

HÉVÍZ VÁROS

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

**(RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK)
(TERVEZET)**

TARTALOMJEGYZÉK

Hévíz Város Önkormányzat Képviselőtestületének számú önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról

ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT – RENDELETTERVEZET

MELLÉKLETEK:

SZABÁLYOZÁSI TERV

1. Melléklet: Sz-1 jelű Szabályozási terv a közigazgatási területre

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT – TARTALOMJEGYZÉK

I. FEJEZET - ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. A rendelet hatálya
2. Szabályozási elemek és alkalmazásuk
3. Közterület alakításra vonatkozó előírások
4. Az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírások
5. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások
6. A környezet védelmének általános előírásai
7. A föld és a talaj védelmének általános előírásai
8. A vizek védelmének általános előírásai
9. Levegőtisztaság-védelem általános előírásai
10. Zaj- és rezgés elleni védelem általános előírásai
11. Hulladékgazdálkodás és ártalmatlanítás előírásai
12. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások
13. Tilalmak, védőtávolságok és korlátozások
14. Közművekre vonatkozó általános előírások
15. Telekalakítás általános szabályai
16. Építés általános szabályai
17. Speciális hidrogeológiai és építésföldtani adottságai miatt alkalmazandó szabályok
18. Zöldfelületek kialakításának általános szabályai
19. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei
20. Önkormányzati tervtanács

II. FEJEZET - RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

II/A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

21. Beépítésre szánt övezetek előírásai
22. Ln jelű Nagyvárosias lakóövezetek
23. Lk jelű Kisvárosias lakóövezetek
24. Lke jelű Kertvárosias lakóövezetek
25. Vt jelű Városközpont építési övezetek
26. Vi jelű Intézményi építési övezet
27. Gksz jelű Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezet
28. Üü jelű Üdülőházas üdülő övezet
29. K jelű Különleges övezetek

II/B BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK

30. KÖu jelű Közlekedési, közműelhelyezési, hírközlési övezetek
31. Z jelű Zöldterület övezet
32. E jelű Erdő övezetek
33. V jelű Vízgazdálkodási övezetek
34. M jelű Mezőgazdasági övezetek
35. Kb-sp jelű Különleges beépítésre nem szánt - sport – övezet
36. Kb-ktjelű Különleges beépítésre nem szánt – burkolt vagy fásított köztér – övezet
37. Kb-Tjelű Különleges beépítésre nem szánt - temető – övezet

III. FEJEZET – ÖRÖKSÉGVÉDELEM

38. Kulturális örökségek védelme
39. Védett építményekre vonatkozó előírások
40. A természeti értékek védelme

IV. FEJEZET –ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

41. Hatályba léptető rendelkezések
42. Hatályon kívül helyező rendelkezések

V. FEJEZET - MELLÉKLETEK

Hévíz Város Önkormányzat Képviselőtestületének

**..... számú önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról
(tervezet)**

Hévíz Város Önkormányzat Képviselőtestülete az Alaptörvény 32. cikk. (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében és 13.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a 62.§ (6) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 28.§ (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott, a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet hatálya

- 1.§** (1) A rendelet (a továbbiakban: HÉSz) területi hatálya Hévíz Város közigazgatási területére (a továbbiakban: település) terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen építési munkát végezni az OTÉK és az egyéb általános érvényű törvényi és hatósági előírások, valamint a helyi építési szabályzat és a rajzi tervmellékletei rendelkezései szerint szabad.
- (3) A rendelet szabályozási tervi melléklete a következő:
- a) 1. Melléklet: Sz-1 jelű Szabályozási terv a közigazgatási területre

2. Szabályozási elemek és alkalmazásuk

- 2.§** (1) A szabályozási tervben alkalmazott kötelező szabályozási elemek az alábbiak:
- a) igazgatási terület határa
- b) beépített és beépítésre szánt, ill. beépítésre nem szánt területek meglévő és tervezett határa
- c) szabályozási vonal
- d) szabályozási szélesség, kiszabályozott közterületi szélességek, vagy a földhivatali nyilvántartás szerinti közterületi szélesség és azok kótája
- d) építési övezet, övezet határa és előírásai
- f) a telek be nem építhető része, és zöldfelületként kialakítandó be nem építhető telekrésze
- (2) A szabályozási terven alkalmazott irányadó szabályozási elemek: az irányadó telekhatár, a magánútként is kialakítható útszakasz, és a megszüntetőjel. Az irányadó elemek változtathatók a szabályozási terv módosítása nélkül.
- (3) A szabályozási terven alkalmazott tájékoztató rajzi elemek: műemlék és telke, védett helyi művi érték és telke, helyi építészeti értékvédelmi terület határa, műemléki környezet határa, gyógyhely határa, gyógyhely határának javasolt módosítása, gyógyhely védett területe, egyedi tájérték határa, tájkarakter védelem szempontjából kiemelten kezelendő terület, régészeti lelőhely határa, országos jelentőségű természetvédelmi terület, helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa, térségi jelentőségű tájképvédelmi terület határa, lápterület, nemzeti ökológiai hálózat elemei,

kiváló termőhelyi adottságú erdőterület határa, ásványi nyersanyag tekintetében megkutató terület határa, elővásárlási joggal terhelt ingatlanok, elektromos légvezeték védőtávolságával, szennyvízáttemelő.

3. Közterület alakításra vonatkozó előírások

- 3.§** (1) A település közterületein felszín felett elsődlegesen elhelyezhető:
- a) hirdető, reklám berendezés a közlekedésbiztonság betartása mellett, legfeljebb 0,5 m² felülettel
 - b) közúti tömegközlekedéssel kapcsolatos építmények, várakozóhelyek és tartozékaik, hulladékgyűjtő edényzet
 - c) közmű műtárgyak
 - d) köztisztasággal kapcsolatos építmények
 - e) szobor, díszkút, szakrális emlék
 - f) távbeszélő fülke
 - g) hirdető berendezés az Önkormányzat külön rendelete szerint
 - h) közlekedési zöldfelület, útsorfa
 - i) közparkolók.
- (2) A felszín feletti berendezések, utcabútorok csak a terület tulajdonosa és kezelője hozzájárulásával helyezhetők el, amennyiben a gyalogos és gépjármű forgalom biztonsága sértetlen marad, biztosított az akadálymentes útminti 0,5 m széles biztonsági sáv, akadálymentes legalább 1,5 m széles járdaszakasz vagy gyalogos sáv.
- (3) A település közterületein felszín alatt elsődlegesen nyomvonalas közművezetékek helyezhetők el.
- (4) A közterületeket csak a használat érdekében legszükségesebb nagyságú burkolt felületekkel szabad ellátni. A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok és a közlekedés forgalomtechnikai igénye nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani a következők szerint:
- a) egyoldali faszor telepítendő 10,0 - 14,0 m közötti szélességű lakóutcákban, egyéb kiszolgáló utakon
 - b) kétoldali faszor telepítendő 14,0 m széles, vagy 14,0 m-nél szélesebb közterületeken
 - c) közkertek, közlekedési zöldfelületek jelképes, 80%-ban áttört átlátható, legfeljebb 1,35 m magas kerítéssel keríthetők körbe a közlekedés biztonságának megtartása mellett.
- (5) Beépítésre szánt területeket kiszolgáló magán- és közutak telkén belül útfásításra csak a tájra jellemző honos fa- és cserjefajok használhatók.
- (6) Vegyes használatú utca meglévő közterületi szélessége nem csökkenthető. A közterületen belül felületet kell biztosítani a vegyes közlekedés számára csapadékvíz elvezető szereppel, a felszín feletti tűzcsapok létesítésére és a biztonsági sáv zöldfelületi kialakítása számára.
- (7) A belterületen a kapubehajtókat egységes műszaki paraméterekkel, az útburkolathoz és a járdához illeszkedő anyaghasználattal, a felszíni vízelvezetés rendszeréhez igazodóan kell kialakítani, az út hálózati szerepkörétől függetlenül. A közterületi kapubehajtó csak tulajdonosi és útkezelői hozzájárulással valósítható meg.
- (8) A közúti közlekedéssel kapcsolatos várakozóhelyek a település teljes területén egységes kialakításúak legyenek, az építmények legfeljebb 15,0 m² alapterülettel létesíthetők. Egyedi tervezésű építmény legfeljebb 3,5 m-es építménymagassággal, hagyományos építőanyagok felhasználásával létesíthető.
- (9) A közterületekkel kapcsolatban a Hévíz Város Önkormányzata mindenkor érvényben lévő közterület használat szabályozásáról szóló rendeletében foglaltakat is alkalmazni kell.

4. Az épített környezet és a településképi alakítására vonatkozó előírások

- 4. §**
- (1) A városban csak olyan településképi és építészeti szempontból igényes - elsősorban egyedi tervezésű - építmények építhetők, amelyeket a telek adottságainak, a környezetük jellegének, a rendeltetésük követelményeinek, az építőanyagok sajátosságainak megfelelően alakítottak ki.
 - (2) Az egy telken lévő építmények tömegeit és homlokzatait (homlokzati színezéseket) úgy kell kialakítani, hogy azok egymással összhangban legyenek és formai szempontból egységes építmény-együttes hatását keltsék.
 - (3) Az épületek homlokzatainak, kerítéseinek egységét meg kell tartani, azt részleges átalakítással vagy átfestéssel megbontani nem szabad.
 - (4) Az épületek tetőzete a hagyományos formákhoz igazodó, magastetős konstrukcióban készülhet. A zárt sorú beépítés kivételével kerülni kell a mindkét oldalon tűzfalakkal zárt nyeregtetők alkalmazását az új lakóterületeken.
 - (5) A lakóépülettől különálló épület (gazdasági épület) - kialakult állapot kivételével - legfeljebb 3,5 m homlokzatmagasságú, a lakóépülettel összhangban lévő, ahhoz harmonikusan illeszkedő építészeti kialakítású lehet.
 - (6) Terepszint alatti építményekre vonatkozó előírások:
 - a) Terepszint alatti építmény (az elő-, oldal- és hátsókerítéssel) bárhol létesíthető, ahol nem gátolják építéshidrológiai, mérnökgeológiai vagy más geotechnikai adottságok, ill. nem veszélyeztet más építményeket és nyomvonalas létesítményeket. Kivételes esetben, amikor a kialakult állapot és a meglévő terepszint lehetővé teszi, a közterületet nem zavaróan, terepszint alatti építmény az előkertben elhelyezhető.
 - b) A terepszint alatti építmény csak az építési helyen belül emelkedhet ki a terepszintből.
 - c) A terepszint alatti létesítmény feletti kert, zöldfelület az OTÉK 25. §-ában rögzített feltételek mellett számítható be az építési telekre előírt legkisebb zöldfelületi mutató értékébe.
 - d) A város beépítésre nem szánt részén a terepszint alatti építmény alapterülete nem haladhatja meg a telek legnagyobb beépíthető területének 10%-át.
 - (7) A város beépítésre nem szánt területén 10 m-nél magasabb építményeket a környezethez (a domborzati és növényi adottságokhoz) illeszkedően kell elhelyezni.
 - (8) A 10 m-nél magasabb építmények építési engedély iránti kérelméhez tájékoztatási vizsgálatot és külön jogszabályban meghatározott látványtervet kell mellékelni.
 - (9) Klímaberendezés, turbókazán, központi porszívó szellőzőnyílását szomszéd telkére oldalhatáron álló beépítési mód esetén, valamint az épület fő (utcai) homlokzatára nem lehet elhelyezni.
 - (10) Az építési övezetekben a közterületi telekhatáron álló intézményi épületeken csak fényszennyezést nem okozó díszkivilágítás létesíthető. Az épületvilágítás nem okozhat káprázást, nem korlátozhatja a szomszédos és szemközti épületek, valamint a közterületek rendeltetésszerű használatát.
 - (11) A város területén a tetőhéjazat kialakítását az utcaképre jellemző tetőfedésekhez illeszkedően kell kialakítani. A tetőfedés nem lehet: hullámpala, kék színű bitumenes zsindely- és kék színű lemezfedés.
- 5. §**
- (1) Az utcafronti kerítés legalább 60%-ban áttört legyen, legfeljebb 2,0 m magasságig (faléc, farács, fémháló kitöltő mezővel) tömör lábazatos kialakítással, vagy lábazat nélkül készülhet. A tömör lábazat magassága legfeljebb 0,8 m lehet. Anyaghasználatában és a tömör felület magasságában a szomszédos 3 - 3 telekhez kell igazodni.
 - (2) 12,0 m-nél keskenyebb közterületek saroktelkein az útkereszteződésekénél a telek sarokpontjától számított 6,0 – 6,0 m-en belül – a belátási háromszögbe eső szakaszon – a kerítéseket 80%-ban, 0,6 m feletti teljes magasságukban átláthatóan kell kialakítani, a csomópont beláthatósága az átláthatóságot akadályozó növényzet ültetésével nem korlátozható sem telken belül, sem közterületen.

