosságait (eszmei és gazdasági értékét) mérlegelve, – az illetékes közlekedési szakhatóság állásfoglalásának figyelembe vételével engedélyezhető. Ezen épületek bővítése az utak szabályozási területén belül nem lehetséges.
- (5) A közutak elhelyezése céljára más jogszabályi előírás hiányában, az OTÉK figyelembe vételével az alábbi szélességű építési területet (szabályozási szélesség) kell biztosítani:
  - a.) főutak: 40 m, illetve a kialakult (K) állapot,
  - b.) országos mellékutak: 30 m, illetve a kialakult (K) állapot,
  - c.) helyi gyűjtőutak: 22 m, illetve a kialakult (K) állapot,
  - d.) kiszolgáló út: 12 m, illetve a kialakult (K) állapot,
  - e.) kerékpárút, gyalogút: 3 m, illetve a kialakult (K) állapot,
  - f.) külterületi dúlót: 8 m, illetve a kialakult (K) állapot.

- (6) A rálátás biztosítása érdekében a szabályozási vonalak csatlakozásánál 5-5 méteres lesarkítás szükséges, a szabályozási terven ábrázolt módon.
- (7) Külterületen a meglévő és tervezett közút tengelyétől számított 50 méteren, főútvonal esetén 100 méteren belül építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.
- (8) A közlekedési területen műtárgyakat, közvilágítást, közterületi építményeket, növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést és az utak láthatóságát, a sarkok beláthatóságát ne akadályozza.
- (9) A közterületi parkolókat négy gépjárműnél nagyobb befogadó képesség esetén a vonatkozó szabvány szerint fásítva kell kialakítani.
- (10) A település utcái mentén, ahol nincs akadályozó tényező, fasor kell telepíteni. A zöldsáv fenntartását, gyommentesítését tulajdonosának, illetve kezelőjének folyamatosan el kell végezni.
- (11) Új utak kialakításakor az engedélyezés során környezetvédelmi hatástanulmányt kell készíteni, az előírások és határértékek betarthatósága érdekében.

### 22.§.

- (1) Nyomvonal jellegű közművezetéseket és közműlétesítményeket a közlekedési és közműterületen, közterületen, vagy a közművet üzemeltető szerv területén kell elhelyezni.  
Ettől eltérő elhelyezés csak szolgalmi vagy vezetékJog biztosítása mellett engedélyezhető.
- (2) A közművezetékek védelme érdekében a vonatkozó jogszabályokban és szabványokban előírt védőtávolságokat be kell tartani.
- (3) Az ivóvíz minőségű víz beszerzésére, kezelésére, tárolására, továbbítására és szétosztására szolgáló létesítmények védőterületein csak a rendeltetésszerű üzemeltetés érdekében végzett építési tevékenység folytatható.
- (4) A minőségi vízellátást szabványos nyomásviszonyok biztosításával érhető el, így zónásítás szükséges.
- (5) A szennyvízcsatorna-hálózat üzembe helyezését csak a megfelelő kapacitású csatlakozó szennyvíztisztító telep üzembe helyezését követően lehet engedélyezni.
- (6) A szabályozási terven jelölt tájképvédelmi területeken új villamosenergia-ellátási, valamint a táv- és hírközlő vezetékek csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhetők, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana.
- (7) A meglévő 20 kV-os elektromos légvezetékek szabad megközelítését, védőtávolságát - a vonatkozó szabvány és magasabb szintű jogszabály szerint - biztosítani kell.
- (8) A település csapadékvíz elvezetését nyílt árokhálózatban, csapadékvíz csatornahálózatban kell elvezetni. A vízelvezető árkokat kialakításuknál, illetve karbantartásuknál védő gyeptakaróval kell ellátni.
- (9) A nyílt árkos vízelvezető rendszerek kialakításához (kapubejáró, csatornázás) a közútkezelői hozzájárulást minden esetben be kell szerezni. Az

ingatlanok előtt húzódó csapadékvíz-elvezető árkokat az ingatlantulajdosok kötelesek tisztítani, karbantartani.

- (10) A tervezett közművezetékek építésekor az esetleges közös kivitelezés érdekében a vezetékek nyomvonalát egyeztetni kell a közműüzemeltetőkkel.
- (11) A tervlapokon feltüntetett közművezetékek jelölése csak irányadó. Az építési és egyéb munkák során a közművezetékek feltárását és pontos bemérését el kell végezni.

