

Balatonakali Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2023. (XI. 23.) önkormányzati rendelete

Balatonakali Község Helyi Építési Szabályzatáról

Balatonakali Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jogalkotói hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 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 település-fejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró államigazgatási szervek – Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természet-védelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság Országos Vízügyi Főigazgatóság, Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály, Honvédelmi Minisztérium, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály, Ütügyi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Veszprém Vármegyei Önkormányzat –, az érintett területi, települési önkormányzatok és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Általános előírások

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. §

(1) Jelen rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) előírásait az építésre- és településrendezésre vonatkozó, valamint az egyéb általános érvényű jogszabályok előírásaival együtt kell alkalmazni.

(2) A HÉSZ az 1. melléklet szerinti SZT jelű szabályozási tervvel, és az egyedi tájértékek listájával együtt érvényes.

(3) A belterület határvonalát a Képviselő-testület a szabályozási terv alapján határozza meg.

2. Fogalom-meghatározások

2. §

(1) **Aktív állattartás:** alatt jelen esetben az értendő, amikor az állattartó, illeszkedve a legeltetési terület méretéhez választja meg a területen legeltetett állatok számát, szakmai ajánlás alapján. Aktív állattartáshoz az állattartó üzemnek megfelelő állatlétszám tartása szükséges. Az aktív állattartás igazolása az építési engedély kérelem benyújtásakor esedékes.

(2) **Egyéb állattartáshoz kapcsolódó építmény:** állatok elhelyezésére. időjárási elemektől való védelmére szolgáló, emberi tartózkodásra nem alkalmas, épületnek nem minősülő építmény (szárnyék, fedett-nyitott beálló).

(3) **Tájba illő épület:** A történeti tájszerkezet, a táji és tájképi értékek és az egyedi tájértékek megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok követésével épült, a Településképi rendeletben meghatározott illeszkedési feltételeknek megfelelő épület.

(4) **Telek be nem építhető része:** A Szabályozási terven így jelölt területen épület nem építhető.

(5) **Terepszint alatti beépítés:** az épület kontúrján kívüli terepszint alatti építmény bruttó alapterületének és a telek területének aránya.

(6) **Intenzív, háromszintes növényállomány:** Tájhonos, nagy vagy közepes lombtömegű fával, cserjével, és talajszinten gyeppel vagy talajtakaró növényzettel fedett, környezetvédelmi céllal kialakított zöldfelület.

(7) **Melléképület:** Belterületen elhelyezkedő telek és a telken álló főépület rendeltetésszerű használatát, működését elősegítő szilárd építőanyagból létrehozott, legfeljebb 100 m²-es építmény, az alábbi rendeltetésekkel: járműtároló, nyárikonyha, mosókonyha, szárító, tárolóépület, kazán, műterem, iroda, kézműipari és szolgáltató építmény (kisipari vagy kisüzemi rendeltetés, melyben a foglalkoztatottak száma legfeljebb 5 fő, és a működése során kielégíti a lakóterületi egészségügyi és környezetvédelmi normákat).

(8) **Mezőgazdaságilag művelt telek:** Az a telek, amelynek legalább 80%-a szőlő, gyümölcsös vagy kert művelési ágban nyilvántartott és ténylegesen is művelt, ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott, kivett művelési ágú telek nem minősül mezőgazdaságilag művelt teleknek.

3. Közterület-alakításra vonatkozó előírások

3. §

(1) A közterület-alakításra vonatkozó szabályokat a településképi rendelet határozza meg.

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

(3) A 71-es főút 1000 méteres környezetében csarnok egyetlen építési övezetben, övezetben sem helyezhető el.

II. Fejezet

Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

4. Az épített környezet értékeinek védelme

4. §

(1) Az épített környezet értékeinek védelmére vonatkozó szabályokat a településképi rendelet határozza meg.

(2) A meglévő domborzati viszonyokat óvni kell, ezért támfalat építeni, és ezzel a terepviszonyokat megváltoztatni csak indokolt mértékben, az építmények elhelyezése érdekében, valamint vízelvezetési, geológiai vagy talajmechanikai okból lehet.

5. Régészeti lelőhelyek

5. §

(1) A település régészeti lelőhelyeit a Szabályozási terv és az 3. melléklet tartalmazza.

(2) A régészeti lelőhelyek területén a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

III. Fejezet

A táj és természeti környezet, és a környezet védelmére vonatkozó előírások

6. Táj- és természetvédelem

6. §

(1) A település közigazgatási területén található Natura 2000 területet, a Balaton-felvidéki Nemzeti Park védett természetvédelmi területeit, az ökológiai hálózat magterület- és pufferterület övezetei által érintett területeket és az egyedi tájértékeket (a továbbiakban: természetvédelmi érintettségű területek) – más jogszabály által elrendelt szabályozási elemként – a szabályozási tervek jelölik, tételes felsorolásukat a 2. melléklet tartalmazza.

(2) Országos jelentőségű védett természeti területeken, továbbá a magterület övezetében építmények, és berendezések elhelyezése csak az országos védettségű-, és a magterületre vonatkozó jogszabályok, valamint a védett terület kezelési és fenntartási terve alapján végezhető.

(3) Természetvédelmi érintettségű területeken a vonatkozó hatályos jogszabályok előírásait érvényesíteni kell, továbbá:

- a) területet felhasználni csak úgy szabad, hogy a területhasználat az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, és a természeti értékeket ne veszélyeztesse,
- b) a területfelhasználás során biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeit, az élőhelyek kapcsolatát, az ökológiai folyosók megmaradását,
- c) a közlekedési-, energetikai és elektronikus hírközlési infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, épület és építmény a természetes élőhelyek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.
- d) védelmi és közjóléti erdőtelepítés, külterületi fásítás kizárólag őshonos fafajokkal történhet, energetikai célú növénytelepítés nem történhet.
- e) a területen környezetszennyező tevékenység nem folytatható, új vegyszertároló és hulladékkezelő létesítmény nem létesíthető.

(4) Természetvédelmi érintettségű területeken a hatósági engedély köteles környezethasználatok, tájba történő beavatkozások, építmények elhelyezése és fenntartása:

- a) természeti állapothoz közelítés,
 - b) kutatás, megfigyelés,
 - c) természetvédelmi célzatú kezelés, beavatkozás,
 - d) vízgazdálkodás,
 - e) természetvédelmi oktatás, ismeretterjesztés,
 - f) agro-öko gazdálkodás,
 - g) erdőgazdálkodás
- céljából történhet.

(5) A település közigazgatási területén található tájképvédelmi terület és tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete által érintett területeket (a továbbiakban: tájképvédelmi érintettségű területek) – más jogszabály által elrendelt szabályozási elemként – a szabályozási tervek jelölik.

(6) Tájképvédelmi érintettségű területeken a vonatkozó hatályos jogszabályok előírásait érvényesíteni kell, továbbá:

- a) új épület, építmény elhelyezése tájba illően (lásd: fogalommagyarázat), a történeti tájszerkezet, a táji és tájképi értékek és az egyedi tájértékek megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok követése mellett történhet
- b) a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra hálózatait, továbbá a háztartási méretű kiserőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.
- c) Az erőművek közül a település területén csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.
- d) bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni
- e) a tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességeket, a tájra jellemző természeti rendszerek és egyedi tájértékek megőrzését
- f) napkollektor, napelem, és egyéb megújuló energiát hasznosító berendezés csak a tájképet, környezetet nem zavaró módon helyezhető el.

(7) A település területén, kivéve a közlekedési és közműövezetek területét, az új zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél a telepítéshez csak a táj jellegéhez és ökológiai adottságaihoz alkalmazkodó, tájhonos, lombhullató – nem mérgező, allergiát és betegséget nem okozó – növények használhatók.

(8) A beültetési kötelezettségű területen három szintű növényzetet kell telepíteni.

