

## BALATONAKALI KÖZSÉG HELYI ÉPÍTESI SZABALYZATAROL

Balatonakali Község Önkormányzatának Képviselőtestülete *Az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdésében és a 62. § (6) bekezdés 6.) pontjában kapott felhatalmazás alapján, *Magyarország helyi önkormányzatairól* szóló 2011. évi CLXXXIX. Törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és *Az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, *A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott, a helyi sajátosságoknak megfelelő, érintett államigazgatási szervek, és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelő, ott szereplő partnerek véleményét kikérve a következőket rendeli el:

---

### ELSŐ RÉSZ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

---

#### I. FEJEZET ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

##### 1. A Szabályzat hatálya, és alkalmazása

###### 1.§

- (1) A rendelet hatálya Balatonakali Község közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen e rendelet előírásait a többször módosított *Országos Településrendezési és Építési Követelményekről* szóló 253/1997. (XII. 20.) kormányrendelet és mellékleteinek (a továbbiakban: OTÉK), *A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzatáról* szóló 2000. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Btv.), valamint a vonatkozó egyéb általános érvényű jogszabályok előírásaival együtt kell alkalmazni.

##### 2. Fogalom-meghatározások

###### 2.§ E rendelet alkalmazásában:

- 1. Kialakult telek (K):** a SZT-en „K” jellel jelölt telekméret esetén a kialakult telek megtartandó, telekalakítás csak szabályozási vonal esetében, annak mentén lehetséges. Az Lke-9, Úh-2 és Úh-3 övezetben kialakulnak tekintendő a szabályozási terven „Egy ütemben kialakítandó új telek” elnevezéssel körülhatárolt telekterület.
- 2. Közhasználat céljára megnyitott magánterület:** a magántulajdonban lévő területek SZT-en jelölt része, amelyet a tulajdonosa szerződéssel közhasználat céljára köteles átadni, közhasználat elől el nem zárható, azonos feltételekkel bárki használhat.
- 3. Telek be nem építhető része:** az építési helyen kívül eső minden telekrész, valamint a SZT-en külön jelölt telekrészek, melyeket rendszeresen karban kell tartani. A karbantartás az ingatlan tulajdonosának feladata. E területeken építmény nem helyezhető el és ezeket a telekrészeket külterületen tenyészidőszakban legalább 70 %-ban növényzettel fedetten kell kialakítani.

### 3. A szabályozás elemei

#### 3.§

(1) Balatonakali Község Helyi Építési Szabályzatban (a továbbiakban: HÉSZ) meghatározza azok jellemzőit, különösen:

- a) az elhelyezhető, illetve kialakítható építményfajták rendeltetését,
- b) a beépítési módot,
- c) a kialakítható új telkek legkisebb telekterületét,
- d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét,
- e) a beépítési magasság megengedett legnagyobb mértékét,
- f) a zöldfelület legkisebb mértékét,
- g) a közműellátás mértékét és módját,
- h) az építési övezet használati céljával összefüggő rendeltetést, és az ezen kívül elhelyezhető egyéb rendeltetést, valamint azt a rendeltetést, amely nem helyezhető el,
- i) a terepszint alatti építés mértékét és helyét,
- j) egyéb sajátos építési követelményeket.

(2) Tartalmazza továbbá

- a) a kötelező szabályozási elemeket:
  - aa) szabályozási vonal
  - ab) övezethatár
  - ac) építési hely
  - ad) telek be nem építhető része
  - ae) telek közhasználat elől el nem zárható területe
  - af) beültetési kötelezettségű terület
  - ag) elővásárlási jog<sup>1</sup>,
  - ah) szabályozási szélesség
  - ai) kötelező megszüntető jel
  - aj) egy ütemben kialakítandó új telek lehatárolása
- b) a javasolt szabályozási elemeket:
  - ba) tervezett telekhatár
  - bb) javasolt megszüntető jel
- c) a bel- és külterület határvonalát,
- d) a létesítmények védőterületét (védősávok és védőterületek), védőtávolságát,
- e) a védett területek lehatárolását, illetve a védett építmények megjelölését.

---

<sup>1</sup> Az elővásárlási joggal terhelt ingatlanok listáját a 2. melléklet tartalmazza

- (3) A Szabályozási Tervlap a SZT az egyes területegységek sajátosságai alapján meghatározott, részletes szabályozást igénylő elemek és az egyéb sajátos építési követelmények meghatározására szolgál.

#### 4. Építési tevékenységgel kapcsolatos eljárások általános előírásai

##### 4.§

- (1) A belterületként szabályozott, de még nem kialakult területek esetében, a területre vonatkozó HÉSZ elfogadása után a beépíthetőség feltételeként a telkeket az előírásoknak megfelelő építési telekké kell alakítani, az érintett telekcsoporthoz – legalább telektömbönként történő – újraosztásával.

- (2) A település területén birtokközpont nem alakítható ki.

#### 5. Területfelhasználási egységek

##### 5.§

- (1) A terület beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagolódik.

- (2) A terület **beépítésre szánt** területei:

- |  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| a) Lakóterület   |                                     |
| aa) kertvárosias lakóterület, jele:                          | <b>Lke</b>                          |
| b) Gazdasági terület   |                                     |
| ba) kereskedelmi, szolgáltató terület, jele:                 | <b>Gksz</b>                         |
| c) Vegyes területek  |                                     |
| ca) településközpont vegyes terület, jele:                   | <b>Vt</b>                           |
| d) Különleges területek                                      |                                     |
| da) strand, jele:  | <b>K<sub>strand</sub></b>           |
| db) vízi-közlekedési, sport és<br>turisztikai terület, jele: | <b>K<sub>kikötő</sub></b>           |
| dc) sport terület, jele:                                     | <b>K<sub>sport</sub></b>            |
| dd) műemlék kastély terület, jele:                           | <b>K<sub>műemlék kastély</sub></b>  |
| de) közösségi terület, jele:                                 | <b>K<sub>közösségi</sub></b>        |
| df) lovasturisztikai terület, jele:                          | <b>K<sub>lovasturisztika</sub></b>  |
| dg) kulturális terület, jele:                                | <b>K<sub>kulturális</sub></b>       |
| dh) szabadidőközpont terület, jele:                          | <b>K<sub>szabadidőközpont</sub></b> |
| di) vízmű terület, jele:                                     | <b>K<sub>vízmű</sub></b>            |
| dj) kempingek területe, jele:                                | <b>K<sub>kemping</sub></b>          |
| e) Üdülő területek   |                                     |
| ea) üdülőházas üdülőterület, jele:                           | <b>Üü</b>                           |
| eb) hétvégi házas üdülőterület, jele:                        | <b>Üh</b>                           |

- (3) A terület **beépítésre nem szánt** területei:

a) Zöldterület (közpark, közkert), jele:	<b>Z</b>
b) Erdőterületek:	
ba) Védelmi erdő terület, jele:	<b>Ev</b>
bb) Védelmi – bokorerdő, fás legelő, jele:	<b>Ev-bfl</b>
bc) Közjóléti rendeltetésű parkerdő, jele:	<b>Ek-park</b>
bd) Gazdasági erdőterület, jele:	<b>Eg</b>
c) Mezőgazdasági területek:	
ca) Általános mezőgazdasági terület – gyeperdő, szántó, jele:	<b>Má-1</b>
cb) Általános mezőgazdasági terület – gyümölcsös, szőlő, jele:	<b>Má-2</b>
cc) Általános mezőgazdasági terület – gyeperdő, szántó, jele:	<b>Má-3</b>
cd) Általános mezőgazdasági terület – gyeperdő, gyümölcsös, szőlő, szántó, jele:	<b>Má-4</b>
ce) Kertészeti mezőgazdasági területek, jele:	<b>Mk1-5</b>
d) Vízgazdálkodási terület:	
da) Balaton vízmedre, jele:	<b>V</b>
db) Tómedren kívüli vízgazdálkodási terület	<b>V-t</b>
e) Különleges beépítésre nem szánt terület:	
ea) Temető, jele:	<b>Kb-T</b>
eb) Sportturisztikai terület, jele:	<b>Kb-Spt</b>
ec) Kialakult beépítés, jele:	<b>Kb-K</b>
ed) Megújuló energia-termelő terület, jele:	<b>Kb-En</b>
f) Közlekedési terület a szabályozási terven jelölt:	
fa) Országos és helyi közutak	<b>KÖu</b>
fb) Vasút területe	<b>KÖk</b>

## 6. Általános előírások

### 6.§

- (1) A település beépítésre nem szánt területein 3000 m<sup>2</sup>-nél kisebb telket - közlekedési, közműelhelyezési és hírközlési terület, valamint közhasználatú zöldterület, védőerdő, illetve a közlekedési, közműelhelyezési és hírközlési területek kialakítása után visszamaradó mezőgazdasági és erdőterület települési területfelhasználási egység kivételével - kialakítani nem szabad.
- (2) Az építési övezetekben, ill. övezetekben telek közműterület céljára az övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.
- (3) A település közigazgatási területén csarnok jellegű épület nem létesíthető.
- (4) Azokon a területeken, ahol az építés feltételei (terület-előkészítés, vízrendezés, elő-közművesítés, elektromos vezeték áthelyezés stb. hiánya miatt) nem biztosítottak, építési engedély megkéréséig jelen HÉSZ szerinti szükséges teendők elvégzése szükséges.

## 7. A beépítésre szánt területek általános előírásai

### 7.§

- (1) A telekalakítás általános szabályai:
  - a) Telekalakítás és építés csak a Szabályozási Tervekben jelölteknek megfelelően, *Az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) és a végrehajtására alkotott jogszabályok, valamint a Btv. és mindenkori módosításai alapján történhet.
  - b) A település beépítésre nem szánt területein, épület építésére építési engedély csak akkor adható, ha a Btv-ben előírt közművesítettségi feltételeknek eleget tesz.
  - c) A területen kialakítható telekméreteket – a kialakítható új telkek legkisebb telekterület méretét - az övezeti előírások tartalmazzák.
  - d) Meglevő út szabályozása kötelező telekalakításnak minősül, de amennyiben a területen meglévő telek mérete a telket érintő útszabályozás miatt az építési övezeti, övezeti előírásokban meghatározott mérték alá esik, a telek beépíthetősége a szabályozást követően is megmarad.
  - e) A beépítésre szánt területeken újonnan nyeles telek nem alakítható ki.
  - f) Meglévő úszótelekre építési engedély nem adható.
- (2) Az építmények rendeltetése
  - a) A területen jellemzően az egyes építési övezetekben meghatározott rendeltetésű építmények, illetve az ennek megfelelő funkciók helyezhetők el, alakíthatók ki.
  - b) A területen nem helyezhető el olyan funkció, amely a környezetet károsítja, vagy forgalmi viszonyait túlterheli.

- (3) A telkek beépítési módja:
- Oldalhatáron álló (O)
  - Szabadon álló (SZ)
  - Ikresen csatlakozó (I).
- (4) Újonnan kialakított telektömbökben lévő új építési telkek minimális telekszélessége:
- oldalhatáron álló beépítés esetén: 16 m,
  - szabadon álló beépítés esetén: 18 m.
- (5) A történeti településmag területén telekhatár-rendezés csak abban az esetben engedélyezhető, ha az a tömb kialakult telekszerkezetét jelentősen nem befolyásolja, a telek és a szomszédos telkek kontúrját javítja és legfeljebb a telkek területének 15 %-át érinti.
- (6) Az 599/4; 600; 603/2; 603/3; 603/4 és 603/5 helyrajzi számú telkeken a telekosztást megelőzően részletes botanikai felmérést kell készíteni, amelyben fel kell mérni a terület lágy- és fásszárú növényállományát, és a Balaton-felvidéki Nemzeti Park (a továbbiakban: BfNP) Igazgatóságával egyeztetve meg kell határozni a területen található védett növényfajok egyedeinek védelmét vagy szükséges áttelepítését.
- (7) A beültetési kötelezettséggel érintett telkek beépítésénél a használatbavételi engedély megkéréséig a tulajdonosnak a beültetési kötelezettséggel érintett telekhatárok mentén az előírt növénytelepítést el kell végeznie. (További előírások ld. 11. §)
- (8) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen, településközpont vegyes területen, különleges területeken, üdülőterületen a használatbavételi engedély megkéréséig az építési övezetekre kötelezően előírt zöldfelületi aránynak megfelelő, továbbá a kötelezően előírt zöldfelületnek megfelelő több szintű növényzetet kell telepíteni (gyepszint, cserjeszint, lombkoronaszint).

## **8. Épületek, építmények elhelyezésére, létesítésére, átalakítására vonatkozó előírások**

### **8.§**

- (1) Építmények részleges vagy teljes bontása:  
A területen védett, vagy védettséggel érintett építmény bontása csak a védelem megszüntetését követően megengedett.
- (2) Az épületek színezése világos pasztell földszínű, vagy fehér vakolat, burkolata pedig természetes anyag (kő, fa, kisméretű/klinker téglák) lehet, amennyiben az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek.
- (3) Az előkert méretének meghatározásánál kialakult beépítés esetén - ha a szabályozási terv külön nem jelöli - a területen jellemző méreteket kell alkalmazni.
- (4) A meglévő épület használati módját csak úgy lehet megváltoztatni, ha a használati

mód megváltozásával nem jön létre olyan állapot, amely az OTEK a HÉSZ, valamint a Btv. előírásaival ellentétes.

- (5) A település közigazgatási területén telepített lakókocsi és/vagy lakókonténer nem helyezhető el, akkor sem ha az forgalmi engedéllyel rendelkezik. Ez alól kivétel a Kkemping övezet, amennyiben az kemping funkciót lát el.
- (6) Zajtól védendő helyiséget tartalmazó új építmény akkor helyezhető el, ha a zajtól védendő helyiséget tartalmazó épület homlokzata előtt a vonatkozó zajterhelési határérték teljesül.
- (7) Ültetési kötelezettségű területeken, előírt takarófásítás vagy sövénykerítés kialakítása esetén valamint közterületeken csak a függelékben megadott növénylistában szereplő növények alkalmazhatók.
- (8) A település területén bruttó 200 m<sup>2</sup>-t meghaladó kereskedelmi létesítmény nem helyezhető el.
- (9) Épület építése esetén +/-1,0 m-nél nagyobb szintkülönbséget okozó végső terepalakítás nem lehetséges.

## **9. Általános építészeti előírások**

### **9.§**

- (1) Balatonakali közigazgatási területén belül az elhelyezendő, vagy átépítésre kerülő épületek homlokzati felületeinek anyagai: téglá, kő, fa, vakolat: fehér, vagy pasztell földszínben, vagy tervezői kutatással igazolt, eredeti színnel, vagy más anyag esetén az eredetivel egyező anyag-, és színhasználattal lehet, amennyiben az övezeti előírás másképp nem rendelkezik.
- (2) A beépítésre szánt területen tetőfedésként alkalmazhatók magastető kialakítása esetén az alábbi építőanyagok: nád, hagyományos cserép, betoncserép (kizárólag a hagyományokhoz illeszkedően a vörös és a vörösesbarna árnyalataiban), korcolt lemezfedés. Lapostető kialakítása csak üdülőházas üdülőterületeken lehetséges.
- (3) Többszörösen összetett vagy többszörösen tagolt tető kialakítása nem megengedett lakóterületen és hétvégiházás üdülőterületen.
- (4) A település közigazgatási területén belül nem alkalmazható tetőhéjazatként: hullámpala, szürke tónusú pala, műanyag hullámlemez, bitumenes zsindelyfedés, ipari fémlemez-fedés.
- (5) Balatonakali belterületén hír- és távközlési torony elhelyezése tilos.
- (6) A település területén többszintes tetőterű épület nem alakítható ki. A tetőtéri ablakok aszimmetrikus elhelyezésén kívül, aszimmetrikus tető nem létesíthető.
- (7) Napkollektor/napelem homlokzaton csak integrált módon, aktív építészeti elemként, a városképi megjelenést nem zavarva, az épület egészébe komponálva alkalmazható.

- (8) A településen csak síktáblás napelem, napkollektor, napcellás tetőcserép az építészeti környezethez illeszkedve:
- a) magastetős épületeken az épület ferde tetősíkjában (azzal megegyező dőlésszögben);
  - b) lapostetős épületeken elsősorban az épület attikájának takarásában, vagy az épület formálásába építészetiileg beillesztve;
  - c) utcaképet nem zavaró módon, az épületen kívül helyezhető el.
- (9) Terepszint alatti építmények — a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik kivételével — csak azokban az építési övezetekben, övezetekben létesíthetők, ahol erre az övezeti előírások külön lehetőséget adnak.