### Zöldterületek

#### 23.§.

- (1) A zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület (közkert, közpark).
- (2) A zöldterületen a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, stb.), vendéglátó épület, a terület fenntartásához szükséges épület, továbbá víz- és zöldfelületek, közművek helyezhetők el.
- (3) A zöldterületen legfeljebb 4,5 méter építménymagasságú épületek legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el.
- (4) A zöldterületen bármilyen építmény csak úgy helyezhető el, hogy a kivágott fákat, növényzetet pótolni kell.
- (5) A szabályozási tervlapok szerinti zöldterületeket más célra felhasználni nem szabad.
- (6) Közpark zöldfelületi kialakítása előtt a területre vonatkozó kertépítészeti tervet kell készíteni, és a növényzet telepítését ez alapján kell elvégezni.
- (7) A meglévő és az újonnan létesítendő zöldterületek folyamatos fenntartásáról, esetenkénti felújításáról gondoskodni kell.
- (8) A szabályozási terven jelölt, jelenleg más rendeltetésű területeken az eredeti rendeltetés megszüntetése után az előfásítást el kell végezni.
- (9) A zöldterületeket csak rendeltetésszerűen szabad használni. Ettől eltérő ideiglenes használatra (előadás, vásár, majális, stb.) szóló engedélyt a Polgármesteri Hivatal jegyzője adja azzal a kikötéssel, hogy a kérelmező köteles biztosítani a zöldterület megóvását és az esetleg keletkező kárt megtéríteni, a használat során keletkezett szennyeződést eltakarítani
- (10) Zöldterületeken illetve azok sétaútjain járművel közlekedni és ott parkirozni, a gépjárműveket javítani és tisztítani tilos
- (11) Közparkokban és zöldterületeken közművet építeni, rongálással járó közműkarbantartást végezni csak a jegyző előzetes engedélyével lehet. Kivitelező köteles az eredeti állapotot visszaállítani
- (12) Közterületi növénytelepítésnél a túlevelű örökzöldek dominanciája kerülendő.

### Erdőterület

#### 24.§.

- (1) A településen lévő erdőterület nagysága összességében nem csökkenhet.
- (2) Az erdőterületen csak olyan erdőgazdasági és egyéb tevékenységek folytathatók, amelyek az erdőt rendeltetésükben nem zavarják.
- (3) Az erdőterületeken kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve erdőgazdálkodási célból szabad.
- (4) A meglévő erdőterületek művelési ága nem változtatható meg, kivéve a termőhelyre jellemző természetes vegetáció kialakítására alkalmas területeket, ahol az erdészeti hatóság engedélye alapján engedélyezhető az erdőről más művelési ágra való átminősítés.
- (5) Az erdőterületet az erdő rendeltetése szerint:
  - a.)védelmi (**Ev**)
  - b.)gazdasági (**Eg**)
- (6) Az erdő esetleges rendeltetésének megváltoztatását az erdészeti hatóság engedélyezi. Tájképvédelmi, védett vagy védő erdő esetében az illetékes szakhatóság hozzájárulásával történik az elsődleges rendeltetés megváltoztatásának engedélyezése.
- (7) Az **Ev** övezeti jelű védelmi erdőterületen épületet elhelyezni nem szabad.
- (8) Védelmi erőterületen található a 0144/15. hrsz-ú műemlék Rezi vár és területe. A vár felújításával, állagmegőrzésével és turisztikai hasznosításával kapcsolatos építési tevékenység a területen engedélyezhető. A területhez tartozó kivett 0144/16. hrsz-ú ingatlan kialakult pihenőhelyként funkcionál.
- (9) Az **Eg** övezeti jelű gazdasági erdőterületen az erdő rendeltetésének megfelelő épületet 10 ha-nál nagyobb telken, legfeljebb 0,3 %-os beépítettséggel lehet elhelyezni.
- (10) Az erdőterületen az erdészeti hatóság engedélyével lehet bármilyen jellegű erdőgazdálkodási tevékenységet folytatni.
- (11) Az erdőterületen út, közmű és távközlési nyomvonalas létesítmény, csak a természetvédelmi és erdészeti szakhatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető.
- (12) A tervezett erdőterületen az erdő művelési ág létrejöttéig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható. Erdőtelepítés során természetszerű, elegyes erdőket kell telepíteni.
- (13) Az erdőterületek, illetve erdősávok, fasorok telepítése, felújítása őshonos fajokkal történjen (tölgyek, hársak, kőris, szil, hazai nyarak.)

### Mezőgazdasági terület

#### 25.§

- (1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás építményei, továbbá lakófunkciót is kielégítő épületek helyezhetők el.
- (2) A mezőgazdasági terület lehet
  - általános mezőgazdasági terület.
  - kertes mezőgazdasági terület.
- (3) Mezőgazdasági területeken található meglévő erdők területén épület nem helyezhető el.
- (4) A földrészletek beépítési feltétele közúti, vagy magánúti kapcsolat megléte.
- (5) Amennyiben bármely épület, beruházás elhelyezése mezőgazdasági rendeltetésű földterületen történik, úgy az építési engedély kiadását megelőzően a körzeti földhivatal más célú használatára vonatkozó engedélyét minden esetben be kell szerezni.
- (6) Mezőgazdasági rendeltetésű területeken figyelembe kell venni a természetvédelmi, tájvédelmi és környezetvédelmi előírásokat.
- (7) Az övezetben az utak melletti fasorok, cserjesávok folyamatos ápolásáról, szükség szerint pótlásukról gondoskodni kell.
- (8) Törekedni kell a nagy felületű szántóterületek erdő-, illetve cserjesávval történő megosztásáról természetvédelmi és gazdasági érdekből egyaránt.
- (9) Az építmények termőföldön (kül- és belterületen) történő építésügyi hatósági engedélyezése során érvényre kell juttatni azt, hogy az elhelyezés a környező területen a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa.
- (10) Mezőgazdasági területen, amennyiben nincs lehetőség a közcsatornára történő csatlakozásra új épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni csak a környezetvédelmi és a vízügyi hatóság által elfogadott víz-záró szennyvíztároló, illetve egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítmény (korszerű csatorna-közműpótló) megléte esetén lehet.