- 6.§** Egyes berendezések, szerelvények létesítésére vonatkozó előírások
- (1) Reklám- és hirdetőtáblák, berendezések, építmények
 - a) Épületre, építményre szerelt reklám-, cég-, címtábla vagy fényreklám, hirdetési vagy reklámcélú építmény, kirakatszekrény tartó-, ill. hordozó felületeit úgy kell kialakítani, hogy azok méretei, arányai, alkalmazott anyagai és színezése illeszkedjen az adott épület, építmény építészeti karakteréhez.
 - b) Tetőfelületen reklám- és hirdetőtábla, berendezés, építmény nem helyezhető el.
 - c) 2,0 m²-t meghaladó felület nagyságú plakát, reklám- és hirdetőtábla, berendezés, építmény elhelyezése a település belterületén, valamint tájképvédelmi területen tilos.
 - d) Országos védettségű építmény és annak műemléki környezetében lévő építmény falán, valamint utcai kerítésén reklám- és hirdetőtábla, berendezés, építmény nem helyezhető el.
 - (2) Klímaberendezés kültéri egysége, valamint parabola-antenna lakóterületen lévő utcai homlokzaton, valamint szomszédos, beépíthető ingatlanra néző tetőfelületen nem helyezhető el.
 - (3) Gáznemű égéstermékek homlokzati kivezetése a műemléki környezetben lévő, helyi egyedi védelem alatt nem álló épületek utcai homlokzatán, valamint helyi egyedi védelem alatt álló épületek összes homlokzatán tilos.
 - (4) Házi szélkerék lakóterületen nem helyezhető el.
 - (5) Szerelt kémény (a tetősíkból kiálló kivételével) utcai homlokzaton nem építhető.
 - (6) Hírközlési magaslétesítmény (antenna, adótorony) elhelyezésére vonatkozó előírások:
 - a) Beépítésre szánt területen távközlési, ill. hírközlési építményt, adótoronyt, antennát, antennatartó szerkezetet, valamint ahhoz tartozó műtárgyat önálló építményként, vagy meglévő épületre, építményre elhelyezni tilos.
 - b) Beépítésre nem szánt területen távközlési, ill. hírközlési építmény, adótorony, antenna, antennatartó szerkezet, valamint ahhoz tartozó műtárgy a külön jogszabályban előírtak figyelembevételével helyezhető el.

5. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

- 7.§**
- (1) A táj jellege, a természeti értékek, az egyedi tájértékek és esztétikai adottságok megóvása érdekében:
 - a) Mindennemű területhasználatot, területhasználat változtatást, beavatkozást (telekalakítás, agrár művelés, művelési ág váltás, művelésbe vonás, terület helyreállítás, más célú hasznosítás, termelésből kivonás, telek beépítés) a táj természeti adottságainak, természeti és művi érték elemeinek, esztétikai jellemzőinek, karakterének (összegezve: tájpotenciál szintjének) megőrzésével, lehetséges növelésével kell végezni.
 - b) Gondoskodni kell a használaton kívül helyezett épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések új funkciójának megállapításáról, ill. ennek hiányában megszüntetésükről, elbontásukról, az érintett területnek a táj, a településkép jellegéhez illő rendezéséről.
 - (2) Természeti értékkel rendelkező területen épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezését, méretét, formáját és funkcióját (amennyiben arról külön kezelési és fenntartási útmutató nem rendelkezik) a tervezés során egyedileg úgy kell meghatározni, hogy a természeti értékek megóvása mellett egyben a táj jellegéhez is igazodjon. Védett természeti területen a területhasználat és az építés a vonatkozó természetvédelmi jogszabályok (országos hatáskörű jogszabályok, helyi természetvédelmi értékvédelmi rendelet), kezelési tervek előírásainak betartásával, a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával történhet.
 - (3) A tájképvédelmi terület övezetében történő építés esetén a tájképet jelentősen megváltoztató építmények engedélyezési tervéhez látványtervet kell csatolni. A látványtervben igazolni kell, hogy a tervezett építmény a táj karakterét és a történelmileg kialakult tájképi értékek látványát nem rontja.
 - (4) A területhasználat és építés során biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeit, az élőhelyek megmaradását, kapcsolatát az ökológiai folyosókhoz, az

országos ökológiai hálózathoz. Területet felhasználni csak úgy szabad, hogy a területhasználat a természeti értéket jelentő életközösségek életfolyamatait és élőhely viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, ill. a természeti értékeket ne veszélyeztesse.

- (5) A felszíni vizek mederrendezésénél a természetes vízparti vegetációnak, a természetes élőhelyeknek a védelmét a kivitelezés és a végleges területfelhasználás során egyaránt biztosítani kell. A természetközeli állapotú mederszakasszal rendelkező felszíni vízfolyás rendezése csak tájrehabilitációs terv alapján, azzal megalapozott vízjogi engedély szerint történhet.

6. A környezet védelmének általános előírásai

- 8.§**
- (1) A közigazgatási területen levegő-, víz- és talajszennyező, jelentős környezetterheléssel járó tevékenység nem folytatható.
 - (2) A területhasználat és az építés során a vonatkozó környezetvédelmi jogszabályokban és jelen rendeletben előírtakat kell figyelembe venni.
 - (3) A vonatkozó környezetvédelmi jogszabály alapján környezetvédelmi engedély, ill. egységes környezethasználati engedélyköteles létesítmények építési engedélyezése a környezetvédelmi engedély, ill. egységes környezethasználati engedély előírásainak figyelembe vételével történik.
 - (4) Új területhasználat és építés esetén a környezeti adottságok, továbbá a változással várható környezeti hatások vizsgálata és a vizsgálatok értékelése szükséges a környezetvédelmi megfelelés igazolására.

7. A föld és a talaj védelmének általános előírásai

- 9.§**
- (1) Az építési munkák során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításról az építető köteles gondoskodni.
 - (2) A földmozgatással járó munkavégzések során:
 - a) a felső humuszos réteget külön kell letermelni és deponálni
 - b) a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során a külön tárolt humuszos szintet a kiporzás ellen védeni kell
 - c) az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt a letermeléssel érintett telken, helyben kell legfelső réteggként elteríteni
 - d) a feleslegben maradó humuszos feltalajt a területről elszállítani csak a talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján szabad.
 - (3) A humuszvagon védelmének biztosítása érdekében az építési tevékenységgel nem járó termőföldet érintő tereprendezéshez a talajvédelmi hatóság engedélye szükséges.
 - (4) A telkek terepfelzárólag oly módon alakítható, hogy a talaj erózióvédelme, a terület gyommentesen tartása, a rézsűk állékonyasága és a felszíni vizek elvezetése a telkek területén belül biztosítható legyen.
 - (5) Az építési terület kialakítása, építési munka végzése során a környezetet károsító anyagokat a terület-előkészítés részeként el kell távolítani, feltöltés nem tartalmazhat környezetet károsító anyagokat.
 - (6) Telken vagy közterületen szennyezett talaj átmenetileg sem tárolható, az esetleges talajszennyezés kitermelése után a folyamatos elszállításáról a terület tulajdonosa köteles gondoskodni. Új épületet elhelyezni, meglévő épület rendeltetését megváltoztatni csak az esetleges talajszennyezettség megszüntetése után szabad.

8. A vizek védelmének általános előírásai

- 10.§**
- (1) A település közigazgatási területén szennyvizet szikkasztani ideiglenes jelleggel sem szabad. Ha a szennyvíz közcsatornába nem vezethető, zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető, ahol az övezeti előírás ezt lehetővé teszi.

- (2) A vonatkozó jogszabályi előírások értelmében a befogadóba a csapadékvíz csak tisztán, vagy a vízjogi engedélyben előírt minőségben kerülhet. A szennyeződésmentes csapadékvíz a létesítmények zöldfelületein elszivárogtatható, vagy közvetlenül a befogadóba vezethető.
- (3) A vízfolyások és tavak természetes és természetközeli állapotú partjait – a vizes élőhelyek védelme érdekében – meg kell őrizni. A vízépítési munkálatok során a természetkímélő megoldásokat kell alkalmazni. A mederrendezés vízjogi létesítési engedély alapján történhet.
- (4) Terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, ill. a kialakult természetes viszonyok károsan nem befolyásolhatók. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés esetén a felszín alatti talajvíz szakszerű elvezetéséről gondoskodni kell.
- (5) A felszíni vizek elvezetésének módját – legalább az együttesen kezelendő területekre kiterjedően – a terep rendezésére, a felszíni és szivárgó rendszer kialakítására, valamint a növénytelepítésre vonatkozó tervek alapján kell meghatározni.
- (6) A felszíni vízvezető rendszert a beépítésre szánt területeken a közhasználatú terület kialakításának részeként, a beépítésre nem szánt területeken az azokat feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak és a vízjogi létesítési engedélyben meghatározottaknak megfelelően kell megvalósítani.

9. Levegőtisztaság védelem előírásai

- 11.§** (1) Új légszennyező környezeti emisszióval járó szagos-bűzös létesítmények csak az erre lehetőséget adó építési övezetben, a védendő területhasználatú területek jó környezetminőségének fennmaradását szolgáló védelmi intézkedéseket biztosítva, a vonatkozó jogszabályok, valamint a közegészségügyi, a környezetvédelmi és az építési hatóság előírásai, a környezetvédelmi engedélyben és jelen rendeletben foglaltak szerint helyezhető el.
- (2) A potenciálisan diffúz légszennyezést okozó anyagokat szabadtéren tárolni, ill. szállítani, az épített környezet, a jó környezetminőség védelme érdekében csak a felporzást megakadályozó felülettakarás és egyéb hatékony technológiai megoldás (pl. felületnedvesítés) alkalmazásával lehet.

10. Zaj- és rezgés elleni védelem általános előírásai

- 12.§** (1) Bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó tevékenységgel járó területhasználat, építés csak abban az esetben megengedett, ha az általa okozott építési, közlekedési, ill. üzemi eredetű környezeti zaj, valamint a rezgésterhelés mértéke a hatályos jogszabályban az adott területhasználatú területre, az adott létesítmények körére megállapított határértékeket nem haladja meg. A területhasználat, az építés a zajvédelmi megfelelés érdekében a területhasználó passzív akusztikai védelem kiépítésére, alkalmazására, vagy a tevékenység, területhasználat beszüntetésére kötelezhető.

11. Hulladékgazdálkodás és ártalmatlanítás előírásai

- 13. §** (1) Az ellenőrzött összetételű és minőségű építési törmelék – a talajvédelmi hatóság engedélyével – az építéshatóság által kijelölt területek feltöltéses tereprendezéséhez, rekultivációjához hasznosítható.
- (2) A különleges kezelést igénylő lakossági hulladékok gyűjtése a szükséges hatóság engedélyek megléte esetén lakossági hulladékudvar területén történhet. A hulladékudvar csak a védendő területek használatának zavarása nélkül, gazdasági építési övezetben létesíthető. A tervezés időszakában a község hulladékudvarral nem rendelkezik.

12. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

- 14.§** (1) A belvízzel veszélyeztetett területeken a közterület kialakítása kapcsán a felszíni vízvezetés rendszerét létre kell hozni.
- (2) A belvízzel veszélyeztetett területeken az építészeti terveket (engedélyezési terv, kiviteli terv) a geotechnikai jelentés javaslatai alapján kell készíteni, a földszinti vezérszint magassága az eredet terepszinthez képest legalább 0,6 m magasra kerüljön.