## **II. FEJEZET**

### **10. KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

**10.§** A 6,0 m-nél kisebb szélességű, külterületi utak esetében a lehetőségek függvényében legalább 200 méterenként kitérőket kell kialakítani biztonságos közlekedés biztosítása érdekében.

## **III. FEJEZET**

### **AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

#### **11. Az épített környezet értékeinek védelme**

##### **11.§**

- (1) Az SZT-n lehatárolt területeket, az ott meghatározott telkeket műemléki védettség<sup>2</sup> érinti. A védettséggel összefüggő rendelkezéseket, illetve követelményeket kulturális örökség védelméről szóló törvény tartalmazza.
- (2) Az SZT-ben lehatárolt területeket, az ott meghatározott telkeket helyi védettség érinti a vonatkozó önkormányzati rendelet értelmében.<sup>3</sup>
- (3) Helyi védelem fajtái:
- a) egyedi védelem,
  - b) területi védelem (történeti településmag).
- (4) A helyi védett épület akár részleges felújítása esetén az épület eredeti állapotáról a helyreállítás gyakorlati kivitelezéséhez szükséges mélységű felmérést kell készíteni,

---

<sup>2</sup> A műemléki védettségű ingatlanok listáját az 1.sz. függelék tartalmazza

<sup>3</sup> A helyi védelemre javasolt ingatlanok listáját a 2. sz. melléklet tartalmazza



beleértve a részletes homlokzatzfelmérést, a tetőzet, a nyílászárók, a tagozatok részletterveit is.

- (5) A helyi védett épület esetében az eredeti állapotot felmérési terven és fotókon dokumentálni kell.

## 12. Egyedi védelemre vonatkozó általános előírások

### 12.§

- (1) Egyedi védelem alatt álló ingatlanokon az építészeti emlékek a *maguk eredeti megjelenésében*<sup>4</sup> őrzendők meg, ill. átalakítások az eredeti állapotnak megfelelő megjelenés helyreállítása érdekében történhet.
- (2) Lakóépületek esetén a hagyományos beépítés és a melléképületek hagyományos telken belüli elrendezése megőrzendő.
- (3) Gazdasági és középületek a maguk sajátos környezetével őrzendők meg.
- (4) Anyaghasználati előírások:
- a) tetőhéjazathoz csak égetett cserép termék alkalmazható,
  - b) homlokzat sima vakolattal (megfelelő helyen profilozással) képezhető ki, fehér, natúr vagy pasztell sárgás, földszínekkel, vagy tervezői kutatással igazolt, eredeti színnel, vagy más anyag esetén az eredetivel egyező anyag-, és színhasználattal. Műanyag homlokzatzfesték használatát kerülni kell.
  - c) A meglévő hagyományos utcai homlokzati ablakokat és tornác ablakot, ajtószárnyakat meg kell őrizni, felújítás esetén csak faszerkezetű új nyílászáró építhető be, színezésük fehér nem lehet.
- (5) A védelemre kijelölt ingatlanoknál a beépítési forma és arányok megtartandók. Megőrzendők:
- a) a tömegek, tömegarányok,
  - b) tetőidomok, tetőlejtés viszonyok,
  - c) homlokzatzképzések,
  - d) az eredeti utcai homlokzati ajtók, ablakok,
  - e) hagyományos anyaghasználatok utcai és udvari homlokzaton, tetőhéjazatként
  - f) a fennmaradt hagyományos kerítésszerkezetek (pl. a műköelemes is),
  - g) hagyományos növényzet a telken és az előkertben, továbbá a telek előtti utcaszakaszon (fák, díszcserjék, virágágyások).

---

<sup>4</sup> *Eredeti megjelenés* alatt az épület tömegének, tetőformájának, tetősíkok hajlásának, építészeti jellegzetes elrendezésének, mint beépítési jelleg, tornácok, ereszek, homlokzati jellegének, eredeti ablakainak és ajtainak, a homlokzati hagyományos anyagok használatának összességét kell érteni.

## 13. Kerítések

### 13.§

- (1) Belterületen előkerttel létesülő beépítés esetén a közterület felőli kerítések 0,6 m és 1,6 m magasság közötti felületét legalább 50%-ban áttört, átlátható felületként kell kialakítani. A kerítések max. 1,6 m magasak lehetnek.
- (2) A kerítésmező lábazata 60 cm-nél magasabb nem lehet.
- (3) Beépítésre nem szánt területen kerítés csak áttört, a látványt minimálisan korlátozó kivitelben, védelmi (vagyonvédelmi, vadvédelmi, természetvédelmi) céllal létesíthető.
- (4) A közterület felé balesetveszélyt okozó kerítést – szögesdrót huzal, acéltüske stb. – tilos létesíteni. Biztonsági berendezést a vonatkozó egyéb előírások betartása mellett lehet elhelyezni.
- (5) Kutyatartás esetén a közterület felé biztonságos kerítést kell kialakítani, amely mind a kitörés, mind a kerítéshézagon való átharapást megakadályozza.
- (6) A kerítés műszaki kialakítása minden esetben igazodjék az épület architektúrájához.
- (7) Vt-1 és Vt-2 építési övezetekben csak sövény kerítés létesíthető.
- (8) A település beépítésre szánt területén a közterület felé elhelyezhető a hagyományoknak megfelelően:
  - a) Tömör kerítés: a helyben szokásos rakott terméskőből készült oszlopból, valamint a kerítésmezőből áll. Utóbbi a következőképp készülhet:
    - ab) tömör mezőként: helyben szokásos rakott terméskőből helyben szokásos terméskőből rakott lábazattal és natúr fa megjelenésű kerítésmezővel.
  - b) Áttört kerítés:
    - ba) legalább 50 %-os áttörtségű kerítésmező alakítható ki
    - bb) a helyben kialakult anyag és formavilág alkalmazandó, látszó betonból vagy látszó zsalukőből nem alakítható ki,
    - bc) drótháló vagy élősövénybe húzott dróthuzal is alkalmazható.
- (9) A település beépítésre szánt területén belső kerítésnek dróthuzal vagy háló, fából készült palánk kerítés vagy léckerítés alkalmazható, max. 20 cm-es tömör lábazattal. Beépítésre nem szánt területen kerítés csak annyiban létesíthető, amennyiben az igazoltan a telepített növényállomány védelmében készül. Csak lábazat nélkül, vadvédelmi drótháló vagy huzal alkalmazható.

## **14. Támfalak és támfallétesítmények**

### **14.§**

- (1) A területen meglévő domborzati viszonyokat óvni kell. Ezért támfalat létesíteni, és ezzel a terepviszonyokat megváltoztatni csak a legindokoltabb mértékben, a megengedett építmények elhelyezése, vízelvezetési, geológiai, talajmechanikai okokból lehet.
- (2) A támfal létesítése során a meglévő fás növényzet megóvását elsődlegesnek kell tekinteni.
- (3) A támfal községképben jelentkező felületét a környezethez igazodó természetes anyagokkal kell kialakítani.
- (4) A támfalak, illetve támfallétesítmények esetén a megfelelő lebukás-gátlást minden esetben biztosítani kell.
- (5) 2 méternél magasabb támfalat növényzettel – lecsüngő, elültetett, vagy kúszó növényzettel – takartan kell kialakítani.

## **15. Egyéb épületek, építmények, utcabútorok elhelyezése**

### **15.§**

- (1) A területen az épületek használatát kiegészítő funkciójú épületek lehetőleg az épülettel egy tömegben, ahhoz csatlakozóan épüljenek. Amennyiben ez nem megoldható, beépítésre szánt területen, kizárólag természetes anyagokból maximum 20 m<sup>2</sup> nagyságú építmény építhető.
- (2) Közterületen csak olyan műtárgyakat, utcabútorokat lehet elhelyezni, ami a község építészeti és természeti környezetébe, hangulatába illik.

## **16. Reklámok, hirdetések**

### **16.§**

- (1) A területen új reklámberendezés, hirdetés, önálló hirdetőtábla, illetve berendezés (a továbbiakban együtt: reklám) csak magyar nyelvű feliratokkal a vonatkozó reklámtörvény előírásait figyelembe véve létesíthető.
- (2) A területen óriásplakát, - poszter ideiglenesen sem helyezhető el.
- (3) Belterületen 2m<sup>2</sup> befoglaló méretnél nagyobb reklám épületen nem helyezhető el.
- (4) Önálló reklám közparkban nem helyezhető el.
- (5) Mobil reklám csak a jogszabályok szerinti biztonsági sávon túl létesíthető.

- (6) Közúton hirdetés és reklám célját szolgáló útbaigazító tábla csak építési engedély alapján – a közút kezelőjének előzetes hozzájárulásával – létesíthető a vonatkozó jogszabályok betartásával az alábbiak szerint:
- a) közlekedési csomópont környezetében 50 m-es távolságban nem helyezhető el
  - b) védett érték környezetében 50 m-en belül nem helyezhető el
  - c) két útbekötés között menetirány szerinti oldalon csak egy helyezhető el.

#### **IV. FEJEZET**

### **A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

#### **17. Táj- és természeti értékek védelme**

##### **17.§**

- (1) A település területén az élővilágot, a természetes flórát, és faunát, a természeti területeket gondos emberi tevékenységgel védeni szükséges. A meglévő természeti értékeket fokozott védelemben kell részesíteni, kiemelt figyelemmel a Btv. védelmi és övezeti előírásainak érvényesülésére.
- (2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megóvását. Az ingatlanok és épületek kialakítása, fejlesztése, és használata során a meglévő tájkarakterhez kell illeszkedni. A táj jellegét, esztétikai, természeti értékeit veszélyeztető tevékenység céljaira építményt elhelyezni tilos.
- (3) Az új épületek építésénél, illetve a régebbi épületek felújításánál a területre jellemző építészeti megoldásokat kell alkalmazni.
- (4) Az ökológiai hálózatba tartozó területeken új külszíni bánya nem nyitható, távközlési, energetikai magasépítmény nem helyezhető el.
- (5) Az ökológiai hálózatba tartozó területeken művelési ág váltás, illetve más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű, közút, kerékpárút építése érdekében engedélyezhető.
- (6) A területeken a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők. Nagyobb mértékű tereprendezés csak a vízháztartás kedvezőbbé tétele céljából végezhető.
- (7) A település külterületén a tájjelleg megőrzése, illetve fokozása céljából az árutermelő mező- és erdőgazdasági területeket kivéve csak a tájra jellemző, őshonos növényfajok telepíthetők. A könnyen törő, szemetelő, illetve allergiakeltő fajok telepítése tilos.
- (8) Erdőtelepítés során a természetszerű erdőtelepítést kell előtérbe helyezni!
- (9) Magterület övezetében, valamint térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetében reklámcélú hirdető építmény elhelyezése nem engedélyezhető.

## **V. FEJEZET KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK**

### **18. Felszíni és felszín alatti vizek védelme**

#### **18.§**

- (1) A beépítésre szánt területen új létesítmények abban az esetben létesíthetők, ha a szennyvizek megfelelő tisztítása biztosított. Káros, és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába nem vezethetők.
- (2) A felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos, ezért nem folytathatók olyan tevékenységek, amelyek a felszíni, a felszín alatti vizek, illetve a talaj állapotát károsan befolyásolják.
- (3) Állattartó telep működtetése esetén a telepet és a trágyatárolót a vonatkozó jogszabályokban előírtak szerint kell kialakítani.

### **19. A levegő védelme**

#### **19.§**

- (1) A település levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag sérülékeny területként kezelendő, ezért tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést, vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint tilos a környezeti levegő bűzzel való terhelése.
- (2) A település területén a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló jogszabály szerint telken kívüli védelmi övezetet igénylő tevékenység nem megengedhető.
- (3) A levegő védelme érdekében a vonatkozó jogszabályban előírt légszennyezettségi ökológiai határértéket kell figyelembe venni.
- (4) Új létesítmény, új technológia kizárólag akkor engedélyezhető, ha a (3) bekezdésben említett értékeket nem haladja meg.

### **20. A termőföld védelme**

#### **20.§**

- (1) A település területén a kertek szennyvízzel történő öntözése tilos.
- (2) A termőföld és tájkarakter védelme érdekében a 2,0 méternél nagyobb feltöltések, illetve a 3,0 méternél nagyobb bevágások csak a területileg illetékes környezetvédelmi hatóság, a talajvédelmi hatóság jóváhagyásával lehetséges.
- (3) Épületek, létesítmények elhelyezésekor a termőföld védelméről, összegyűjtéséről és megfelelő újrahasznosításáról kötelező gondoskodni.

### **21. Hulladékgazdálkodás**

- 21.§** A hulladékgazdálkodás a vonatkozó jogszabály alapján végezhető.

## **22. A zaj- és rezgés védelem**

### **22.§**

- (1) A gazdasági tevékenységből, illetve a közlekedésből származó környezeti zaj- és rezgésszint a lakóépületek környezetében a vonatkozó jogszabályban az üdülőterületre meghatározott határértékeket nem haladhatja meg.
- (2) A tényleges zajszintet, valamint a rezgésszintet rendszeres mérésekkel ellenőrizni kell, és a vonatkozó jogszabályban meghatározott érték túllépése esetén a rendeletet alkotó hatóságok együttes intézkedésével a terhelt állapot megszüntetendő.

## **VI. FEJEZET EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK**

### **23. Sajátos jogintézmények**

#### **23.§**

A település területének rendezése során a következő sajátos jogintézmények alkalmazandók:

- a) elővásárlási jog;
- b) helyi közút céljára történő lejegyzés;
- c) beültetési kötelezettség.

### **24. Településrendezési kötelezések**

#### **24.§**

- (1) Beültetési kötelezettség
  - a) Beültetési kötelezettség érinti mindazokat a telkeket, amely telekrészekre a Szabályozási Terv a „beültetési kötelezettségű terület” megnevezést jelöli, vagy a HÉSZ az övezetre vonatkozóan előírja.
  - b) A beültetési kötelezettséget az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni.
  - c) A telek beültetési kötelezettségű részén, a SZT-en jelölt helyen fás növényzet ültetésével zöldfelületet kell kialakítani, mely a telek tulajdonosának feladata. A zöldfelületet háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint) növénytelepítéssel kell biztosítani. A zöldfelület legalább 40 %-án cserjék, lombos fák telepítendőek. A Pántlika-dűlő területén a 1177-1208 hrsz-ú ingatlanok SZT-en jelölt beültetési kötelezettségű részein diófák /Juglans regia/ ültetendőek.
  - d) Az előírt zöldfelület biztosításának megoldását, illetve a meglévő növényállomány védelmét az engedélyezési eljárás során igazolni kell.

## **VII. FEJEZET 25. KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI**

#### **25.§**

- (1) A közműlétesítmények térszín alatti elhelyezésére vonatkozóan az OTÉK, valamint a vonatkozó szabványok előírásait figyelembe kell venni.

- (2) A meglévő közmű létesítmények biztonsági és védőtávolságait figyelembe kell venni.
- (3) A közművezetékek átépítésénél és új vezetékek telepítésénél a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Az utak szabályozási szélességében a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani. Az utak szabályozási szélességén belül a közmű- és a fásítási terveket össze kell hangolni. A vezetékek föld alá történő helyezésével biztosítani kell a zöldsávok területének megőrzését. A kiváltandó, feleslegessé vált közművezetékeket el kell bontani, indokoltan a földben maradó vezetéknek a lezárását, az eltömedékelését szakszerűen el kell végezni.
- (4) Össze kell hangolni a fejlesztéseket a közös kivitelezés érdekében új létesítmény tervezésekor. Útépítésekkel és útrekonstrukciókkal egyidejűleg, valamint a felújítások idején a közművek egyidejű megépítését, ill. rekonstrukcióját el kell végezni, a tervezett kapacitások ellenőrzésével. A vezetékek védelméről, szükség szerinti kiváltásáról gondoskodni kell.
- (5) A közművezetékek föld felett megjelenő járulékos berendezéseinek az elhelyezésével hozzá kell járulni a terület szépítéséhez, igényes formálásához.
- (6) A közmű és elektronikus hírközlési nyomvonalas hálózatok és járulékos műtárgyaik kiépítésénél, illetve a meglévő hálózatok korszerűsítésénél a tájkép védelme és az esztétikai követelmények érvényesítése céljából az országos jelentőségű védett természeti területen a műszaki lehetőségek és a védett értékek védelmi szempontjainak mérlegelésével terepszint alatti elhelyezést kell biztosítani;
- (7) Az ingatlanok közműellátásának biztosítására a közterületi hálózathoz közvetlen önálló bekötésekkel és mérési helyekkel kell csatlakozni. Azoknál a telkeknél, amelyeknél a közvetlen rákötés az érintett közműhálózatra nem biztosítható, a csatlakozáshoz a bekötővezetékeket szolgalmi jog igénybevételével - az ágazati előírásoknak is megfelelően a szomszédos telke(ke)n átvezetve kell megépíteni. A szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni. A szolgalmi joggal terhelt telekrész nem építhető be.
- (8) A tervezett épületek homlokzatára szerelt bármintemű vezeték, kapcsoló szekrény és csatlakozó doboz helyét - a kezelhetőség biztosításával - az épületek falsíkjába történő süllyesztéssel illetve a vezetékek, a szerelvénnyel, a csatlakozó dobozok esztétikus takarásával, lefedésével kell megoldani. A kapcsolószekrények és a dobozok formáját, színét, helyét az épület stílusához, a homlokzat színéhez igazodva kell kiválasztani.