### Általános mezőgazdasági terület

#### 26.§.

- (1) Általános mezőgazdasági területen telekosztással 1 ha-nál kisebb földrészlet út, illetve közműlétesítmény elhelyezésére szolgáló földrészlet kivételével nem alakítható ki.
- (2) A településen korlátozott vegyszer- és műtrágya használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés, ezen belül integrált szőlőművelés folytatható, és a természetvédelmet szolgáló vadállománykezelés engedélyezhető.
- (3) Mezőgazdasági területen kerítés nem építhető. A már meglévő kerítések bontását az elsőfokú építési hatóság elrendelheti. Állattartás céljára szolgáló terület esetében egyedi hatósági elbírálás alapján karámszerű lehatárolás engedélyezhető.

- (4) Az **Má0** jelű mezőgazdasági övezetbe a szabályozási terv szerint, elsősorban a gyepek, rétek, nádasok, mocsár művelési ágú területek, továbbá a tájképi és természetvédelmi szempontból érzékeny mezőgazdasági rendeltetésű területek tartoznak.
- (5) Az **Má0** jelű általános mezőgazdasági övezetben épületek, építmények elhelyezése – a kilátók, hidak, víztározók és védelmi célú, álcázott távközlési antennák kivételével – tilos.
- (6) Az **Má1** jelű általános mezőgazdasági övezetben
- szántóföldi művelés esetén, a védett természeti területek kivételével 20 ha-nál nagyobb telken, a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek a 0,1%-át, illetve az 500 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg;
  - gyepek, rétek és legelő művelési ágú, 5 ha-nál nagyobb telken, hagyományos, almos állattartó és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 0,5%-át, illetve a 400 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg;
  - szőlőműveléssel hasznosított telken – a (12) bekezdésben foglaltak kivételével – 2 ha-nál nagyobb telken, a termelést és a borturizmust szolgáló és lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 0,5 %-át, illetve a 400 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg,
  - művelt gyümölcsültetvény esetén 3 ha-nál nagyobb telken a mezőgazdasági termelést, feldolgozást szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 0,5%-át, illetve az 1000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg.
  - A telkek művelési ága a beépítés feltételeként akkor fogadható el, ha az a telek területének legalább 80 %-án meghatározó.
- (7) Az **Má2** jelű általános mezőgazdasági övezetben legalább 80 %-ban szőlőműveléssel hasznosított telken – a (12) bekezdésben foglaltak kivételével – 2 ha-nál nagyobb telken, kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy borturizmust szolgáló épület, illetve lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 0,5 %-át, illetve a 400 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg.
- (8) Az épületeket a feltáró utak (dűlőút) tengelyétől 10 méterre mért, maximum 100 méter mély területsávban, a minimális 10 méter mély hátsó-kert, és 10-10 méter széles oldalkert elhagyásával kialakuló építési helyen, szabadon álló beépítési móddal lehet elhelyezni.
- (9) Új állattartó épületet felszíni vizektől 200 méternél közelebb, a meglévő, illetve tervezett lakóterülettől 1000 méternél közelebb elhelyezni nem szabad.
- (10)<sup>29</sup>
- (11) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben 10 méternél kisebb építménymagasságú épületek helyezhetők el, különálló lakóépület építménymagasságú épületek kivételével.

---

<sup>29</sup> Hatályon kívül helyezte a 13/2016. (X.5.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatálytalan: 2016. október 6-tól.

gassága legfeljebb 5,0 méter lehet. Az épületek szabadon álló beépítési móddal helyezhetők el.

- (12) A szőlőműveléssel hasznosított telkekkel rendelkező tulajdonos – ha az egy borvidéken lévő telkeinek összterülete 5 ha-nál nagyobb – a szőlője művelésével, feldolgozásával, illetve ehhez kapcsolódó (nem szállodai célú) borturizmussal összefüggő építési szándékát megvalósíthatja csak az egyik – a nemzeti park területének természeti és kezelt övezetén kívül lévő – telkén, ha az a 27.§. (6) a.), (7) bekezdés, vagy a 28.§-ban rögzített övezetben található (borászati birtokközpont). A beépíthető terület nagysága a beszámított telkek összterületének 1 %-át, egyúttal a beépített telek beépítettsége a 25 %-ot nem haladhatja meg. Az 5 ha-nál nagyobb összterület megállapításánál a kertés mezőgazdasági terület övezetében lévő telkek is beszámíthatók, de építési jogot e telkekre csak a kertés mezőgazdasági területek övezeti előírásai szerint lehet szerezni. Az építési jog megszerzéséhez beszámított, de beépítésre nem került telkekre – a tulajdonos érdekében – telekalakítási és építési tilalmat kell az építésügyi hatóság megkeresésére bejegyezni. Egyéb területeken a BTSZ előírásai miatt birtokközpont nem létesíthető.

### Kertés mezőgazdasági terület

27.§.<sup>30</sup>

### Vízgazdálkodási terület

28. §.