13. Tilalmak, védőtávolságok és korlátozások

- 15.§** (1) Közlekedési létesítmények védőtávolságai:
- a) az országos úthálózat részét képező összekötő és bekötő utak külterületi szakaszának mindkét oldalán 50,0 – 50,0 m védőtávolság tartandó, épület, kerítés a védőtávolságon belül csak a közútkezelő hozzájárulásával létesíthető
- b) a szabályozási terven jelölt külterületi földutak védőzónája az úttengelytől számítottan 15,0 – 15,0 m. Kerítés a védőzónán belül 10,0 – 10,0 m-en belül nem létesíthető. Épület a kerítés vonalához 5 m-nél közelebb nem építhető
- c) egyéb külterületi földutak védőzónája az úttengelytől számítottan 10,0 – 10,0 m. Kerítés a védőzónán belül nem létesíthető. Épület a védőzóna határától 5 m-nél közelebb nem építhető.

14. Közművekre vonatkozó általános előírások

- 16.§** (1) Önálló, 6,0 m-t meghaladó antennatartó szerkezet nem helyezhető el a beépítésre szánt építési övezetek területén.
- (2) Beépítésre nem szánt területen belüli birtokközpont telkén, valamint a mezőgazdasági területek mezőgazdasági üzemeiben hiányos közműellátás biztosítandó. A villamos energia, az ivóvíz ellátás, a csapadékvíz elvezetés, a szennyvíztisztítás és elhelyezés együttesen, a vízügyi hatóság által engedélyezett korszerű szakszerű közműpótló alkalmazásával, talajszennyezés nélkül, környezetkímélő módon valósítandó meg.

15. Telekalakítás általános szabályai

- 17.§** (1) A szabályozási terven nem szereplő, de kialakult telekszerkezetet érintő telekosztás akkor valósítható meg, ha az érintett telkek területe és beépítési mutatói (beépítettség mértéke, zöldfelületi fedettség, oldal- és hátsókert mérete) a telekosztás után is megfelelnek az övezeti előírásoknak.
- 18.§** (1) Új kiszolgáló közutak és közhasználat elől el nem zárt magánutak telekszélessége legalább 12,0 m. Amennyiben az új kiszolgáló közút, vagy új közhasználat elől el nem zárt magánút csak zsákutcaként alakítható ki.
- (2) Telekhatár rendezés révén kialakuló építési telkek legkisebb szélessége nem lehet kevesebb lakótelek esetében 10,0 m-nél, a telekosztás után kialakult telkek legkisebb szélessége minimálisan 12,0 m. Gazdasági rendeltetéssel használni kívánt új telkek legkisebb szélessége legalább 30,0 m.
- (3) Az új saroktelkek szélességi méretének legalább 3,0 m-rel nagyobbak kell lennie az övezetben kialakítható telkek előírt legkisebb szélességénél.
- (4) A korábban kialakított építési telkek akkor is beépíthetőnek minősülnek, ha a méreteik a hatályos előírásoknak nem felelnek meg, de az övezeti előírások betarthatók.
- 19.§** (1) Az építési telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani gazdasági (kereskedelmi szolgáltató) és mezőgazdasági területen lehet, de csak akkor, ha a magánút – az erről szóló külön szerződésben foglaltak keretei között:
- a) a gazdasági telkeket kiszolgáló magánút legalább 6,0 m széles burkolt közlekedési felület helyigényének megléte szerint jön létre, önálló helyrajzi számmal és

földhivatali besorolásban „út” megjelöléssel. A magánút minimális telekszélessége legalább 8,0 m

- b) minden magánút esetében biztosított a csapadékvizek telken belül tartása és kezelése. Magánútról csapadékvíz közterületre nem vezethető ki.

16. Építés általános szabályai

- 20.§** (1) Az egyéb jogszabályoknak megfelelően kialakult telkek beépíthetők, kivéve:
- a) a 10,0 m szélességet el nem érő kialakult, de be nem épített telkeket
 - b) a köz- vagy magánúti közvetlen gépjármű kapcsolattal nem rendelkező, kertként használt telket
 - c) valamint azok a telkek, amelyeken az épület körül a telepítési távolság nem biztosítható (az épületméret és telekméretből következően nem áll rendelkezésre a tényleges épületmagasságnak megfelelő oldalkert vagy hátsókert)
- (2) Azokon a területeken, ahol az építés feltételei területelőkészítés, vízrendezés, előközművesítés, kiszolgáló út hiánya miatt nem biztosítottak, építési tevékenység csak a szükséges teendők elvégzése után, az építési feltételek rendelkezésre álltat követően kezdhető – végezhető.
- (3) A területen csak az egyes építési övezetekben meghatározott rendeltetésű építmények és épületek helyezhetők el.
- 21.§** (1) Épületet építeni csak az építési helyen belül lehet. Ha a telken meglévő épület egy része építési helyen kívülre esik, az építési helyen kívüli épületrész annak tömegnövekedése nélkül felújítható, de újra nem építhető.
- (2) Az építési helyen a környezet használatát biztosító rendeltetés valósítható meg, elsősorban a természetvédelmi kezelési tervben meghatározott területen, természetvédelmi, bemutatási, kezelési, ill. erdészeti célból szabad építményt elhelyezni.
- (3) Az építési hely a beépítésre szánt területeken – amennyiben a szabályozási terv, ill. az építési övezet, övezet előírásai másként nem rendelkeznek – a beépítési mód figyelembe vételével a következő:
- a) az előkert mérete:
 - aa) a gyűjtőút és az országos mellékutak mentén újra épülő lakó célú beépítés esetén az illeszkedés szabályai szerint a szomszédos 3 - 3 telek épületei által meghatározott építési vonalhoz kell igazodni
 - ab) az egyéb kiszolgáló utak mentén a kötelező előkertet legalább 2 - 2 szomszédos telken álló főépület figyelembe vételével a kialakult állapotnak megfelelően kell megállapítani és a helyszínrajzon igazolni. Amennyiben ez egyértelműen nem állapítható meg, legalább 5,0 m-t kell biztosítani, de legfeljebb 7,0 m-re lehet a beépítés vonalát az építési helyen belül hátrahúzni
 - b) az oldalkert szélessége:
 - ba) szabadon álló beépítési módnál: a szabályozási terv és a szabályzat eltérő rendelkezésének hiányában, az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3,0 m
 - bb) oldalhatáron álló beépítési módnál: már kialakult, beépített tömbben 18,0 m alatti telekszélességnél kialakult esetben az új épületet a beépülő telekhatártól legfeljebb 2,0 m-re lehet elhelyezni. A szomszédos telkeken álló főépületek közötti távolságnak legalább 5,0 m-nek, kialakult állapotnál legalább 3,5 m-nek kell lennie, oldalkert felőli tűzfalképzés esetén 3,0 m-nél kisebb nem lehet
 - bc) oldalhatáron álló beépítési módnál: 18,0 m-t meghaladó telekszélességnél az új épületet az építési helyen belül szabadon lehet elhelyezni. A szomszédos telkeken álló épületek közötti oldalkert távolságnak legalább 6,0 m-nek kell lennie, kialakult helyzetben, oldalkert felőli tűzfalképzés esetén 4,5 m-nél kisebb nem lehet
 - c) a hátsókert mélysége:

- ca) a 40,0 m telekmélységet elérő és meghaladó telek esetén legalább 6,0 m a hátsókert
 - cb) a 60,0 m-t meghaladó telekmélység esetén legalább 15,0 m
 - cc) a 80,0 m-t meghaladó telekmélység esetén az építési hely mélysége legfeljebb 65 m. Az építési hely határa és a hátsó telekhatár közötti telekrész hátsókertnek tekintendő.
- (4) A kialakult beépítési módú, átalakításra nem szánt karakterű területeken alkalmazandó szabályok:
- a) Az építető a városi főépítésztől kérheti a vonatkozó illeszkedési szabályok tételes meghatározását.
 - b) 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 tevékenységet, ill. telekalakítást végezni:
 - ba) 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:
- baa) tetőtér beépítés,
 - bab) lakóterületen jogerős építési engedéllyel és legfeljebb 30%-os beépítettséggel megvalósult épület(ek) esetében, lakásépítés vagy lakásbővítés céljából az övezetben megengedett mértékig (valamint az előírt telepítési távolság biztosításával) az építménymagasság növelhető, ill. ha a szomszédos épületek építménymagassága és az utcában kialakult utcakép indokolja, és ha az esetleges építménymagasság növekedése nem korlátozza a szomszédos épületek használatát (pl. benapozás biztosítása).
 - bb) A kivételek esetében a beépítettség megtartása mellett a szintterület növekedése megengedhető.
- c) Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni, és az övezeti előírásokat kell alkalmazni.
- (5) Azokban a kialakult esetekben, amikor az építési hely mérete a telken szabályosan kialakított épület szélességénél, mélységénél kisebbre adódna, valamint magán-, és közérdeket, szomszédjogokat nem sért, akkor a kialakult állapot szerinti (meglévő épületekhez viszonyított) elő-, és hátsókert mérete megtartható, a telepítési távolságra vonatkozó jogszabályi előírások figyelembe vétele mellett.
- (6) Az építési tevékenység (telekalakítás) a szabályozási tervvel nem egyező övezet vagy építési övezet szerinti rendeltetésű építmény, ill. telek esetében akkor is engedélyezhető, ha:
- a) az építés a legszükségesebb (élet-, vagyon-, vagy közbiztonság, esetleg egészségi szempontok miatt elengedhetetlen) munkálatok elvégzésére irányul,
 - b) a terv szerinti övezet vagy építési övezet szerinti rendeltetés nagyobb távlatban (tíz, vagy több év) válik esedékessé és végrehajtását a kérelmezett állapot nem akadályozza, és nem teszi költségesebbé (amennyiben az építető vállalja a kártalanítás nélküli elbontási kötelezettséget, érték létrehozása is engedélyezhető, azonban az építmény ideiglenes meglétét, ill. az építető kártalanítás nélküli elbontási kötelezettségét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni).
- (7) Egy telken elhelyezendő főépületek közötti távolságnak az övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság értékének kell megfelelnie. Lakóövezetben a melléképület legnagyobb beépítési magassága legfeljebb 6,0 m lehet.
- (8) A beépítésre nem szánt övezetek telkeinél az építési hely, az előkert, oldalkert, hátsókert fogalmak az OTÉK beépítésre szánt területeire vonatkozó fogalom meghatározásai alapján alkalmazandók. Beépítésre nem szánt övezetbe tartozó telken épület, a szabályozási terv egyéb rendelkezése hiányában legalább 10,0 m-es elő-, oldal- és hátsókert megtartásával helyezhető el.
- (9) A földmunkával járó beruházások terezése és engedélyezése során érvényre kell juttatni a kulturális örökség védelméről szóló törvény rendelkezéseit.

17. Speciális hidrogeológiai és építésföldtani adottságai miatt alkalmazandó szabályok

22. § (1) Általános követelmények:

- A város teljes meglévő szennyvíz- és csapadékvíz-hálózatának állapotát felül kell vizsgálni, és fel kell deríteni azokat a csatornaszakaszokat, ahol a szennyvíz- és csapadékvíz-csatornát illegálisan egyesítették.
- Felül kell vizsgálni a meglévő hálózatok kapacitását. A felülvizsgálat eredményeitől függően olyan hálózati rekonstrukciót kell végrehajtani, amely a műszaki és vízügyi hatósági követelményeken túlmenően teljes körűen megfelel a környezethidroológiai és természetvédelmi követelményeknek.
- A szennyvízcsatornák esetleg bekövetkező meghibásodása esetére havaria tervet kell készíteni és azt a hatóságokkal jóvá kell hagyatni.
- Szennyvíz és csapadékvíz szikkasztás szigorúan tilos.
- Szilárd burkolatú utakat és térburkolatot vízzáróan, csapadékvízelvezető-rendszerrel szabad csak építeni.

(2) A jelű fokozottan védendő területen:

A védőövezetben csak olyan építési tevékenység engedhető meg, amely nem befolyásolja károsan a természetes hidrológiai viszonyokat, és nem sérti a tőzegláp természeti védeltségét.