## **26. Vízellátás**

### **26.§**

- (1) A tervezett és a rekonstrukcióra kerülő vezeték hálózatról az oltóvíz kivételét táblával jelölt földfeletti tűzcsapokkal kell biztosítani. A tűzcsapokat a védendő épülettől mérten 100 méternél közelebb kell elhelyezni. A tervezett építmény(ek)hez olyan utat, illetve

helyet kell biztosítani, amely alkalmas a tűzoltó gépjárművek közlekedésére és működtetésére.

- (2) Azokban az építményekben, ahol az oltóvíz mennyisége meghaladja a hálózathoz kivehető vízmennyiséget, az építmények oltóvíz ellátását a meglévő vezeték keresztmetszetének bővítésével, illetve helyi megoldással kiegészítve, oltóvíztároló építésével kell megoldani.
- (3) Az oltóvizet föld feletti tűzcsapokkal kell biztosítani. A tűzcsapokat, a védendő építményektől, megközelítési útvonal mentén 100 m-nél tovább és egymáshoz 5 m-nél közelebb elhelyezni nem szabad.
- (4) A meglévő ivóvízhálózat védelméről gondoskodni kell. Új ivóvíz-hálózatot, körvezeték rendszerben kell kialakítani.
- (5) Házi vízbekötés csak a szennyvízelvezető hálózat kiépítését követően engedélyezhető.

## **27. Szennyvízelvezetés**

### **27.§**

- (1) A szennyvizekkel a környezetet, a sérülékeny vízbázist és a Balatont szennyezni nem szabad, ezért:
  - a) A karsztvíz- a talaj és a talajvíz védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.
  - b) A meglévő beépítés szennyvízcsatornázásra kerülő utcáiban, a csatorna megépítését követően az érintett telkeket a közcsatornára rákötésre kötelezni kell. A bekötés megvalósítását követően a helyi szennyvízgyűjtőt szakszerűen fel kell számolni.
  - c) A belterület beépítésre szánt területein építési engedély csak a település közüzemi szennyvízhálózatára történő rácsatlakozásának megoldása esetén adható.
  - d) A település beépítésre nem szánt területén elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket ha:
    - a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 3 m<sup>3</sup>-t, a közcsatorna hálózathoz csatlakozni 100 m-en belül nem tud, akkor a térség közcsatorna hálózatának kiépítéséig, a szennyvizeket szigorúan - ellenőrzötten- zárt szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítani, ha ezt egyéb előírás, ágazati rendelkezés nem tiltja. Építési engedély addig nem adható, ameddig a szennyvízgyűjtő-medence szippantó-kocsival történő megközelítési lehetősége (a feltáró út megfelelő kialakítása) nem biztosítható. Ha a közcsatorna hálózat építése a beépítésre nem szánt területet 100 m távolságon belül megközelíti, akkor az érintett ingatlanokat kötelezni kell a közcsatornára való rákötésre.
    - a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a 3 m<sup>3</sup>-t, a közcsatorna háló-



zathoz csatlakozni 200 m-en belül nem tud és megfelelő befogadó rendelkezésre áll, egyéb előírások nem tiltják, az illetékes szakhatóságok hozzájárulnak a keletkező szennyvizek tisztítására engedélyezhető helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása. A kisberendezés védőtávolság igénye nem nyúlhat túl az engedélyt kérő telkén. A tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva a Felügyelet meghatároz. Amennyiben a keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi 3 m<sup>3</sup>-t, de bármelyik illetékes nem ad hozzájárulást, akkor helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítése nem engedélyezhető, ki kell építtetni a közcsatorna csatlakozást, különben építési engedély nem adható.

- (2) Vállalkozási, gazdasági, ipari területről (lakótelkeken engedélyezett vállalkozások esetén is!) a kibocsátott szennyvíz minőségének meg kell felelnie a közcsatornára rákötés rendeletben meghatározott feltételeinek, az ettől eltérő szennyezettségű vizet a telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel - a megengedett szennyezettség mértékéig - elő kell tisztítani.
- (3) A szennyvízcsatorna hálózatra telepített átemelők szagmentesítését a lakóterületek és különleges területek környezetében a legszigorúbb előírások figyelembe vételével kell megoldani.

## **28. Felszíni vízelvezetés**

### **28.§**

- (1) Közvetlen az élővízbe vizet beengedni csak vízjogi létesítési engedéllyel, a hatóságok által előírt megfelelő kezelés után szabad.
- (2) A nyílt árok hálózattal szállított csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
- (3) A település hosszú távú arculatformálása, az urbanizációs igény és a kedvezőbb területgazdálkodás érdekében a csapadékvíz elvezetésére:
  - a) zárt csapadékvíz elvezető rendszert kell építeni a burkolt utakkal feltárt beépített, illetve beépítésre javasolt területen. A beépített, illetve a beépítésre szánt területen a meglévő nyílt árkos felszíni vízelvezetés az útburkolat kiépítéséig, illetve a már burkolt utak soron következő rekonstrukciójáig fennmaradhat. A szilárd burkolat építésével egyidejűleg kell a zárt csapadékvíz-csatornát megépíteni.
  - b) nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer tartható fenn, illetve létesíthető a beépítésre nem szánt területen illetve a beépítésre szánt területen hosszabb távon is a peremrészekben, elsősorban a szilárd burkolat nélküli utcákban.
- (4) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekterületű) beruházás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet

felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.

- (5) A tervezett beépítések megvalósításához elő-közművesítés keretében illetve az építkezéssel egyidejűleg kell megvalósítani az összehangolt, egyidejűleg készülő tervek alapján tervezett terepszintet, a felszíni vízvezetést és a szennyvízcsatornázást, továbbá a többi nem terepfüggő közművezeteket.
- (6) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, horhos stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján a szakhatóság engedélyével szabad.
- (7) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó, kiemelt szegéllyel építendő parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól az összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadó csatornába. Parkolóban összefolyó csapadékvíz zöldfelületre nem vezethető.
- (8) Nyílt árok zárt csatornába történő bekötése előtt hordalékfogót kell építeni.
- (9) A terepkialakítás eredményeképpen nem vezethető csapadékvíz a szomszédos telekre.

## **29. Egyéb eljárási szabályok**

### **29.§**

- (1) Balatonakali a felszín alatti vizek minőségi védelmét szolgáló besorolás szerint fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőségi területen helyezkedik el. A felszín alatti vizek minőségének védelme érdekében a kockázatos anyagok elhelyezése, továbbá a felszín alatti vízbe történő közvetlen és közvetett bevezetése tilos, illetve a létesítési engedélyezés során megállapított feltételek szerint – engedély alapján - történhet. Érzékeny és kevésbé érzékeny területeken lévő vízfolyásba, melynek medre időszakosan kiszárad, vízszennyezőanyag bevezetésére vonatkozó kibocsátási határértékeket a „területi” kategória figyelembe vételével kell megállapítani.
- (2) A sérülékeny földtani környezetben üzemelő vízbázisok, határozattal kijelölt, vagy előzetesen lehatárolt belső, külső és hidrogeológiai „A” illetve „B” zónáján a vízbázisok , távlati vízbázisok, valamint az ivóvíz ellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló jogszabályoknak megfelelően kell a vízügyi hatóság előírásai szerint az engedélyezéseket lefolytatni.
- (3) Erdőterületeket érintő beruházások során az erdő védelméről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.
- (4) A telephelyengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységek engedélyezése a környezeti kölcsönhatások ellenőrzése alapján történhet a szakhatóságok előírásai szerint.
- (5) Az üzletek és kereskedelmi egységek, vendéglátó üzletek a lakosság jogos érdekeit, nyugalmaát sértő tevékenysége, működése esetén (pl. zavaró, határértéket meghaladó zajterhelés) a jegyző korlátozó intézkedéseket érvényesít.

- (6) Beruházások megvalósítása során a termőföldről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.
- (7) A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezésének megelőzése, csökkentése érdekében érvényesíteni kell az előírásokat és a "helyes mezőgazdasági gyakorlat" szabályait.
- (8) Gondoskodni kell a településen keletkező kommunális szennyvíz, szennyvíziszap elhelyezéséről. Kommunális szennyvíz, szennyvíziszap, egyéb nem veszélyes hulladék termőföldön történő elhelyezése a talajvédelmi hatóságok engedélyével lehetséges.

### **30. Vízi közművekre vonatkozó előírások**

#### **30.§**

A település közigazgatási területére egységes felszíni vízelvezetési tervet kell készíteni.

### **31. Villamos-energia ellátás**

#### **31.§**

- (1) Településszertéikai és területgazdálkodási szempontból beépített és beépítésre szánt területen új (120 kV-os nagyfeszültségű, közép-, kismérsékletű, valamint közvilágítási) villamos-energia ellátási hálózatot építeni, meglévő hálózat átépítésével járó rekonstrukciót végezni, csak földkábeles elhelyezéssel szabad.
- (2) Burkolat nélküli utakkal feltárt területeken, valamint beépítésre nem szánt területeken a villamos-energia ellátás hálózatainak földfeletti vezetése fennmaradhat, területgazdálkodási okokból, valamint az utca, fásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a villamos-energia elosztási, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetéket közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- (3) A villamos elosztóhálózat installációit (trf. állomások, elosztó berendezések) elhelyezése előtt azt az Önkormányzattal, és ha más a Tulajdonos azzal is egyeztetni szükséges.
- (4) Reklám- és térvilágítással kápráztatást, vakítást, vagy ártó fényhatást okozni, egyéb ingatlan használatát, ill. a közlekedést zavarni, korlátozni nem szabad.
- (5) A közvilágítási rendszerek létesítésekor csak megfelelően ernyőzött, csak minimális és elkerülhetetlen fényszennyezést okozó lámpatestek alkalmazhatók.
- (6) A műemléki vagy egyéb védettséggel rendelkező területeken az új közvilágítási rendszer alkalmazkodjon a környezetéhez, az stílusában feleljen meg az esztétikai követelményeknek is. A közvilágítási hálózat engedélyezése során az Önkormányzattal egyeztetni kell.

## 32. Hírközlés

### 32.§

- (1) Településszabályozási és területgazdálkodási szempontból beépített és beépítésre szánt területen, új vezetékes hírközlési hálózatot létesíteni, ill. meglévő rekonstrukcióját megvalósítani csak földalatti (földkábel, alépítmény) elhelyezéssel szabad. A földfeletti vezetés a szilárd burkolattal nem rendelkező utcákban egyelőre fennmarad, ezért területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a távközlési szabadvezeték közös oszlopsoron kell vezetni.
- (2) Beépítésre nem szánt területeken a vezetékes távközlési hálózatok földfeletti vezetése – az Mk1 és Mk2 övezetek kivételével – fennmaradhat, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a távközlési szabadvezeték, légkábelt és a villamos-energia elosztási, a közvilágítási szabadvezetéseket, légkábeleket közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- (3) Adó- és antennatornyok elhelyezésének feltétele:
  - a) beépítésre szánt területen önálló építményként nem helyezhetők el.
  - b) beépítésre nem szánt területen csak a tájat, környezetet nem zavaró módon helyezhetők el.
  - c) bármilyen védettséggel rendelkező területen, szőlőhegyen nem helyezhetők el.

---

## MÁSODIK RÉSZ RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

---

### VIII. FEJEZET A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

---

#### Lakóterületek

---

#### 33. Lakóterületek általános előírásai

##### 33.§

- (1) A lakóterületek övezetei jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, a lakóterületek elsődleges rendeltetése a lakófunkció.
- (2) A lakóterületen nem helyezhető el:
  - a) üzemanyagtöltő állomás
  - b) parkolóház
- (3) Ha a telek területe nagyobb 2000 m<sup>2</sup>-nél, akkor a bruttó beépíthető terület legfeljebb 450 m<sup>2</sup>.
- (4) A lakóövezetben lakóépület kizárólag magastetővel épülhet, melynek hajlásszöge 30-45 % közötti lehet, ú.n. „Manzard-tetős” épület nem építhető.

#### 34. Kertvárosias lakóterület (Lke)

##### 34.§

- (1) Kertvárosias lakóterület a Szabályozási Terveken Lke jellel szabályozott terület-felhasználási egység, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetek telkei csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.
- (3) Az építési övezet területén elhelyezhetők:
  - a) az OTÉK szerint meghatározott funkciók;
  - b) kivéve üzemanyagtöltő.
  - c) Egy telken maximum kétlakásos lakóépület építhető, kivéve az Lke-8 övezetet, ahol max. 6 lakásos lakóépület engedélyezhető.

(4) A kertvárosias lakóterület építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

A Övezeti jel:	B Telekre vonatkozó előírások:				C Építményre vonatkozó előírások:
	<i>beépítési mód:</i>	<i>min. terület (m<sup>2</sup>):</i>	<i>max. beépíthetőség (%):</i>	<i>min. zöldfelület (%):</i>	<i>max. épületmagasság (m):</i>
1.Lke <sub>1</sub>	O	800	25	50	4,5
2.Lke <sub>2</sub>	SZ	1000	25	50	4,5
3.Lke <sub>3</sub>	SZ	450	20	50	4,5
4.Lke <sub>4</sub>	O	700	25	50	4,5
5.Lke <sub>5</sub>	O	K	30	50	4,1
6.Lke <sub>6</sub>	SZ	700	25	50	4,5
7.Lke <sub>7</sub>	SZ	800	20	55	4,5
8.Lke <sub>8</sub>	SZ	3000	15	55	4,5
9.Lke <sub>9</sub>	SZ	K <sup>5</sup>	20	60	4,5

- (5) Az építési övezet telkein a fő rendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épületben helyezhető el, kivétel ez alól az Lke-8 jelű építési övezet, ahol a (3) bekezdés szerinti funkciót több épületben – max. 2 lakásonként – kell elhelyezni.
- (6) Az övezetben elhelyezhető épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként:
- a) gépjárműtároló, mely új beépítésnél a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben helyezhető el.
  - b) háztartással kapcsolatos tárolóépület.
  - c) műterem.
  - d) a környezetet nem zavaró kézműipari tevékenység műhelye.
  - e) a mezőgazdasági tevékenység gazdasági épületei.
- (7) Az építési övezetek területén az állattartást szolgáló épületek, építmények a lakó és üdülőépületektől min. 8,5 m távolságra, telkenként max. 15 m<sup>2</sup> nettó alapterülettel helyezhetők el.
- (8) Az újonnan beépülő lakóterületek előkert mérete – ha a Szabályozás terv külön nem jelöli, 5 m.
- (9) A kertvárosias lakóterület valamennyi építési övezetében az épületkialakítás feltételei a következők:

<sup>5</sup> Lásd: 2.§ Fogalom-meghatározások

- a) csak magastetős épület létesíthető  $37 - 45^\circ$  közötti dőlésszöggel;
- b) a homlokzati felületek anyagai lehetnek téglá, fa, kő, vakolat pasztell földszínekben, harsány színek nem alkalmazhatók;
- (10) A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben terepszint alatti építmény nem helyezhető el. Pinceszint a fő rendeltetés szerinti épülettel összeépítve, maximum a földszinti beépítés mértékéig építhető.
- (11) Az Lke-5 jelű építési övezetre vonatkozó további építési előírásokat a Történeti településmag alcím (68.§) tartalmazza. A „K” jelű min. telekméretre az 2. §-ban előírtak vonatkoznak.
- (12) Az Lke-6 jelű építési övezet 617/3, 617/5-7 hrsz-ú telkein a legkisebb hátsó kert: 7 m.
- (13) Az Lke-7 és Lke-8 jelű építési övezet a „Keleti lakóterület” építési övezetben a maximális homlokzatmagasság: 7,0 m.
- (14) Az Lke-9 övezetben a SZT-en jelölt telkek összevonásával telkenként 1 lakóépület építhető.
- (15) Az Lke-9 övezetben a jogszerűen meglévő csoportházak az övezet sajátos előírásainak megfelelően bővíthetők, átépíthetők, felújíthatók, magastetővel elláthatók, amennyiben az oldalhatárához csatlakozó szomszéd épület is önálló főfallal rendelkezik. Sor, ill. lácház (továbbiakban: csoportház) esetén a meglévő épületek tetőszerkezetének átalakítása felújítása, tetőtér beépítése az egységes utcakép megtartása érdekében, az épület csoportokra egységesen csak az alábbi paraméterek mellett lehetséges:
- a) Csak az épület hossz tengelyével párhuzamos gerincirányú,  $37 - 45^\circ$  hajlásszögű, szimmetrikus nyeregtető alakítható ki. Saroktelek esetén a tetőgerinc irányát a szomszédos épülethez való illeszkedés határozza meg. Egy csoportház esetén minden egység tetőhajlásszögének azonos nagyságúnak kell lennie. A csoportházakat egy egységként kell kezelni! Az egységen belül az első megépült magastetőhöz kell igazodni.
- b) A tető héjazata szögletes vágású cserépfedés lehet, épületcsoportonként csak azonos színű és fajtájú. Településidegen, feltűnő szín (zöld, kék, fekete, stb.) nem használható.
- c) Az épületek tetőgerinc magassága maximálisan 7,5 m lehet, de egy csoportház esetén minden egység tetőgerincének azonos magasságúnak kell lennie.
- d) Az épületek közterület felőli ereszvonálának a közterület felőli homlokzatnál kell indulniuk, tagolt homlokzat esetén a közterülethez közelebbi homlokzat számít.
- e) A tetőfelület max. 10 %-a lehet tetősíklablak. Épített tetőablak (tetőből felnyíló kialakítású), és egyéb tetőfelépítmény nem alakítható ki. A tető közterület felőli és közterülettel ellentétes oldalán csak egy-egy nyílás alakítható ki.

