

# HATÁLYOS HÉSZ, TKR, SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS PARKOLÓRENDELET KIVONATA

## SZOLGÁLATI LAKÁSOKAT TARTALMAZÓ LAKÓÉPÜLET A BALATON KIEMELT ÜDÜLŐKÖRZET TERÜLETÉN JÁRÁSSZÉKHELY ÖNKORMÁNYZAT RÉSZÉRE

# KILENC LAKÁSOS TÁRSASHÁZ

8640 FONYÓD DOBÓ I. U. HRSZ.: 8044/15  
ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV  
JSZ.: 20-2280/2024

### SZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁSOK:

Fonyód Város Önkormányzata Képviselő-testületének 16/2010. (VI. 25.) önkormányzati rendelete  
Fonyód Város Helyi Építési Szabályozásáról

#### *I. Fejezet*

#### *Általános RENDELKEZÉSEK*

#### **1. §**

E rendelet alkalmazásában: Az övezeti előírásokban szereplő **homlokzatmagasság** fogalom értelmezése: A homlokzatmagasság az építmény terepcsatlakozása feletti vetületének átlagos magassága, melynek számítása során figyelmen kívül kell hagyni

- a) a kémények, szellőzőkürtők, tetőszelvények magasságát,
- b) a vizsgált homlokzatfelülettől 12 m-nél továbbbi (hátrább álló) építményrészeket,
- c) a vizsgált homlokzatfelület vízszintes összhosszának egyharmadát meg nem haladó összhosszúságú és legfeljebb 3 m magasságú
  - ca) tetőfelépítmény, építményrész, attika, álló tetőablak stb.,
  - cb) a terepbevágás mögötti homlokzatrész magasságát,
- d) a magastető és oromfalainak 6 m-t meg nem haladó magasságú részét. A gömb, félgömb, donga, vagy sátoztető alakú építmények homlokzat- magasságát, ha az
  - da) a 12 m magasságot nem haladja meg, a vetületmagasság felében,
  - db) a 12 m magasságot meghaladja, a vetületmagasság 6 m-rel csökkentett értékében kell meghatározni.

## 2. §

(1)<sup>12</sup> E rendelet csak az 1. mellékletét képező SZT-1 jelű 1:10000 léptékű külterületi szabályozási tervvel, és a 2.1. mellékletét képező SZT-2/1 jelű, a 2.2. mellékletét képező SZT-2/2 jelű, a 2.3. mellékletét képező SZT-2/3 jelű, a 2.4. mellékletét képező SZT-2/4 jelű és a 2.5. mellékletét képező SZT-2/5 jelű 1:2000 léptékű belterületi szabályozási tervekkel együtt érvényes, azokkal együtt értelmezendő és alkalmazandó.

(2) A település területének szabályozása az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) vonatkozó előírásai és fogalom meghatározásai, illetve az OTÉK 2. mellékletében található jelkulcs alapján nyugszik és eszerint értelmezendő.

(3) A település területén telket alakítani, építményt, építményrészt, épülethez tartozó melléképítményt megépíteni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, illetve használatba venni, rendeltetését megváltoztatni, továbbá sajátos építményszíntípusokat elhelyezni, illetve ilyen célokra építésügyi hatósági engedélyt adni, - az általános érvényű hatályos jogszabályok betartása mellett – csak jelen rendelet és szabályozási terv rendelkezéseinek betartásával lehetséges. Az itt nem szabályozott kérdésekben az ÉTV, a Balatoni Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény (a továbbiakban: BTSZ), az OTÉK, valamint a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről szóló 283/2002. (XII. 21.) Kormányrendelet, és a Fonyód vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról szóló 41/2004. (XII. 30.) Tárcán kívüli Miniszteri rendelet (a továbbiakban: TNM) alapján kell eljárni.

(6) A település beépítésre nem szánt részén terepszint alatti építmény alapterülete a telek 10%-át nem haladhatja meg.

(10) A település területén új épület építésére, meglévő épület bővítésére építésügyi hatósági engedély, illetve ezen engedélyek érvényének meghosszabbítása csak akkor adható ki, ha:

- a) az építési munkával érintett telek kialakítása megtörtént és
- b) az ingatlanok megközelíthetősége gépjárművel közterületről vagy magánútról közvetlenül biztosított a zöldfelület és a termőföld sérelme nélkül és
- c) a rendeltetésszerű használathoz szükséges közművek kiépültek, illetve azok kiépítése biztosítható.

(12) Szabályozási vonallal érintett, de még ki nem alakított telken építési engedélyt kiadni csak a telekalakítás után kialakuló telek paramétereinek megfelelően lehet.

## Szabályozási elemek

## 4. §

(1) A rendelet kötelező és egyéb szabályozási elemeket tartalmaz, melyek e rendelet mellékletét képező szabályozási terv szerint alkalmazandók.