(9) A település közigazgatási területén telepített glamping, mobilház, lakókonténer, lakókocsi nem helyezhető el, akkor sem, ha az forgalmi engedéllyel rendelkezik. Ez alól kivétel a Kb-kemp jelű kemping övezet, amennyiben az kemping rendeltetést lát el.

(10) A település területén bruttó 300 m²-t meghaladó kereskedelmi létesítmény nem helyezhető el, kivéve ott, ahol erről az övezeti előírás másként rendelkezik

(11) Épület építése esetén +/-1,0 m-nél nagyobb szintkülönbséget okozó végső terepalakítás nem lehetséges.

7. Környezetvédelem

7. §

(1) A település közigazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, hogy a használat

- a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő
- b) a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
- c) a környezetszennyezés megelőzését eredményezi,
- d) kizárja a környezetkárosítást,
- e) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.

(2) Új építmény építése esetén a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a védőtávolság nem került meghatározásra - a telek határvonalán kell teljesülniük

(3) Állattartásra szolgáló építmény és trágyatároló nem építhető élelmiszer tároló, -feldolgozó és -forgalmazó építményektől, továbbá iskola, óvoda, bölcsőde, egészségügyi intézmény és gyógyszerár telekhatárától számított 50 méteren belül.

8. A termőföld védelme

8. §

- (1) A település területén csak olyan tevékenység folytatható, amely nem okoz talajszennyezést, valamint melynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.
- (2) A kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében ne okozzanak kárt.
- (3) Talajmozgatással járó tevékenység végzése, vagy terület-előkészítés során a felső humuszos termőréteg védelméről, összegyűjtéséről és újra hasznosításáról gondoskodni kell.
- (4) A település területén környezetkárosító anyag feltöltésre nem használható.
- (5) Építés-előkészítési munkák, tereprendezés során minőségtanúsítvány nélküli töltőanyag nem építhető be.
- (6) Rézsű csak úgy alakítható ki, hogy állékonysága a telken belül biztosítható legyen.
- (7) A termőtalaj védelme érdekében az építmények termőföldön (kül- és belterületen) történő építése során érvényre kell juttatni azt, hogy az elhelyezés a környező területen a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa.
- (8) A termőföld minőségének védelme érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó, a termesztés technológia és talajvédelmi beavatkozások összehangolásán alapuló talajvédő gazdálkodást kell folytatni.

9. A levegő védelme

9. §

- (1) A település területén tilos a levegő olyan mértékű terhelése, amely a vonatkozó jogszabályokban foglalt határértéket meghaladja és így légszennyezést okoz.
- (2) A légszennyezést okozó, helyhez kötött működő meglévő és új építményeknél olyan technológiai és anyagkezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg a levegőtisztaság-védelmi hatóság által megállapított kibocsátási határértéket.
- (3) Meglévő építményben folyó tevékenység korlátozható vagy betiltható, amennyiben az illetékes hatóság az onnan származó légszennyezést vagy bűzt a lakosság számára zavarónak minősíti.
- (4) Védőfásításokkal gondoskodni kell a szántóföldi porszennyezés megakadályozásáról.

10. Hulladékártalmatlanítás és -elhelyezés

10. §

- (1) A kommunális és folyékony hulladék gyűjtését, szállítását, ártalmatlanítását a vonatkozó önkormányzati rendeletben előírtak szerint kell végezni.
- (2) A veszélyes hulladékok gyűjtését, tárolását, szállítását, ártalmatlanítását, hasznosítását a vonatkozó országos jogszabályokban előírtaknak megfelelően kell végezni.
- (3) Más településről érkező hulladék lerakással történő ártalmatlanítása tilos! A település közigazgatási területére hulladék más településről – az átszállítást, hasznosítást, kezelést, előkezelést és ártalmatlanítást kivéve – nem szállítható.

(4) A településen veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak akkor folytatható, ha az üzemeltető gondoskodik a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró elhelyezéséről és ártalmatlanításáról.

(5) Veszélyes hulladék ártalmatlanítását végző telephely, talajvizet szennyező technológiájú állattartó telep a település igazgatási területén nem építhető.

(6) Új hulladéklerakó telep a település közigazgatási területén nem jelölhető ki. A háztartási gyűjtőedények közterületen nem tárolhatók, elhelyezésüket telken vagy épületen belül kell biztosítani.

11. Felszíni és felszín alatti vizek védelme

11. §

(1) A település felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny és kiemelten érzékeny vízminőség-védelmi besorolású területen fekszik. A területen talajszennyezést okozó építmény, technológiai berendezés nem helyezhető el és tevékenység nem végezhető.

(2) A település teljes közigazgatási területe az országos vízminőségvédelmi terület övezetén fekszik, így a település területén:

- a) bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni
- b) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható,
- c) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és átrakó állomást kivéve – nem létesíthető

(3) A Balaton vízgyűjtő területe, s így a község teljes közigazgatási területe nitrátérzékeny területnek minősül. A nitrátérzékeny területen mezőgazdasági tevékenységet folytatóknak be kell tartani a vonatkozó jogszabály szerinti „jó mezőgazdasági gyakorlat” előírásait.

(4) A település szennyvíztisztítás szempontjából érzékeny felszíni vizek vízgyűjtő területén fekszik. A települési szennyvizek elvezetésével és tisztításával kapcsolatos külön jogszabályszerinti követelményeket és határértékeket be kell tartani.

(5) Vízgazdálkodási terület egyéb célú hasznosítása, a medret érintő bármilyen korrekció csak vízjogi engedély alapján valósítható meg.

12. Zaj elleni védelem

12. §

(1) Zajt, rezgést előidéző meglévő, vagy új üzemi építményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad engedélyezni, létesíteni és üzemeltetni, hogy a keletkező zaj a területre, és rezgés az építményre az országos előírások szerint megengedett zaj- és rezgésterhelési határértéket ne haladja meg.

(2) A zajt keltő és a zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartásra kerüljenek. A zajterhelési határérték követelményeknek minden jogszerű használati, üzemelési körülmény mellett teljesülniük kell.

(3) A tényleges zajszintet, rezgésszintet rendszeres mérésekkel ellenőrizni kell, és a vonatkozó jogszabályokban meghatározott érték túllépése esetén a rendeletet alkotó hatóságok együttes intézkedésével a terhelt állapot megszüntetendő.

13. Általános előírások

13. §

- (1) Építési telken teljes közművesítettséget kell biztosítani.
- (2) A közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket közterületen, vagy közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a helyet biztosítani. Magánterületen vezetett közművezetékek közműkezelők általi megközelítését a tulajdonosnak biztosítani kell.
- (3) Meglévő közmű kiváltása vagy megszüntetése esetén a feleslegessé vált közmű műtárgyait el kell bontani, amennyiben a bontási munkálatok nem veszélyeztetik a meglévő értékes faállományt. A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani.
- (4) Útépítésnél a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, és a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- (5) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad elépíteni.
- (6) 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.
- (7) A település belterületén hír- és távközlési torony elhelyezése tilos.

14. Vízellátás

14. §

- (1) Amennyiben a közterületen kiépült a közüzemi vízhálózat, új létesítmény esetén az arra való csatlakozás kötelező.
- (2) Közüemi hálózatra történő csatlakozás csak abban az esetben engedélyezhető, ha egyidejűleg biztosított a háztartásban keletkező szennyvizek elhelyezése, kezelése.

15. Szenny- és csapadékvíz elvezetés

15. §

- (1) A talaj, a talajvíz, a rétegvizek és a karsztvizek védelme érdekében a tisztítatlan szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, átmenetileg – rövid időre – sem engedélyezhető.
- (2) A szennyvízcsatorna kiépítéséig ideiglenesen duplafalú, vízzáró szigetelésű, zárt szennyvíztároló, vagy egyedi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható. A szennyvízcsatorna kiépítése után arra rá kell csatlakozni, a közműpótló használatát fel kell számolni.
- (3) Tilos a szennyvizet, szemetet felhagyott kutakba, a csapadékvíz-elvezető rendszerbe gyűjteni, és bevezetni.