- f) A tető közterülettel ellentétes oldalán - a tetőfelület max. 30 %-ának megbontásával - tetőterasszal ellátható.
- g) Az épületek felújítása során a bejáratok felett kizárólag max. 2 m<sup>2</sup>-es esővédő előtető építhető, konzolos kialakítással szögletes cserépfedéssel.

## Vegyes területek

### 35. Településközpont vegyes terület (Vt)

#### 35.§

- (1) A településközpont vegyes terület a Szabályozási Terveken Vt jellel szabályozott terület-felhasználási egység, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási-, kereskedelmi-, szolgáltató, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató-, egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- (2) Az építési övezetek telkei csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.
- (3) Az építési övezetek területén elhelyezhetők az OTÉK szerint meghatározott funkciók;
- a) Kivéve parkolóház, üzemanyagtöltő állomás. Üzemanyagtöltő állomás kizárólag a Vt<sub>3</sub><sup>\*</sup> övezetében helyezhető el.
- b) Egy telken, lakófunkció esetén maximum kétlakásos lakóépület helyezhető el.
- (4) Az építési övezetekben terepszint alatti építmény nem helyezhető el. Pinceszint a fő rendeltetés szerinti épülettel összeépítve, maximum a földszinti beépítés mértékéig építhető.
- (5) A településközpont vegyes építési övezet építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

A Övezeti jel:	B Telekre vonatkozó előírások:				C Építményre vonatkozó előírások:
	beépítési mód:	min. terület (m <sup>2</sup> ):	max. beépíthetőség (%):	min. zöldfelület (%):	max. épületmagasság (m):
1. Vt <sub>1</sub>	SZ	3000	10	60	5,0
2. Vt <sub>2</sub>	SZ	3000	40	30	5,0
3. Vt <sub>3</sub>	SZ	500	30	30	5,0
4. Vt <sub>3</sub> <sup>*</sup>	SZ	500	30	30	5,0
5. Vt <sub>4</sub>	O	500	30	30	5,0
6. Vt <sub>5</sub>	O	K/500	30	30	4,1
7. Vt <sub>6</sub>	SZ	1000	45	30	5,0



<b>8. Vt<sub>7</sub></b>	SZ	1200	35	30	5,0
<b>9. Vt<sub>8</sub></b>	SZ	500	20	50	5,0

- (6) A Vt-4, Vt-5 jelű építési övezetben elhelyezhető épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként:
- háztartással kapcsolatos tárolóépület.
  - műterem, a környezetet nem zavaró kézműipari tevékenység műhelye helyezhető el, melyek a kialakult jellegnek megfelelően telepítve helyezhető el.
- (7) A Vt-4 övezetben a Sport utcai területen 10 m-es előkert alakítandó ki.
- (8) Az építési övezetek területén az állattartást szolgáló épületek, építmények a lakó, üdülő- és középületektől min. 8,5 m távolságra helyezhetőek el.
- (9) Az építési övezetekben az épületkialakítás feltételei a következők:
- csak magastetős épület létesíthető 37 – 45° közötti dőlésszöggel;
  - a homlokzati felületek anyagai lehetnek téglá, fa, kő, vakolat pasztell földszínekben, harsány színek nem alkalmazhatók;
- (10) A Vt-5 jelű építési övezetre vonatkozó további építési előírásokat a Történeti településmagra vonatkozó előírás (11. §) tartalmazza. Új telek kialakítása esetén a min. telekterület 500 m<sup>2</sup>.
- (11) A Vt-7 övezetben az eredeti terep nem mozdítható, a Levendula utcában kialakítandó telkek az utcára merőlegesen alakítandók ki.

---

## Gazdasági területek

---

### 36. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

#### 36.§

- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a szabályozási terven „Gksz” jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységű épületek (funkciók) elhelyezésére szolgál.
- Az építési övezetek telkei csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.
- Az építési övezet területén elhelyezhető az OTÉK szerint meghatározott funkciók, kivéve parkolóház.

(4) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

A Övezeti jel:	B Telekre vonatkozó előírások:					C Építményre vonatkozó előírások:
	<i>beépítési mód:</i>	<i>min. terület (m<sup>2</sup>):</i>	<i>max. beépíthetőség (%):</i>	<i>max. terepszint alatti beépíthetőség (%):</i>	<i>min. zöldfelület (%):</i>	<i>max. épületmagasság (m):</i>
1.Gksz <sub>1</sub>	SZ	10.000	10	–	50	6,5
2.Gksz <sub>2</sub>	SZ	2.000	20	20	50	8,0

- (5) A Gksz<sub>2</sub> építési övezetben önálló terepszint alatti építmény/építmények elhelyezhetők, de ezek által elfoglalt terület nem lehet több a telek max. 5 %-ánál. Pinceszint legfeljebb a földszinti alapterülettel megegyező lehet.
- (6) A 12 méternél hosszabb épületek homlokzatait építészeti eszközökkel tagolni kell. Épületek maximális hossza 16 m.
- (7) A minimális zöldfelületi mértéken belül a telekhatárok mentén fa- és cserjesor telepítése kötelező.
- (8) Az övezetben a zöldfelületi borítottság számításánál a növényzettel fedett terület alatt a szilárd burkolatú felületek nélküli, gyepvel, cserjékkel, fákkal betelepített beépítetlen terület értendő. Az állandóan vizet tartalmazó, növényekkel betelepített díszmedence (tó) felületének 50 %-a a kötelező zöldfelület számításánál zöldfelületként figyelembe vehető.
- (9) Az övezetben a minimálisan kialakítandó zöldfelületek legalább fele három szintű növényzettel (fák, cserjék, gyep-talajtakaró), és legalább egynegyede kétszintű növényzettel (cserjék, gyep-talajtakaró) alakítandó ki.
- (10) A beültetési kötelezettségű területen három szintű növényzetet kell telepíteni településkép védelmi okokból.
- (11) Az építési övezetek területén az állattartást szolgáló épületek, építmények a lakóépületektől min. 8,5 m távolságra helyezhetők el.

---

## Üdülőterületek

---

### 37. Üdülőházas üdülőterület (Üü)

#### 37.§

- (1) Üdülőházas üdülőterület a Szabályozási terven Üü jellel szabályozott terület-felhasználási egység.
- (2) A területen elhelyezhető:
- üdülőépület (több üdülőegységet magába foglaló),

- b) a túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgáló épületek (pl. szálloda),
- c) üdülőtábor,
- d) sportlétesítmény,
- e) az üdülőterület ellátását szolgáló kereskedelmi és szolgáltató funkciójú épület, melynek szintterülete max. az összes más funkciójú bruttó szintterület 25 %-a lehet.
- (3) Az üdülőházas területen állattartó épület - a lovas turizmust szolgáló lóistálló kivételével - és az OTÉK-ban részletezett egyéb funkciójú épületek nem helyezhetők el.
- (4) Az építési övezet területén meglévő épület használati módját az (2) bekezdésben felsoroltaktól eltérő célokra megváltoztatni nem lehet.
- (5) Az építési övezetek telkei teljes közművesítettség kiépítése esetén építhetők be.
- (6) Az építési övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:

A Övezeti jel:	B Telekre vonatkozó előírások:				C Építményre vonatkozó előírások:
	beépítési mód:	min. terület (m <sup>2</sup> ):	max. beépíthetőség (%):	min. zöldfelület (%):	max. épületmagasság (m):
1. Üü <sub>1</sub>	SZ	20.000	15	60	5,0
2. Üü <sub>2</sub>	SZ	30.000	20	60	5,0
3. Üü <sub>3</sub>	SZ	1500	20	60	5,0

- (7) Az építési övezetekben az épületkialakítás feltételei a következők:
- a) magastetős épület létesítése esetén az 37 - 45° közötti hajlásszöggel alakítható ki.
- b) a homlokzati felületek anyagai lehetnek téglá, fa, kő, vakolat pasztell földszínekben, harsány és telt színek nem alkalmazhatók.
- c) az épületek homlokzata az összes homlokzati felület nagyságának maximum 25 %-áig burkolható fával, ill. szerkezete, falazata készülhet fából.
- (8) Az építési övezetben önálló terepszint alatti építmény/építmények elhelyezhetők, de ezek által elfoglalt terület nem lehet több a telek max. 5 %-ánál.
- (9) A gépjárművek telken belül:
- a) fásított parkolóban minden megkezdett 4 db parkolóhely után 1 db nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa telepítendő.
- b) fedett gépjárműtároló új épület esetén csak a fő rendeltetést szolgáló épületben ill. azzal egybeépítetten helyezhető el.
- (10) Az Üü-1 és Üü-2 jelű építési övezetben a beépítési karakter és az építési jelleg megőrzése érdekében:

- a) Az övezetben a meglévő faállomány megőrzendő, ill. kivágás esetén a használatbavételi engedélykérelem benyújtásáig pótlendő.
- b) az épületek, építmények fából is kialakíthatók.
- (11) Az Üü-1 és Üü-2 jelű építési övezetekben a maximális homlokzatmagasság: 6,0 m.

### 38. Hétfégi házas üdülőterület (Üh)

#### 38.§

- (1) Hétfégi házas üdülőterület a Szabályozási terven Üh jellel szabályozott terület felhasználási egység.
- (2) A hétfégi házas üdülőterületen elhelyezhető:
- a) max. két üdülőegységes üdülőépület.
- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület max. 50 m<sup>2</sup> alapterülettel.
- c) az OTÉK 23. § (3) bekezdésének megfelelően kivételesen a lakóépületekre vonatkozó magasabb szintű jogszabályoknak megfelelő kialakítású lakóépület.
- (3) Az építési övezet telkein a fő rendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épületben helyezhető el.
- (4) A fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú különálló épület az övezet területén nem helyezhető el.
- (5) Az Üh-2 és Üh-3 övezetben a szabályozási terven jelölt telekösszevonással telkenként 1 lakóépület építhető. Az építési övezetben önálló terepszint alatti építmény/építmények nem helyezhetők el.
- (6) Az építési övezetek területén az állattartást szolgáló épületek, építmények a lakó és üdülőépületektől min. 8,5 m távolságra, telkenként max. 15 m<sup>2</sup> nettó alapterülettel helyezhetők el.
- (7) Az építési övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

A Övezeti jel:	B Telekre vonatkozó előírások:				C Építményre vonatkozó előírások:
	<i>beépítési mód:</i>	<i>min. terület (m<sup>2</sup>):</i>	<i>max. beépíthetőség (%):</i>	<i>min. zöldfelület (%):</i>	<i>max. épületmagasság (m):</i>
1. Üh <sub>1</sub>	O	500	15	60	4,5
2. Üh <sub>2</sub>	O, lakó funkció esetén: SZ	K <sup>6</sup>	20	60	4,5
3. Üh <sub>3</sub>	O, lakó funkció esetén: SZ	K <sup>7</sup>	15	60	4,5
4. Üh <sub>4</sub>	O	700	15	60	4,5

<sup>6</sup> Lásd: 2.§ Fogalom-meghatározások

<sup>7</sup> Lásd: 2.§ Fogalom-meghatározások

---

## Különleges beépítésre szánt területek

---

### 39. Különleges sportterület

( $K_{\text{sport}}$ )

#### 39.§

- (1) A terület a SZT-en  $K_{\text{sport}}$  jellel szabályozott területfelhasználási egység, ahol sportolási célú létesítmények épületei, továbbá az ezekhez kapcsolódó vendéglátó, kereskedelmi, kiszolgáló építmények helyezhetők el.
- (2) Az építési övezet telkei csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.
- (3) Az épületek elhelyezésének övezeti előírásai a következők:

A Övezeti jel:	B Telekre vonatkozó előírások:				C Építményre vonatkozó előírások:
	<i>beépítési mód:</i>	<i>min. terület (m<sup>2</sup>):</i>	<i>max. beépíthetőség (%):</i>	<i>min. zöldfelület (%):</i>	<i>max. épületmagasság (m):</i>
1. $K_{\text{sport}}$	SZ	3000	10	50	5,0

### 40. Különleges strand terület

( $K_{\text{strand}}$ )

#### 40.§

- (1) A strand területén:
  - a) a strand kiszolgáló épületei (zuhanyzók, WC-k, kabinok, öltözők stb.);
  - b) a területet használók ellátását szolgáló, szálláshelyet nem tartalmazó vendéglátó, kereskedelmi, és szolgáltató létesítmények helyezhetők el.
- (2) A strand beépítését úgy kell megoldani, hogy a strandolási funkció és az ellátási funkció területileg elválasztásra kerüljön.
- (3) A meglévő strand átépítése, felújítása esetén a tervezett funkciónak megfelelően az OTÉK alapján a parkolást és a megfelelő szociális kiszolgáló épületeket biztosítani kell.
- (4) A területen új épület csak teljes közművesítettség esetén helyezhető el.

(5) Az épületek elhelyezésének övezeti előírásai a következők:

A Övezeti jel:	B Telekre vonatkozó előírások:				C Építményre vonatkozó előírások:
	<i>beépítési mód:</i>	<i>min. terület (m<sup>2</sup>):</i>	<i>max. beépíthetőség (%):</i>	<i>min. zöldfelület (%):</i>	<i>max. épületmagasság (m):</i>
1. K <sub>strand</sub>	SZ	20 000	10	85	4,0

(6) A strand északi határán 10 m széles területsáv közhasználat elől nem elzárható területként alakítandó ki.

(7) K<sub>strand</sub> jelű építési övezetben

- a) a Balaton tómedre az érvényes partvonal-szabályozási tervben meghatározottakon túlmenően nem csökkenthető;
- b) a Balaton jogi partvonalát - a partvonal-szabályozási tervtől eltérően - megváltoztatni és az élővilágra, a vízminőségre káros befolyással bíró tevékenységet végezni nem lehet;
- c) a tómederbe állandó építmény - fürdőházak eredeti formában történő újjáépítése kivételével -, parti móló, sziget nem építhető;
- d) a tómederhez kapcsolódó élőhelyek védelme érdekében a tómederbe a nád gyökérszónáit kevésbé sértő, ideiglenes jellegű, csak az üdülési, illetve horgászidényben használatos műtárgy (pl. horgász- és napozóstég) helyezhető el;
- e) az I-III. osztályú nádasban, illetve attól legalább 2 m-re, a környezeti kárelhárítás vagy az élet- és balesetvédelmi indokból szükséges beavatkozás, valamint az engedély nélkül létrehozott feltöltés és vízi állás visszabontásának eseteitől eltekintve, tilos minden olyan mechanikai beavatkozás (kotrás, feltöltés, építés, vízi állás-, csónak- út-, horgászhely-létesítés), amely a nádas állományát, annak minőségét károsítja, illetőleg a nádas pusztulását eredményezheti;
- f) a IV-V. osztályú nádasban kotrás, feltöltés, építés, csónak- út-, horgászhely-, víziállás létesítés a hatóság engedélyével végezhető.
- g) a meglévő közhasználatú strandok előtt, főnyes strandszakasz kialakítása érdekében, a IV-V. osztályú nádasban, legfeljebb 30 méter széles bejáró a hatóság engedélyével fenntartható.