A1 jelű természeti védelem alatt álló tőzegláp elterjedési területe:

- a) Új építmény az építmény jellegétől függetlenül csak egyedi hidrológiai hatásvizsgálat és geotechnikai vizsgálat alapján a vízügyi, a környezetvédelmi és természetvédelmi hatóságok egyedi elbírálása alapján létesíthető. A vonatkozó rendeletek követelményein túlmenően a hatóságok igénye esetén környezeti hatásvizsgálatot, vagy egyedi cél-vizsgálatot is kell készíteni. A hatásvizsgálatok során az építés előkészítés, a kivitelezés és az üzemelés teljes körű környezeti hatását kell vizsgálni.
- b) Épületek esetében terepszint alatti mélyített létesítmény (pince, akna) nem engedélyezhető.
- c) Építés alatti ideiglenes és üzemelés alatti tartós víztelenítés szigorúan tilos. Csak olyan mélyépítési műszaki megoldást, vagy kivitelezési technológiát szabad engedélyezni, amely nem jár víztelenítéssel.
- d) Terepszint alatti új közművek létesítésénél, vagy a meglévő hálózat javításánál olyan fizikai paraméterekkel rendelkező vezeték anyagokat és csőkapcsolatokat kell alkalmazni, amelyek kizárják a közműelfolyást. Víztelenítést nem igénylő hálózatfektetési technológiát kell alkalmazni.

A2 jelű környezethidroológiai és geotechnikai szempontból érzékeny terület:

- a) Új építmény alatt maximálisan egy szintes mélyített létesítmény (pince) építése csak célirányos, részletes geotechnikai vizsgálat és ahhoz kapcsolódó hidrológiai vizsgálat alapján engedélyezhető abban az esetben, ha a munkagödör talajvizet és esetleges rétegvizet kizáró, teljes mértékig vízzáró ideiglenes, vagy végleges körülzárással készül, és az azon belüli víztelenítésnek nincs környezeti hidrológiai hatása.
- b) Talajvízszint alá, vagy tőzegbe mélyített létesítmény, pince, ill. a felszín alatti vizek szabad áramlását gátló alapozás nem létesíthető.
- c) Terepszint alatti új közművek létesítésénél, vagy a meglévő hálózat javításánál olyan fizikai paraméterekkel rendelkező vezeték anyagokat és csőkapcsolatokat kell alkalmazni, amelyek kizárják a közműelfolyást. Víztelenítést nem igénylő hálózatfektetési technológiát kell alkalmazni.

A3 jelű környezethidroológiai és geotechnikai szempontból kevésbé érzékeny területen:

- a) Új építmény esetén a védőövezeten belüli elhelyezkedés miatti hidrológiai hatásvizsgálat alól felmentés kérhető.

- b) Mélyített létesítmény (pince) építése csak célirányos, részletes geotechnikai vizsgálat alapján építhető a talajvíz helyzettől függő korlátozással.
 - c) Talajvízszint alá, vagy tőzegbe mélyített létesítmény, pince, ill. a felszín alatti vizek szabad áramlását gátló alapozás nem létesíthető.
 - d) Térszint alatti új közművek építése esetén olyan fizikai paraméterekkel rendelkező vezeték anyagokat és csőkapcsolatokat kell alkalmazni, amelyek kizárják a közműelfolyást. Víztelenítést nem igénylő hálózatfektetési technológiát kell alkalmazni.
- (3) **B** jelű természeti védelem alatt álló területen (a tőzegláp részben feltöltött és beépített elterjedési területe az A jelű övezeten kívüli területeken):

B1 jelű (északi) területén:

- a) Részben évtizedek óta feltöltött és beépített, részben meglévő földművel (megtervezett feltöltéssel) lefedett terület, részletes geotechnikai vizsgálat, hidrológiai és környezeti hatásvizsgálatok alapján a természetvédelmi törvények alóli egyedi felmentés esetén lehet építeni.
- b) Épületek esetében terepszint alatti mélyített létesítmény (pince, akna) nem engedélyezhető.
- c) Építés alatti ideiglenes és üzemelés alatti tartós víztelenítés szigorúan tilos. Csak olyan mélyépítési műszaki megoldást, vagy kivitelezési technológiát szabad engedélyezni, amely nem jár víztelenítéssel.
- d) Térszint alatti új közművek építése esetén olyan fizikai paraméterekkel rendelkező vezeték anyagokat és csőkapcsolatokat kell alkalmazni, amelyek kizárják a közműelfolyást. Víztelenítést nem igénylő hálózatfektetési technológiát kell alkalmazni.

B2 jelű (déli) területén:

- a) Új építmény az építmény jellegétől függetlenül csak egyedi hidrológiai hatásvizsgálat és geotechnikai vizsgálat alapján a vízügyi, a környezetvédelmi és természetvédelmi hatóságok egyedi elbírálása alapján létesíthető. A vonatkozó rendeletek követelményein túlmenően a hatóságok igénye esetén környezeti hatásvizsgálatot, vagy egyedi cél-vizsgálatot is kell készíteni.
 - b) Épületek esetében terepszint alatti mélyített létesítmény (pince, akna) nem engedélyezhető.
 - c) Építés alatti ideiglenes és üzemelés alatti tartós víztelenítés szigorúan tilos. Csak olyan mélyépítési műszaki megoldást, vagy kivitelezési technológiát szabad engedélyezni, amely nem jár víztelenítéssel.
 - d) Térszint alatti új közművek létesítésénél, vagy a meglévő hálózat javításánál olyan fizikai paraméterekkel rendelkező vezeték anyagokat és csőkapcsolatokat kell alkalmazni, amelyek kizárják a közműelfolyást. Víztelenítést nem igénylő hálózatfektetési technológiát kell alkalmazni.
- (4) **C** jelű környezethidrológiai és geotechnikai szempontból kevésbé kedvező területen:
- a) Építményeket csak geotechnikai vizsgálat és szakvélemény alapján szabad tervezni és kivitelezni.
 - b) Épületek alatt mélyített létesítmény (pince, akna) építése nem engedélyezhető.
 - c) Mélyépítéshez kapcsolódóan (alapozás, közműépítés) építési víztelenítést csak korlátozottan, a geotechnikai javaslatoknak megfelelően szabad végezni.
 - d) A természeti védelem alatt álló B jelű övezetek közvetlen közelsége miatt a térszint alatti új közművek létesítésénél, vagy a meglévő hálózat javításánál olyan fizikai paraméterekkel rendelkező vezeték anyagokat és csőkapcsolatokat kell alkalmazni, amelyek kizárják a közműelfolyást.
- (5) **D** jelű környezethidrológiai és geotechnikai szempontból kedvező adottságú területen:
- a) Talajmechanikai szakvélemény alapján beépíthető övezet.

- b) Mélyített létesítmény (pince) korlátozás nélkül építhető.
- c) Térszint alatti új közművek létesítésénél, vagy a meglévő hálózat javításánál olyan fizikai paraméterekkel rendelkező vezeték anyagokat és csőkapcsolatokat kell alkalmazni, amelyek kizárják a közműelfolyást.

- (6) A felhagyott kő- és homokfejtési helyeken meg kell szüntetni az illegális hulladék- és építési törmeléklerakás lehetőségeit.
- (7) Az intézkedési övezetek határai, a területek jelenlegi geotechnikai feltártsága alapján, a geomorfológiai, földtani és hidrogeológiai adatok figyelembevételével kerültek meghatározásra. Az övezethatárok a részletesebb területfeltárás során módosulhatnak. Az egyes területek határát a szabályozási tervvel együtt érvényes SzT-2 jelű tervlap tartalmazza.

23. § (1) Geotechnikai jelentés szükséges:

- a) a négy beépített szintnél magasabb, vagy 7 m-nél nagyobb fesztávú tartószerkezetet tartalmazó előregyártott, vagy vázas tartószerkezetű épületeknél,
- b) meredek, csúszásveszélyes területek beépítésekor,
- c) az 5 m-nél nagyobb szabad magasságú földet megtámasztó, a 3 m-nél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel járó építkezéseknél, továbbá a lakosság, önkormányzat, vagy tervezők által észlelt kedvezőtlen mérnökgeológiai adottságok esetén.

18. Zöldfelületek kialakításának általános szabályai

- 24.§ (1)** Intézményi vagy közösségi funkció esetén a vegyes építési övezetekben és a különleges építési övezetekben valamint zöldterületi övezetekben új zöldfelület az építési engedélyezési eljárást megelőzően kertépítészeti terv alapján létesítendő, ha a zöldfelület nagysága meghaladja a 100 m²-t.
- (2) Az egyes ingatlanokon az építési övezetenként, övezetenként meghatározott zöldfelületeket – a lakóingatlanok kivételével – legkésőbb az épületek használatba vételéig ki kell alakítani.
- (3) Beépítésre nem szánt területen, kivéve a közlekedési és közmű, valamint zöldterületi övezetekben az új zöldfelületek fás szárú növényállományának legalább 50%-át a tájban honos fa- és cserjefajok alkalmazásával kell kialakítani.

- 25.§ (1)** Az egyes építési övezetekre, az övezetekre előírt legkisebb zöldfelületi arány számításánál növényzettel fedett területként csak a vízzáró burkolatú felületek nélküli, gyepvel, cserjékkel, fákkal, egyéb növényekkel betelepített, beépítetlen telekrészek vízszintes síkú területe vehető számításba.
- (2) Gyephézagos burkolat, gyeprács (pl. parkoló, járófelületek) felülete nem számítható be a zöldfelületi fedettségbe.
- (3) A telek többszintes kialakítású zöldfelületi részének betelepítésénél többszintű növényállományt, 150 m²-ként 1 db közepes növekedésű lombos fa és 150 m²-ként 40 db 1-1,5 m magasra nöövő cserje ültetésével kell megvalósítani. A telepítéshez csak a tájra jellemző honos fa- és cserjefajok használhatók.
- (4) A telek többszintes kialakítású zöldfelületi részén belül legfeljebb 10%-os területi arányban, legfeljebb 7,0 m szélességgel helyezhető el építmény (pl. közmű alépítmény, közműpótló) és alakítható ki egyéb burkolt felület.
- (5) a) Beépítésre szánt területen a telekhatárok és a növények között legalább a következő ültetési (telepítési) távolságokat kell betartani:
 - aa) szőlő, valamint 3 m-nél magasabbra nem nöövő gyümölcs- és egyéb bokor esetében 1,0 m
 - ab) 3 m-nél magasabbra nöövő gyümölcs- és egyéb bokor, valamint bármilyen fa esetében 3,0 m.
- b) Beépítésre nem szánt területen a telekhatárok és a növények között legalább a következő ültetési (telepítési) távolságokat kell betartani:

- ba) gyümölcsfaiskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte-(egres), ribizke-, josta- és málnabokor, valamint 1 m-nél magasabbra nem növény dísz- vagy védelmi szerepű bokor (élősövény) esetében 0,8 m
- bb) minden egyéb gyümölcsbokor (pl. mogyoró), továbbá birs, naspolya és birsalanyra oltott körtefa, valamint 3 m-nél magasabbra nem növény dísz- vagy védelmi szerepű bokor és a bc) pontban nem szereplő fa esetében 3,0 m
- bc) kajszis és cseresznyefa, ill. vadlányra oltott alma- és körtefa esetében 4,0 m
- bd) 3 m-nél magasabbra növény dísz- vagy védelmi szerepű bokor (élősövény, továbbá dió és gesztenyefa, ill. 5 m-nél magasabbra növény fa esetében 5,0 m.

19. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

Hévíz a III. katasztrófavédelmi osztályba sorolt. Az elégséges védelmi szint követelményei:

- a) Riasztás: a lakosság riasztása és veszélyhelyzeti tájékoztatása feltételeinek biztosítási módja lakosság körében a szórólapozás, hirdetések a buszvárókban, települési hirdetőtáblákon, kereskedelmi egységekben és intézményekben való kihelyezése.
- b) Lakosságvédelmi módszer: a kockázatbecslésben megállapított ár- és belvíz főveszélynek megfelelően elsősorban kitelepítés és kimenekítés.
- c) Felkészítés:
 - ca) a lakosság 3 évente történő aktív tájékoztatása,
 - cb) a lakosság passzív tájékoztatása nyomtatott és elektronikusan elérhető információk anyagok biztosításával,
 - cc) a lakosság felkészítése a riasztás módszerének és jelének felismerésére, valamint az annak megfelelő magatartási szabályokra.
- d) Védekezés:
 - da) települési polgári védelmi szervezet gyakoroltatás és szükség szerinti bevonása a védekezésbe,
 - db) járási mentőcsoport bevonása,
 - dc) a karitatív és más önkéntes, humanitárius feladatot ellátó szervezetek bevonásának tervezése.
- e) Induló katasztrófavédelmi készlet: teljes induló katasztrófavédelmi készlet megléte.