- (4) Szennyvízelvezető-rendszerbe csak kommunális jellegű szennyvíz vezethető, amennyiben ettől eltérő a szennyvíz minősége, úgy azt az ingatlanon belül elő kell kezelni és csak az előkezelést követően vezethető a szennyvízcsatornába.
- (5) Csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető.
- (6) A településen keletkező csapadékvíz nyílt árokhálózatban, vagy csapadékvíz csatornahálózatban kell elvezetni.
- (7) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocs behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják. Az áteresz méretét úgy kell meghatározni, hogy az, víz-visszaduzzasztást ne okozzon, a vízszállítás akadálymentes legyen.
- (8) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű beruházás, telekosztás esetén. A beruházás csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- (9) Amennyiben a telken keletkező csapadékvíz teljes mennyisége nem vezethető a befogadóba, úgy gondoskodni kell a többlet csapadékvíz mennyiségének visszatartásáról.
- (10) Befogadó hiányában a keletkező csapadékvizeket helyben kell tartani és hasznosítani.
- (11) Új építés esetén az ingatlanon keletkező csapadékvizeket közvetlenül burkolt közterületre kivezetni tilos.
- (12) A 20, vagy annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel és vízzáró burkolattal kell kivitelezni. Ezekről a parkoló felületekről és a szénhidrogén szennyezésnek kitett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadóba. Szilárd burkolat nélkül, vagy gyephézagos burkolattal ilyen méretű parkoló létesítése tilos. Parkolóban összefolyó csapadékvíz zöldfelületre nem vezethető.
- (13) A csapadékvíz élő vízfolyásba történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgyat kell elhelyezni.
- (14) Nyílt árok zárt csatornába történő bekötése előtt hordalékfogót kell építeni.

16. Energiaellátás és elektronikus hírközlés

16. §

- (1) Szabadvezetékes hálózat létesítése esetén az utca fásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a villamos energia elosztó, a közvilágítási és elektronikus hírközlési szabadvezetékeket közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- (2) A föld feletti elhelyezésű villamosenergia-ellátással rendelkező területen az egyes ingatlanok új bekötését földkábeles csatlakozással kell kiépíteni, hogy távlatban a kisfeszültségű szabadvezetékes elosztóhálózat föld alá történő áthelyezését a meglévő bekötések ne akadályozzák.
- (3) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos fényforrással szerelt lámpatestek alkalmazhatóak.
- (4) A közvilágítási rendszerek létesítésekor csak megfelelően ernyőzött, csak minimális és elkerülhetetlen fényszennyezést okozó lámpatestek alkalmazhatók.

(5) Reklám- és térvilágítással kápráztatást, vakítást, vagy ártó fényhatást okozni, egyéb ingatlan használatát zavarni, korlátozni nem szabad.

V. Fejezet
Részletes övezeti előírások

17. Területfelhasználási egységek

17. §

(1) A település közigazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagolódik.

(2) A beépítésre szánt területek általános használatuk jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:

- a) Lakóterület, kertvárosias lakóterület, jele: **Lke₁– Lke₁₃**
- b) Vegyes terület, településközpont, jele: **Vt₁–Vt₁₀**
- c) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, jele: **Gksz**
- d) Üdülő terület
 - da) Üdülőházas, jele: **Üü**
 - db) Hétvégi házas, jele: **Üh**
- e) Különleges terület
 - ea) strand, jele: **K_{strand}**
 - eb) nagyterjedésű sportolási célú terület és kempingterület, jele: **K_{sport}**
 - ec) szabadidőközpont, jele: **K_{szabadidőközpont}**
 - ed) vízi-közlekedési, sport és turisztikai terület, jele: **K_{kikötő}**
 - ee) műemlék kastély, jele: **K_{műemlék kastély}**
 - ef) kulturális terület, jele: **K_{kulturális}**
 - eg) vízmű, jele: **K_{vízmű}**
 - eh) közösségi, jele: **K_{közösségi}**
 - ei) mezőgazdasági üzemi, jele: **K_{mezőgazdasági üzemi}**
- f) Üdülő területek
 - fa) üdülőházas üdülőterület, jele: **Üü**
 - fb) hétvégi házas üdülőterület, jele: **Üh**

(3) A beépítésre nem szánt területek általános használatuk jellege, valamint sajátos használatuk szerint a következő övezetekbe tartoznak:

- a) Közlekedési terület, közúti közlekedési terület, jele: **KÖu**
- b) Kötőtpályás közlekedési terület, jele: **KÖk**
- c) Zöldterület
 - ca) közkert, jele: **Zkk₀–Zkk₂**
 - cb) közpark, jele **Zkp₁–Zkp₂**
- d) Erdőterület, Védelmi erdő, jele: **Ev**
- e) Erdőterület, Védelmi – bokorerdő, fás legelő, jele: **Ev-bfl**
- f) Erdőterület, Egyéb erdő, jele: **Ee**
- g) Erdőterület, Rekreatív – parkerdő, jele: **Er-park**
- h) Mezőgazdasági terület
 - ha) Általános mezőgazdasági terület, jele: **Má-1–Má-4**
 - hb) Kertés mezőgazdasági terület, jele: **Mk, Mk-1**
 - hc) Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, jele: **Mt**
- i) Vízgazdálkodási terület

- ia) Vízgazdálkodási terület – Balaton vízmedre, jele: **V**
- ib) Tómedren kívüli vízgazdálkodási terület, jele: **V-t**
- j) Különleges beépítésre nem szánt terület
 - ja) Temető, jele: **Kb-T**
 - jb) Kialakult, jele: **Kb-K**
 - jc) Sportturisztikai terület, jele: **Kb-Spt**
 - jd) Tüzép, jele: **Kb-tüz**
 - je) Kemping, jele: **Kb-kemp**

18. A beépítésre szánt területek általános előírásai

18. §

- (1) A beépítésre szánt területek beépítésének feltételeit az egyes övezetek előírásai tartalmazzák. A területeket ennek megfelelően rendeltetésszerűen kell használni.
- (2) Az egyes építési övezetekben az adott övezetre meghatározott rendeltetésű építmények helyezhetők el.
- (3) A telekalakítás szabályai:
 - a) Az újonnan kialakítható telek legkisebb területét az övezeti előírások tartalmazzák.
 - b) Szabályozási vonallal érintett telek mérete a szabályozási tervnek megfelelő telekfelosztást követően kisebb lehet az övezetre előírt legkisebb telekméretnél.
 - c) A kialakítandó új telekhatárok nem lehetnek többszörösen tört alakzatúak.
 - d) Nyeles telek nem alakítható ki.
- (4) A telkek beépítési módja
 - a) zárt sorú (Z)
 - b) oldalhatáron álló (O) vagy
 - c) szabadon álló (Sz).
- (5) Terepszint alatti beépítés a fő rendeltetés szerinti épület kortúráján túl nem lóghat, kivéve ahol az övezeti előírások másként szabályoznak.
- (6) Lakásonként egy személygépkocsi parkolóhelyet telken belül kell biztosítani.

19. Lakóterületek általános előírásai

19. §

- (1) A lakóterület elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál, de az övezet építési telkein az OTÉK előírásaival összhangban, a HÉSZ-nek az adott lakóövezetre vonatkozó előírásainak megfelelően más elsődleges rendeltetésű építmény is elhelyezhető.
- (2) Lakóterületen nem helyezhető el:
 - a) üzemanyag-töltő állomás,
 - b) parkolóház.
- (3) Az építési hely mélysége legfeljebb a közterületi homlokvonaltól mért 60 m. Az annál távolabb eső rész hátsókertnek minősül.
- (4) A lakóövezetekben – ha az adott övezeti előírás másként nem rendelkezik – legfeljebb telkenként egy főépítmény, egy melléképület és egy kerti építmény helyezhető el. Melléképület csak a főépítmény megépítése után építhető.