- (1) A vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő terület:
- a folyóvizek medre és parti sávja,
  - a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja,
  - a vízbeszerzési területek (védett vízbázis) és védőterületeik (hidrogeológiai védőidom),
  - a vízjárta, valamint fakadó vizek által veszélyeztetett területek.
- (2) A parti sávra vonatkozó előírásokat a vonatkozó magasabb szintű jogszabály rögzíti.
- Jóváhagyáskor: 21/2006. (I. 31) Korm. rendelet 2.§. – 4.§.
- (3) A területen minden területfelhasználási és építési tevékenység a Nyugat-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség engedélyével végezhető.

## Környezetszabályozás

### Környezetvédelem

29.§.

---

<sup>30</sup> Hatályon kívül helyezte a 16/2018. (XII.27.) önkormányzati rendelet 33. § (3) bekezdése. Hatálytalan 2019. február 20-tól.

- (1) A föld védelme,
- a.) A települési hulladékot csak szervezett szemetgyűjtéssel, az e célra rendszeresített edényzetben lehet elhelyezni.
  - b.) Mindenfajta kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató (gazdasági) tevékenység csak a talajszennyezés kizárásával történhet.
  - c.) A településen új bányanyitás csak a magasabb szintű jogszabályok figyelembe vételével, és a szabályozási terven jelölt helyen engedélyezhető.
  - d.) A település külön jogszabály szerinti táj- és településkép-védelmi övezetébe tartozó részén új üzemanyag-töltő állomás, nem létesíthető
  - e.) Az építmények kivitelezése során a kivitelező, üzemeltetés során az üzemeltető köteles gondoskodni a termőréteg megmentéséről. A kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében ne okozzanak kárt.
- (2) A levegő védelme
- a) A település területén a kiemelt jelentőségű légszennyező anyagokra be kell tartani a hatályos jogszabályokban meghatározott egészségügyi határértékeket.
  - b) Bejelentés köteles helyhez kötött légszennyező pontforrás létesítése esetén be kell tartani a vonatkozó jogszabályok előírásait.
  - c) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést, vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint a környezeti levegő bűzzel való terhelése.
  - d) A légszennyező források létesítése során megvalósított műszaki megoldásnak meg kell felelni az elérhető legjobb technika alapján meghatározott levegővédelmi követelményeknek és előírásoknak.
  - e) Tilos új légszennyező forrást telepíteni, ha a légszennyező forrás közvetlen hatásterületén az alap légszennyezettség értéke már meghaladja, illetve az új légszennyező forrás üzembe helyezésének következtében várhatóan meghaladja a légszennyezettségi határértéket, kivéve, ha a légszennyező saját költségén a hatásterületen olyan kibocsátást csökkentést ér el, amely biztosítja a légszennyezettségi határérték betartását.
  - f) A települési önkormányzat jegyzője ellenőrzi a háztartási tüzelőberendezések légszennyező forrásaira, valamint a 140 kW névleges bemenő hőteljesítményt meg nem haladó tüzelő- és egyéb, kizárólag füstgázt kibocsátó berendezések forrásaira megállapított levegővédelmi követelmények betartását.
- (3) Zaj és rezgés elleni védelem
- a.) <sup>31</sup>A zaj- és rezgés elleni védelem érdekében a vonatkozó rendeletek szerinti határértékeket meghaladó zajt kibocsátó létesítmény és tevékenység nem alakítható ki, illetve nem folytatható.
  - b.) A közlekedési területeken szabadon maradó sávokat zajcsökkentő hatású zöldsávval kell betelepíteni.
- (4) A vizek védelme
- a.) Meg kell akadályozni a felszíni és felszín alatti vizekbe szennyezőanyag bejutását. A felszíni vizeket közvetlenül élővízfolyásba

---

<sup>31</sup> Módosította a 6/2011. (IV.10.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2011. április 11-től.



- vezetni csak a megfelelő mértékű, előzetes tisztítás után lehet, a szükséges hatósági engedély birtokában.
- b.) Tilos szennyező anyag, illetve az ilyen anyagot tartalmazó, vagy lebomlása esetén ilyen anyag keletkezéséhez vezető anyag közvetlen bevezetése a felszín alatti vízbe.
  - c.) A parkolófelületekről a szennyezett csapadékvizet összegyűjtésük után, illetve befogadóba vezetése előtt meg kell tisztítani.
  - d.) A földfelszín alatt elhelyezett közművezetékek esetleges kereszteződésénél (víz, szennyvíz) a vízbázisok, a távlati vízbázisok és az ivóvízellátást szolgáló vizilétesítmények védelméről szóló jogszabály vonatkozó előírásait figyelembe kell venni.
  - e.) Tilos a szennyvizet felhagyott kutakba, árkokba bevezetni, gyűjteni, vagy elhelyezni.
  - f.) A vízminőség védelme érdekében a vízfolyások és víznyerő helyek közelében lévő ingatlanokon talajjavításra csak érett komposzt vagy tőzegtermék használható.
  - g.) A község közigazgatási területén a szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötés kötelező.
  - h.) Tilos hígtrágya, trágyalé, továbbá a trágyatárolók csurgalékvízeinek bevezetése a vizekbe
  - i.) Állattartó telephez trágyatároló nem létesíthető felszíni víztől számított legalább 100 m-en belül.
  - j.) A felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny területeken (SZ-1):
    - a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés, ezen belül integrált szőlőtermesztés folytatható;
    - b) új hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználására alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint a hulladékátrakó állomás - és vegyszertároló nem létesíthető
  - k.) A felszíni szennyeződésre érzékeny területeken (SZ-2) környezetkímélő erdő- és mezőgazdasági termelés folytatható.
  - l.) Hévíz gyógyfürdő B-14, B-32 kat. sz. kútjai hidrogeológiai „B” védőidom által érintett területen az építési engedélyezési eljárásba a területileg illetékes vízügyi felügyelőséget szakhatóságként be kell vonni.
- (5) Hulladékgazdálkodás
- a.) a.) A település területén új hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználására alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint a hulladékátrakó állomás - és vegyszertároló nem létesíthető
  - b.) A településen keletkező kommunális folyékony hulladékot (szippantott szennyvizet) erre engedéllyel rendelkező vállalkozó gyűjtheti, és erre kijelölt, engedéllyel rendelkező ürítő helyre kell szállítani.
  - c.) A szennyvízcsatorna hálózatot a települések teljes körűen ki kell építeni. A megépült szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötés kötelező.
  - d.) A települési szilárd hulladékot csak szervezett szeméthyűjtéssel, az erre kijelölt helyre szabad szállítani.