20. Önkormányzati Tervtanács

26.§ Hévíz Város Önkormányzata Építészeti-műszaki Tervtanácsot működtet. A tervtanács működését az 57/2011 (X.28.) számú önkormányzati rendelet szabályozza.

II. FEJEZET

RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

II/A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

21. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

27. § (1) A település területének beépített, ill. beépítésre szánt építési övezetei a következők:
- a) nagyvárosias lakóövezet **Ln**
 - b) kisvárosias lakóövezet **Lk**
 - c) kertvárosias lakóövezet **Lke**
 - d) településközpont vegyes építési övezet **Vt**
 - e) intézményi építési övezet **Vi**
 - f) kereskedelmi – szolgáltató gazdasági építési övezet **Gksz**
 - g) üdülőházas építési övezet **Üü**
 - h) különleges építési övezet **K**
- (2) Az építési övezetek általános előírásai:
- a) A táblázatban a telkekre és beépítésimagasságra vonatkozó értékek tervezett állapotra értendők. Az új telek minimális nagysága a megosztás esetén visszamaradó telkekre is vonatkozik. (a K jel a kialakult állapotra utal)
 - b) Tömbfeltárás esetén alkalmazandó szabályok:
A kialakult - általában szabálytalan alakú - tömbök racionális feltárása, az azokban történő telekalakítás lehetősége indokolja a tömbökre vonatkozó övezeti előírások kiegészítését az alábbiak szerint:
 - a kialakítandó legkisebb telekterület nagysága 30%-kal
 - a kialakítandó legkisebb telekszélesség 20%-kal
 - a kialakítandó legkisebb telekmélység 20%-kal csökkenthető.
 - c) A lakás az OTÉK 105. §-a szerinti tartalommal létesítendő.
 - d) Telkek közötti kerítés: max. 1,80 m magas, az áttekintést gátló, de a légmozgást biztosító lehet. Tömör kerítés nem építhető.

22. Ln jelű Nagyvárosias lakóövezetek

28. § (1) Az építési övezetbe a város kialakult - korábban tömbtelkes - lakóterületei tartoznak.
- (2) a) Az építési övezetben elhelyezhető rendeltetések:
- aa) lakó,
 - ab) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - ac) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - ad) sport,
 - ae) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari
- b) A területen az OTÉK-ban előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető rendeltetések:
- a) szállás,
 - b) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági
- (3) A lapostetős épületek magastetővel való kialakítása - ha az egyéb (pl. zöldfelület, parkolás biztosítása, benapozás, tűzrendészet) szabályzatba nem ütközik - engedélyezhető.
- (4) Az építési övezetekben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázatok tartalmazzák:

HÉVÍZ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT - RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

a)	Ln-1jelű építési övezet	HÉSZ	
aa)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	K	m ²
ab)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	K	m
ac)	A beépítési mód	szabadon álló	
ad)	A megengedett beépítési magasság	K-13,0	m
ae)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	K-50	%
af)	A zöldfelület legkisebb mértéke	K-30*	%
<i>* a zöldfelületek nagysága zöldbeton parkolók nélkül számítandók</i>			

Az épületeket - a korábban úszótelek kontúráján belül - lehet bővíteni (pl. loggia kialakítása).

Az épületeket körülvevő jelenlegi közterületekből telekalakítási terv készítésével az épülethez telek alakítható.

b)	Ln-2jelű építési övezet (telkes)	HÉSZ	
ba)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	K	m ²
bb)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	K	m
bc)	A beépítési mód	szabadon álló; zárt sorú	
bd)	A megengedett beépítési magasság	K-13,0	m
be)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	%
bf)	A zöldfelület legkisebb mértéke	30 *	%
<i>* a zöldfelületek nagysága zöldbeton parkolók nélkül számítandók</i>			

- (5) Az Ln-gk jelű Nagyvárosias lakóövezet - garázsépítési felhasználási egység:
- Az építési övezetbe tartozó telkek helyét, telekformáját, övezeti jelét a szabályozási terv jelöli. E telkek kialakultak, nem oszthatók.
 - Az építési övezetben gépkocsitárolás, valamint az ahhoz kapcsolódó szolgáltató építmények helyezhetők el.
 - Az övezetben gépkocsi tároláson kívül egyéb szolgáltató tevékenység is folytatható, ha ezzel a környezet parkolási mérlege nem romlik.
 - A gépjárműtárolók kialakítására vonatkozó előírások:
 - kialakítható homlokzatmagasság (a bejárat felől): max. 2,70 m,
 - az épületek kialakításánál gondoskodni kell arról, hogy az önálló gépjárműtárolók szilárd padozatú, közvetlen természetes szellőzésű, a levegőnél nehezebb égéstermékek elvezetését biztosító megoldásúak legyenek,
- (6) Az építési övezetben a telekre megengedett legnagyobb szintterületi mutató mértéke 2,0.

23. Lk jelű Kisvárosias lakóövezetek

- 29. §** (1) Az építési övezetekben elhelyezhető rendeltetések:
- lakó (egy telken maximum 6 lakás helyezhető el),
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - sport,
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari.
- (2) A területen az OTÉK-ban előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető rendeltetések:
- szállásmaximum 6 egységig,
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági
- (3) Az építési övezetekben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázatok tartalmazzák:

a)	Lk-1 jelű építési övezet	HÉSZ	
aa)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	K	m ²
ab)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	K	m

HÉVÍZ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT - RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

ac)	A beépítési mód	oldalhatáron álló; szabadon álló ***	
ad)	A megengedett beépítési magasság	K-6,0	m
ae)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	*	%
af)	A zöldfelület legkisebb mértéke	20**	%

b)	Lk-2 jelű építési övezet	HÉSZ	
ba)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	K-600	m ²
bb)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	K-20	m
bc)	A beépítési mód	oldalhatáron álló; szabadon álló, zárt sorú ***	
bd)	A megengedett beépítési magasság	K-6,0	m
be)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	*	%
bf)	A zöldfelület legkisebb mértéke	20**	%

c)	Lk-3 jelű építési övezet	HÉSZ	
ca)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	K-600	m ²
cb)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	K-20	m
cc)	A beépítési mód	szabadon álló***	
cd)	A megengedett beépítési magasság	K-7,5	m
ce)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	*	%
cf)	A zöldfelület legkisebb mértéke	20**	%

d)	Lk-4 jelű építési övezet	HÉSZ	
da)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	K	m ²
db)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	K	m
dc)	A beépítési mód	csoportházas	
dd)	A megengedett beépítési magasság	K-6,0	m
de)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	*	%
df)	A zöldfelület legkisebb mértéke	20**	%

- * Az építési övezetben a beépítettség az alábbi módon számítható:
 300 m²-nél kisebb kialakult teleknél 60% - OTÉK alapján - (180 m²)
 300 m²-t meghaladó nagyságú kialakult telkek esetében
 ba) 300 m²-ig 60% (180 m²)
 bb) a további telekrész beépíthetősége 20%

** A zöldfelület mértéke (Z) minimum 20%, a telken az egyéb burkolt felületek aránya maximum 20%. $Z=100-(B+20\%)$

*** A beépítési mód az egyes tömbökre vonatkoztatva a Szabályozási terven van jelölve az övezeti jelben.

- (4) 600 m² alatti telek méretnél csak 4 lakás vagy szállás egység tervezhető be.
- (5) Általános előírás, hogy a lakás vagy szállás egység vagy üzlet (műhely) egy egységnek felel meg, vegyesen is betervezhetőek.
- (6) Az építési övezetben a telken maximum 2 épület helyezhető el.
- (7) Az épületek homlokzatának magassága az utcai homlokzatnál az illeszkedés szabályai szerint az utcaképhez kell, hogy igazodjon.
- (8) A beépítési magasság meghatározásánál alkalmazandó előírások:
 - a) ha a telek lejtése 15%, vagy az alatti, a lejtő felőli maximális homlokzatmagasság az Lk-1 és Lk-2 övezet esetében 7,0 m, az Lk-3 övezetben 8,0 m lehet,
 - b) ha a telek lejtése 15% feletti, a lejtő felőli maximális homlokzatmagasság az Lk-1 és Lk-2 övezet esetében 7,5 m, az Lk-3 övezetben 8,5 m lehet.

- (9) Az építési telken az egyes épületek az alábbi szabályok figyelembe vételével kialakított „építési helyen” belül szabadon elhelyezhetők. Ha az építési hely és határvonal nincs jelölve a Szabályozási Terven, akkor a következőképpen kell eljárni:
- a) az építési hely közterület felőli vonala: az utcában kialakult építési vonal, új lakóterületen minimum 5,0 m-es előkert,
 - b) Az oldalkert szélessége az oldalhatáron álló beépítési mód esetében egyenlő az építménymagassággal (telepítési távolság), csökkentve a szomszédos épületnek a felé eső oldaltávolságával, de négy méternél nem lehet kevesebb, meglévő épületek esetén a kialakult állapotnak megfelelő, de szintén négy méternél nem lehet kevesebb. Szabadon álló és ikres beépítési mód esetén: beépítésimagasság (telepítési távolság) fele.
 - c) A hátsókert mélysége nem lehet kisebb az építmény hátsókertre néző tényleges homlokzatmagasságának mértékénél, ill. 6,00 m-nél.
- (10) A lakóterületen magastetős épületek létesíthetők, a tető hajlásszöge jellemzően 15-45° között lehet.
- (11) Az utca felőli telekhatárokon legfeljebb 50 cm magasságú tömör (beton, kő vagy téglá) lábazatos, 1,50-2,20 m közötti magasságú áttört kerítés létesíthető.
- (12) Személygépkocsi elhelyezését telken belül kell megoldani.
- (13) Az építési övezetekben a telekre megengedett legnagyobb szintterületi mutató mértéke 1,2.