(7) Az övezeti előírásokban és a szabályozási tervben megadott minimális telekméretek csak az újonnan kialakított telkekre vonatkoznak. Itt a telek területét és szélességét biztosítani kell. A minimális méretűnél kisebb meglévő telkek is beépíthetők az egyéb előírások betartásával.

(8) Ahol a szabályozási terv építési vonalat nem határoz meg, ott az előkert minimális mérete az érintett utcafronton kialakult állapotnak megfelelő, ennek hiányában 5 méter. Az épületnek az építési helyen belüli elhelyezése a környezeti adottságoknak, terepviszonyoknak megfelelően történhet.

---

1 Módosítva a 12/2015. (IV.30.) önkormányzati rendelet 1.§ alapján.

2 Módosítva a 15/2017. (VII.14.) önkormányzati rendelet 1.§ (1) bekezdése alapján. Hatályos: 2017. aug. 14-től. A 2. § (1) bekezdése a Fonyód Város Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2022. (XI. 23.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

(9) Az oldalkert legkisebb szélessége nem lehet kisebb

- a) szabadon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb építménymagasság mértékének felénél,
- b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb építménymagasság mértékénél.

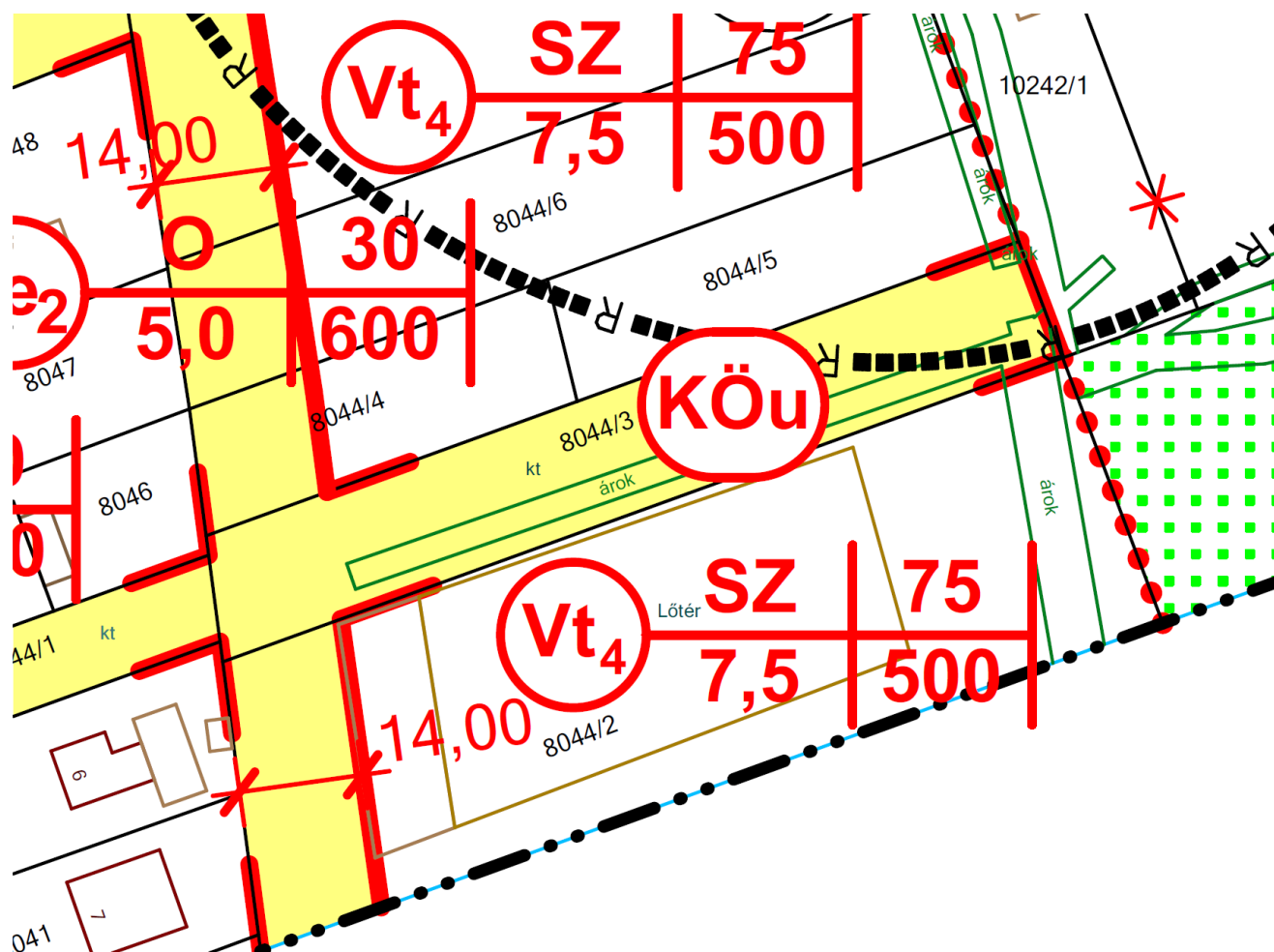
(10) A hátsókert legkisebb mélysége nem lehet kisebb:

- a) 6,0 m-nél és
- b) az épület hátsókertre néző tényleges építménymagasságának mértékénél.