## 41. Különleges terület – vízi közlekedési, sport és turisztikai célú kikötő

(K<sub>kikötő</sub>)

### 41.§

- (1) A terület a Szabályozási terven K<sub>kikötő</sub> jellel szabályozott terület-felhasználási egység, ahol a rendeltetésnek megfelelő építmények - hajókikötő kiszolgáló létesítményei (váróterem, pénztár, vizesblokk stb.) ill. a vitorlásokikötő higiénés létesítményei - helyezhetők el.
- (2) Az övezetben épület elhelyezés csak a SZT-en jelölt építési helyen belül lehetséges, ahol max. 200 m<sup>2</sup> alapterülettel helyezhető el új épület.
- (3) A terület közhasználat előtt nem zárható el.
- (4) A kikötő építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

A Övezeti jel:	B Telekre vonatkozó előírások:				C Építményre vonatkozó előírások:
	beépítési mód:	min. terület (m <sup>2</sup> ):	max. beépíthetőség (%):	min. zöldfelület (%):	max. épületmagasság (m):
1.K <sub>kikötő</sub>	SZ	3.500	10	50	5,0

## 42. Különleges kulturális terület

(K<sub>kulturális</sub>)

### 42.§

- (1) A K<sub>kulturális</sub> jelű idegenforgalmi különleges területek a település kulturális létesítményeihez kapcsolódó fejlesztéseinek célterületei.
  - a) Az építési övezetben elhelyezhetők:
    1. kulturális épület
    2. a pihenést, testedzést szolgáló építmények
    3. kereskedelmi, szállásférőhely szolgáltató épület
    4. kereskedelmi, szolgáltató épület
    5. szolgálati lakás
  - b) nem helyezhetők el:
    1. egyéb gazdasági célú épület
    2. önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára

(2) A kulturális különleges területek építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

A Övezeti jel:	B Telekre vonatkozó előírások:				C Építményre vonatkozó előírások:
	beépítési mód:	min. terület (m <sup>2</sup> ):	max. beépíthetőség (%):	min. zöldfelület (%):	max. épületmagasság (m):
1.K <sub>kulturális</sub>	SZ	500	35	50	5,0

(3) Az övezetben állattartó épületek, építmények nem helyezhetők el.

### 43. Különleges lovasturisztikai terület

(K<sub>lovasturisztika</sub>)

#### 43.§

(1) Az övezetben kizárólag a lótarással, lovas sporttal kapcsolatos, valamint vendéglátás, és szállás jellegű épületek, és a hozzá tartozó lakóépületek helyezhetők el.

(2) A különleges lovasturisztikai területek építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

A Övezeti jel:	B Telekre vonatkozó előírások:				C Építményre vonatkozó előírások:
	beépítési mód:	min. terület (m <sup>2</sup> ):	max. beépíthetőség (%):	min. zöldfelület (%):	max. épületmagasság (m):
1.K <sub>lovasturisztika</sub>	SZ	3000	25	50	6,5

### 44. Különleges műemlék kastély területe

(K<sub>műemlék kastély</sub>)

#### 44.§

(1) Az övezetben új épületként kizárólag a kastélyépület újrahasznosításához szükséges melléképületek helyezhetők el.

(2) A különleges műemlék kastély övezet építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

A Övezeti jel:	B Telekre vonatkozó előírások:				C Építményre vonatkozó előírások:
	beépítési mód:	min. terület (m <sup>2</sup> ):	max. beépíthetőség (%):	min. zöldfelület (%):	max. épületmagasság (m):
1. K <sub>műemlék kastély</sub>	SZ	7000	10	40	5,0



- (3) Az övezetben kizárólag a kastély stílusához igazodó melléképületek építhetők, örökségvédelmi hatástanulmány alapján, és örökségvédelmi engedély birtokában.

#### 45. Különleges közösségi terület övezete

(K<sub>közösségi</sub>)

##### 45.§

- (1) Az övezetben vásár, kiállítás, oktatási központ, kongresszus, egészségügyi létesítmény funkciójú, nagy kiterjedésű sportolási célú terület, valamint az ezekhez kapcsolódó épületek helyezhetők el. Az OTÉK-ban szereplő egyéb funkció létesítése nem megengedett.
- (2) Az épületek elhelyezésének övezeti előírásai a következők:

A Övezeti jel:	B Telekre vonatkozó előírások:					C Építményre vonatkozó előírások:
	beépítési mód:	min. terület (m <sup>2</sup> ):	max. beépíthetőség (%):	min. zöldfelület (%):	terepszint alatti beépíthetőség (%):	max. épületmagasság (m):
1.K <sub>közösségi</sub>	SZ	50.000	10	60	5	6,5

- (3) Az övezetben kiemelten ügyelni kell a telekre előírt legkisebb zöldfelületi arányra, amelyen többszintes növényállomány telepítendő.

#### 46. Különleges vízmű terület

(K<sub>vízmű</sub>)

##### 46.§

- (1) A vízmű területén a rendeltetésének megfelelő építmények létesíthetők.
- (2) A különleges vízmű övezet építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

A Övezeti jel:	B Telekre vonatkozó előírások:				B Építményre vonatkozó előírások:
	beépítési mód:	min. terület (m <sup>2</sup> ):	max. beépíthetőség (%):	min. zöldfelület (%):	max. épületmagasság (m):
1. K <sub>vízmű</sub>	SZ	K	20	60	7,5

## 47. Különleges kempingterület ( $K_{\text{kemping}}$ )

### 47.§

- (1) Az övezet területén elhelyezhető kemping, és annak kiszolgálásához kapcsolódó létesítmények.
- (2) Az építési övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:

A Övezeti jel:	B Telekre vonatkozó előírások:				C Építményre vonatkozó előírások:
	beépítési mód:	min. terület ( $m^2$ ):	max. beépíthetőség (%):	min. zöldfelület (%):	max. épületmagasság (m):
1. $K_{\text{kemping-1}}$	SZ	20.000	10	70	5,0
2. $K_{\text{kemping-2}}$	SZ	K	10	70	5,0

- (3) Az építési övezetekben az épületkialakítás feltételei a következők:
  - a) magastetős épület létesítése esetén az  $37 - 45^\circ$  közötti hajlásszöggel alakítható ki, kivéve az  $K_{\text{kemping-2}}$  övezetben, ahol max.  $37^\circ$  hajlásszöggel alakítható ki.
  - b) a homlokzati felületek anyagai lehetnek téglá, fa, kő, vakolat pasztell földszínekben, harsány és telt színek nem alkalmazhatók.
- (4) A  $K_{\text{kemping-2}}$  jelű övezetben új építmény elhelyezésekor a terepszint max. 0,5 méterrel változtatható meg.
- (5) A gépjárművek telken belül:
  - a) fásított parkolóban minden megkezdett 4 db parkolóhely után 1 db nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa telepítendő.
  - b) fedett gépjárműtároló új épület esetén csak a fő rendeltetést szolgáló épületben ill. azzal egybeépítetten helyezhető el.
- (6) Az építési övezetekben a beépítési karakter és az építési jelleg megőrzése érdekében:
  - a) Az övezetben a meglévő faállomány megőrzendő, ill. kivágás esetén a használatbavételi engedélykérelem benyújtásáig kötelezően pótlendő.
  - b) az épületek, építmények fából is kialakíthatók.
- (7) A  $K_{\text{kemping-2}}$  jelű építési övezetekben helyiséget tartalmazó új építmény engedélyezési (bejelentési) tervdokumentációjának részeként kertépítészeti terv készítenő. A kertépítészeti tervben megítélhetőnek kell lennie:
  - a) a meglévő növényzet jellegének és állapotának, különösen a tervezett létesítmények által érintett 10 cm, vagy annál nagyobb törzsátmérőjű faállományok.
  - b) a telekre előírt legkisebb zöldfelületi arányra, a zöldfelületek kialakítására (például többszintű növényállomány telepítésének kötelezettsége), a zöldfelületek ökológiai szerepére vonatkozó előírások betartása, különösen a burkolt és zöldfelülettel fedett felületek telken belüli nagysága, a tervezett növényzet telken belüli

elhelyezkedése és a növényállomány jellege (lombos fa, térhatároló cserje, cserje, talajtakaró, évelő, gyep stb.).

- (8) A Kkemping-1 jelű építési övezetekben a maximális homlokzatmagasság: 6,0 m.
- (9) A Kkemping-2 jelű építési övezetben:
- a) a Balaton tómedre az érvényes partvonal-szabályozási tervben meghatározottakon túlmenően nem csökkenthető.
  - b) a Balaton jogi partvonalát - a partvonal-szabályozási tervtől eltérően - megváltoztatni és az élővilágra, a vízminőségre káros befolyással bíró tevékenységet végezni nem lehet
  - c) a tómederbe állandó építmény - fürdőházak eredeti formában történő újjáépítése kivételével -, parti móló, sziget nem építhető.
  - d) a tómederhez kapcsolódó élőhelyek védelme érdekében a tómederbe a nád gyökérszónáit kevésbé sértő, ideiglenes jellegű, csak az üdülési, illetve horgászidényben használatos műtárgy (pl. horgász- és napozóstég) helyezhető el.
  - e) az I-III. osztályú nádasban, illetve attól legalább 2 m-re, a környezeti kárelhárítás vagy az élet- és balesetvédelmi indokból szükséges beavatkozás, valamint az engedély nélkül létrehozott feltöltés és vízi állás visszabontásának eseteitől eltekintve, tilos minden olyan mechanikai beavatkozás (kotrás, feltöltés, építés, vízi állás-, csónak- út-, horgászhely-létesítés), amely a nádas állományát, annak minőségét károsítja, illetőleg a nádas pusztulását eredményezheti.
  - f) a IV-V. osztályú nádasban kotrás, feltöltés, építés, csónak- út-, horgászhely-, vízi állás létesítés a hatóság engedélyével végezhető.
  - g) a meglévő közhasználatú strandok előtt, fővenyes strandszakasz kialakítása érdekében, a IV-V. osztályú nádasban, legfeljebb 30 méter széles bejáró a hatóság engedélyével fenntartható.

#### **48. Különleges szabadidőközpont terület**

**(K<sub>Szabadidőközpont</sub>)**

##### **48.§**

- (1) Elhelyezhetők a szabadidő eltöltését, szórakozást, strandolást, a sportolást és a játékot szolgáló épületek, építmények.
- (2) Az övezetben szálláshelyet tartalmazó vendéglátó funkciójú épület nem helyezhető el.

(3) Az építési övezet építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

A Övezeti jel:	B Telekre vonatkozó előírások:				C Építményre vonatkozó előírások:
	beépítési mód:	min. terület (m <sup>2</sup> ):	max. beépíthetőség (%):	min. zöldfelület (%):	max. épületmagasság (m):
1.KSzabadidőközpont	SZ	10.000	10	50	6,5

(4) A terület legalább 50%-át biológiailag aktív zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

## IX. FEJEZET A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

### 49. Zöldterület, közpark (Zkk, Zkp)

#### 49.§

- (1) Zöldterület a Szabályozási Terveken Zkp és Zkk jellel szabályozott közhasználatú, meghatározóan növényzettel fedett közparkok területe, ahol a növényzettel borított terület aránya 80 %-nál kevesebb nem lehet. Az övezetekben szálláshely nem alakítható ki.
- (2) A Zkk-0 és Zkp-1 jellel szabályozott zöldterületeken épület nem létesíthető. Elhelyezhetők a szabadidő eltöltését - a pihenést, játékot, sportolást - szolgáló, épületnek nem minősülő építmények, sétaút, kerékpárút, továbbá köztárgyak.
- (3) A Zkk-0\* övezetén meglévő természetes és természetközeli növénytársulások számára kialakított övezet. Az övezet területén csak köztárgy és a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik közül a felszín alatt építettek helyezhetők el, valamint csak 2,5 m széles burkolt gyalogút vezethető át rajta.
- (4) A Zkk-1 és Zkk-2 és Zkp-2 jellel szabályozott zöldterületeken a (2) bekezdés szerinti építmények továbbá a zöldterület funkciójához illeszkedő vendéglátó, sport-, szabadidős létesítmények épületei is kialakíthatóak. Az épületek szabadonállóan, legfeljebb 3,5 m épületmagassággal alakíthatók ki.
- (5) A Zkk-1 övezet beépítettsége legfeljebb 2 % lehet, kivéve a 616/1 hrsz-on, ahol 0 %.
- (6) A Zkk-2 és Zkp-2 övezet beépítettsége legfeljebb 3 % lehet.
- (7) Zöldterületen épület csak teljes közművesítéssel létesíthető.
- (8) Az övezetben parkoló nem alakítható ki.
- (9) Zkk-2 övezetben kizárólag szálláshelyet nem tartalmazó vendéglátó-, sport-, és szabadidő rendeltetés, valamint a terület fenntartását szolgáló építmény helyezhető el.

---

## Erdőterületek

---

### 50. Erdőterület

#### 50.§

- (1) A település szabályozási tervén „E” jellel szabályozott erdő művelési ágú, illetve a terv szerint erdősítésre javasolt ingatlanok területe.
- (2) A közigazgatási területen lévő erdőterületek elődleges rendeltetésük szerint:
  - a) Gazdasági erdő (Eg)
  - b) Védelmi erdők:
    - ba) Védelmi erdő (Ev)
    - bb) Védelmi – bokorerdő, fás legelő (Ev-bfl)
  - c) Közjóléti erdők:
    - ca) Közjóléti rendeltetésű parkerdő (Ek-park)
- (3) Az erdő művelési ág létrejöttéig a területen csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható.
- (4) Az erdőterületen kerítés csak erdőgazdálkodási, vagyonvédelmi, vagy természetvédelmi céllal létesíthető.
- (5) Az erdőterületeken csak olyan erdőgazdasági, vagy egyéb más tevékenység folytatható, mely az erdő rendeltetését, kialakulását nem zavarja.
- (6) A szomszédos zánkai vízbázis védőövezetébe tartozó erdőterületeken csak olyan – a vízgazdálkodási rendeletek által engedélyezett – tevékenység végezhető, amely a kitermelésre kerülő víz minőségét, mennyiségét, valamint a vízkitermelési folyamatot kedvezőtlenül nem befolyásolja, nem veszélyezteti. A vízbázis védelmét szolgáló előírásokat maradéktalanul be kell tartani. A vízbázis védőövezetébe tartozó erdőterületi ingatlanok: 038/13, 041, 042, 044, 045, 050/3, 050/4, 050/5.

### 51. Gazdasági erdő (Eg)

#### 51.§

- (1) A gazdasági rendeltetésű erdőterületek a szabályozási terven „Eg” jellel jelölt területek, amelyekben a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek hasznosítása.
- (2) Az Eg övezeti jelű gazdasági erdőterületeken az erdő rendeltetésének megfelelő erdő- és vadgazdálkodási oktatási célú épületek, építmények helyezhetők el az erdészeti hatóság előzetes engedélye alapján.

(3) A gazdasági rendeltetésű erdő övezet építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

A Övezeti jel:	B Telekre vonatkozó előírások:			C Építményre vonatkozó előírások:
	<i>beépítési mód:</i>	<i>min. terület (m<sup>2</sup>):</i>	<i>max. beépíthetőség (%):</i>	<i>max. épületmagasság (m):</i>
1. Eg	SZ	200.000	0,1	4,5

(4) A gazdasági erdőterületen szakszerű, természetkímélő, az állandó borítottságot biztosító erdőgazdálkodást kell folytatni.