24. Lke jelű Kertvárosias lakó övezetek

- 30. §** (1) Az építési övezetekben elhelyezhető rendeltetések:
- a) lakó (egy telken max. 4 lakás építhető),
 - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, egészségügyi, szolgáltató, valamint a javító-szolgáltatást biztosító,
 - c) kivételesen elhelyezhető a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló,
 - d) melléképítmények közül elhelyezhető:
 - da) közműcsatlakozási műtárgy,
 - db) kerti építmény, kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
 - dc) kerti épített tűzrakóhely,
 - dd) kerti lugas, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő.
- Az építési övezetekben elhelyezhető egyházi, oktatási, egészségügyi épület.
- (2) Az övezetekben a telken maximum 2 épület létesíthető.
- (3) Az építési övezetekben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázatok tartalmazzák:

a)	Lke-1 jelű építési övezet	HÉSZ	
aa)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	K-500	m ²
ab)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	K-14	M
ac)	A beépítési mód	Szabadon álló; oldalhatáron álló **	
ad)	A megengedett beépítési magasság	K-6,0	M
ae)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	*	%
af)	A zöldfelület legkisebb mértéke	50	%

b)	Lke-2 jelű építési övezet	HÉSZ	
ba)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	K-720	m ²
ba)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	K-16	M
bc)	A beépítési mód	Szabadon álló; oldalhatáron álló **	
bd)	A megengedett beépítési magasság	K-6,0	M
be)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	*	%
bf)	A zöldfelület legkisebb mértéke	50	%

HÉVÍZ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT - RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

c)	Lke-3 jelű építési övezet	HÉSZ	
ca)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	K-900	m ²
cb)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	K-18	M
cc)	A beépítési mód	Szabadon álló; oldalhatáron álló **	
cd)	A megengedett beépítési magasság	K-5,50	M
ce)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	*	%
cf)	A zöldfelület legkisebb mértéke	50	%

e)	Lke-4jelű építési övezet	HÉSZ	
ea)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	220	m ²
eb)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	K	M
ec)	A beépítési mód	szabadon álló	
ed)	A megengedett beépítési magasság	4,5-7,5	M
ee)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30	%
ef)	A zöldfelület legkisebb mértéke	50	%

* Az építési övezetben a beépítettség az alábbi módon számítható:

- 720 m²-nél kisebb kialakult teleknél 30% - OTÉK alapján - (216 m²)
- 720 m²-t meghaladó nagyságú kialakult telkek esetében
720 m²-ig 30% (216 m²)
a további telekrész beépíthetősége 20 %

** A beépítési mód az egyes tömbökre vonatkoztatva a Szabályozási terven van jelölve az övezeti jelben.

- 400 m² alatti telek méretnél csak 2 lakás vagy szállás egység tervezhető be.
- Általános előírás, hogy a lakás vagy szállás egység vagy üzlet (műhely) egy egységnek felel meg, vegyesen is betervezhetőek.
- Az oldalhatáron lévő építési helyen belül az épület szabadon álló módon is elhelyezhető.
- Kialakult építési övezetben (K) maximum két telek vonható össze. Az újonnan kialakuló lakóterületen a telek legnagyobb szélessége 40 m lehet.
- Az utcai homlokzatmagasság az illeszkedés szabálya szerint tervezhető
- A beépítési magasság meghatározásánál alkalmazandó előírások:
 - ha a telek lejtése 15%, vagy az alatti, a lejtő felőli maximális homlokzatmagasság az Lke-1 és Lke-2 övezet esetében 7,0 m, az Lk3-3 övezetben 5,0 m lehet,
 - ha a telek lejtése 15% feletti, a lejtő felőli maximális homlokzatmagasság az Lke-1 és Lke-2 övezet esetében 7,5 m, az Lke-3 övezetben 6,0 m lehet.
- Az építési telken az egyes épületek az alábbi szabályok figyelembe vételével kialakított „építési helyen” belül szabadon elhelyezhetőek. Ha az építési hely és határvonal nincs jelölve a Szabályozási Terven, akkor a következőképpen kell eljárni:
 - az építési hely közterület felőli vonala: az utcában kialakult építési vonal, új lakóterületen minimum 5,0 m-es előkert,
 - Az oldalkert szélessége az oldalhatáron álló beépítési mód esetében egyenlő az beépítési magassággal (telepítési távolság), csökkentve a szomszédos épületnek a felé eső oldaltávolságával, de négy méternél nem lehet kevesebb, meglévő épületek esetén a kialakult állapotnak megfelelő, de szintén négy méternél nem lehet kevesebb. Szabadon álló és ikres beépítési mód esetén: beépítési magasság (telepítési távolság) fele.
- A építési övezetekben magas tetős épületek létesíthetők, a tető hajlásszöge 20-45° között lehet.
- Az utca felőli telekhatárokon csak maximum 50 cm magasságú tömör (beton, kő vagy tégl) lábazatos, 1,50-2,20 m közötti magasságú áttört kerítés létesíthető.
- A személygépkocsi elhelyezését saját telken belül kell megoldani.
- Az építési övezetekben a telekre megengedett legnagyobb szintterületi mutató mértéke: 0,6.

25. Vt jelű Városközpont építési övezetek

- 31. §** (1) A területen az OTÉK 16. § (2) bekezdésében részletesen megnevezett rendeltetésű épületek helyezhetők el.
- (2) Az építési övezetekbe a városközpont, valamint a város egyéb helyein kialakult kereskedelmi és vendéglátóhelyek környezetének területe, ill. a Széchenyi utca mentén tervezett terület tartozik.
- (3) Az építési övezetekben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázatok tartalmazzák:

a)	Vt-1 jelű építési övezet	HÉSZ	
aa)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	K-400	m ²
ab)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	K-12	m
ac)	A beépítési mód	oldalhatáron álló; zárt sorú, szabadon álló	
ad)	A megengedett beépítési magasság	K-6,0-9,0	m
ae)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	K-60	%
af)	A zöldfelület legkisebb mértéke	K-20	%

Az építési övezetben a telekre megengedett legnagyobb szintterületi mutató mértéke 1,8.

b)	Vt-2 jelű építési övezet	HÉSZ	
ba)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	K-500	m ²
db)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	K-14	m
bc)	A beépítési mód	zárt sorú *	
bd)	A megengedett beépítési magasság	K-4,5-7,5	m
be)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	45	%
bf)	A zöldfelület legkisebb mértéke	30	%

Az építési övezetben a telekre megengedett legnagyobb szintterületi mutató mértéke 1,0.

c)	Vt-3 jelű építési övezet ***	HÉSZ	
ca)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	K-50	m ²
cb)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	K-5	m
cc)	A beépítési mód	zárt sorú	
cd)	A megengedett beépítési magasság	K-4,5	m
ce)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	K-80	%
cf)	A zöldfelület legkisebb mértéke	K-10	%

Az építési övezetben a telekre megengedett legnagyobb szintterületi mutató mértéke 1,0.

d)	Vt-4 jelű építési övezet **	HÉSZ	
da)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	K-300	m ²
db)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	K-12	m
dc)	A beépítési mód	oldalhatáron álló; zárt sorú *	
dd)	A megengedett beépítési magasság	K-4,5-9,0	m
de)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	60	%
df)	A zöldfelület legkisebb mértéke	20	%

Az építési övezetben a telekre megengedett legnagyobb szintterületi mutató mértéke 1,8.

e)	Vt-5jelű építési övezet	HÉSZ	
ea)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	200	m ²
eb)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	10	m
ec)	A beépítési mód	szabadon álló	
ed)	A megengedett beépítési magasság	6,0	m
ee)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	50	%
ef)	A zöldfelület legkisebb mértéke	20	%

Az építési övezetben a telekre megengedett legnagyobb szintterületi mutató mértéke 1,0.

HÉVÍZ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT - RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

f)	Vt-6 jelű építési övezet	HÉSZ	
fa)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	K-300	m ²
fb)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	K-12	m
fc)	A beépítési mód	zárt sorú	
fd)	A megengedett beépítési magasság	K-12,0	m
fe)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	60	%
ff)	A zöldfelület legkisebb mértéke	20	%

Az építési övezetben a telekre megengedett legnagyobb szintterületi mutató mértéke 1,8.

g)	Vt-7 jelű építési övezet	HÉSZ	
ga)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	600	m ²
gb)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	12	m
gc)	A beépítési mód	Zárt sorú	
gd)	A megengedett beépítési magasság	9,0	m
ge)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	80	%
gf)	A zöldfelület legkisebb mértéke	10	%

Az építési övezetben a telekre megengedett legnagyobb szintterületi mutató mértéke 1,8.

* A beépítési mód az egyes tömbökre vonatkoztatva a Szabályozási terven van jelölve az övezeti jelben.

** A **Vt-4**-es építési övezetben nem helyezhető el:
- üzemanyagtöltő.

*** A **Vt-3**-as építési övezetben nem helyezhető el:
- sportépítmény;
- üzemanyagtöltő.

(4) A kialakult beépítési sűrűségű telkek esetén, ha a meglévő épület 80%-nál nagyobb beépítési százalékú, az újrabeépítés esetén a meglévő épület kontúrján belül lehet az átépítést megoldani (szerzett jog) a tűzrendészeti szakhatósági előírások betartása mellett. Bontás esetén a szerzett jog megszűnik.

26. Vi jelű Intézményi építési övezet

- 32. §** (1) Az építési övezetben több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, elsősorban igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági rendeltetésű épületek helyezhetők el. Az övezetben az OTÉK 17. §-ában részletesen megnevezett rendeltetésű épületek helyezhetők el.
- (2) Az építési övezetbe a város oktatási és tervezett sportolási intézményeinek területe tartozik.
- (3) A betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

a)	Vijelű építési övezet	HÉSZ	
aa)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	K-1000	m ²
ab)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	K-15	m
ac)	A beépítési mód	szabadon álló	
ad)	A megengedett beépítési magasság	3,0-7,5	m
ae)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	%
af)	A zöldfelület legkisebb mértéke	40	%

(4) Az építési övezetben a telekre megengedett legnagyobb szintterületi mutató mértéke 2,0.

(5) A 7/2001. (III.14.) sz. önkormányzati rendeletben felsorolt telkekre az oktatási intézmények bővíthetőségének biztosítására elővásárlási jogot kell bejegyezni.

27. Gksz jelű Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet

- 33. §** (1) Az építési övezetben kereskedelmi, szolgáltató, elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági rendeltetésű épületek helyezhetők el. Az építési övezetben az OTÉK 19. §-ában megnevezett épületek helyezhetők el.
- (2) Az építési övezetbe a Szent András úttól délre, ill. az Attila utca északi végén kialakult területek tartoznak.
- (3) A betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

a)	Gkszjelű építési övezet	HÉSZ	
aa)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	K-800	m ²
ab)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	K-20	m
ac)	A beépítési mód	szabadon álló	
ad)	A megengedett legnagyobb beépítési magasság	4,5	m
ae)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30	%
af)	A zöldfelület legkisebb mértéke	40	%

- (4) Az építési övezetben a technológiai szempontból szükséges építmények legmagasabb pontja 10,0m-nél nagyobb nem lehet.
- (5) Az építési övezetben a telekre megengedett legnagyobb szintterületi mutató mértéke 1,0.

28. Az Üü jelű Üdülőházas üdülőövezet

- 34. §** (1) Az építési övezetben olyan üdülőépületek, apartmanházak, otthonházak, üdültáborok és kempingek helyezhetők el, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságok alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és amelyek a túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgálnak (OTÉK 22. §). Az építési övezetben az üdülővendégek és a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató (hitéleti is) rendeltetésű építmények is elhelyezhetők.
- (2) A betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

a)	Üü jelű építési övezet	HÉSZ	
aa)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	K-1000	m ²
ab)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	K-25	m
ac)	A beépítési mód	szabadon álló	
ad)	A megengedett építménymagasság	K-13,0	m
ae)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	K-30	%
af)	A zöldfelület legkisebb mértéke	40	%

- (3) Az Üü jelű építési övezetben kialakult homlokzatmagasságú, több üdülőegységes üdülőépületek vannak. Az övezetben újabb üdülőépületeket elhelyezni, a meglévő épületeket átalakítani az övezeti előírásoknak megfelelően szabad.
- (4) Az építési övezetben a telekre megengedett legnagyobb szintterületi mutató mértéke 2,0.

29. A K jelű Különleges övezetek

- 35. §** (1) A különleges építési övezetbe a város azon területei tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) más építési övezetben nem helyezhetők el.
- (2) Az építési övezetbe tartozó tömbök helyét, telekformáját, övezeti jelét a szabályozási terv jelöli.

HÉVÍZ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT - RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

(3) Az építési övezetek fő rendeltetésének megfelelő, valamint az ahhoz kapcsolódó rendeltetésű építmények helyezhetők el.

(4) A terület építési övezetekbenbetartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázatok tartalmazzák:

a)	Kgyhjelű építési övezet (meglévő gyógyfürdő, gyógykórház létesítmények)	HÉSZ	
aa)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	K	m ²
ab)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	K	m
ac)	A beépítési mód	szabadon álló	
ad)	A megengedett beépítési magasság	K-7,5	m
ae)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	20	%
af)	A zöldfelület legkisebb mértéke	70	%

d)	Kk jelű építési övezet (gyógy-kemping)	HÉSZ	
da)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	K	m ²
db)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	K	m
dc)	A beépítési mód	szabadon álló	
dd)	A megengedett beépítési magasság	3,5-4,5	m
de)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	2	%
df)	A zöldfelület legkisebb mértéke	40	%

Az építési övezetben a telekre megengedett legnagyobb szintterületi mutató mértéke 0,2.

e)	Kü jelű építési övezet (üzemi terület)	HÉSZ	
ea)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	K	m ²
eb)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	K	m
ec)	A beépítési mód	szabadon álló	
ed)	A megengedett beépítési magasság	K-4,5	m
ee)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	%
ef)	A zöldfelület legkisebb mértéke	40	%

Az építési övezetben a telekre megengedett legnagyobb szintterületi mutató mértéke 0,5.