(13) Az OTÉK 1. mellékletében meghatározott építési helyen kívül a telek természetes terepfelülete kizárólag a rendeltetésszerű építmény-, illetve telekhasználat műszaki követelményeinek biztosítása céljából változtatható meg úgy, hogy az ne korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, és beépíthetőségét. Amennyiben a tereprendezéssel kapcsolatban szükséges, úgy megfelelő terepbiztosítási építményt (támfal, rézsű, stb.) kell létesíteni.

(14) Az építési hely a terepszint alatti építmények elhelyezésére is vonatkozik.

#### SZABÁLYOZÁSI TERV KIVONATA



#### Vegyes területek (V)

##### 9. §

(1) A vegyes terület elsősorban a településigazgatási, kulturális, oktatási, egészségügyi, kereskedelmi, vendéglátási és szolgáltató intézményeinek elhelyezését biztosítja.

(2) Fonyód területén kialakított vegyes területek (**Vt**) településközponti, illetve (**Vk**) központi vegyes területi besorolásúak.

#### **Településközponti vegyes területek (Vt)**

##### **10. §**

(1)<sup>34</sup> A területre vonatkozó szabályozási előírásokat – beépítési mód, maximális építmény magasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a szabályozási terv is tartalmazza, a minimális telekszélességgel együtt ezek az alábbiak:

<b>Övezet jele</b>	<b>Beépítési mód</b>	<b>Építmény- magasság Max. m</b>	<b>Beépítettség Max. %</b>	<b>Legkisebb telekméret m<sup>2</sup></b>	<b>Telek-szélesség Min. m.</b>
<b>Vt<sub>4</sub></b>	SZ	7,5	75	500	18

(3) A **Vt** övezeti jelű területen az OTÉK 16. § szerinti, az alábbiakban felsorolt létesítmények helyezhetők el a (3) bekezdés 2. pontjában foglaltak kivételével:

- lakóépület,
- igazgatási épület,
- kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, szálláshely szolgáltató épület,
- egyéb közösségi szórakoztató épület,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportépítmény,
- nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.

(4) Az övezetben központi (térsgéi, megyei, országos) szerepkörű intézmények is elhelyezhetők.

(5) Legkisebb zöldfelület mértéke a telek 10%-a, oktatási, művelődési, kulturális létesítményeknél a szakminisztérium hatályos rendelkezése szerint.

(6) A területen részleges közmű és közüzemi szennyvízelvezetést kell biztosítani.

(7) A létesítmények parkoló szükségletét az OTÉK 42. §-a szerinti kialakításban a telken belül kell biztosítani, vagy az önkormányzati parkolási rendelet alapján kell megoldani.

(12)<sup>5</sup> Ahol a szabályozási terven a telek zöldfelületeként megtartandó része jelölt, ott épület nem helyezhető el.

#### **Környezetvédelem**

##### **A levegő védelme**

##### **31. §**

(1) Új légszennyező létesítmény, technológia kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a vonatkozó jogszabály előírásainak megfelelően a kibocsátási határértéket teljesíteni tudja.

(2) Az említett rendelet szerinti védelmi övezetet igénylő, illetve diffúz légszennyezést, kellemetlen szagot okozó tevékenység Fonyód területén nem engedélyezhető.

#### **A felszíni és felszín alatti vizek védelme és hulladék elhelyezés**

##### **32. §**

(1) Fonyód a felszín alatti vizek minőségét érintő tevékenységek szerint fokozottan érzékeny besorolású terület, ezért a közigazgatási területen kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, amelyek során a vonatkozó jogszabályban előírt határértékek teljesíthetők.

(2) Káros és veszélyes anyagok a közcatornába nem vezethetők.

3 Módosítva a 6/2019.(IV.25.) önkormányzati rendelet 2.§ (1) bekezdése alapján. Hatályos: 2019. máj. 25-től.

4 Módosítva a 2/2021.(II.18.) önkormányzati rendelet 1.§ (1) bekezdése alapján. Hatályos: 2021. febr. 19-től.

5 Kiegészítve a 6/2019.(IV.25.) önkormányzati rendelet 2.§ (2) bekezdése alapján. Hatályos: 2019. máj. 25-től.

(3) Az összegyűjtött csapadékvizek élővízbe, illetve befogadóba abban az esetben vezethetők, ha a vonatkozó jogszabály előírásait teljesítik.

(4) A felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. A Balaton, a halastó és az időszakos patakmedrek, valamint a berekterületek környezetében a talaj, illetve a talajvizek állapotát veszélyeztető tevékenységek nem folytathatók.