- (5) Lakó rendeltetés legnagyobb bruttó alapterülete 250 m², kivéve, ha az övezeti előírások ezt másként nem szabályozzák.
- (6) A szomszédok felőli telekhatár mentén épített kerítés magassága legfeljebb 2,0 m, a közterülettel határos kerítések magassága legfeljebb 1,6 m lehet.
- (7) A szabályozási terven jelölt, „telek be nem építhető területe” megnevezésű telekrészeket is rendszeresen karban kell tartani, mely az ingatlan tulajdonosának feladata. E területeken építmény nem helyezhető el.
- (8) Ahol a szabályozási terv meglévő beépítésnél jelöl ki építési helyet:
- a meglévő épület teljes bontása esetén ez az építési hely veendő figyelembe,
 - a meglévő épület bővítése esetén bővítés csak az új építési helyen belül megengedett.
- (9) Ha a telek területe nagyobb 2000 m²-nél, akkor a bruttó beépíthető terület legfeljebb 450 m², kivéve, ha az övezeti előírások ezt másként nem szabályozzák.
- (10) Az „egy ütemben kialakítandó” lehatárolással érintett területeken:
- Lakóépület építése esetén: a telkeket építés előtt össze kell vonni. Az így kialakuló új telken egy épület építhető, legfeljebb két rendeltetéssel, amiből az egyik kötelezően lakó rendeltetés.
 - Meglévő üdülő, nyaraló rendeltetés: meglévő épület felújítható, de függőleges irányú bővítés csak az „egy ütemben kialakítandó” lehatárolás egészén egy ütemben lehetséges.
 - A területen melléképítmény nem építhető.

20. Kertvárosias lakóterületek övezeteinek (Lke) általános előírásai

20. §

- (1) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető főépítményben a lakó rendeltetésen kívül:
- kereskedelmi, szolgáltató,
 - szállás jellegű,
 - igazgatási, iroda,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - közösségi, kulturális, szórakoztató és
 - sport
- rendeltetés.
- (2) Az övezetekben megengedett számú lakó rendeltetéseket egy épületben kell elhelyezni, kivéve, ahol az adott övezeti előírás másképp nem rendelkezik.
- (3) Az építési övezetek területén az állattartást szolgáló épületek, építmények a lakó és üdülőépületektől legalább 8,5 m távolságra, telkenként legfeljebb 15 m² nettó alapterülettel helyezhetők el.
- (4) A lakóövezetekben telkenként egy lakás építhető, amennyiben az adott övezeti előírás másként nem rendelkezik.
- (5) A közművesítettség mértéke: teljes.
- (6) A főépítményben lakás kialakítása kötelező.

21. Kertvárosias lakóterület övezete (Lke₁)

21. §

- (1) Telekalakítási és beépítési előírások az „Lke₁” jelű építési övezetben:

- a) Beépítési mód: szabadon álló (SZ)
- b) A kialakítható telek legkisebb területe: 350 m²
- c) Megengedett legnagyobb beépítettség: 25 %
- d) Legkisebb zöldfelület mértéke: 50 %
- e) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- f) Előkert mérete: 3 m
- g) Oldalkert mérete: 3 m
- h) Hátsókert mérete: 6 m.

(2) Kialakítható rendeltetések száma telkenként:

- a) Lakás: 1 db
- b) Egyéb rendeltetés: 1 db.

(3) Főépítmény a telek homlokvonalától legfeljebb 5 m-re épülhet.

22. Kertvárosias lakóterület övezete (Lke₂)

22. §

(1) Telekalakítási és beépítési előírások az „Lke₂” jelű építési övezetben:

- a) Beépítési mód: szabadon álló (SZ)
- b) A kialakítható telek legkisebb területe: 450 m²
- c) Megengedett legnagyobb beépítettség: 20 %
- d) Legkisebb zöldfelület mértéke: 50 %
- e) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- f) Előkert mérete: 4 m
- g) Oldalkert mérete: 3 m
- h) Hátsókert mérete: 6 m.

(2) Kialakítható rendeltetések telkenként:

- a) Lakás: 1 db
- b) Egyéb rendeltetés: 1 db.

23. Kertvárosias lakóterület övezete (Lke₃)

23. §

(1) Telekalakítási és beépítési előírások az „Lke₃” jelű építési övezetben:

- a) Beépítési mód: zárt sorú (Z)
- b) A kialakítható telek legkisebb területe: 450 m²
- c) Megengedett legnagyobb beépítettség: 20 %
- d) Legkisebb zöldfelület mértéke: 50 %
- e) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- f) Előkert mérete: 3 m
- g) Hátsókert mérete: 6 m.

(2) Kialakítható rendeltetések száma telkenként:

- a) Lakás: 1 db
- b) Egyéb rendeltetés: 1 db.

24. Kertvárosias lakóterület övezete (Lke₄)

24. §

(1) Telekalakítási és beépítési előírások az „Lke₄” jelű építési övezetben:

- a) Beépítési mód: szabadon álló (SZ)
- b) A kialakítható telek legkisebb területe: 550 m²

- c) Megengedett legnagyobb beépítettség: 25 %
- d) Legkisebb zöldfelület mértéke: 50 %
- e) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- f) Előkert mérete: 2 m
- g) Oldalkert mérete: 2 m
- h) Hátsókert mérete: 6 m.

(2) Kialakítható rendeltetések száma telkenként:

- a) Lakás: 1 db
- b) Egyéb rendeltetés: 1 db.

25. Kertvárosias lakóterület övezete (Lke₅)

25. §

(1) Telekalakítási és beépítési előírások az „Lke₅” jelű építési övezetben:

- a) Beépítési mód: zárt sorú (Z)
- b) A kialakítható telek legkisebb területe: 550 m²
- c) Megengedett legnagyobb beépítettség: 25 %
- d) Legkisebb zöldfelület mértéke: 50 %
- e) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- f) Előkert mérete: 3 m
- g) Hátsókert mérete: 6 m.

(2) Kialakítható rendeltetések száma telkenként:

- a) Lakás: 1 db
- b) Egyéb rendeltetés: 1 db.

26. Kertvárosias lakóterület övezete (Lke₆)

26. §

(1) Telekalakítási és beépítési előírások az „Lke₆” jelű építési övezetben:

- a) Beépítési mód: oldalhatáron álló (O)
- b) A kialakítható telek legkisebb területe: 650 m²
- c) Megengedett legnagyobb beépítettség: 25 %
- d) Legkisebb zöldfelület mértéke: 50 %
- e) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- f) Előkert mérete: 5 m
- g) Oldalkert mérete: 4 m
- h) Hátsókert mérete: 6 m

(2) Kialakítható rendeltetések száma telkenként:

- a) Lakás: Lke₆: 1 db, Lke₆^{*}: 2 db
- b) Egyéb rendeltetés: 1 db.

27. Kertvárosias lakóterület övezete (Lke₇)

27. §

(1) Telekalakítási és beépítési előírások az „Lke₇” jelű építési övezetben:

- a) Beépítési mód: szabadon álló (SZ)
- b) A kialakítható telek legkisebb területe: 700 m²
- c) Megengedett legnagyobb beépítettség: 25 %
- d) Legkisebb zöldfelület mértéke: 50 %
- e) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- f) Legnagyobb homlokzatmagasság: 7 m

- g) Előkert mérete: 5 m
- h) Oldalkert mérete: 3 m
- i) Hátsókert mérete: 6 m

(2) Kialakítható rendeltetések száma telkenként:

- a) Lakás: Lke₇: 1 db, Lke₇^{*}: 2 db
- b) Egyéb rendeltetés: 1 db

28. Kertvárosias lakóterület övezete (Lke₈)

28. §

(1) Telekalakítási és beépítési előírások az „Lke₈” jelű építési övezetben:

- a) Beépítési mód: szabadon álló (SZ)
- b) A kialakítható telek legkisebb területe: 800 m²
- c) Megengedett legnagyobb beépítettség: 20 %
- d) Legkisebb zöldfelület mértéke: 50 %
- e) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- f) Legnagyobb homlokzatmagasság: 7 m
- g) Előkert mérete: 5 m
- h) Oldalkert mérete: 4 m
- i) Hátsókert mérete: 6 m.