- e.) Az ingatlan tulajdonosa, birtokosa, használója az ingatlanán keletkező vagy birtokába került települési szilárd hulladékot a környezet szennyezését megelőző, károsítását kizáró módon köteles gyűjteni.
- f.) Az ingatlan tulajdonosa, birtokosa, használója az ingatlanán keletkező vagy onnan származó települési folyékony hulladékot a külön jogszabályban meghatározott műszaki és közegészségügyi előírások, ill. az ingatlan tulajdonosára vonatkozó hatósági előírások szerint köteles gyűjteni, továbbá az annak begyűjtésére jogosult hulladékkezelőnek átadni.
- g.) A veszélyes hulladék birtokosa köteles az ingatlanán, telephelyén, illetve a tevékenység végzése során keletkező veszélyes hulladék biztonságos gyűjtéséről gondoskodni mindaddig, amíg a veszélyes hulladékot a kezelőnek át nem adja.
- h.) Ha a veszélyes hulladék átadása a kezelő részére nem közvetlenül a munkahelyi gyűjtőhelyről történik, akkor a veszélyes hulladék termelője a keletkezett veszélyes hulladékot telephelyén kialakított üzemi gyűjtőhelyen köteles gyűjteni. Az üzemi gyűjtőhelyet a tervezett kezelést figyelembe véve a környezet szennyezését, ill. károsítását kizáró módon kell kialakítani, ahol a veszélyes hulladék legfeljebb 1 évig tartható.

### Természet- és tájvédelem

#### Általános előírások

#### 30. §

- (1) Az ingatlanok és az épületek kialakítása, fejlesztése és használata során a kialakult tájkarakterhez kell illeszkedni.
- (2) A természetes terepfelszint meg kell tartani, építés esetén terepátalakítás csak a szükséges mértékben megengedett.
- (3) A település közigazgatási területén a jogi és magánszemélyek, valamint a jogi személyiséggel nem rendelkező más szervezetek a tulajdonukban (kezelésükben, használatukban), a bérlők a bérleményükben lévő területeket kötelesek a virágzó parlagfűtől mentesen tartani.
- (4) A Natura 2000 területeket a vonatkozó magasabb szintű jogszabályok szerint lehet felhasználni és hasznosítani.  
■ Jóváhagyáskor: a 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelete 7-9. §. szerint.
- (5) Ex-lege lapterület, vizes élőhely természetes terepfelszíne, vízháztartása, növényzete megőrzendő.
- (6) A településen elsősorban a tájra jellemző, lombhullató cserje- és fajok telepítése engedélyezett az 1.számú függelékben felsorolt fajlista alapján.
- (7) Az út- és közműtervekben a meglévő fákat is ábrázolni kell, megőrzésük a terv készítése és megvalósítása során biztosítandó.

#### Védett természeti területek (Balatoni Nemzeti Park)

#### 31. §

- (1) Védett természeti területek övezete az országos jelentőségű természetvédelmi területekre vonatkozik.
- (2) A védett területeket a szabályozási terv tünteti fel.
- (3) Szántó művelési ágú területek nem építhetők be.
- (4) Új bányanyitás nem engedélyezhető.
- (5) Természetközeli erdőművelés, környezetkímélő mezőgazdasági termelés, integrált szőlőművelés és a természetvédelmet szolgáló vadállománykezelés engedélyezhető.
- (6) Új villamosenergia-ellátási, táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti létesítéssel engedélyezhető.
- (7) A beépítésre nem szánt területen 10 méternél magasabb építmények elhelyezése – a kilátók, víztárolók és védelmi célú, álcázott távközlési antennák kivételével – tilos.
- (8) Egyéb közművezetékek és műtárgyaik csak rejtett, illetve növényzettel takart módon helyezhetők el.
- (9) Új hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep – kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználásra alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint a hulladékátrakó állomás – és vegyszertároló nem létesíthető.
- (10) A szőlőkerti meglévő nagyobb vagy nem tájbaillő épületeket fa- és cserjetelepítésekkel tájba illeszteni, teljesen vagy részben eltakarni szükséges.
- (11) Meglévő terep, felszíni formák védelme szükséges, terepteraszok nem alakíthatók ki!
- (12) Vizmedence (úszómedence, látványtó vagy nyílt csapadékvízgyűjtő), felesleges térburkolat, kerti szaletli és egyéb kerti építmények a védett területeken nem helyezhetők el!
- (13) Reklámhordozók, óriásplakátok külterületen nem helyezhetők el.
- (14) A (6)-(13) pontokban foglaltaktól eltérni csak a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.