(7) Feltöltés esetén csak szennyeződésmentes töltőanyag használható.

(8) Nem burkolt felületen a talajt, vagy a talajvizet szennyező anyagok nem tárolhatók.

(9) A területen keletkező kommunális szilárd hulladékok csak zárt térben, illetve zárt gyűjtőedényben átmeneti jelleggel tárolhatók.

(10) A (9) bekezdés szerinti hulladékot a hatóságilag kijelölt hulladékgyűjtő-telepre kell elszállítani.

(11) A vízfolyások, vízvezető árkok rendszeres tisztításáról az üzemeltető köteles gondoskodni.

(13) A parti sávok, vízjárta területek, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek hasznosításánál a vonatkozó vízügyi szakmai előírások szerint kell eljárni.

A vízfolyások mentén a vízgazdálkodási szakfeladatok ellátása érdekében 6 m széles parti sávot kell biztosítani.

(14) A vizek és közcélú vízi létesítmények fenntartására vonatkozó feladatok meghatározásánál a vonatkozó jogszabály szerint kell eljárni.

### **A termőföld védelme**

#### **33. §**

(2) A talajleemosódást az erózióknak kitett területeken a földhasznosítás talajt megtartó megválasztásával, talajvédő agrotechnikai eljárások alkalmazásával és egyes helyeken meliorációs talajvédelmi beavatkozásokkal kell megakadályozni.

(3) Föld mozgatásával járó tevékenység során (terület-előkészítés, alapozás, terep-rendezés stb.) biztosítani kell:

- a) a termőréteg védelmét – letermelését, elkülönített védelmét és újra hasznosítást;
- b) a földmozgatás, majd a tereprendezés vagy a termőtalaj végleges elhelyezése során a kiporzás elleni védelmet (nedvesítéssel, takarással, megkötéssel).

(5) A kivitelezési munkákhoz szükséges nyersanyagokat (homok, kavics, agyag) csak érvényes hatósági engedéllyel rendelkező kitermelőhelyről lehet beszerezni.

### **Közműellátás**

#### **Általános előírások**

#### **38. §**

(2) A meglévő közműhálózat védelmét biztosítani kell, szükség esetén szakfelügyelet igénylésével.

(3) A közmű létesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenésre és a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag) figyelemmel kell lenni.

(4) A közműhálózatok, közműépítmények védőtávolságát közterületen, vagy közmű üzemeltető telkén belül kell biztosítani. Ettől eltérő esetben – ha a vezeték és a védőtávolság magánterületre esik – a közművezeték nyomvonalára a szolgalmi jogot be kell jegyeztetni. A szolgalmi jogot és a szükséges védőtávolságot a létesítmények tervezése során figyelembe kell venni.

(5) A közművesítésre kerülő telkeknek a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel kell csatlakozni. Közműhiányos ingatlant ellátó, más telkén átvezetett bekötővezeték nyomvonalára a szolgalmi jogot be kell jegyeztetni.

(6) Új út építésénél a tervezett közművek egyidejű megépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről, belterületen a közvilágítás megépítéséről, teljes útrekonstrukciónál a meglévő közművek szükséges egyidejű felújításáról gondoskodni kell.

(8) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani.

Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani. A beépítésre szánt területeken a területet kiszolgáló közművezetékek nyomvonalát és helyét úgy kell elrendezni, hogy az utcákban egyoldali, kedvező esetben kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.

(9) Újonnan megnyitásra kerülő utcákban, közterületeken légvezeték nem létesíthető.

### **Vízellátás - tűzvédelem**

#### **39. §**

(2) A mértékadó külső tűzivíz szükségletet az Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerint a hálózaton biztosítani kell.

(3) Új utak tervezése esetén a vízvételi helyek mellett úgy kell felállítási helyet biztosítani, hogy a tűzoltó gépjárművek mellett legalább egy forgalmi sáv szabadon maradjon.

(4) A szükséges oltóvizet az egyes létesítmények használatbavételével egyidejűleg kell biztosítani.

(5) A tűzcsapokat a védeni kívánt létesítménytől legfeljebb 100 m megközelítési távolságra kell elhelyezni.

### **Szennyvízelvezetés**

#### **40. §**

(1) Fonyód területén a szennyvizek szikkasztása tilos!

(2) A település beépítésre szánt területén, belterületein, ahol a szennyvízcsatorna-hálózat nem épült ki, illetve a tisztítómű tovább nem terhelhető, új épület építésére építésügyi hatósági engedély és a meglévő épület rendeltetésének megváltoztatására - amennyiben a rendeltetés megváltozása az építési tevékenység eredményeképpen megvalósítandó építmény többlépcsős szennyvíz kibocsátásával jár - irányuló engedély kiadása, illetve az engedély érvényének meghosszabbítása csak a szennyvízcsatorna-hálózatra történő rákötés és a megfelelő kapacitású tisztítómű meglétéhez kötött feltétellel lehetséges.