Az építési övezetben az üdülési létesítményeken kívül egyéb szolgáltatási, szórakoztatási és egészségügyi funkciók is elhelyezhetők.

f)	Kspjelű építési övezet (sportterület)	HÉSZ	
fa)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	K	m ²
fb)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	K	m
fc)	A beépítési mód	szabadon álló	
fd)	A megengedett beépítési magasság	4,5	m
fe)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	5	%
ff)	A zöldfelület legkisebb mértéke	40	%

Az építési övezetben a telekre megengedett legnagyobb szintterületi mutató mértéke 0,3.

g)	Ki-1jelű építési övezet (idegenforgalmi terület)	HÉSZ	
ga)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	K	m ²
gb)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	K	m
gc)	A beépítési mód	szabadon álló	
gd)	A megengedett beépítésimagasság	13,0	m
ge)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	%
gf)	Az aktív zöldfelület legkisebb mértéke	40	%

Az építési övezetben elhelyezhető rendeltetések: élményfürdő, gyógyászat, wellness, fitness, ezek kiszolgáló létesítményei, szálláshely szolgáltató épület, sport-, és lőtér, szabadidős és kulturális tevékenységgel összefüggő építmények, parkolóház.

Az építési övezetben a technológiai szempontból szükséges építmények legmagasabb pontja 18,0 m-nél nagyobb nem lehet.

Az építési övezetben nem helyezhetők el: üzemanyagtöltő állomás, gazdasági tevékenységi célú épület. Az építési övezetben létesítményt úgy kell elhelyezni, hogy az lehetővé tegye a felszín alatti vizek szabad mozgását.

Az építési övezetben a telekre megengedett legnagyobb szintterületi mutató mértéke 2,0.

HÉVÍZ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT - RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

h)	Ki-2 jelű építési övezet (idegenforgalmi terület)	HÉSZ	
ha)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	10000	m ²
hb)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	80	m
hc)	A beépítési mód	szabadon álló	
hd)	A megengedett beépítési magasság	5,5	m
he)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	10	%
hf)	Az aktív zöldfelület legkisebb mértéke	80	%

Az építési övezetben a telekre megengedett legnagyobb szintterület mutató mértéke: 1,2

Az építési övezetben elhelyezhető funkciók: szálláshely, szolgáltató épületek, szabadidős és kulturális létesítmények, élményfürdő, gyógyászat, parkolóház.

i)	Küdjelű építési övezet (különleges üdülőterület)	HÉSZ	
ia)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	K-2000	m ²
ib)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	K-50	m
ic)	A beépítési mód	szabadon álló	
id)	A megengedett beépítési magasság	13,0	m
ie)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	%
if)	A zöldfelület legkisebb mértéke	40	%

Az építési övezetben a telekre megengedett legnagyobb szintterület mutató mértéke: 2,0

II/B BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK

30. KÖu jelű Közlekedési, közműelhelyezési, hírközlési övezetek

- 36. §** (1) Az övezet az OTÉK 26. § (1) és (3) bekezdésben leírt célra szolgál.
- (2) Az övezetbe tartozó közterületek telekhatárait, szabályozási szélességét a szabályozási terv jelöli. E területsávba eső meglévő épületeken mindennemű építési tevékenység - a területsáv kialakításának várható idejét, az épületeknek a területsávban elfoglalt helyét, az épület sajátosságait (eszmei és gazdasági értékét) mérlegelve, az illetékes közlekedési szakhatóság állásfoglalásának figyelembe vételével - engedélyezhető.
- (3) A közutak építési területének legkisebb szélességét - ahol a szabályozási terv másként nem jelöli - az OTÉK 26. § (2) bekezdés szerint kell biztosítani. Azoknál a területeknél, ahol a közlekedés területeinek, létesítményeinek védőtávolsága (OTÉK) nem biztosítható, a közlekedés elemeire környezeti hatásvizsgálatot kell végezni és egyedi vizsgálat alapján meghatározni a szükséges műszaki és szervezési intézkedéseket.
- (4) A város kialakult közúti átkelési szakaszai, valamint lakóújtjai - mivel közlekedési és közmű létesítmények a meglévő szélességek mellett elhelyezhetők - általában a jelenlegi szabályozási szélességükben megmaradnak. A szabályozási szélesség növelésének helyeit a szabályozási terv ábrázolja.
- (5) Közlekedési övezetek:
- a) a közlekedési területek megoszlanak a közúti közlekedés, a gyalogút-hálózat és a közforgalmi közlekedés területeire.
- b) A település belterületén az utakat a szabályozási tervben feltüntetett szabályozási szélességgel kell kialakítani a meglévő adottságok figyelembevételével.
- Közúti közlekedés:

KÖu-1: meglévő 760-as számú gyorsforgalmi út

KÖu-2: forgalmi utak:

Széchenyi utca	meglévő
Büki út	meglévő
Ady Endre utca, Lótuszvirág utca és keleti folytatása	meglévő, ill. 16,00 m
KÖu-3: gyűjtő utak:	
Móricz Zs. utca	meglévő, ill. 16,00 m
Vörösmarty utca	meglévő
Kossuth utca	meglévő

- f) az övezetekben kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, ill. erdőgazdálkodási célból szabad.
- (2) Az **Eg-1** jelű övezetben:
- a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők,
 - új üzemanyag-töltő állomás, hulladéklerakó, hulladéktároló telep, valamint hulladékártalmatlanító - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználásra alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), továbbá hulladékátrakó állomás - nem létesíthető,
 - új villamos energia ellátási, táv- és hírközlő vezeték létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhető, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana.
- (3) Az **Eg-2** jelű övezetben:
- a kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad,
 - a területen csak extenzív jellegű, vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók.
- (4) Az **Ev** jelű övezetben:
- közút, közmű és távközlési nyomvonalas létesítmény létesítése csak a természetvédelmi szakhatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető,
 - a szigorúan védett erdőterületek kivételével az erdők szabad látogathatóságát - tulajdoni állapottól függetlenül - biztosítani kell,
 - kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, ill. erdőgazdálkodási célból szabad.
- (5) Az **Ek** jelű övezetben (közjóléti erdő):
- az övezetben legfeljebb 5%-os beépítettséggel, az erdő rendeltetésének megfelelő földszintes építmények – kivétel: kilátó - helyezhetők el

33. V jelű Vízgazdálkodási övezetek

- 39. §** (1) Az övezetbe tartoznak a külterületen lévő vízmedrek, vízgazdálkodási területek:
- a vízmedrek területe a Páhoki-patak és az Öberek-csatorna vízmedre. A kezelésükhöz szükséges sávot szabadon kell hagyni, ill. csak a vízügyi jogszabályokban megengedett építmények helyezhetők el,
 - a vízgazdálkodási övezet Hévíz külterületén a 05 helyrajzi számmal jelölt vízmű terület.
- (2) Az övezet a vízgazdálkodással kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál (vízfolyások, árkok területe).
- (3) Természetes állapotú vízfolyások mellett külterületen 50 m-en belül nem helyezhető el építmény.
- (4) Az övezetben az OTÉK 30. § szerinti, ill. a vízügyi jogszabályokban megengedett vízkár-elhárítási létesítmények helyezhetők el.
- (5) A csapadékvíz elvezetés vízművel történő megoldása vízjogi engedélyköteles tevékenység.

34. M jelű Mezőgazdasági övezetek

- 40. §** (1) Az övezetek az OTÉK 29. §-a szerinti célt szolgálják.
- (2) A szabályozási terven jelölt mezőgazdasági rendeltetésű terület erdőterületté BTSZ, valamint az illetékes hatóságok jóváhagyásával, közlekedési és egyéb rendeltetésű területté a szabályozási terv módosításával sorolható.
- (3) Az övezetek tagolódása:
- | | |
|-------------|---------------------------------------|
| Má-0 | jelű nem beépíthető védett láp övezet |
| Má | jelű általános mezőgazdasági övezet |
| Mk | jelű kertes mezőgazdasági övezet |
- (4) **Má-0** jelű nem beépíthető védett láp övezet (terezpszint alatti beépítés sem lehetséges):

Az övezetbe a szabályozási terven jelölt védett láp területek tartoznak. A területen bármely épület elhelyezése tilos.

Az övezetben a művelési ág váltás, ill. más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, ill. a tájkarakter erősítése, valamint építési tevékenység közmű és közút építése érdekében engedélyezhető.

(5) **Má** jelű általános mezőgazdasági övezet:

a) Általános előírás, hogy szántóföldi művelés esetén 20 ha-nál nagyobb telken a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 0,1%-át, ill. az 500 m²-t nem haladhatja meg,

b) Az övezetben alkalmazandó beépítési szabályok:

ba) az övezetben a terület művelésével összefüggő gazdasági/ lakó épület maximum 4,0m beépítési magassággal építhető,

bb) az övezetben az átlagos beépítési magasság értékét indokolt esetben meghaladhatja a technológiai szempontból szükséges építmények (kémény, tároló stb.) legmagasabb pontja 10,0 m.

bc) az övezet telkein növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor elhelyezhető. A T-1 (tájképvédelmi) övezetben fóliasátor „takaratlan” megjelenése nem engedélyezhető,

bd) az övezetben épületet a feltáró út (dűlőút) tengelyétől 30 m-re, az oldalhatároktól minimum 10-10 m-re lehet telepíteni. Az épületet/épületcsoportot fasorral kell övezni.

c) az **Má-1** jelű övezetben:

ca) a művelési ág váltás, ill. más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, ill. a tájkarakter erősítése, valamint építési tevékenység közmű és közút építése érdekében engedélyezhető,

cb) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők,

cc) új üzemanyagtöltő állomás, hulladéklerakó, hulladéktároló telep, valamint hulladékártalmatlanító - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználásra alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), továbbá hulladékátrakó állomás - nem létesíthető,

cd) új villamos energia ellátási, táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhető, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana. A rendelkezés alkalmazásától eltérni a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.

d) az **Má-2** jelű övezetben:

da) a művelési ág váltás, ill. más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, ill. a tájkarakter erősítése, valamint építési tevékenység közmű és közút építése érdekében engedélyezhető,

db) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők,

dc) új üzemanyagtöltő állomás, hulladéklerakó, hulladéktároló telep, valamint hulladékártalmatlanító - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználásra alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), továbbá hulladékátrakó állomás - nem létesíthető,

dd) új villamos energia ellátási, táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhető, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana. A rendelkezés alkalmazásától eltérni a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet,

de) korlátozott vegyszer- és műtrágya használatú, környezetkímélő, vagy extenzív mezőgazdasági termelés, ezen belül integrált szőlőtermelés folytatható,

df) új hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználásra alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint hulladékátrakó-állomás és vegyszertároló nem létesíthető.

e) az **Má-3** jelű övezetben:

- ea) a művelési ág váltás, ill. más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, ill. a tájkarakter erősítése, valamint építési tevékenység közmű és közút építése érdekében engedélyezhető,
 - eb) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők,
 - ec) új üzemanyagtöltő állomás, hulladéklerakó, hulladéktároló telep, valamint hulladékártalmatlanító - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználásra alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), továbbá hulladékátrakó állomás - nem létesíthető,
 - ed) új villamos-energia ellátási, táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhető, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana. A rendelkezés alkalmazásától eltérni a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet,
 - ee) a felszíni szennyeződésre kevésbé érzékeny területek alövezetén az üdülőkörzet, ill. a települések üzemelését, környezetvédelmét szolgáló létesítmények - pl. szennyvíztisztító, hulladékkezelő telep, hulladékátrakó állomás stb. - elhelyezésére a településrendezési, ill. megyei területrendezési tervekben jelölendő ki terület.
- f) az **Má-4** jelű övezetben:
- fa) a belterület nem bővíthető,
 - fb) csak extenzív jellegű, vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek használhatók,
 - fc) a kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.
- g) az **Má-5** jelű övezetben:
- ga) korlátozott vegyszer- és műtrágya használatú, környezetkímélő, vagy extenzív mezőgazdasági termelés, ezen belül integrált szőlőtermelés folytatható,
 - gb) új hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználásra alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint hulladékátrakó-állomás és vegyszertároló nem létesíthető.
- (6) **Mk**jelű kertes mezőgazdasági övezet:
A területbe a várostól északra elhelyezkedő korábbi zártkerti területek tartoznak.
- a) Általános előírások:
- aa) a terület szőlőműveléssel hasznosítható, a területen lévő földrészletek jelenlegi művelési ága csak szőlőművelési ágra változtatható,
 - ab) műveltnek az a telek minősül, amelynek legalább 80%-án szőlő, gyümölcs, ill. más intenzív kertészeti kultúra található,
 - ac) a beépíthető telek legkisebb nagysága 2000 m²
 - ad) 1500 m²-nél kisebb telekre építeni nem lehet,
 - ae) gazdasági épületet csak művelt telekre, legfeljebb 3,0%-os beépítettséggel lehet építeni,
 - af) szőlő vagy más művelési ágba - a terület pihentetése, ill. egyéb célból - csak az illetékes hegyközség, annak hiányában a település jegyzőjének engedélyével sorolható,
 - ag) a szőlőművelés tényét a terület pontosan meghatározott százalékában az illetékes hegyközségnek, ahol a hegyközség nem alakult meg, a település jegyzőjének kell igazolni,
 - ah) építeni csak a legalább 80%-ban szőlőműveléssel hasznosított telken, kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást, vagy borturizmust szolgáló épületet lehet,
 - ai) lakókocsi, lakókonténer nem helyezhető el,
 - aj) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők,

- ak) új villamos-energia ellátási, táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhetők, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana. A rendelkezés alkalmazásától eltérni a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.
- b) Az övezetben alkalmazandó beépítési szabályok:
 - ba) a szőlő és kertműveléssel összefüggő gazdasági épület és pince, valamint borturizmussal összefüggő építmények építhetők,
 - bb) szálláshely szolgáltató- és lakóépület nem helyezhető el,
 - bc) beépítési mód: szabadon álló,
 - bd) épületet elhelyezni a Szabályozási Terven jelölt építési határvonalon belül lehet,
 - be) 7 m-nél keskenyebb telek nem építhető be,
 - bf) az oldalkert szélessége 7,0-10,0 m közötti telekszélesség esetén minimum 1,5 m (ez esetben a két szomszédos épületet eltérő beépítési vonalra kell telepíteni, nem lehet „átfedő” homlokzat; 10 m-es telekszélesség felett az oldalkert szélessége minimum 3,0 m.
- c) A gazdasági épület előírásai:
 - ca) a gazdasági épület földszintes, maximális szélessége 5,00 m, beépítésimagassága legfeljebb 3,50 m-es lehet, legmagasabb homlokzatának magassága sem haladhatja meg az 5,00m-t. Az épület tetőtere beépíthető, az övezetben a Balaton-felvidéki szőlőhegyek népi építészeti hagyományainak megfelelően javasolt az épületek kialakítása.
 - cb) az épületet 38-45°-os hajlásszögű szimmetrikus, a terep rétegvonalára merőleges gerincű nyeregtetővel kell lefedni, a héjazat égetett agyag cserépfedés, természetes pala lehet
 - cc) az épületek csak természetes építőanyagokból építhetők (kő, vakolt tégl, vagy vályog). A homlokzatképzésnél kerámiaburkolat, drótüveg, műanyag hullámlemez, műpala nem alkalmazható,
 - cd) tetőtér beépítése esetén csak egyszintes tér alakítható ki egysoros álló, vagy tetősíkból fekvő ablakkal. A tetőtérben erkély, loggia nem létesíthető.
 - ce) Pince, kerítés, támfal:
 - cea) pince az épülettel szerves egységben, abból nyílóan, az épület mögött, a domb felőli oldalon helyezhető el. A pincének egész terjedelmével a rendezett terepszint alatt kell lennie,
 - ceb) a terep lejtésének függvényében indokolt esetben a pince az épület előtt is kialakítható,
 - cec) a pince közterület, vagy idegen telek alá nem nyúlhat, ill. azt max. 1,50 m-re közelítheti meg,
 - ced) az egyes földrészleteket elhatárolni fából készült kerítéssel, huzallal erősített élősövényrel, ill. max 0,80 m magasságú, sövényrel takart drótfonatú kerítéssel lehet. Ugyanez vonatkozik a telek homlokvonalára is,
 - cee) a meglévő, vagy a művelésből, beépítésből adódó magasságkülönbségeket természetes földművekkel (rézsűkkel) kell kialakítani. A rézsűk biológiai eszközökkel történő védelme kötelező,
 - cef) a keskeny, valamint meredek szőlőhegyi utcákban kerítés építése esetén gépkocsibehajtó kapu kialakításánál a gépkocsik kitéréséről gondoskodni kell, a kerítés kapu szükséges mértékű, telekhatáron belülré helyezésével.

35. Kb-sp jelű Különleges beépítésre nem szánt sport övezet

- 41. § (1)** A Kb-sp övezetbe a Hosszúföldek városrész területén tervezett sport- és szabadidőközpont tartozik. A területen létesítmények a teljes övezetre készítenendő kertépítészeti terv alapján helyezhetők el. Az övezet telekhatárai mentén 12,0 m előkertet, ill. zöldfelületként kialakítandó be nem építhető telekrészt kell fenntartani.

b)	Kb-spjelű építési övezet	HÉSZ	
ba)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	12 000	m ²
bb)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	50	m
bc)	A beépítési mód	szabadon álló	
bd)	A megengedett beépítési magasság	7,5	m
be)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	10	%
bf)	A zöldfelület legkisebb mértéke	20	%

36. Kb-kt jelű Különleges beépítésre nem szánt – burkolt vagy fásított köztér – övezet

- 42. § (1)** Az övezetben a szabadidő eltöltését szolgáló (pihenő, játszó, sport, egészségügyi funkciójú) épületek helyezhetők el.

c)	Kb-ktjelű építési övezet	HÉSZ	
ca)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	2 000	m ²
cb)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	30	m
cc)	A beépítési mód	szabadon álló	
cd)	A megengedett beépítési magasság	4,5	m
ce)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	10	%
cf)	A zöldfelület legkisebb mértéke	20	%

37. Kb-t jelű Különleges beépítésre nem szánt – temető – övezet

- 43. § (1)** Az övezetben a humán temetkezés céljait szolgáló és az azt kiegészítő funkciójú épületek, valamint a kiszolgáláshoz szükséges parkoló felületek létesíthetők.

d)	Kb-tjelű építési övezet	HÉSZ	
da)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	k	m ²
db)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	30	m
dc)	A beépítési mód	szabadon álló	
dd)	A megengedett beépítési magasság	4,5	m
de)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	10	%
df)	A zöldfelület legkisebb mértéke	20	%

- (2) A temető telekhatárai mentén védőfásítás létesítendő.
 (3) A temető területe kialakult, nem bővíthető
 (4) A terület kiszolgálását biztosító épületek épületmagassága legfeljebb 5,0 m, a temetőkápolna épületmagassága legfeljebb 10,0 m lehet.

III. FEJEZET

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

38. Kulturális örökségek védelme

44. § Műemlékek, műemléki környezet

- a) Hévíz (Egregy), Dombföldi u. temető - Római katolikus templom
023 hrsz
- b) Hévíz, Attila u. 136. - Római villagazdaság építészeti maradványai
67/11, 67/13, 67/4, 134/2 hrsz.
- c) Hévíz, Zrínyi Miklós utca 128. - Római villagazdaság építészeti maradványainak műemléki környezete
09/24, 09/38, 09/39, 09/40, 09/41, 09/42, 66, 67/5, 67/7, 67/14, 67/15, 68
- d) Hévíz, Egregy - Az római katolikus templom műemléki környezete
2011, 2010, 2009, 2008, 2005, 2006, 2004, 2003, 2002, 2001, 022/14, 023, 2062 hrsz.

45. § Helyi védelemmel ellátott településrészek, területek jegyzékét a hatályos helyi rendelet tartalmazza.

A helyileg védett területeken a településképet meghatározó épületek megtartását, védelmét szorgalmazni kell. Bontással kialakított építési telken csak a történeti építési vonalat és hagyományos építészeti megjelenítést követő épület építhető.

A helyi védelmi területeken meg kell őrizni a település jellegzetes szerkezetét, telekrendszerét, utcavonal vezetését.

A belvárosi területen meg kell őrizni, ill. korábbi állapotuknak megfelelően helyreállítani a városi környezet megmaradt értékeit. Törekedni kell az ún. „gyógyhely” karakter fenntartására, erősítésére.

46. § A védett helyi művi értékek jegyzékét a hatályos helyi rendelet tartalmazza.

- a) A helyi védelem kiterjed az épületek, építmények teljes tömegére, szerkezetére, anyagaira, díszítésére, színezésére és közvetlen környezetére, (telkére, hozzá tartozó területére), és kiterjedhet kerítésére, kapuzatára, a csatlakozó terület kialakítására, burkolatára,
- b) A védett épület közvetlen szomszédságában lévő építkezés engedélyezési dokumentációját ki kell egészíteni utcaképpel (fotódokumentációval), amely az adott építkezés két-két szomszédos épületének utcai homlokzatát, kerítését, kapuzatát, valamint a jellemző növényzetet is tartalmazza,
- c) Védett épületen végzendő minden olyan építési, tatarozási munkát, amely az épület megjelenésében (akárcsak színében is) változást okoz, csak az építési hatóság előzetes hozzájárulásával lehet végezni.

47. § Régészeti területek:

A régészeti lelőhelyekre vonatkozó előírások: A nyilvántartott régészeti lelőhelyeken bármilyen talajbolygatással járó munkát csak a „Kulturális örökség védelméről” szóló törvény rendelkezései szerint lehet végezni.

39. Védett építményekre vonatkozó előírások

- 48. §** (1) A tulajdonos köteles az épület, építmény jó karbantartásáról gondoskodni, azt a meghatározott módon és időszakonként felülvizsgáltatni.
(2) A védett épületek állagmegóvási, helyreállítási munkáit az önkormányzat indokolt esetben támogathatja.

40. A természeti értékek védelme

- 49. §** (1) Az egészségügyi miniszter 617/Gyf/1970. számú határozatával Hévízen gyógyhely és üdülőhely megnevezés használatát engedélyezte, a gyógyhely védett területeit és védőövezetét kijelölte, és a gyógyhelyet országos jelentőségűnek minősítette.
(2) A Hévízi-tó és az ahhoz kapcsolódó égeres erdőterület (28,7 ha) - külön jogszabály alapján - természetvédelmi terület. Tervezett bővítése folyamatban van (a 964/3, 964/6, 963, 934/1, 934/3 helyrajzi számú terület), határát Szabályozási terv ábrázolja.
(3) A vonatkozó rendelet szerint a Hévízi-tó körüli lapterületek országos védettség alá tartoznak.
(4) A Hévízi forrás és tó országos védelem alatt álló természeti érték, hidrogeológiai védőidomának meghatározása jelenleg készül.
(5) Egyedi tájértéket képviselnek a településen lévő méretes fasorok (kül- és belterületen), a tó közelében haladó közutakat szegélyező mocsárciprus fasorok és ültetvények.
(6) Bányanyitás csak a rendkívüli értékű, az ország más területén föl nem lelhető ásványi kincs, ill. a helyi, tájba illő építkezés nyersanyagai (kő, homok, kavics) lelőhelyének területén - környezeti hatásvizsgálat alapján - engedélyezhető.
(7) Az erózióknak kitett területeken a már kialakult vízmosások rendezésével, új árkok létesítésével kell az erózió mértékét csökkenteni, ill. kiküszöbölni.

IV. FEJEZET

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

41. Hatályba léptető rendelkezések

- 50. §** (1) Ez a rendelet 2016. napján lép hatályba.
E rendelet előírásait a hatálybalépést kövően indult ügyekben kell alkalmazni.

42. Hatályon kívül helyező rendelkezések

- 51. §** (1) Hatályát veszti a önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és mellékleteit képező szabályozási tervek.

Hévíz, 2016.....

.....
Papp Gábor
polgármester

.....
Dr. Tüske Róbert
jegyző

V. FEJEZET

MELLÉKLET