### 52.Védelmi erdő (Ev)

#### 52.§

- (1) A védelmi erdő területek az „Ev” jellel jelölt területek, melyek elsődlegesen a természeti környezet, és különböző környezeti elemek, valamint a település, és egyéb létesítmények védelmére szolgálnak.
- (2) Az Ev övezeti jelű védelmi rendeltetésű erdőterületen épület nem helyezhető el, és mesterséges felületek sem létesíthetők. Az OTÉK 32.§-ban felsorolt építmények – távközlési és energetikai magasépítmény, adótorony, antenna – kivételével akkor helyezhetők el, ha az erdő természeti értékeit és védelmi rendeltetését nem zavarják.
- (3) A védelmi rendeltetésű erdőterületeken bányászat nem nyitható. A folyamatos borítottság érdekében csak természetszerű, az erdő több célú rendeltetését figyelembe vevő kíméletes erdőgazdálkodás végezhető.
- (4) A védelmi rendeltetésű erdőterületeken a már meglévő épületek a rendelet hatályba lépését megelőző jogszerű használatuk szerint felújíthatók, de nem bővíthetők.
- (5) A védelmi rendeltetésű erdőterületeken csak erdei kilátó és magasles helyezhető el.

### 53. Védelmi rendeltetésű bokorerdő, fás legelő (Ev-bfl)

#### 53.§

- (1) A település szabályozási tervén „Ev-bfl” jellel szabályozott bokorerdős terület a tájkaraktert meghatározó bokorerdők, fás legelők területe.
- (2) Az övezet területe mezőgazdasági területből erdő művelési ágakba átsorolható, de a bokorerdős, fás legelő jellege megtartandó.
- (3) Az övezetben az állattartást és a turizmust szolgáló, épületeknek nem minősülő építmény, valamint erdei kilátó és magasles létesíthető.
- (4) Az övezet területén tilos a gyeptöltés, a felszíni víz elvezetése.

- (5) A területet legeltetéssel, és kaszálással kell hasznosítani. A legeltethető állatok: szarvasmarha, juh, bivaly, kecske, ló, szamár és öszvér. A terület túllegeltetése tilos.
- (6) A fák, facsoportok koronavetülete a terület legalább 30%-át fedheti le, ugyanakkor a meglévő idős fákat meg kell hagyni, és a telepített faállomány egyedi védelméről gondoskodni kell.

#### **54 Közjóléti rendeltetésű parkerdő (Ek-park)**

##### **54.§**

- (1) A település szabályozási tervén – a Pántlika kastélyt körbeölelő –, „Ek-park” jellel jelölt erdőterület a parkerdő területe.
- (2) A parkerdő területén kifejezetten szükséges a szabadidő eltöltését, az erdei turizmust szolgáló, épületnek nem minősülő építmények (pihenőhely, erdei tornapálya, esőbeálló, turistaút, stb.) létesítése.
- (3) A közjóléti rendeltetésű parkerdőben – nagysága 8,24 ha – épületet létesíteni nem lehet.

---

### **Mezőgazdasági területek**

---

#### **55. Mezőgazdasági területek**

##### **55.§**

- (1) A mezőgazdasági területet a tájkarakter, a természeti értékek, a termőtalaj, a termőföld védelme, a termelési adottságok hasznosítása érdekében a szabályozási terv az alábbi területfelhasználási egységekre osztja:
- a) általános mezőgazdasági terület (Má),
  - b) kertes mezőgazdasági terület (Mk).
- (2) A Tájképvédelmi terület övezetében a Btv. előírásait is figyelembe kell venni.

## 56. Általános mezőgazdasági terület övezetei (Má)

### 56.§

#### (1) Általános előírások:

- a) Az általános mezőgazdasági területbe Balatonakaliban az árutermelő mezőgazdasági termelésre alkalmas területek tartoznak.
- b) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás épületei helyezhetők el.
- c) Az általános mezőgazdasági területen a tájképi és helyi építészeti hagyományokat figyelembevevő, a táj jellegét erősítő és gazdagító épületek létesíthetők.
- d) Az általános mezőgazdasági területeken csak terepfelszint, természetes vízháztartást, valamint ökológiai adottságokat megőrző, természetkímélő gazdálkodás folytatható.
- e) Meglévő épületek felújítása, amennyiben övezeti szabályokba ütközik az új épület létesítése csak az ingatlan művelése esetén végezhető, az épület bővítése nélkül.
- f) Bővítés csak az övezeti feltételek teljesülése esetén lehetséges.
- g) Utólagos telekhatár rendezéssel a már beépített ingatlan mérete a szabályozásban szereplő övezeti érték alá nem csökkenthető.

#### (2) Sajátos előírások az általános mezőgazdasági terület övezeteire:

- a) 14 méternél keskenyebb telkek, valamint a szántó művelési ágú területek nem építhetők be.
- b) A védett tájkarakter megőrzése érdekében építeni csak művelt, gondozott ingatlanokon lehetséges az egyes övezetekre megállapított szabályok alapján.
- c) Honos növények telepíthetők, tájidegen növények telepítése tilos.
- d) Kerítésként csak szőlőkordon, sövény létesíthető, illetve az erdővel határos ingatlanok szélén vadvédő háló alkalmazható.
- e) Ideiglenes szerelt jellegű építmény, fürdőmedence nem létesíthető, a különféle közműlétesítmények csak növényzettel takartan helyezhetők el.
- f) Terepszint alatti beépítés csak ott létesíthető, ahol a HÉSZ azt külön nevesíti.
- g) Mezőgazdasági ingatlanok terepfelszíne csak a szőlőművelés és gyümölcstermesztés érdekében változtatható meg, tereprendeziési terv alapján, max. 2 méter magasságban. Kizárólag mikroteraszok létesíthetők.
- h) A beépítés helyén az épülethez csatlakozóan készíthető bevágás max. 3 méteres mélységig.
- i) Az épület földszinti padlóvonala a csatlakozó eredeti legmélyebb terepszint fölé max. 50 cm-rel emelhető ki.



- j) A támfal magassága legfeljebb 2,0 méter lehet. Tereprendezés, bevágás, támfalépítés csak kertészeti terv alapján létesíthető.
- k) Az általános mezőgazdasági területek a felhasználás és az építés feltételeit, és módját meghatározó besorolás szerint:
- ka) Általános mezőgazdasági terület – gyeperő, szántó (Má-1)
  - kb) Általános mezőgazdasági terület – gyümölcsös, szőlő (Má-2)
  - kc) Általános mezőgazdasági terület – gyeperő, szántó (Má-3)
  - kd) Általános mezőgazdasági terület – gyeperő, gyümölcsös, szőlő, szántó (Má-4)
  - ke) Az Má-Fe jelű alövezet területén kizárólag természetközeli mandulaültetvény, „mandulaerdő” létesíthető.
- l) A szomszédos zánkai vízbázis védőövezetébe tartozó mezőgazdasági területeken csak olyan – a vízgazdálkodási rendeletek által engedélyezett – tevékenység végezhető, amely a kitermelésre kerülő víz minőségét, mennyiségét, valamint a vízkitermelési folyamatot kedvezőtlenül nem befolyásolja, nem veszélyezteti. A vízbázis védelmét szolgáló előírásokat maradéktalanul be kell tartani. A vízbázis védőterületébe tartozó mezőgazdasági ingatlanok: 017/56, 57, 62, 63, 64, 65, 67, 68, 69,70,84,85,86,87; 018/2; 020/16,17; 038/14,15.

(3) Má-1 jelű általános mezőgazdasági terület övezete:

- a) elsődlegesen gyeperő, illetve szántó művelésre javasolt,
- b) az övezetben épület, kerítés nem létesíthető,
- c) 1 ha-nál kisebb telek nem alakítható ki

(4) Má-2 jelű általános mezőgazdasági terület övezete:

- a) elsődlegesen gyümölcs, illetve szőlő művelési ág javasolt,
- b) az övezetben építeni kizárólag, min. 70 %-os szőlő-, illetve gyümölcsművelés esetén a gazdálkodást és borturizmust szolgáló épületet lehet, az alábbi feltételek szerint:
  - ba) a beépíthető telek nagysága:
    - szőlőművelés esetén: 2 ha
    - gyümölcsös esetén: 5 ha.
  - bb) a beépítettség mértéke: max. 1%
  - bc) a beépített alapterület: max. 500 m<sup>2</sup>,
  - bd) a terepszint alatti építmény (csak az említett szőlő, és gyümölcsös művelés esetén): 1%.

be) Az épületek épületmagassága a 4,5 m-t, az egyes oldalak legnagyobb homlokzatmagassága a 6 m-t nem haladhatja meg.

bf) Az épületek az úttól min. 10 m-re, de legfeljebb 40 m távolságon belül kell elhelyezni.

(5) Má-3 jelű általános mezőgazdasági terület övezete:

a) az övezetben elsődlegesen gyepterület művelési ág javasolt,

b) az övezetben a meglévő idős fák védendőek, és megtartandók, a fás terület, facsoportok kiterjedése a 30%-ot nem haladhatja meg,

c) a területet legeltetéssel, és kaszálással kell hasznosítani. A legeltethető állatok szarvasmarha, juh, bivaly, kecske, ló, szamár és öszvér. A terület túllegeltetése tilos.

d) Az övezetben az állattartás, az ahhoz kapcsolódó termékfeldolgozás, és szolgáltatás épületei helyezhetők el. Az épület elhelyezés szabályai az általános szabályokon túl a következők:

da) A fás legelő fenntartása elsődleges természetvédelmi érdek, ezért az Má3 jelű övezet magterületbe eső területrészein az állattartás épületei elhelyezhetőek. Az övezetben építeni kizárólag állattartás esetén lehetséges.

db) a beépíthető telek területe legalább: 50.000 m<sup>2</sup> (5 ha),

dc) a beépítés módja: szabadonálló, telkenként több épület is építhető

dd) A beépítés mértéke: max. 1%,

de) Megengedett max. épületmagasság: 4,5 m,

df) Kizárólag a környezet, a talaj szennyezése nélküli építés és használat engedélyezhető. A nyitott karszt következtében csak teljesen zárt szennyvíztároló létesíthető.

e) A beépíthető alapterület max. 800 m<sup>2</sup>. Terepszint alatt épület, építmény nem létesíthető.

f) Az épületmagasság 4,5 m, a homlokzatok magassága a 6,0 m-t nem haladhatja meg.

(6) Má-4 jelű általános mezőgazdasági terület övezete:

a) Az övezet vegyes hasznosítású, szántó, gyepterület, szőlő, gyümölcsös egyaránt létesíthető.

b) Az övezetben épületet építeni kizárólag szakszerű művelés esetén lehetséges az adott művelési ág, illetve az állattartás, lovas turizmus sajátosságainak megfelelően.

- c) A beépíthető telek nagysága:
    - ca) szőlő művelés esetén: 3 ha,
    - cb) gyümölcsös esetén: 6 ha,
    - cc) gyeper esetén: 10 ha.
  - d) A beépíthetőség mértéke legfeljebb: 1%.
  - e) A beépített alapterület legfeljebb: 600 m<sup>2</sup>.
  - f) Terepszint alatti építmény – csak szőlő, és gyümölcs művelés esetén – legfeljebb 1% kiterjedésben.
  - g) Az épületek épületmagassága a 4,5 m-t, az egyes homlokzatok magassága a 6,0 m-t nem haladhatja meg.
  - h) Kizárólag a környezet, a talaj szennyezése nélküli építés és használat engedélyezhető. a nyitott karszt következtében csak teljesen zárt szennyvíztároló létesíthető.
- (7) Az Má-Fe jelű általános mezőgazdasági terület övezete:
- a) Az Má-Fe jelű általános mezőgazdasági területen legkevesebb 6 ha művelt gyümölcsültetvény esetén kizárólag a gyümölcsstermesztést és a gyümölcsfeldolgozást szolgáló gazdasági épületek építhetők.
  - b) Az épületek max. 1 %-os beépítettséggel építhetők, az épületmagasság a 4,5 m-t, az egyes homlokzatok magassága a 6 m-t nem haladhatja meg.

### **57. Kertes mezőgazdasági terület övezetei (Mk)**

#### **57.§**

- (1) Kertes mezőgazdasági terület a kisüzemi szőlő-, gyümölcsstermelést szolgáló, „Mk” jellel szabályozott terület.
- (2) Az Mk övezetbe a Pántlika-dűlő szabályozási terven meghatározott része, és a történelmi szőlőhegyek, a Fenyő- és a Les-hegy (Öreg-hegy) tartoznak.
- (3) A kertes mezőgazdasági területen - a Btv előírásai szerint kizárólag művelt, gondozott telkekre - a kertészeti termelést, termékfeldolgozást és tárolást szolgáló építmények, valamint meghatározott övezetekben a borturizmust szolgáló épületek helyezhetők el.
- (4) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági övezetekben maximális épületmagasság a 4,0 m-t, az építmény legmagasabb pontja a 6,0 m-t nem haladhatja meg.

Tájba illő, anyaghasználatában, és formaképzésben a Balaton-felvidéki népi építészet értékeit felmutató épületek építhetők, homlokzatképzésnél csak természetes anyagok használhatók.

- (5) Az épületeken napkollektor, napelem, és a megújuló energiát hasznosító berendezés csak a tájképet, környezetet nem zavaró módon helyezhető el.
- (6) Fásítás, erdő a kertes mezőgazdasági területen nem létesíthető.
- (7) A kertes mezőgazdasági terület a felhasználás, és az építés feltételeit, és módját meghatározó besorolás szerint öt övezetre oszlik:
- Mk1; Mk2; Mk3; Mk4; Mk5.

### **58. Mk1 jelű kertes mezőgazdasági terület övezete (kiváló dűlő)**

#### **58.§**

- (1) Az Mk1 jelű övezet Balatonakali természeti, tájképi, építészeti, kulturális, történeti szempontból kiemelkedő értékű szőlőhegyi területe, ahol minden beavatkozás csak az értékek erősödését szolgálhatja, ezért:
- a) az övezetben 6000 m<sup>2</sup>-nél kisebb új telek nem alakítható ki, a beépíthető legkisebb telek mérete: 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) a beépítettség mértéke a telek területének 2%-a lehet. A hagyományos tájkarakter védelme érdekében a gazdasági épület alapterülete nem lehet több 120 m<sup>2</sup>-nél, a terepszint alatti beépítettség legfeljebb 5% lehet,
  - c) építeni kizárólag 80 %-ban művelt szőlőterületre lehetséges, ha a telek területe legalább 5000 m<sup>2</sup>. Az övezetben kizárólag szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, borászatot, bortermelést szolgáló gazdasági épület helyezhető el. A beépíthető telek szélessége legkevesebb 20 m kell, hogy legyen,
  - d) épületmagasság legfeljebb 4,0 m lehet, az egyes homlokzatok magassága sehol nem haladhatja meg a 6,0 m-t,
  - e) a gazdasági épület feltöltésen nem helyezhető el, és a környezetében a természetes terepszintnél 1 m-nél magasabban kiemelkedő terasz nem létesíthető,
  - f) a gazdasági épület szabadonállóan helyezhető el, a közúttól legalább 8 m, de legfeljebb 20 m előkert biztosításával. Az oldalhatárnak legalább 5 m-nek kell lennie.
  - g) A területen épület építése, illetve felújítása az alábbi helyi hagyományokhoz alkalmazkodó anyagok használatával engedélyezhető:
    - ga) Szerkezet: hagyományos falazó anyagokból (kő, fa, tégl, vályog)
    - gb) Tetőhéjalás: égetett cserép, nád
    - gc) Nyílászárók: fából: natúr, zöld, fehér, szürke, barna színben.

- gd) Homlokzat: simított vakolat, vagy tapasztott, vagy kézi felhordású habarcsos felület, terméskő.
- ge) Homlokzat színe: fehér, szürke, pasztell sárga, vagy feltárással igazolt eredeti szín.
- gf) Lábazat: terméskő, vagy vakolt.
- h) A területen gazdasági épületként kizárólag magastetős épület helyezhető el, mely épület fő tömege 37-43°-os tetőhajlásszögű, jellemzően szintvonalra, illetve az útra merőleges tetőidommal. A főtömegű épület bővítése, földi pincék létesítése esetén zöldtetők létesíthetők. Az előtetőkön, illetve a melléképületeken a 37-43° – os hajlásszögtől eltérő tetőidom is alkalmazható.
- i) A területen maximum F+T (földszint + tetőtér) beépítésű épület helyezhető el, amely alápincézhető.
- j) A területre új épületek, ill. az átépítésre kerülő épületek tervezésekor a területen szokásos forma és díszítésvilág eszközeit kell alkalmazni.
- k) Építési munka esetén szükséges az érintett és a szomszédos telkek beépítési jellemzőinek (fotókkal, vázrajzzal) történő bemutatása.
- l) A tervekben szükséges értékelni az építési tevékenység látványhatását a tájra és a tájba illesztés megoldásait látványterven ábrázolni.