(3) Amennyiben az érintett telken keletkező szennyvíz elvezetését biztosító szennyvízcsatorna-hálózat építőipari kivitelezése megkezdődött, az építési és a rendeltetés megváltoztatási építésügyi hatósági engedély kiadható, de a használatbavételi engedély csak a megépült és üzembe helyezett szennyvízcsatorna-hálózatra történő rákötés és a megfelelő kapacitású tisztítómű megléte esetén adható ki.

(4) A település beépítésre nem szánt területén, amennyiben nincs lehetőség a szennyvízcsatorna-hálózathoz történő csatlakozásra, új épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni csak vízzáró szennyvíztároló, illetve a környezetvédelmi és a vízügyi hatóság által engedélyezett egyedi szennyvízkezelő berendezés megléte esetén lehet. (5) Az átemelő környékén esetlegesen jelentkező szaghatás megszüntetéséről az üzemeltetőnek gondoskodni kell.

### **Csapadékvízvezetés**

#### **41. §**

(1) Csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető.

(2) A fejlesztési területek csapadékvíz-elvezetését meg kell megoldani.

(3) A kiemelt szegéllyel építendő parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól az összegyűlt csapadékvíz csak környezetvédelmi műtárgyon (olaj-iszapfogó) keresztül vezethető a befogadóba.

(4) A nyílt csapadékvíz elvezető ároknak zárt csatornába való bekötése előtt hordalékfogó műtárgyat kell építeni.

(6) A belterületi közterületek /utak, utcák, közterek, stb./ csapadék- és belvíz elvezetését a helyi adottságok /morfológia, keresztmetszeti tényezők, műszaki- gazdasági optimum/ figyelembe vételével kell megoldani.

(8) A tulajdonos az ingatlanon keletkező csapadékvizek elvezetésének műszaki megoldásáról az OTÉK 47. §-a szerint köteles gondoskodni.

### **Villamosenergia-hálózatok**

#### **43. §**

(3) Újonnan ellátásra kerülő szakaszon, valamint meglévő hálózat korszerűsítése, bővítése esetén belterületen kizárólag földkábel alkalmazható, újonnan villamos légvezeték nem létesíthető.

### **Távközlési hálózatok**

#### **44. §**

(1) A távközlési hálózatok, földalatti kábelek és alépítmények a vonatkozó törvény értelmében, valamint az egyéb hatályos előírások szerint rögzített biztonsági övezete a nyomvonal két oldalán, arra merőlegesen legfeljebb 1,0 méteres távolságú függőleges síkokig terjed.

(3) A tervezett alépítményi csőszámnak és megszakító létesítményeknek a terület 100%-os ellátását kell szolgálnia. Ide kell elhelyezni az alközpontokat összekötő törzs- és átkérő kábelhálózatokat is.

(4) A távbeszélő állomásokhoz csatlakozó elosztóhálózat a gyalogos közlekedés területsávjában építendő.