(2) Kialakítható rendeltetések száma telkenként:

- a) Lakás: 1 db
- b) Egyéb rendeltetés: 1 db.

29. Kertvárosias lakóterület övezete (Lke₉)

29. §

(1) Telekalakítási és beépítési előírások az „Lke₉” jelű építési övezetben:

- a) Beépítési mód: oldalhatáron álló (O)
- b) A kialakítható telek legkisebb területe: 800 m²
- c) Megengedett legnagyobb beépítettség: 25 %
- d) Legkisebb zöldfelület mértéke: 50 %
- e) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- f) Előkert mérete: 4 m
- g) Oldalkert mérete: 5 m
- h) Hátsókert mérete: 6 m.

(2) Kialakítható rendeltetések száma telkenként:

- a) Lakás: Lke₉: 1 db, Lke₉^{*}: 2 db
- b) Egyéb rendeltetés: 1 db.

30. Kertvárosias lakóterület övezete (Lke₁₀)

30. §

(1) Telekalakítási és beépítési előírások az „Lke₁₀” jelű építési övezetben:

- a) Beépítési mód: oldalhatáron álló (O)
- b) A kialakítható telek legkisebb területe: 1000 m²
- c) Megengedett legnagyobb beépítettség: 30 %
- d) Legkisebb zöldfelület mértéke: 50 %
- e) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- f) Előkert mérete: 0 m
- g) Oldalkert mérete: 4 m

h) Hátsókert mérete: 6 m.

(2) Kialakítható rendeltetések száma telkenként:

a) Lakás: 1 db

b) Egyéb rendeltetés: 1 db.

(3) A telek homlokvonalától főépítmény 5 méternél távolabb nem épülhet.

(4) Az övezetben meghatározott illeszkedés: az épületeket a hasonló tájolású telkek beépítéséhez igazodóan, a keleti vagy északi oldalhatárhoz, attól 0,6-1,0 méter távolságra kell elhelyezni, amennyiben a telek alakja és a szomszédos épület a beépítést nem akadályozza.

31. Kertvárosias lakóterület övezete (Lke₁₁)

31. §

(1) Telekalakítási és beépítési előírások az „Lke₁₁” jelű építési övezetben:

a) Beépítési mód: szabadon álló (SZ)

b) A kialakítható telek legkisebb területe: 1000 m²

c) Megengedett legnagyobb beépítettség: 25 %

d) Legkisebb zöldfelület mértéke: 50 %

e) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m

f) Előkert mérete: 5 m

g) Oldalkert mérete: 3 m

h) Hátsókert mérete: 6 m.

(2) Kialakítható rendeltetések száma telkenként:

a) Lakás: Lke₁₁: 1 db, Lke₁₁^{*}: 2 db

b) Egyéb rendeltetés: 1 db.

32. Kertvárosias lakóterület övezete (Lke₁₂)

32. §

(1) Telekalakítási és beépítési előírások az „Lke₁₂” jelű építési övezetben:

a) Beépítési mód: szabadon álló (SZ)

b) A kialakítható telek legkisebb területe: 3000 m²

c) Megengedett legnagyobb beépítettség: 20 %

d) Legkisebb zöldfelület mértéke: 50 %

e) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m

f) Legnagyobb homlokzatmagasság: 7 m

g) Előkert mérete: 5 m

h) Oldalkert mérete: 4 m

i) Hátsókert mérete: 6 m.

(2) Kialakítható rendeltetések száma telkenként:

a) Lakás: 8 db

b) Egyéb rendeltetés: 0 db

(3) Főépítmények száma telkenként: 3 db

33. Kertvárosias lakóterület övezete (Lke₁₃)

33. §

(1) Telekalakítási és beépítési előírások az „Lke₁₃” jelű építési övezetben:

a) Beépítési mód: szabadon álló (SZ)

- b) A kialakítható telek legkisebb területe: 5000 m²
- c) Megengedett legnagyobb beépítettség: 20 %
- d) Legkisebb zöldfelület mértéke: 60 %
- e) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- f) Előkert mérete: 5 m
- g) Oldalkert mérete: 10 m

(2) Kialakítható rendeltetések száma telkenként:

- a) Lakás: 22 db
- b) Egyéb rendeltetés: 0 db
- c) Melléképület: 0 db.

(3) Főépítmények száma telkenként: 6 db

(4) Egy épületben legfeljebb 4 lakás helyezhető el.

(5) Egy épület legfeljebb br. 200 m² alapterületű lehet.

(6) Minden épület adott homlokzathosszának legalább 2/3 részét a kötelező építési vonalra kell illeszteni.

34. Vegyes terület - településközpont övezeteinek (Vt) általános előírásai

34. §

(1) Az építési övezetben elhelyezhetők főépítményben:

- a) lakóépület
- b) hitéleti, oktatási, szociális intézmények,
- c) közösségi célt szolgáló épületek,
- d) kereskedelmi, szolgáltató és szálláshely szolgáltató épületek,
- e) irodaépületek,
- f) üzemanyag töltő állomás kizárólag a Vt3* övezetben.

(2) Lakó rendeltetésből egy telken legfeljebb egy kétlakásos lakóépület helyezhető el, kivéve, ha az adott övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(3) Terepszint alatti beépítés:

- a) önállóan és a földszinti beépítéstől különállóan nem építhető,
- b) csak a beépített terület kontúrján belül, annak mértékéig alakítható ki.

(4) Az állattartást szolgáló épületek, építmények a lakó, üdülő- és középületektől min. 8,5 m távolságra helyezhetők el.

(5) A közművesítettség mértéke: teljes.

(6) Lakó rendeltetés esetén a parkolást saját telken belül kell megoldani.

35. Vegyes terület - településközpont övezete (Vt₁)

35. §

Telekalakítási és beépítési előírások az „Vt₁” jelű építési övezetben:

- a) Beépítési mód: szabadon álló (SZ)
- b) A kialakítható telek legkisebb területe: 3000 m²
- c) Megengedett legnagyobb beépítettség: 30 %
- d) Legkisebb zöldfelület mértéke: 30 %
- e) Legnagyobb épületmagasság: 5 m

- f) Előkert mérete: 0 m
- g) Oldalkert mérete: 2 m
- h) Hátsókert mérete: 6 m.

36. Vegyes terület - településközpont övezete (Vt₂)

36. §

(1) Telekalakítási és beépítési előírások az „Vt₂” jelű építési övezetben:

- a) Beépítési mód: szabadon álló (SZ)
- b) A kialakítható telek legkisebb területe: 3000 m²
- c) Megengedett legnagyobb beépítettség: 40 %
- d) Legkisebb zöldfelület mértéke: 30 %
- e) Legnagyobb épületmagasság: 5 m
- f) Előkert mérete: 5 m
- g) Oldalkert mérete: 4 m
- h) Hátsókert mérete: 6 m.

(2) Kialakítható rendeltetések száma telkenként:

- a) Lakás: 1 db
- b) Egyéb rendeltetés: 2 db.

37. Vegyes terület - településközpont övezete (Vt₃)

37. §

(1) Telekalakítási és beépítési előírások az „Vt₃” jelű építési övezetben:

- a) Beépítési mód: szabadon álló (SZ)
- b) A kialakítható telek legkisebb területe: 500 m²
- c) Megengedett legnagyobb beépítettség: 30 %
- d) Legkisebb zöldfelület mértéke: 40 %
- e) Legnagyobb épületmagasság: 5 m
- f) Előkert mérete: 3 m
- g) Oldalkert mérete: 3 m
- h) Hátsókert mérete: 6 m.

(2) Kialakítható rendeltetések száma telkenként:

- a) Lakás: 2 db
- b) Egyéb rendeltetés: 2 db

(3) A Vt₃* jelű övezet előírásai a 34. § (1) f) pont kivételével a Vt₃ jelű övezettel megegyeznek.