### **59. Mk2 jelű kertes mezőgazdasági terület övezete**

#### **59.§**

- (1) Az Mk2 jelű kertes mezőgazdasági területen – szőlőkataszteri terület – kizárólag a szőlőműveléssel, borászattal és borturizmussal kapcsolatos épületek helyezhetők el az alábbi feltételek szerint:
- a) Az övezetben a beépíthető legkisebb telek mérete: 2000 m<sup>2</sup>.
- b) A beépíthető telek legkisebb szélessége az építés helyén mért utca felőli homlokzat vonalán legalább 20 m.
- c) Az övezetben csak a legalább 80 %-ban szőlőművesítéssel hasznosított telekre lehet építeni.
- d) A telkeknek legfeljebb 2 %-a építhető be, de az épület bruttó földszinti alapterülete a 100 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg.
- e) A terepszint alatti beépítettség a 2 %-ot nem haladhatja meg.

## **60. Mk3 jelű kertes mezőgazdasági terület övezete**

### **60.§**

- (1) A kertes mezőgazdasági terület Mk3 jelű övezetében telkenként egy, a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájbaillő gazdasági épület és földdel borított pince építhető, kizárólag művelt, gondozott telekre, a Btv. előírásainak megfelelően.
- (2) Az 1500 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken épület nem helyezhető el.
- (3) A beépítettség mértéke a telek területének 3 %-a lehet, de a hagyományos tájkarakter védelme érdekében a gazdasági épület alapterülete nem lehet több 80 m<sup>2</sup>-nél, épületmagassága legfeljebb 4,0 m lehet.
- (4) Az épület feltöltésen nem helyezhető el, és környezetében a természetes terepszinttől kiemelkedő terasz nem létesíthető. A pince a gazdasági épülettel egybeépítve, vagy attól különállóan is létesíthető.
- (5) A gazdasági épület szabadonállóan, és csak a rendelet hatályba lépése előtt már meglévő, vagy a szabályozott közutak mentén létesíthető, legalább 8,0 m, de legfeljebb 15 m előkert biztosításával. Az oldalkertnek legalább 3 m-nek kell lennie. Az övezetben csak a 12 m-nél szélesebb telkek építhetők be, 3000 m<sup>2</sup>-nél kisebb telkek nem alakíthatók ki.
- (6) Átmeneti jellegű, és - anyagú épületek, valamint zárt kerítések nem létesíthetők.
- (7) Egy telekre csak egy épület építhető, az övezetben faház nem létesíthető.

## **61. Mk4 jelű kertes mezőgazdasági terület övezete**

### **61.§**

- (1) A kertes mezőgazdasági terület Mk4 jelű övezetében telkenként egy, a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájbaillő gazdasági épület és földdel borított pince létesíthető, kizárólag művelt, gondozott telekre a Btv. előírásainak megfelelően, abban az esetben ha a telek területe legalább 3000 m<sup>2</sup>.
- (2) Az övezetben 5000 m<sup>2</sup>-nél kisebb új telek nem alakítható ki. A beépíthető telek legkisebb szélessége: 16 m.
- (3) A beépítettség mértéke a telek területének legfeljebb 3%-a lehet, de a hagyományos tájkarakter védelme érdekében a gazdasági épület alapterülete nem lehet nagyobb 90 m<sup>2</sup>-nél, épületmagassága legfeljebb 4 m lehet.
- (4) Az épület feltöltésen nem helyezhető el, és környezetében a természetes terepszinttől kiemelkedő terasz nem létesíthető. A pince a gazdasági épülettel egybeépítve, vagy attól különállóan is létesíthető.

- (5) A gazdasági épület szabadonállóan, és csak a rendelet hatályba lépése előtt már meglévő, vagy a szabályozott közutak mentén létesíthető, legalább 8,0 m, de legfeljebb 15 m előkert biztosításával. Az oldalkertnek legalább 3 m-nek kell lennie.
- (6) A gazdasági épület szélessége, illetve gerincmagassága legfeljebb 6 m lehet.

## **62. Mk5 jelű kertes mezőgazdasági terület övezete**

### **62.§**

- (1) Az Mk5 jelű kertes mezőgazdasági területen a szőlőműveléssel, borászattal, kertgazdálkodással, és gyümölcsstermesztéssel kapcsolatos épületek helyezhetők el az alábbi feltételek szerint:
- a) Az övezetben a beépíthető legkisebb telek mérete: 2000 m<sup>2</sup>.
  - b) A beépíthető telek legkisebb szélessége az építés helyén mért utca felőli homlokzat vonalán legalább 16 m.
  - c) Az övezetben csak a legalább 80%-ban szőlőművesítéssel, vagy kertészetileg hasznosított telekre lehet építeni.
  - d) A telkeknek legfeljebb 3 %-a építhető be, de az épület bruttó földszinti alapterülete a 120 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg.
  - e) A terepszint alatti beépítettség a 3 %-ot nem haladhatja meg.
  - f) A 60 m<sup>2</sup>-nél nagyobb épületek, illetve a gazdálkodást szolgáló gépek tároló helye körül kerítés építése szükséges.

---

## **Vízgazdálkodási területek**

---

### **63. Vízgazdálkodási terület (V-)**

#### **63.§**

- (1) Vízgazdálkodási terület:
- a) a Balaton vízmedre V
  - b) tómedren kívüli vízgazdálkodási terület V-t
- (2) A Balaton vízmedrében a strandolási és kikötői létesítmények alakíthatóak ki a nádasok védelmének biztosításával a vízpart rehabilitációs tanulmánytervvel összhangban.
- (3) A Vízgazdálkodási terület, tómedren kívüli vízgazdálkodási területén építményeket elhelyezni nem lehet.

---

## Különleges beépítésre nem szánt területek

---

### 64. Különleges beépítésre nem szánt terület – Temető (Kb-T)

#### 64.§

- (1) A terület a Szabályozási terven Kb-T jellel szabályozott terület-felhasználási egység, ahol a temető funkciójának megfelelő építmények helyezhetők el.
- (2) Az épületek, építmények elhelyezésének övezeti előírásai a következők:

A Övezeti jel:	B Telekre vonatkozó előírások:				C Építményre vonatkozó előírások:
	beépítési mód:	min. terület (m <sup>2</sup> ):	max. beépíthetőség (%):	min. zöldfelület (%):	max. épületmagasság (m):
1. Kb-T	SZ	3000	5	40	4,5

- (3) A területen a legnagyobb épületmagasságok a következők:
  - a) általános épületmagasság 4,5 m.
  - b) sírbolt (kripta), urnasírbolt 3,5 m.
  - c) urnafülke (kolumbárium) 2,5 m.
- (4) A területen az elhelyezhető építmények közül a kegyeleti épületek (templom, kápolna, ravatalozó, harangláb) legnagyobb épületmagassága az építmény tornyának méretével növelhető.
- (5) A temető területén elhelyezhető építmények hatósági engedély iránti kérelméhez kertépítészeti tervet is be kell nyújtani.
- (6) A temető területén, annak minden 150 m<sup>2</sup>-re után legalább 1 db lombos fát kell telepíteni.
- (7) A temető mentén áttört kerítés létesítendő. A temető nyugati oldalán (az üdülő telkek mentén) tömör kerítés is létesíthető. A kerítések legnagyobb magassága 2,0 m.
- (8) A temető területén belül, a kerítés mentén 10 m széles növényssáv telepítendő (legalább 1 sor fa és 2 sor cserje).
- (9) A temető védőtávolságának helyét és kialakítását a Szab-1 jelű szabályozási tervlap tartalmazza.

### 65. Különleges megújuló energiaforrások övezete (Kb-En)

#### 65.§

- (1) A terület a megújuló energiák hasznosítására felhasználható terület övezete.
- (2) Az övezetben épület nem helyezhető el.



(3) Az övezetben a megújuló energiákat fogadó, tároló, hasznosító építmények helyezhetők el, a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával.

(4) Az épületek elhelyezésének övezeti előírásai a következők:

A Övezeti jel:	B Telekre vonatkozó előírások:				C Építményre vonatkozó előírások:
	<i>beépítési mód:</i>	<i>min. terület (m<sup>2</sup>):</i>	<i>max. beépíthetőség (%):</i>	<i>min. zöldfelület (%):</i>	<i>max. építménymagasság (m):</i>
1.Kb-En	SZ	1500	–	95	4,5

### 66. Különleges kialakult terület övezete (Kb-K)

#### 66.§

Az övezet a volt Mandula csárda és a külterületi beépítések övezete területe, melyen új épület nem helyezhető el, meglévő épület nem bővíthető, kizárólag felújítás lehetséges az alábbi paraméterek szerint:

A Övezeti jel:	B Telekre vonatkozó előírások:				C Építményre vonatkozó előírások:
	<i>beépítési mód:</i>	<i>min. terület (m<sup>2</sup>):</i>	<i>max. beépíthetőség (%):</i>	<i>min. zöldfelület (%):</i>	<i>max. épületmagasság (m):</i>
1. Kb-K	K	K	K	K	K

### 67. Különleges sportturisztikai terület (Kb-Spt)

#### 67.§

(1) Az övezet a jelentősebb, turisztikai célú sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben elhelyezhetők:

- a) a pihenést, testedzést szolgáló építmények
- b) kereskedelmi, szállásférőhely szolgáltató épület
- c) kereskedelmi, szolgáltató épület
- d) szolgálati lakás
- e) adó- és antennatorony

(3) A különleges sportturisztikai területek építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

A Övezeti jel:	B Telekre vonatkozó előírások:				C Építményre vonatkozó előírások:
	beépítési mód:	min. terület (m <sup>2</sup> ):	max. beépíthetőség (%):	min. zöldfelület (%):	max. épületmagasság (m):
1.Kb-Spt	SZ	6000	5	50	6,5

### 68. Közlekedési terület övezete (KÖu, sraff)

#### 68.§

- (1) Közlekedési terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a Szabályozási Terven jelölt parkolók, a járdák s a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere s környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, vízi közlekedés, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Közlekedési területen elhelyezhetők az OTEK 26. §-ban szereplő funkciók.
- (3) Közlekedési területen belül a műtárgyakat, a közműveket, a közterületi építményeket és a növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést, az utak beláthatóságát ne zavarják. A közlekedési területen belül bármilyen létesítmény elhelyezése csak az illetékes közlekedési hatóság hozzájárulásával lehetséges.
- (4) Közutak osztályba sorolása a következő:
  - a) országos másodrendű főút: 71 sz. főút (meglévő) K.IV.B, B.IV.b.B
  - b) országos mellékút: 7338 j. összekötőút (meglévő) K.V.B, B.V.c-C (Dörgicsei út)
  - c) országos mellékút: 71335 j. vasútállomáshoz vezető út (meglévő) K.V.B, B.V.c-C (Ady Endre utca)
  - d) tervezett országos mellékút 71 sz. főút-7338 j. t kzt: K.V.B, B.V.c-C
  - e) külterületi feltáróutak, kiszolgáló utak: K.VI.C
  - f) belterületi gyűjtőutak: (meglévő) B.V.c.C
  - g) lakóutak: Az összes egyéb belterületi út (meglévő) B.VI.d.C
  - h) tervezett lakóutak: B.VI.d.B
  - i) tervezett önálló kerékpárút: K.VII.B, B.VII.B
  - j) tervezett gyalogút: B.VIII.C
- (5) A település területén a közúthálózat számára az alábbi szabályozási szélességeket kell biztosítani:
  - a) 71. sz. főút 12,0-22,0 m (meglévő szélesség);
  - b) 7338. j. összekötő út (Dörgicsei út): 18,0-20,0 m

- c) 71335. j vasútállomáshoz vezető út (Petőfi utca): 8,0-14,0 m (meglévő szélesség);
  - d) meglévő gyűjtőutak (Fövényeshez vezető 0118/3 hrsz-ú út, Mandula utca, a Pántlika étterem melletti 298/1 hrsz-ú utca és a vízmű melletti 03 hrsz-ú utca) kialakult szabályozása megtartandó;
  - e) 061 hrsz-ú földút vonalán tervezett gyűjtőút szabályozási szélessége: 24,0-30,0 m;
  - f) 71-es úttól délre, azzal párhuzamos meglévő külterületi út tervezett gyűjtőútként 22,0 m;
  - g) lakóutak kialakult szabályozási szélessége általában megtartandó, kivéve a szabályozási terven szereplő korrekciókat. Az új lakóutak szükséges szabályozási szélessége: min. 12,0 m; általában 8,0 - 18,0 m.
- (6) A tervezett forgalomcsillapított övezet területei:
- a) történelmi szerkezetű védendő központi terület;
  - b) 71. számú főút és a vasút közötti üdülőterületek.
- (7) Kerékpáros nyomvonalak alakítandók ki a Szabályozási terv szerint:
- a) önálló nyomvonalon a szabályozási szélességen belül;
  - b) 71. számú főút északi oldalán;
  - c) Dörgicsei úton;
  - d) Petőfi utcán.
  - e) meglévő utcán kijelölve:
    - ea) vasút északi oldalán (Vasút sor);
    - eb) Kossuth Lajos utcán;
    - ec) Révész utcán;
    - ed) Római utcán;
    - ee) Pántlika étterem melletti 298/1 hrsz-ú utcán és
    - ef) vízmű melletti 03 hrsz-ú utcán.
- (8) A gyalogos közlekedés számára az utak szabályozási szélességén belül megfelelő gyalogjárókat kell építeni, a strand megközelítésére a Dózsa György utcán át gyalogos felüljárót kell létesíteni.
- (9) A kialakult, földhivatali nyilvántartásban szereplő szabályozási szélességek megtartandók.
- (10) Beépítésre nem szánt területeken az utak védőterületén belül létesítményt elhelyezni csak a közút kezelőjének hozzájárulásával és a közúti hatóság engedélyével szabad.
- (11) A védőtávolság külterületen:
- a) országos főút esetén az úttengelytől mért 100-100 m.
  - b) országos mellékút esetén az úttengelytől mért 50-50 m.
  - c) külterületi feltáró utak számára a jelenlegi területeket, valamint az úttengelytől számított 10-10 m-t szabadon kell hagyni.

- (12) Járművek elhelyezése: Valamennyi új beruházással egyidejűleg az OTEK alapján szükséges parkoló mennyiséget saját telken meg kell elhelyezni. A jelenlegi parkolóhiány enyhítésére a szabályozási tervlapon jelölt helyeken kell parkolóhelyeket létesíteni.
- (13) A Szabadbattyán-Tapolcai vasútvonal nyomvonala, területe megtartandó. A vonal mentén 50 - 50 m-es védőtávolságot kell figyelembe venni. A meglévő vasúti útátjárók megtartandók. Az átjáróknál a csökkentett belátási háromszöget szabadon kell hagyni.
- (14) Szabályozási terven jelölt útvonalak és lakóutcák mentén a közlekedésbiztonsági szabályok figyelembevételével kétoldali faszor telepítse, a meglévő hiányos fasorok kiegészítése kötelező. A fasorok legfeljebb 10 m töltávolsággal, azonos korú és fajú egyedekből, elnevelt faiskolai útsorfákból alakítandók ki.
- (15) Burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika s a forgalombiztonság figyelembevételével.
- (16) Nyílt árkos vízelvezető rendszerek kialakításához (kapubejáró, csatornázás) a közútkezelői hozzájárulást minden esetben be kell szerezni.

## **X. FEJEZET EGYES TELEPÜLÉSRÉSZEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI**

### **69. Történeti településmagra vonatkozó előírások**

#### **69.§**

- (1) A Történeti településmag területének határát a Szab-1 jelű Szabályozási tervlap jelöli.
- (2) A területen új épület esetén az építési engedélyezési terv benyújtása előtt az illeszkedést (látványtervvel, vagy makettel) is igazolni kell.
- (3) A területen épület építése az alább felsorolt helyi hagyományokhoz alkalmazkodó anyagok használatával engedélyezhető:
- a) Szerkezet: hagyományos építőanyag.
  - b) Tetőhéjalás: nád, hagyományos égetett cserép (kizárólag vörös - barna árnyalatban), korcolt lemezfedés
  - c) Nyílászárók: fa szerkezettel, kizárólag: natúr, fehér, sötétzöld, barna színekben.
  - d) Homlokzat: vakolt felület, fehér színben (egyedi esetekben a szakhatósággal egyeztetetten)
  - e) Kerítés: terméskő, fa
  - f) A területen kizárólag magastetős épület helyezhető el, 37 - 45° közötti tetőhajlásszöggel.
- (4) A területen új épületek, illetve az átépítésre kerülő épületek tervezésekor a területen szokásos forma és díszítésvilág eszközeit kell alkalmazni.
- (5) Új épület elhelyezése esetén az utcakép alakulását és a tervezett új épület, valamint a

környezete közötti építészeti összhangot be kell mutatni.