### **KÖZMŰÁLLAPOT KIVONATA**

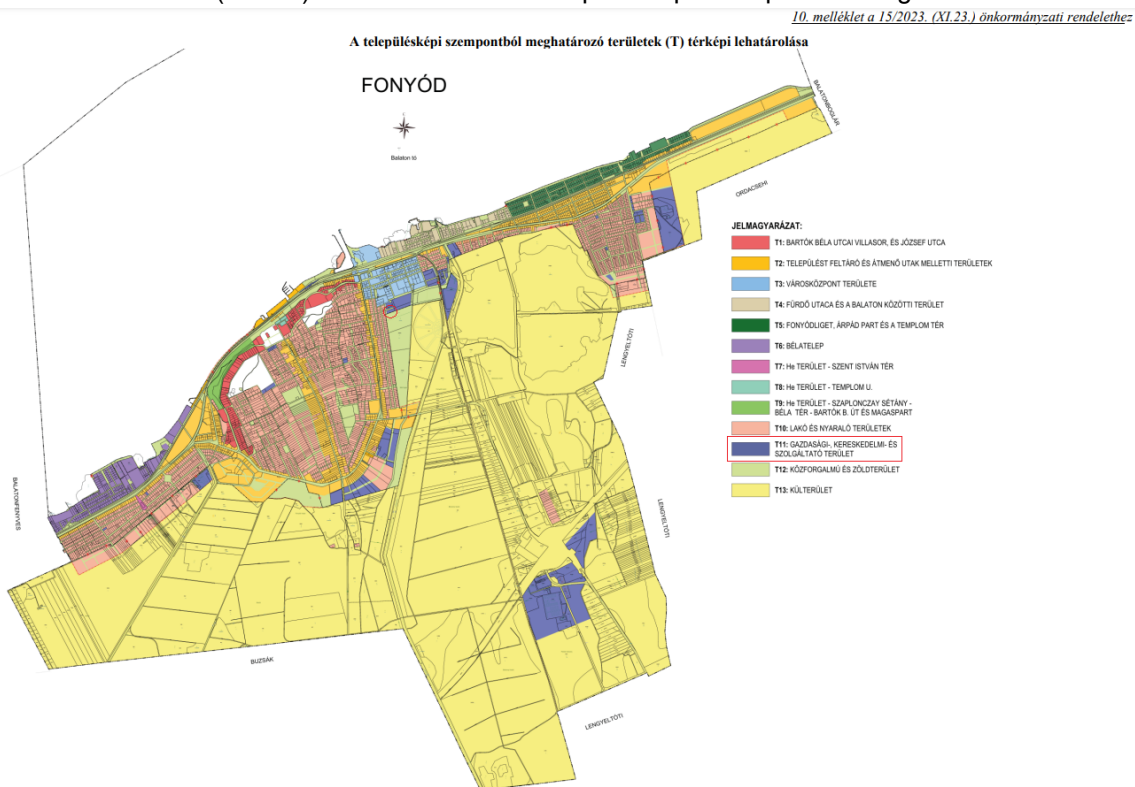




## **TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET KIVONATA:**

### **Fonyód Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2023. (XI. 23.) önkormányzati rendelete Fonyód településképi védelméről**

10. melléklet a 15/2023. (XI. 23.) önk. rendelethez: Településképi szempontból meghatározó területek:



13. melléklet a 15/2023. (XI. 23.) önk. rendelethez: **Településképi véleményezési eljáráshoz kötött tevékenységek:**

#### **IV. Fejezet**

#### **A településképi követelmények**

#### **11. Építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények**

**12. § (1)** A településen anyaghasználatban, megjelenésben, színezésben a terület karakterét megtartó, ahhoz illeszkedő épület építhető, a meglévő épületek ennek szellemében újíthatók fel. Az egy telken létesülő különálló épületek egymással építészeti összhangban alakíthatók ki, nem alkalmazhatóak a feltűnő, tájidegen építési elemek, mesterkéltségek, rikító színek.

(2) Fonyód közigazgatási területén használható anyagok:

a) Látszó szerkezetek: hagyományos, természetes építőanyagok (terméskő, téglák) vakolt és festett szerkezetek, színében visszafogott fémlemez homlokzatburkolatok.

b) Tetőhéjalás: Alkalmazható cserépfedés, sötét színezett korcolt fémlemezfedés, faszindely, természetes vagy műpala fedés jellemzően vörös, barna, szürke, vagy az égetett cserép színéhez hasonló árnyalatú színben.

c) Homlokzat: vakolt festett homlokzatképzés, téglák vagy terméskő burkolat, visszafogott színű, minőségi táblás homlokzatburkolatok (fém vagy egyéb), vagy ezek kombinációja. Színezésben a történeti színek főszíneként történő alkalmazására kell törekedni.

d) Nem alkalmazhatók:

da) azbeszt tartalmú építőanyag;

db) fénylő, csillogó, rikító felületek;



dc) zöld, kék, sárga vagy élénkpiros (az égett cserép színétől természetellenesen elütő) színű tetőhéjazat;

dd) fő rendeltetési egységen hullámpala, hullámlemez tetőhéjazat;

de) fő rendeltetési egységen pala, hullámpala, hullámlemez homlokzati burkolóelemként;

df) üdülő- és lakóépületen trapézlemez fedés.

(3) Az épületek utólagos hőszigetelését, homlokzatfestését és az utcai tetőfelület héjazatcseréjét nem lehet több részletben, ütemben elkészíteni.

(4) Az épület homlokzatán megjelenő vakolatdísz színe az alapszínnel összhangban kell, hogy legyen.

(5) A telkek közterületi telekhatárán 50%-os áttört kerítés létesíthető, teljesen tömör felületű nem lehet, nagytáblás fém- vagy műanyag hullámlemez, illetve nád- vagy műanyag háló nem alkalmazható. Kerítés anyagaként elsősorban fa, kő, téglá és fém használható vagy élőszövény kerítés létesíthető.

(6) Meglévő áttört jellegű vagy tömör kerítés felújítása, javítása során a zárt és nyitott felületek aránya nem módosulhat. Meglévő áttört jellegű vagy tömör kerítés korszerűsítése, átalakítása, cseréje során a (9) pontban írtakat kell figyelembe venni.

(7) A kerítést javasolt növénytelepítéssel kísérni, kizárólag telekhatáron belül.

(8) Fa- és gerendaház fő rendeltetési egységként nem építhető a településképi szempontból meghatározó területeken, kivéve, ha a fa csak az épület vázszerkezeteként jelenik meg és a homlokzat képzés esetében a 12. § (2) bekezdés c) pontjában (vakolt festett homlokzatképzés) rögzítettek érvényesülnek

### **23. T11: Gazdasági-, kereskedelmi- és szolgáltató terület**

**24. § (1)** A tetők tömegének, tetőidom kialakításakor egyszerű formát kell alkalmazni a környezetben jellemző helyi karakter figyelembevételével.