38. Vegyes terület - településközpont övezete (Vt₄)

38. §

(1) Telekalakítási és beépítési előírások az „Vt₄” jelű építési övezetben:

- a) Beépítési mód: oldalhatáron álló (O)
- b) A kialakítható telek legkisebb területe: 500 m²
- c) Megengedett legnagyobb beépítettség: 30 %
- d) Legkisebb zöldfelület mértéke: 40 %
- e) Legnagyobb épületmagasság: 5 m
- f) Előkert mérete: 0 m
- g) Oldalkert mérete: 4 m
- h) Hátsókert mérete: 5 m.

(2) Kialakítható rendeltetések száma telkenként:

- a) Lakás: 1 db
- b) Egyéb rendeltetés: 1 db

39. Vegyes terület - településközpont övezete (Vt₅)

39. §

(1) Telekalakítási és beépítési előírások az „Vt₅” jelű építési övezetben:

- a) Beépítési mód: oldalhatáron álló (O)
- b) A kialakítható telek legkisebb területe: 500 m²
- c) Megengedett legnagyobb beépítettség: 30 %
- d) Legkisebb zöldfelület mértéke: 40 %
- e) Legnagyobb épületmagasság: 4,1 m
- f) Előkert mérete: 0 m
- g) Oldalkert mérete: 4 m
- h) Hátsókert mérete: 6 m.

(2) Kialakítható rendeltetések száma telkenként:

- a) Lakás: 1 db
- b) Egyéb rendeltetés: 1 db

40. Vegyes terület - településközpont övezete (Vt₆)

40. §

(1) Telekalakítási és beépítési előírások az „Vt₆” jelű építési övezetben:

- a) Beépítési mód: szabadon álló (SZ)
- b) A kialakítható telek legkisebb területe: 1000 m²
- c) Megengedett legnagyobb beépítettség: 45 %
- d) Legkisebb zöldfelület mértéke: 30 %
- e) Legnagyobb épületmagasság: 5 m
- f) Előkert mérete: 5 m
- g) Oldalkert mérete: 3 m
- h) Hátsókert mérete: 1 m.

(2) Kialakítható rendeltetések száma telkenként:

- a) Lakás: 4 db
- b) Egyéb rendeltetés: 4db

41. Vegyes terület - településközpont övezete (Vt₇)

41. §

(1) Telekalakítási és beépítési előírások az „Vt₇” jelű építési övezetben:

- a) Beépítési mód: szabadon álló (SZ)
- b) A kialakítható telek legkisebb területe: 1200 m²
- c) Megengedett legnagyobb beépítettség: 30 %
- d) Legkisebb zöldfelület mértéke: 40 %
- e) Legnagyobb épületmagasság: 5 m

(2) Kialakítható rendeltetések száma telkenként:

- a) Lakás: 1 db
- b) Egyéb rendeltetés: 1 db

(3) Az eredeti terep nem változtatható meg.

42. Vegyes terület - településközpont övezete (Vt₈)

42. §

(1) Telekalakítási és beépítési előírások az „Vt₈” jelű építési övezetben:

- a) Beépítési mód: szabadon álló (SZ)
- b) A kialakítható telek legkisebb területe: 500 m²
- c) Megengedett legnagyobb beépítettség: 20 %
- d) Legkisebb zöldfelület mértéke: 50 %
- e) Legnagyobb épületmagasság: 5 m
- f) Előkert mérete: 0 m

(2) Kialakítható rendeltetések száma telkenként:

- a) Lakás: 0 db
- b) Egyéb rendeltetés: 1 db

43. Vegyes terület - településközpont övezete (Vt₉)

43. §

(1) Telekalakítási és beépítési előírások az „Vt₉” jelű építési övezetben:

- a) Beépítési mód: szabadon álló (SZ)
- b) A kialakítható telek legkisebb területe: 1000 m²
- c) Megengedett legnagyobb beépítettség: 35 %
- d) Legkisebb zöldfelület mértéke: 40 %
- e) Legnagyobb épületmagasság: 6 m
- f) Legnagyobb homlokzatmagasság Kossuth utca felől: 6 m
- g) Legnagyobb homlokzatmagasság nyugati oldalon, ófal felől: 5 m
- h) Előkert mérete: 2 m
- i) Oldalkert mérete: 2 m
- j) Hátsókert mérete: 5 m.

(2) Főépítmények száma telkenként: 2 db

44. Vegyes terület - településközpont övezete (Vt₁₀)

44. §

(1) Telekalakítási és beépítési előírások a „Vt₁₀” jelű építési övezetben:

- a) Beépítési mód: szabadon álló (SZ)
- b) A kialakítható telek legkisebb területe: 3500 m²
- c) Megengedett legnagyobb beépítettség: 20 %
- d) Legkisebb zöldfelület mértéke: 50 %
- e) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m

(2) Főépítmények száma telkenként: 5 db

(3) Kialakítható rendeltetések száma telkenként összesen: 16 db

45. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezete (Gksz)

45. §

(1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmények elhelyezésére szolgál:

- a) gazdasági tevékenységet szolgáló építmények, kutatóhelyek,
- b) raktárak, tárolóépítmények,
- c) szolgáltató építmények,
- d) igazgatási és irodaépületek, szociális és közösségi célú építmények

- e) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,
- f) sportépítmények,
- g) gépjárműtárolók, közlekedési és szállítási építmények, kivéve parkolóház
- h) üzemanyag-töltő állomás.

(2) Telekalakítási és beépítési előírások az „Gksz” jelű építési övezetben:

- a) Beépítési mód: szabadon álló (Sz)
- b) A kialakítható telek legkisebb területe: 10.000 m²
- c) Megengedett legnagyobb beépítettség: 10 %
- d) Legkisebb zöldfelület mértéke: 40 %
- e) Legnagyobb épületmagasság: 6,5 m

(3) Az állattartást szolgáló épületek, építmények a lakóépületektől min. 8,5 m távolságra helyezhetők el.

(4) A közművesítettség mértéke: teljes.

46. Üdülőházas terület (Üü)

46. §

(1) Az üdülőházas üdülőterület elsősorban üdülőépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A területen elhelyezhető:

- a) üdülőépület (több üdülőegységet magába foglaló),
- b) a változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgáló épületek (pl. szálloda),
- c) üdültábor,
- d) sportlétesítmény,
- e) az üdülőterület ellátását szolgáló kereskedelmi és szolgáltató épület,
- f) egy épület legfeljebb bruttó 200 m² alapterületű lehet.

(3) A (2) bekezdésben foglaltakon kívül más rendeltetés nem helyezhető el.

(4) Állattartó épület – a lovasturizmust szolgáló lóistállón kívül – nem helyezhető el.

(5) Fedett gépjárműtároló új épület esetén csak a fő rendeltetést szolgáló épületben, vagy azzal egybeépítetten helyezhető el.

(6) A közművesítettség mértéke: teljes.

47. Üdülőházas terület övezete (Üü₁)

47. §

Telekalakítási és beépítési előírások az „Üü₁” jelű építési övezetben:

- a) Beépítési mód: szabadon álló (SZ)
- b) A kialakítható telek legkisebb területe: 20.000 m²
- c) Megengedett legnagyobb beépítettség: 15 %
- d) Legkisebb zöldfelület mértéke: 50 %
- e) Legnagyobb épületmagasság: 5 m
- f) Előkert mérete: 3 m
- g) Oldalkert mérete: 5 m
- h) Hátsókert mérete: 6 m.

48. Üdülőházak terület övezete (Ü₂)

48. §

Telekalakítási és beépítési előírások az „Ü₂” jelű építési övezetben:

- a) Beépítési mód: szabadon álló (SZ)
- b) A kialakítható telek legkisebb területe: 5000 m²
- c) Megengedett legnagyobb beépítettség: 25 %
- d) Legkisebb zöldfelület mértéke: 45 %
- e) Legnagyobb épületmagasság: 5 m
- f) A legnagyobb homlokzatmagasság: 6 m
- g) Előkert mérete: 5 m
- h) Oldalkert mérete: 3 m
- i) Hátsókert mérete: 1,5 m.