- (6) Új örökzöld telepítés kerülendő.
- (7) 300 m<sup>2</sup>-nél nagyobb összefüggő zöldfelület kialakítása csak kertépítészeti terv szerint, utcabútorok elhelyezése csak egységes arculattal, arculatterv alapján történhet.
- (8) Közterületrehabilitáció esetében az utat forgalomcsillapított módon kell kialakítani.
- (9) Csapadékvíz elvezetése a területen csak zárt vízvezetéssel történhet.
- (10) Ezen a területen útépités, útrekonstrukció, közterületrendezés során az érintett villamosenergia és hírközlési hálózatot földkábel fektetésével kell elhelyezni.
- (11) A közvilágítás kiépítésénél, felújításánál egységes, az utca korhű hangulatához illő közvilágítási lámpaoszlopokat kell elhelyezni.
- (12) A területen üzemanyagtöltő állomás nem létesíthető.

## **70. Mellékletek, függelékek**

**70. §** (1) Jelen rendelethez tartozó mellékletek:

1.melléklet: Szab-1 jelű /M=1:4000/ szabályozási tervlap

2.melléklet: Elővásárlási joggal érintett ingatlanok listája

(2) Jelen rendelethez tartozó függelékek:

1. függelék: Műemlékek (országos védelem)

2. függelék: Régészeti lelőhelyek száma, érintett ingatlanok hrsz-a (országos védelem)

3. függelék: Természetvédelem, környezetvédelem (országos védelem)

4. függelék: Egyedi védelemre javasolt épületek, építészeti objektumok, tájértékek (helyi védelem)

**XI.FEJEZET**  
**71. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**


**71.§**

- (1) E rendelet a kihirdetését követően, 2015. március 1. napján lép hatályba.
- (2) A rendelet csak a mellékletét képező, Szab-1 jelű /M=1:4000/ szabályozási tervlappal együtt érvényes, azzal együtt értelmezendő, és alkalmazandó.
- (3) E rendelet hatályba lépésével a *Balatonakali Helyi Építési Szabályzatáról és a Szabályozási tervéről* szóló 10/2010. (XII.23.) önkormányzati rendelet, valamint *A változtatási tilalom elrendeléséről* szóló 13/2012. (VII.2.) és a *Változtatási tilalom elrendelése a Balaton parti sávjában lévő ingatlanokra vonatkozó* 16/2012. (X.10.) önkormányzati rendeletek hatályukat veszítik.

Balatonakali, 2014. december 8.

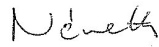
  
Koncz Imre  
polgármester



  
Németh Tünde  
jegyző

Záradék:

A rendelet kihirdetve: 2014. december 22.

  
Németh Tünde  
jegyző

**MELLÉKLETEK:**

**1. melléklet:**

**SZAB-1 JELŰ /M=1:4000/ SZABÁLYOZÁSI TERVLAP**

**ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL ÉRINTETT INGATLANOK LISTÁJA:**

- 626. hrsz.
- 616/1 hrsz.
- 616/2 hrsz.
- 615/2 hrsz.
- 03 hrsz.



## FÜGGELÉKEK:

### 1. függelék:

#### MŰEMLÉKEK (ORSZÁGOS VÉDELEM):

Megnevezés:	Cím:	Hrsz.
r.k. templom	Dózsa György tér	258 hrsz
	Szent Kereszt felmagasztalása	
Ev. templom	Kossuth Lajos utca	260 hrsz
lakóház, népi	Kossuth u. 2.	3/2 hrsz
lakóház, népi	Kossuth u. 3.	246 hrsz
lakóház, népi	Kossuth u. 4.	4 hrsz
lakóház, népi	Kossuth u. 6-8.	12-13 hrsz
lakóház, népi	Kossuth u. 9.	249 hrsz
lakóház, népi	Kossuth u. 10.	14 hrsz
lakóház, népi	Kossuth u. 12. a helyszínen, 14. a helyszínrajzon	15 hrsz
lakóház, népi	Kossuth u. 13.	251 hrsz
lakóház, népi	Kossuth u. 14. a helyszínen, 16. a helyszínrajzon	16 hrsz
lakóház, népi	Kossuth u. 15. a helyszínen, 13. a helyszínrajzon	252/1 hrsz
lakóház, népi	Kossuth u. 20-22.	21-22 hrsz
lakóház, népi	Kossuth u. 24-26.	29 hrsz
lakóház, népi	Kossuth u. 28-30.	30 hrsz
lakóház, népi	Kossuth u. 29.	286 hrsz
lakóház, népi	Kossuth u. 32.	31/1 hrsz
lakóház, népi	Kossuth u. 36.	37 hrsz
lakóház, népi	Kossuth u. 38.	35 hrsz
présház, népi	Fenyehegy 19.	873/4 hrsz
Meszleny-présház, népi	Fenyehegy 38.	947/5 hrsz.
présház, népi	Fenyehegy 42.	965 hrsz
Illyés-présház, népi	Fenyehegy 48.	1076/9 hrsz
présház, népi	Fenyehegy 62. (Leshegy)	1042/2 hrsz
Pántlika kastély-présház, romantikus	Pántlika dűlő	080 hrsz.

#### Műemléki környezet belterületen:

HRSZ: 3/1, 5, 10, 9, 11, 17, 25/3, 25/4, 25/5, 28, 31/2, 31/3, 32, 36, 38, 42/4, 43-45, 55/7, 242, 244, 248, 250/3, 250/4, 250/5, 251/2, 252/2, 255, 257, 259, 260, 261/1, 261/2, 269, 270/2, 271/2, 279, 288/1-2, 288/4, 617/9.

#### Műemléki környezet külterületen:

HRSZ: 830/3, 874, 873/3, 875, 873/2, 904/5, 904/4, 870/5, 947/4, 964/2, 964/3, 964/4, 996/1, 963/5, 963/4, 947/6, 1056, 1049/2, 1042/6, 1042/5, 1042/7, 1038/3, 1038/1, 1040/1, 1062/3, 1076/7, 1076/8, 1076/10, 078/8, 079/1-11, 1192-1201.

**2. függelék:****RÉGÉSZETI LELŐHELYEK SZÁMA, ÉRINTETT INGATLANOK HRSZ-A  
(ORSZÁGOS VÉDELEM)**

<b>AZONOSÍTÓ</b>	<b>NÉV</b>	<b>VÉDELEM</b>	<b>HRSZ</b>
7318	Ságpusztza - Téglagyár	nyilvántartott	017/6
7319	Ság-pusztza	kiemelten védett	030/12, 030/13, 035/2, 017/7, 017/84, 017/85, 017/86, 018/2, 020/16, 017/6, 017/87, 030/11
7320	Temető	nyilvántartott	1, 10, 11, 110, 111/1, 111/2, 112, 113, 114, 1305/12, 1305/3, 1306, 145/1, 145/2, 145/3, 147/1, 147/2, 148, 149, 150, 158, 159, 16, 160, 1608, 161, 162/1, 162/2, 163, 164, 165, 166, 167, 17, 174, 175, 176/1, 176/2, 189/2, 190/1, 190/2, 2, 5, 55/2, 55/3, 5
7321	Belterület	nyilvántartott	23, 248, 249, 25/5, 250/3, 250/4, 250/5, 251/1, 251/2, 252/1, 252/2, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261/1, 261/2, 262/1, 262/2, 263, 264, 265, 267/1, 267/2, 269, 270/1, 270/2, 271/2, 272, 273/1, 273/2, 274, 28, 280, 282, 29, 30, 31/1, 32, 36, 37,
7322	Horog-völgyi agyagbánya	nyilvántartott	0105/1, 0104, 0103
7323	Hegytető	nyilvántartott	0117/4, 0118/1
7324	Sósi-földek	nyilvántartott	0108/10, 614/1, 0153/49, 0153/39, 0153/51, 0153/52, 0153/35, 0153/33, 0153/31, 0153/18, 0153/19, 0153/27, 0153/25

**3. függelék:****TERMÉSZETVÉDELEM, KÖRNYEZETVÉDELEM  
(ORSZÁGOS VÉDELEM)****„Natura 2000” területek:**

Balaton HUBF 3002 Balatonakali:

04/ 10-12; 14-15 ; 0122/ 20-21, 23; 28-31, 0123/ 2-5; 21.

Öreghegyi- Riviera HUBF 20016 Balatonakali:

068; 070/1-2; 071; 073/1-2; 074; 075/1-2; 076; 078/1; 3-8; 079/1-11 ; 080; 087; 091; 092; 093;  
094; 096; 097; 098; 099/1-2; 0101; 0102; 0103; 0104; 0105/1; 0106/3-4; 0107/2-4.

Balaton-felvidéki Nemzeti Park: Balatonakali:

04/3; 10-12 ; 14-15 ; 0118/1-3; 0120/4; 0122/8, 17-21; 23; 24; 27-31; 0123/2-5; 14; 0153/ 26; 28-30; 32; 34; 36; 40; 50.

**A Nemzeti Ökológiai Hálózat részeként (hrsz-ok):**

**Magterület:** 059, 060/1, 060/8, 066, 0106/4 (egy része), 0107/2, 0107/3, 0107/4.

**Pufferterület:** 0118/1-3, 04/16, 04/18-24, 04/34-46, 04/10-14,

**A Balaton-felvidéki Nemzeti Parkba tartozó ingatlanok**

04/3; 04/10-12; 04/14-15; 0118/1-3; 0120/4; 0122/8; 0122/17-21; 0122/23-24; 0122/27-31; 0123/ 2-5; 0123/14 ; 0153/26; 0153/28-30; 0153/32; 0153/34; 0153/36; 0153/42; 0153/50.

**4. függelék:**

**EGYEDI VÉDELEMRE JAVASOLT ÉPÜLETEK,  
ÉPÍTÉSZETI OBJEKTUMOK, TÁJÉRTÉKEK (HELYI VÉDELEM):**

<b>Megnevezés:</b>	<b>Cím:</b>	<b>Hrsz:</b>
<b><u>Belterület:</u></b>		
Magtár	Balatonakali, Vasútállomás mellett	238
Kerekes kút	Balatonakali, Vasútállomás mellett	617/6
Horgásztanya épülete	Balatonakali, Vasút tér	617/11
Kultúrház	Balatonakali, Petőfi u.- Vasút u. sarok	240
Hősi emlékmű	Balatonakali, Templom tér	260
Melléképület	Balatonakali, Kossuth utca	252/2
Lakóház	Balatonakali, Kossuth u. 54.	45
Lakóház	Balatonakali, Kossuth u. 37.	290/2
Kút	Balatonakali, Kossuth u. 39-41 előtt	253
Lakóház	Balatonakali, Kossuth u. 60.	51
Kossuth emlékmű	Balatonakali, Balaton utca	298/1
Kerekes kút	Balatonakali, Vasút sor	617/14
Régi síkövek	Balatonakali, Temető	598
Kőkereszt	Balatonakali, Temető	597/1
Síremlék	Balatonakali, Temető	597/1
Kerekes kút	Balatonakali, Nárcisz u.1.	316
<b><u>Külterület:</u></b>		
Gyep, fás legelő	Cserkúti patak és a Sági erdő között	027/6
Árvalányhaj előfordulás	Balatonakali	073/1
Karrmező	Balatonakali	068
Óreg tölgyfák	Balatonakali, Magyar	056
Óreg tölgy	Balatonakali, Dörgicsei út	
Tölgyfa csoport	Balatonakali	061 út mentén
Árvalányhaj előfordulás	Balatonakali	065/22
Mandulafasor	Balatonakali, 71-es út mentén	0108/2
Pince tölgyfával	Balatonakali, Pántlika	083

<i>Pince diófával</i>	<i>Balatonakali, Pántlika</i>	<i>084/2</i>
<i>Legelőerdő</i>	<i>Balatonakali, Fenyé alja</i>	<i>078/5</i>
<i>Öreg tölgy</i>	<i>Balatonakali, Leshegy-bejárati út</i>	<i>0107/2</i>
<i>Öreg mandulafa</i>	<i>Balatonakali, Fenyé-hegy</i>	<i>843/2</i>
<i>Kőpince</i>	<i>Balatonakali, Fenyé-hegy</i>	<i>815/3</i>
<i>Horog-völgy</i>	<i>Balatonakali, Horog-völgy</i>	
<i>Pince-présház</i>	<i>Balatonakali, Fenyé-hegy</i>	<i>859</i>
<i>Pince-présház</i>	<i>Balatonakali, Fenyé-hegy</i>	<i>836/2</i>
<i>Pince</i>	<i>Balatonakali, Fenyé-hegy</i>	<i>862</i>
<i>Pince-présház</i>	<i>Balatonakali, Fenyé-hegy</i>	<i>830/2/a</i>
<i>Öreg mandulák</i>	<i>Balatonakali, Fenyé-hegy</i>	<i>893/5</i>
<i>Mandulasor</i>	<i>Balatonakali, Fenyé-hegy</i>	<i>821/3</i>
<i>Pince-présház</i>	<i>Balatonakali, Fenyé-hegy keleti oldala</i>	<i>822/14</i>
<i>Öreg gyümölcsfák</i>	<i>Balatonakali, Fenyé-hegy keleti oldala</i>	<i>822/14</i>
<i>Pince-présház</i>	<i>Balatonakali, Fenyé alja</i>	<i>893/9</i>
<i>Pince-présház</i>	<i>Balatonakali, Fenyé alja</i>	<i>886/1</i>
<i>Pince-présház</i>	<i>Balatonakali, Les-hegy</i>	<i>1059</i>
<i>Pince-présház</i>	<i>Balatonakali, Les-hegy</i>	<i>1089/2</i>
<i>Pince-présház</i>	<i>Balatonakali, Les-hegy</i>	<i>1037/5</i>
<i>Pince-présház</i>	<i>Balatonakali, Fenyé</i>	<i>906/4</i>
<i>Karrosodott felszín</i>	<i>Balatonakali, Fenyé alja</i>	<i>099/1</i>
<i>Pince-présház</i>	<i>Balatonakali, Les-hegy</i>	<i>1143</i>
<i>Öreg mandulafák</i>	<i>Balatonakali, Les-hegy</i>	<i>1131</i>
<i>Pince-présház</i>	<i>Balatonakali, Les-hegy</i>	<i>1150/1</i>
<i>Pince-présház</i>	<i>Balatonakali, Les-hegy</i>	<i>1125/1</i>
<i>Présház</i>	<i>Balatonakali, Les-hegy</i>	<i>1124/12</i>
<i>Kőrakás</i>	<i>Balatonakali, Les-hegy</i>	<i>1116/1</i>
<i>Pince-présház</i>	<i>Balatonakali, Les-hegy</i>	<i>1124/1</i>
<i>Pince-présház</i>	<i>Balatonakali, Les-hegy</i>	<i>1124/11</i>
<i>Romos pince-présház</i>	<i>Balatonakali, Les-hegy</i>	<i>1168/1</i>

**Kiváló dűlő /a HÉSZ Mk-1 övezete/:**

837-839; 836/2; 836/6; 835/1-3; 830/1-4; 829; 828/1-2; 826/6-7; 827/1-2; 826/4-5; 825/2-3; 825/5-6; 822/2-4, 822/13; 820/2; 820/4-5; 821/2-3; 859; 861; 862; 867; 868/3-4; 869; 872; 873/2-4; 874-881; 882/1; 883-885; 886/1-4; 887; 891; 892; 896; 893/1-6; 893/8-10; 893/12-13; 899/9-11; 947/2-4; 947/6-10; 964/2-7; 963/4-5; 967; 966/2; 967; 1085/2-3; 1083; 1082/1-4; 1076/4-9; 1075/1-2; 1070-1074; 1068/2; 1062/8-9; 1068/1; 1065-1067; 1112/2-4; 1112/6-8; 1116/1-2; 1125/1-3; 1040/1; 1042/5-13; 1049/1-3; 1056-1061; 1062/3; 1062/5; 1062/10; 1062/12; 1122; 1124/1; 1124/5-6; 1124/10-13; 1126-1131; 1132/1-2; 1133/1-3; 1135/1; 1135/3-4; 1136; 1137; 1138/1; 1138/3-4; 1141; 1143-1145; 1146/1-2; 1147/2-3; 1149; 1150/1; 1152/1-2; 1155; 1156; 1163; 1164/5; 1164/7-8; 1168/1; 1169/3-4; 1170/3-4; 1037/1; 1037/3-5; 1038/1; 1038/3-4; 1172/1-2; 1172/4; 1172/7; 1172/9-10; 1174/1; 1174/3; 1175.