(2) A 8 méternél nagyobb fesztávú szerkezetek kivételével a tető hajlásszöge 30-45 fok között lehet, tetőhéjazatként cserépfedést vagy sötét tónusú, csillogásmentes felületű, kiselemes hatású feddést kell alkalmazni,

(3) A nagyfesztávú csarnokszerkezetek alacsonyabb hajlásszögű tetővel, formájában és karakterében a cseréphez igazodó fedéssel vagy fémlemezfedéssel építhetők,

(4) A magastetőt jellemzően cserép mintázatú, (pikkelyes, vagy állókorcos) tetőfedést kell alkalmazni,

(5) Az épületek homlokzatát tagoltan kell kialakítani.

(6) Az épület homlokzatának anyaghasználata során törekedni kell a természetes anyag alkalmazására. Az épület homlokzati kialakításánál igényes fémlemezfedés és burkolat is alkalmazható,

(7) A telkek közterületi telekhatárán maximum 50 cm magasságú tömör: beton, kő, téglá lábazatos, legalább 80 %-ban áttört felületű mezőkkel létesíthető kerítés.

### **27. Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére vonatkozó településképi követelmények**

**28. § (1)** Villamosenergia hálózat

a) Villamosenergia hálózat építése és rekonstrukciója az alábbi területeken csak terepszint alatti elhelyezéssel történhet:

aa) településközpont, központ területén

b) Villamosenergia hálózat rekonstrukciója során, amennyiben a nyomvonal megegyezik a meglévő légvezetékes hálózat nyomvonalával, úgy annak oszloprendszerre igénybe vehető az alábbi területeken:

ba) településközpont, központ területén

c) új villamos energiabekötés az ingatlanokra az alábbi területeken csak terepszint alatti csatlakozással oldható meg – akkor is, ha a közhálózat légvezetékes megoldású:

ca) településközpont, központ területén

(2) Vezetékes elektronikus hírközlő hálózat

a) Vezetékes elektronikus hírközlési hálózat építése és rekonstrukciója az alábbi területeken csak terepszint alatti elhelyezéssel történhet:

aa) településközpont, központ területén

b) új vezetékes elektronikus hírközlési ingatlan-bekötés az alábbi területeken csak terepszint alatti bekötéssel történhet – akkor is, ha a közhálózat oszlopsoros megoldású:

ba) településközpont, központ területén

c) az a) pontban írt területek kivételével elektronikus hírközlési hálózatokat területgazdálkodási okokból a villamos energia-elosztási, közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös egyoldali oszlopsorra kell helyezni, amelyre egyben a közvilágítás lámpatestek is elhelyezhetők.

(3) Nem létesíthető közmű- és energia, táv- és hírközlési vezeték a meglévő fasorok nyomvonalában, illetve védőtávolságában.

(4) Új transzformátor csak transzformátorházban vagy épületben helyezhető el.

(5) A település ellátásához szükséges közmű műtárgyak (kapcsolószekrény, gáznyomás szabályozó, szennyvízátemelő) a közterület látványát nem zavaró módon, növényzettel takartan helyezhetők el a földfelszínen.

(6) A tájképvédelem, természetvédelem és művi értékvédelem alatt álló területeken a közmű műtárgyak föld alatti elhelyezése kötelező.

## **29. Egyéb műszaki berendezésekre, műtárgyakra vonatkozó követelmények**

**30. §** (1) Az épület utcai homlokzatára látható helyre technológiai létesítmény (pl. klímaberendezés, szellőző berendezés, stb.) látszó épületgépészeti vezeték és szerelvény nem helyezhető el, az csak az épület alárendeltebb homlokfalára telepíthető.

(2) Közterületről látható homlokzaton (tetőzetten) vagy azok előtt szabadon, vagy védőcsőben vezetett kábel és védődoboz nem helyezhető el, a homlokzatok felújítása esetén a meglévő kábeleket és dobozokat meg kell szüntetni.

(3) Napenergiát hasznosító berendezés (napkollektor, napelem) a ferde tetősíktól max. 15 fokos kiemeléssel telepíthető, de a településképi megjelenést nem ronthatja. Utcafronti tetőn a napelem, kollektorok elhelyezését kerülni kell. Amennyiben az épület tájolásából adódóan egyéb alárendeltebb, közterületről nem látható tetőfelületre nem telepíthető napelem, napkollektor, úgy a településképi bejelentési eljárás lefolytatása után kiadott hozzájárulás esetén utcafronti tetősíkra is telepíthető.

(4) Házi gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatára nem helyezhető el, a berendezés csak a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhető.

(5) Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.

(6) Földgázvezetéket közterületen és telken belül is csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

(7) Napelemek a földre nem telepíthetők.