### Ökológiai hálózat által érintett egyéb területek (V-3)

#### 32. §.

- (1) Csak extenzív jellegű vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek használhatók.
- (2) A kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.

### Tájképvédelem

#### 33. §

- (1) Gondoskodni kell a külterületi épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések elhelyezése során a környezettel történő funkcionális és esztétikai összehangolásról, a tájba illesztésről. A külterületi épületek kialakítása a helyi építészeti hagyományoknak megfelelő anyaghasználattal és formavilág szerint történjen.
- (2) Gondoskodni kell továbbá a használaton kívüli épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények új funkciójának megállapításáról, elbontásukról illetve a táj jellegéhez igazodó rendezéséről.
- (3) Az ingatlanok és az épületek kialakítása, fejlesztése és használata során a kialakult tájkarakterhez kell illeszkedni.
- (4) A területre jellemző építészeti megoldások alkalmazására kell törekedni.
- (5) Az utak melletti fasorok védendő, folyamatos ápolásukról, szükség szerint pótlásukról gondoskodni kell.
- (6) A kiépítendő közlekedési utakat a geomorfológiai adottságokhoz igazodó nyomvonalon kell vezetni.
- (7) A tájjelleg kialakítására alkalmas, hazánkban őshonos növényfajokat az 1. sz. függelék rögzíti. A tájidegen fenyőfélék és örökzöldek alkalmazása a tájvédelmi szempontok miatt kerülendő:
- (8) A szabályozási terven jelölt tájképvédelmi területen (T-1):
  - a.) Új beépítésre szánt területek nem jelölhetők ki, a belterület nem bővíthető.
  - b.) Művelési ág váltás, illetve a más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű, közút építése érdekében engedélyezhető.
  - c.) A kialakult geomorfológiai formák (hegygerinc, völgy, stb.) megőrzendő.
  - d.) Új üzemanyag-töltő állomás, hulladéklerakó, hulladéktároló telep, hulladékkezelő telep – kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználásra alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint a hulladékátrakó állomás – és vegyszertároló nem létesíthető.
  - e.) Új villamosenergia-ellátási, a táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhető, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana. E rendelkezés alkalmazásától eltérni a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.

### Egyedi tájértékek

#### 34.§

- (1) Az egyedi tájértékek az ember társadalmi tevékenységével létrehozott tájalkotó elemek, melyek kultúrtörténeti, vagy esztétikai szempontból egy község számára jelentőssé váltak, de nem állnak műemléki, vagy természetvédelmi oltalom alatt.

- (2) Tükrözik a falu múltját, kulturális hagyományait, védelmük ezért fontos. Minden egyedi tájértéknek közösségi jelentőséggel kell bírnia, környezetével együtt értelmezendő.
- (3) Az egyedi tájértékek MSZ 20381/1999 számú szabvány módszertani előírásai szerint szükséges az egyedi tájértékek részletes kataszterezését elvégezni, valamint gondoskodni a folyamatos állapot-, illetve állagmegóvásukról. Az egyedi tájérték környezetének rendezése is szervesen hozzátartozik ehhez a tevékenységhez.
- (4) Az egyedi tájértékek jegyzékét a Balatoni Nemzeti Park Igazgatóságával egyeztetve el kell készíteni, és jelen rendelet 2. sz. függelékeként kell kezelni. A jegyzék aktualizálását folyamatosan biztosítani kell.

### Kulturális örökség védelme

#### 35.§.

- (1) A település régészeti lelőhelyei, illetve a régészeti érdekű területek a bel- és a külterületi szabályozási terveken került feltüntetve, és jelen rendelet 1. sz. mellékletben felsorolva.
- (2) Régészeti érintettség esetén az örökségvédelemről szóló magasabb szintű jogszabályok alapján kell eljárni.
- (3)<sup>32</sup>
- (4)<sup>33</sup>
- (5)<sup>34</sup>
- (6) Ha nyilvántartott lelőhellyel érintett területeken kívül a terület-előkészítési és építési munkák során régészeti emlék kerül elő, a felfedező (a munka felelős vezetője) köteles:
  - a. A tevékenységet azonnal felfüggeszteni és szüneteltetni a helyileg illetékes múzeum nyilatkozatának kézhezvételéig.
  - b. A helyszín és a lelet őrzéséről – a felelős őrzés szabályai szerint – a jegyző vagy az illetékes múzeum, vagy a Hivatal intézkedéséig gondoskodni.
  - c.<sup>35</sup>
- (7)<sup>36</sup>
- (8) A régészeti örökséget érintő kérdésekben a rendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók.

#### 36.§.

---

<sup>32</sup> Hatályon kívül helyezte a 13/2016. (X.5.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatálytalan: 2016. október 6-tól.