49. Hétfélgépiházak terület (Ü_h)

49. §

(1) Az Ü_h jelű építési övezetben jellemzően legfeljebb két üdülő rendeltetési egységet magában foglaló üdülőépület helyezhető el, amely állandó üdülőkör időszakos pihenésére szolgál.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető még a terület rendeltetésével összhangban álló és azt közvetlenül szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó építmények, sportépítmények, rendeltetésenként legfeljebb 50 m² bruttó alapterülettel.

(3) Nem helyezhető el közösségi szórakoztató épület.

(4) Az építési övezetben telkenként egy fő rendeltetésű épület építhető.

(5) Önálló terepszint alatti építmények nem helyezhetők el. Terepszint alatti beépítés csak a terepszint feletti épületkontúrán belül lehetséges.

(6) Az építési övezetek területén az állattartást szolgáló épületek, építmények a lakó és üdülőépületektől min. 8,5 m távolságra, telkenként max. 15 m² nettó alapterülettel helyezhetők el.

(7) Az építési övezetben telkenként legfeljebb egy melléképület helyezhető el.

50. Hétfélgépiházak terület övezete (Ü_{h1})

50. §

Telekalakítási és beépítési előírások az „Ü_{h1}” jelű építési övezetben:

- a) Beépítési mód: oldalhatáron álló (O)
- b) A kialakítható telek legkisebb területe: 500 m²
- c) Megengedett legnagyobb beépítettség: 15 %
- d) Legkisebb zöldfelület mértéke: 60 %
- e) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- f) Előkert mérete: 3 m
- g) Oldalkert mérete: 4 m
- h) Hátsókert mérete: 6 m.

51. Hétfélgépiházak terület övezete (Ü_{h2})

51. §

Telekalakítási és beépítési előírások az „Ü_{h2}” jelű építési övezetben:

- a) Beépítési mód: szabadon álló (SZ)
- b) A kialakítható telek legkisebb területe: 500 m²
- c) Megengedett legnagyobb beépítettség: 20 %

- d) Legkisebb zöldfelület mértéke: 60 %
- e) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- f) Előkert mérete: 3 m
- g) Oldalkert mérete: 3 m
- h) Hátsókert mérete: 6 m.

52. Hétvégiház terület övezete (Üh₃)

52. §

Telekalakítási és beépítési előírások az „Üh₃” jelű építési övezetben:

- a) Beépítési mód: oldalhatáron álló (O)
- b) A kialakítható telek legkisebb területe: 700 m²
- c) Megengedett legnagyobb beépítettség: 15 %
- d) Legkisebb zöldfelület mértéke: 70 %
- e) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- f) Előkert mérete: 5 m
- g) Oldalkert mérete: 3 m
- h) Hátsókert mérete: 6 m.

53. Különleges beépítésre szánt területek

53. §

(1) A különleges beépítésre szánt területek közé az egyedi településrendezési adottságokkal rendelkező területek tartoznak.

(2) A közművesítettség mértéke: teljes.

54. Különleges strand terület (K_{strand})

54. §

(1) A strand területén:

- a) a strand kiszolgáló épületei (zuhanyzók, WC-k, kabinok, öltözők);
- b) a területet használók ellátását szolgáló, szálláshelyet nem tartalmazó vendéglátó létesítmények helyezhetők el.

(2) A strand beépítését úgy kell megoldani, hogy a strandolási funkció és az ellátási funkció területileg elválasztásra kerüljön.

(3) Az 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;

(4) Telekalakítási és beépítési előírások:

- a) Beépítési mód: szabadon álló (SZ)
- b) A kialakítható telek legkisebb területe: 20.000 m²
- c) Megengedett legnagyobb beépítettség: 10 %
- d) Legkisebb zöldfelület mértéke: 70 %
- e) Legnagyobb épületmagasság: 4,0 m
- f) Előkert mérete: 5 m
- g) Oldalkert mérete: 3 m
- h) Hátsókert mérete: 6 m.

55. Különleges nagykiterjedésű sportolási célú terület (K_{sport})

55. §

(1) A terület a SZT-en K_{sport} jellel szabályozott építési övezet, ahol sportolási célú létesítmények épületei, továbbá az ezekhez kapcsolódó vendéglátó, kereskedelmi, kiszolgáló építmények helyezhetők el.

(2) Telekalakítási és beépítési előírások:

- a) Beépítési mód: szabadon álló (SZ)
- b) A kialakítható telek legkisebb területe: 3000 m²
- c) Megengedett legnagyobb beépítettség: 10 %
- d) Legkisebb zöldfelület mértéke: 70 %
- e) Legnagyobb épületmagasság: 5,0 m
- f) Előkert mérete: 5 m
- g) Oldalkert mérete: 5 m
- h) Hátsókert mérete: 6 m.

56. Különleges szabadidőközpont terület ($K_{\text{Szabadidőközpont}}$)

56. §

(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) Telekalakítási és beépítési előírások:

- a) Beépítési mód: szabadon álló (SZ)
- b) A kialakítható telek legkisebb területe: 10.000 m²
- c) Megengedett legnagyobb beépítettség: 10 %
- d) Legkisebb zöldfelület mértéke: 70 %
- e) Legnagyobb épületmagasság: 6,5 m
- f) Előkert mérete: 7 m
- g) Oldalkert mérete: 5 m
- h) Hátsókert mérete: 30 m.

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

57. Különleges terület – vízi közlekedési, sport és turisztikai célú kikötő ($K_{\text{kikötő}}$)

57. §

(1) A terület a Szabályozási terven $K_{\text{kikötő}}$ jellel szabályozott építési övezet, ahol a rendeltetésnek megfelelő építmények - hajókikötő kiszolgáló létesítményei (váróterem, pénztár, vizesblokk) ill. a vitorlaskikötő szociális létesítményei - helyezhetők el.

(2) Az övezetben épület elhelyezés csak a SZT-en jelölt építési helyen belül lehetséges, ahol max. 200 m² alapterülettel helyezhető el új épület.

(3) Telekalakítási és beépítési előírások:

- a) Beépítési mód: szabadon álló (SZ)
- b) A kialakítható telek legkisebb területe: 3500 m²
- c) Megengedett legnagyobb beépítettség: 10 %
- d) Legkisebb zöldfelület mértéke: 50 %
- e) Legnagyobb épületmagasság: 5,0 m

(4) A terület közhasználat elől nem zárható el.

58. Különleges műemlék kastély területe ($K_{\text{műemlék kastély}}$)

58. §

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

(2) Telekalakítási és beépítési előírások:

- a) Beépítési mód: szabadon álló (SZ)
- b) A kialakítható telek legkisebb területe: 7000 m²
- c) Megengedett legnagyobb beépítettség: 10 %
- d) Legkisebb zöldfelület mértéke: 70 %
- e) Legnagyobb épületmagasság: 5,0 m
- f) Előkert mérete: 20 m
- g) Oldalkert mérete: 3 m
- h) Hátsókert mérete: 30 m.

59. Különleges kulturális terület ($K_{\text{kulturális}}$)

59. §

(1) A $K_{\text{kulturális}}$ jelű idegenforgalmi különleges területek a település kulturális létesítményeihez kapcsolódó fejlesztéseinek célterületei.

- a) Az építési övezetben elhelyezhetők:
 - aa) kulturális épület
 - ab) a pihenést, testedzést szolgáló építmények
 - ac) legfeljebb 4 egységes szálláshely szolgáltató épület
 - ad) kereskedelmi, szolgáltató épület
 - ae) egy szolgálati lakás
- b) nem helyezhetők el:
 - ba) egyéb gazdasági célú épület
 - bb) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára

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

(3) Telekalakítási és beépítési előírások:

- a) Beépítési mód: szabadon álló (SZ)
- b) A kialakítható telek legkisebb területe: 500 m²
- c) Megengedett legnagyobb beépítettség: 35 %
- d) Legkisebb zöldfelület mértéke: 50 %
- e) Legnagyobb épületmagasság: 5,0 m
- f) Előkert mérete: 0 m
- g) Oldalkert mérete: 2 m
- h) Hátsókert mérete: 2 m.