## **VII. Fejezet**

### **Településképi véleményezési eljárás**

## **34. A véleményezési eljárással érintett építmények köre**

**39. §** Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni a 13. mellékletben meghatározott engedélyezési eljárásokat megelőzően.

13.melléklet a 15/2023. (XI.23.) önkormányzati rendelethez

### **Településképi véleményezési eljáráshoz kötött tevékenységek**

A polgármester településképi véleményt adhat a **főépítész szakmai véleményére** alapozza az alábbi **építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljáráshoz, valamint az összevont telepítési eljárás integrált építési engedélyezési szakaszához**, amennyiben

- a) arra a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló kormányrendelet szerinti központi és területi építészeti-műszaki tervtanácsnak nincs hatásköre;
- b) összevont telepítési eljárás integrált építési engedélyezési szakaszt, ezen belül telepítési hatásvizsgálati szakaszt nem kezdeményezett az építetető;
- c) az építés az alábbiakban érintett:

#### **1. Bármely területen megvalósuló:**

- a) 1000 m2 összes szintterületet meghaladó kereskedelmi, ipari, logisztikai rendeltetésű;
- b) 500 m2 összes szintterületet meghaladó egyéb;
- c) kettőnél több egységet tartalmazó építmény építése, bővítése.

#### **2. Építmény építése, bővítése:**

- a) védelemmel érintett építményen (H1, H2 és H3);
- b) településképi szempontból meghatározó területen (T1-T15);
- c) közterületen;
- d) önkormányzati tulajdonban, vagy kezelésben lévő ingatlanon.

### **35. A véleményezési eljárás részletes szabályai**

**40. §** (1) A településképi véleményezési eljáráshoz a kérelmező (építtető) kérelmét a 15. mellékletben közzétett formanyomtatványon nyújtja be. Kérelmező az eljárást az ÉTDR felületén a megfelelő tervezési folyamat indításával kezdeményezi.

(2) A polgármester településképi véleményezési eljárás keretében hozott településképi véleménye a városi főépítész szakmai álláspontján alapul.

(3) A településképi vélemény kialakítása során a Vhr.-ben meghatározottakon túl az alábbi szempontokat kell figyelembe venni:

- a) területfelhasználás megfelelősége a környezet szempontjából;
- b) a rálátás és kilátás követelményeinek való megfelelés;
- c) kialakult település-, vagy telekszerkezetnek való megfelelés;
- d) a védendő (megmaradó) építészeti és zöldfelületi adottságokat figyelembe vevő megfelelés;
- e) a tervezett, távlati adottságokat figyelembe vevő megfelelés;
- f) magassági illeszkedés, megfelelés.

(4) Az önkormányzat 15 napon – hiánypótlási felhívás esetén 30 napon – belül adja ki településképi véleményét.

### **PARKOLÓRENDELET KIVONATA:**

#### **Fonyód Város Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2022. (IX. 29.) önkormányzati rendelete az egyes építési tevékenységekkel kapcsolatos parkolóhelyek biztosításáról**

1. § A rendelet területi hatálya kiterjed Fonyód Város közigazgatási területére.

2. § A rendelet személyi hatálya kiterjed Fonyód közigazgatási területén belül mindazokra a természetes és jogi személyekre, jogi személyiség nélküli társaságokra, szervezetekre, állami szervekre (továbbiakban: építtetőre) akik/amelyek

a) új lakóépületet, vagy nem lakás céljára szolgáló építményt szándékozik létesíteni

3. § (1) Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges parkolók számát az OTÉK előírásai alapján kell meghatározni.

4. § (1) Az építési engedélyben rögzíteni kell a létesítendő parkolóhelyek számát és a létesítés módját.

(2) Amennyiben az építési engedélyezési eljárás során megállapítást nyer, hogy a 3. § (1) bekezdésben leírtak alapján szükséges parkolóhely kialakítása az építési telken nem biztosítható, úgy a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával kialakíthatók.

(3) A megfelelő számú és a (2) bekezdésben megjelölt feltételű parkolóhely biztosításának módja:

a) a megváltási díj befizetése után a közterületen

ab) az Önkormányzat már meglévő de még nem lekötött kapacitású parkolóban a parkolóhely egy részét biztosítja

4) Az önkormányzat csak akkor vállalja át a várakozóhely kiépítésének vagy biztosításának kötelezettségét, ha arra a tervezett beruházástól legfeljebb 500 méter távolságon belül e célra alkalmas, önkormányzati tulajdonú területen lehetőség van.

6. § A kialakításra kerülő parkolók az Önkormányzat tulajdonában maradnak, az építtető sem tulajdonjogot, sem kizárólagos használati jogot, sem díjmentességet nem szerez.

7. § Az építtető által benyújtott kérelem alapján a Képviselő – testület dönt a parkolóhely biztosításának 4. § (3) bekezdésben rögzítettek módjáról és megállapodást köt az építtetővel.

Kaposvár  
2024. május 03.