<sup>33</sup> Hatályon kívül helyezte a 13/2016. (X.5.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatálytalan: 2016. október 6-tól.

<sup>34</sup> Hatályon kívül helyezte a 13/2016. (X.5.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatálytalan: 2016. október 6-tól.

<sup>35</sup> Hatályon kívül helyezte a 13/2016. (X.5.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatálytalan: 2016. október 6-tól.

<sup>36</sup> Hatályon kívül helyezte a 13/2016. (X.5.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatálytalan: 2016. október 6-tól.

- (1) Az országos védelem alatt álló műemlék, és műemléki környezet a bel- és a külterületi szabályozási terveken került feltüntetve, és jelen rendelet 2. sz. mellékletben felsorolva.
- (2) A műemlék telkén és a műemléki környezetben történő építés esetén a kulturális örökség védelméről szóló törvény előírásai betartandók.
- (3)<sup>37</sup>

### Helyi építészeti értékvédelem

37.§.<sup>38</sup>

### A H1 jelű helyi védelem

38.§.<sup>39</sup>

39.§.<sup>40</sup>

### Tűzvédelem

40.§.

- (1) A tűzvédelmi előírásokat a mindenkor érvényben lévő, vonatkozó jogszabályok, kötelezően alkalmazandó szabványok, tűzvédelmi előírások figyelembevételével az illetékes tűzvédelmi szakhatóság állapítja meg.
- (2) Új épületek építése, meglévő épületek bővítése csak a magasabb szintű jogszabállyal jóváhagyott Országos Tűzvédelmi Szabályzatban (továbbiakban OTSZ) meghatározott oltóvíz-mennyiség biztosítása esetén lehetséges.
- (3) A területen az OTSZ által meghatározott mennyiségben és módon föld feletti tűzcsapokat kell kialakítani.
- (4) A tűzoltóság vonulása és működése céljára olyan utat, illetőleg területet kell biztosítani, amely alkalmas a tűzoltógépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működésére.
- (5) Az építmények közötti legkisebb távolság szabályozása az OTÉK 36.§-a szerint történik.
- (6) Kialakult állapot esetén, amennyiben a jogszabályban előírt épületek közötti legkisebb távolság nem tartható, a tűzvédelmi szakhatóság szakhatósági állásfoglalását kell figyelembe venni az elsőfokú építési engedélyezési eljárásban.

---

<sup>37</sup> Hatályon kívül helyezte a 13/2016. (X.5.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatálytalan: 2016. október 6-tól.

<sup>38</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelet 36.§ (6) bekezdés h) pontja. Hatálytalan: 2018. június 27-től.

<sup>39</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelet 35.§ (6) bekezdés i) pontja. Hatálytalan: 2018. június 27-től.

<sup>40</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelet 35.§ (6) bekezdés j) pontja. Hatálytalan: 2018. június 27-től.

- (7) Az építmények közötti legkisebb távolság tovább nem csökkenthető, amennyiben az a kialakult állapot szerint nem éri el az OTÉK 36.§-ban rögzített mértéket.
- (8) A könnyen éghető anyagú (nád) tetőhéjazatok csak az I. fokú tűzvédelmi hatóság külön egyedi esetekre vonatkozó engedélye alapján alkalmazható.

### Sajátos jogintézmények követelményrendszere

#### Építésjogi következmények

41.§.<sup>41</sup>

#### Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés

42.§.<sup>42</sup>

#### Útépítési és közművesítési hozzájárulás

43.§.<sup>43</sup>

#### Településrendezési kötelezettségek

44.§.<sup>44</sup>

#### Eltérés a BTSZ-től

45.§.

- (1) Rezi község belterületének organikus kiegészítése érdekében település belterületétől délre fekvő 041/5. és a 041/6. hrsz-ú ingatlanok belterületi lakóterületként kerültek kijelölve. Azonban ez a terület a BTSZ 4. számú mellékletében rögzítettek szerint C1-es, illetve T1-es alövezetbe esik.
- (2) Az 1996. évi XXI. törvény 23/A. §. (2) bekezdés c.) pontja szerint az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek által érintett területeket az érdekelt államigazgatási szervek állásfoglalása alapján kell lehatárolni oly módon, hogy a kiemelt térségi és a megyei övezet területének a település közigazgatási területére eső része legfeljebb +/- 5%-kal változhat.

---

<sup>41</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelet 35.§ (6) bekezdés k) pontja. Hatálytalan: 2018. június 27-től.

<sup>42</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelet 35.§ (6) bekezdés l) pontja. Hatálytalan: 2018. június 27-től.

<sup>43</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelet 35.§ (6) bekezdés m) pontja. Hatálytalan: 2018. június 27-től.

<sup>44</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelet 35.§ (6) bekezdés n) pontja. Hatálytalan: 2018. június 27-től.

- (3) Rezi közigazgatási területén, a BTSZ szerinti T1-es Tájképvédelmi területek alövezetébe 315,51 ha terület tartozik. Az eltéréssel érintett terület 2,36 ha. Az eltérés aránya 0,74 %.
- (4) A terület akkor építhető be, ha az 1.osztályú szőlőkataszterből jogszerűen kivonásra került. A kivonásról szóló okiratot az építési engedélyezési dokumentációhoz csatolni kell.

### **Záró rendelkezések**

#### 46.§.

- (1) Jelen rendelet a kihirdetéstől számított 30. napon lép hatályba.
- (2) Jelen szabályrendelet csak a szabályozási tervvel együtt érvényes, azzal együtt értelmezhető és használható.
  
- (3) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatálybalépését követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni.
- (4)<sup>45</sup>

Rezi, 2006.június 26.

**Cserép Gábor sk.**  
polgármester

**Hegedüs Lóránt sk.**  
jegyző

---

<sup>45</sup> Hatályon kívül helyezte a 13/2016. (X.5.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatálytalan: 2016. október 6-tól.



### 1. számú melléklet

#### Nyilvántartott régészeti lelőhelyek

11371.	Aligvár	Hrsz.: 0104/5.
11372.	Cseri homokbánya	Hrsz.: 0104/7.
11373.	Bakonycserpuszta	Hrsz.: 0128/10.
11374.	Akaszó-hegy	Hrsz.: 2878/2., 2886., 2887., 2888., 2889., 2890., 2891., 2892., 3231/2.
11375.	Sikalikja-barlang	Hrsz.: 0144/8.
11376.	Meleg-hegy, Rezi várrom	Hrsz.: 0144/15., 0144/16.
11377.	Templom és környéke	Hrsz.: 237., 238., 239.út, 264., 265., 266., 267/1., 267/2., 268.
11378.	MRT I. 37/7 sz.Kincslelet	Hrsz.: 015.
11379.	Szentkút	Hrsz.: 0144/5.
11380.	Fagyoskeresztii erdészház	Hrsz.: 0144/11.

## Rezi Község Helyi Építési Szabályzata

---

### 2. számú melléklet

Sorszám	Véd. kat.	Cím	Megnevezés
1	M	<b>Rezi várrom</b> <b>Hrsz.: 0144/15,16.</b> Műemléki környezet: 0144/8., 0144/14., 0144/16. hrsz.	<b>Várrom</b>
2	M	<b>Karmacsi u.</b> <b>Hrsz.: 3113.</b> Műemléki környezet: 3229/1., 3229/3., 3114., 081/1., 085/10., 085/11. hrsz.	<b>Gyöngyösi Betyár csárda</b>
3	M	<b>Alsóköves</b> <b>Hrsz.: 3225/9.</b> Műemléki környezet: 3225/6., 3225/7., 3225/11., 3225/12., 3225/13., 085/29., 085/30., 085/31. hrsz.	<b>Présház</b>
4	M	<b>Petőfi u. 29. sz.</b> <b>Hrsz.: 266.</b> Műemléki környezet: 238., 264., 265., 267/1., 267/2., 415. hrsz.	<b>Római Katolikus templom</b>
5	H	<b>Szőlőhegy</b> <b>Hrsz.: 2860.</b>	<b>Szt. Donát Kápolna</b>
6	H	<b>Petőfi u. 15. sz.</b> <b>Hrsz.: 230.</b>	<b>Lakóház</b>

**M** -Műemléki védelem **H** - Helyi védelem

## 1. számú függelék

### Telepítésre javasolt növények listája (belterület)

#### Fák

<i>Acer campestre</i>	Mezei juhar
<i>Acer platanoides</i>	Korai juhar
<i>Acer saccharinum</i>	Ezüst juhar
<i>Celtis occidentalis</i>	Nyugati ostorfa
<i>Corylus colurna</i>	Törökmogyoró
<i>Crataegus laev. 'Paul's Scarlet'</i>	Piros galagonya
<i>Fraxinus excelsior</i>	Magas kőris
<i>Koelreuteria paniculata</i>	Csörgőfa
<i>Platanus acerifolia</i>	Platán
<i>Prunus amygdalus</i>	Mandula
<i>Quercus cerris</i>	Cser
<i>Sophora japonica</i>	Japánakác
<i>Tilia cordata</i>	Kislevelű hárs
<i>Tilia tomentosa</i>	Ezüst hárs

#### Cserjék

<i>Buddleia davidii 'Empire Blue'</i>	Nyáriorgona
<i>Buxus sempervirens</i>	Puszpáng
<i>Cotinus coggygria</i>	Cserszömörce
<i>Cotinus coggygria 'Royal Purple'</i>	Vörös cserszömörce
<i>Deutzia scabra 'Codsall Pink'</i>	Csipkés gyöngyvirágcserje
<i>Forsythia intermedia 'Lynwood'</i>	Hibrid aranycserje
<i>Hibiscus syriacus</i>	Mályvacserje
<i>Kerria japonica 'Pleniflora'</i>	Boglárkacserje
<i>Kolkwitzia amabilis</i>	Kínailonc
<i>Lavandula angustifolia</i>	Levendula
<i>Prunus tenella 'Kati'</i>	Törpe mandula
<i>Spiraea cinerea 'Grefsheim'</i>	Hamvas gyöngyvessző
<i>Spiraea nipponica 'Snowmound'</i>	Nipponi gyöngyvessző
<i>Syringa meyeri 'Palibin'</i>	Törpe orgona
<i>Viburnum bodnantense</i>	Kikeleti bangita
<i>Viburnum 'Pragense'</i>	Prágai bangita
<i>Vitex agnus-castus</i>	Barátcserje