60. Különleges vízmű terület ($K_{\text{vízmű}}$)

60. §

(1) A vízmű területén a rendeltetésének megfelelő építmények létesíthetők.

(2) Telekalakítási és beépítési előírások:

- a) Beépítési mód: szabadon álló (SZ)
- b) A kialakítható telek legkisebb területe: 8000 m²

- c) Megengedett legnagyobb beépítettség: 20 %
- d) Legkisebb zöldfelület mértéke: 50 %
- e) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- f) Előkert mérete: 5 m
- g) Oldalkert mérete: 5 m
- h) Hátsókert mérete: 5 m.

61. Különleges közösségi terület ($K_{\text{közösségi}}$)

61. §

(1) Az övezetben vásár, kiskereskedelmi és szolgáltató egységek, kiállítás, oktatási központ, kongresszus, egészségügyi létesítmény rendeltetésű, nagy kiterjedésű sportolási célú terület, valamint az ezekhez kapcsolódó, ezeket kiszolgáló épületek helyezhetők el. Az OTÉK-ban szereplő egyéb rendeltetések létesítése nem megengedett.

(2) Telekalakítási és beépítési előírások:

- a) Beépítési mód: szabadon álló (SZ)
- b) A kialakítható telek legkisebb területe: 50.000 m²
- c) Megengedett legnagyobb beépítettség: 10 %
- d) Legkisebb zöldfelület mértéke: 70 %
- e) Legnagyobb épületmagasság: 5,5m
- f) Előkert mérete: 10 m
- g) Oldalkert mérete: 10 m
- h) Hátsókert mérete: 10 m.

62. Különleges mezőgazdasági üzemi terület ($K_{\text{mezőgazdasági üzemi}}$)

62. §

(1) A $K_{\text{mezőgazdasági üzemi}}$ jelű mezőgazdasági üzemi terület a település beépítésre szánt területének a mezőgazdasági feldolgozó tevékenységet szolgáló területe.

(2) Az építési övezetben elhelyezhetők:

- a) mezőgazdasági feldolgozó üzemi építmények
- b) az előbbiek működéséhez szükséges raktár, tárolóépítmény,
- c) borház, vendéglátó egység, pince
- d) géptároló
- e) a rendeltetészerű és biztonságos működéshez szükséges egy darab szolgálati lakás, ami legfeljebb bruttó 50 m² alapterületű.
- f) haszonállat-tartó épület.

(3) Telekalakítási és beépítési előírások:

- a) Beépítési mód: szabadon álló (SZ)
- b) A kialakítható telek legkisebb területe: 3000 m²
- c) Megengedett legnagyobb beépítettség: 15 %
- d) Legkisebb zöldfelület mértéke: 50 %
- e) Legnagyobb épületmagasság: 4,5m
- f) Előkert mérete: 10 m
- g) Oldalkert mérete: 10 m
- h) Hátsókert mérete: 10 m.

(4) Egy épület legnagyobb bruttó alapterülete: 300m². Az övezetben legfeljebb 2 db fő rendeltetések valamelyikét tartalmazó épület helyezhető el. Egyes oldalak legnagyobb homlokzatmagassága a 6 métert nem haladhatja meg.

63. Zöldterület, közpark (Zkk, Zkp)

63. §

- (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 **Zkk₀** és **Zkp₁** 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 **Zkk₀*** övezetén meglévő természetes és természetközeli növénytakaságok 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 **Zkk₁** és **Zkk₂** és **Zkp₂** jellel szabályozott zöldterületeken a (2) bekezdés szerinti építmények továbbá a zöldterület funkciójához illeszkedő vendéglátó, sport-, szabadidős létesítmények épületei is kialakíthatóak. Az épületek szabadon állóan, legfeljebb 3,5 m épületmagassággal alakíthatók ki.
- (5) A **Zkk₁** övezet beépítettsége legfeljebb 2 % lehet.
- (6) A **Zkk₂** és **Zkp₂** övezet beépítettsége legfeljebb 3 % lehet.
- (7) A közművesítettség mértéke: teljes.
- (8) Az övezetekben parkoló nem alakítható ki.
- (9) **Zkk₂** övezetben kizárólag szálláshelyet nem tartalmazó vendéglátó-, sport-, és szabadidő rendeltetés, valamint a terület fenntartását szolgáló építmény helyezhető el.

64. Erdőterület

64. §

Erdőterület:

- a) A település szabályozási tervén „E” jellel szabályozott erdő művelési ágú, és a terv szerint erdősítésre javasolt ingatlanok területe.
- b) A közigazgatási területen lévő erdőterületek elődleges rendeltetésük szerint:
- c) Egyéb erdő (Ee)
- d) Védelmi erdők:
 - da) Védelmi erdő (Ev)
 - db) Védelmi – bokorerdő, fás legelő (Ev-bfl)
- e) Rekreációs erdő: a Rekreációs rendeltetésű parkerdő (Er-park)
- f) Az erdő művelési ág létrejöttéig a területen csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható.
- g) Az erdőterületen kerítés csak erdőgazdálkodási, vagyonvédelmi, vagy természetvédelmi céllal létesíthető.
- h) Az erdőterületeken csak olyan erdőgazdasági, vagy egyéb más tevékenység folytatható, mely az erdő rendeltetését, kialakulását nem zavarja.
- i) 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.

- j) Erdőterületeken sátorjellegű (pl. jurták) létesítmények, lombházak még ideiglenes jelleggel sem telepíthetők.
- k) A magterület által érintett erdőövezetbe tartozó ingatlanon, ill. telekrészeken semmilyen építési tevékenység nem végezhető.

65. Egyéb erdő (Ee)

65. §

(1) Az egyéb erdőterületek a szabályozási terven „Ee” jellel jelölt területek, amelyekben a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek hasznosítása.

(2) Telekalakítási és beépítési előírások:

- a) A kialakítható telek legkisebb területe: 200.000 m²
- b) Megengedett legnagyobb beépítettség: 0,1 %
- c) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m

(3) Az egyéb erdőterületen szakszerű, természetkímélő, az állandó borítottságot biztosító erdőgazdálkodást kell folytatni.

66. Védelmi erdő (Ev)

66. §

(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 bánya 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.

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

67. §

(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 gyeptelítési, 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.

68. Rekreációs rendeltetésű parkerdő (Er-park)

68. §

- (1) A település szabályozási tervén – a Pántlika kastélyt körbeölelő –, „Er-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) létesítése.
- (3) A rekreációs rendeltetésű parkerdőben – nagysága 8,24 ha – épületet létesíteni nem lehet.

69. Mezőgazdasági terület (M)

69. §

- (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),
 - c) tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt).
- (2) A *Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek* övezetébe tartozó mezőgazdasági területeken a törvény ezen övezetre vonatkozó előírásait is figyelembe kell venni.
- (3) Mezőgazdasági területeken sátorjellegű (pl. jurták) létesítmények, lombházak még ideiglenes jelleggel sem telepíthetők

70. Általános mezőgazdasági terület (Má)

70. §

- (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. Lakó rendeltetés a gazdasági épületen belül helyezhető el, telkenként egy lakással. Önálló lakóépület nem építhető.
 - c) Az általános mezőgazdasági területen a tájképi és helyi építészeti hagyományokat figyelembe vevő, a táj jellegét erősítő és gazdagító épületek létesíthetők.
 - d) Az övezetek ökológiai hálózat magterületébe eső telkein, vagy a telkek magterülettel érintett területén épület nem építhető. Épületnek nem minősülő építmény kizárólag az állattartáshoz kapcsolódóan helyezhető el, ha az adott övezeti előírás akként rendelkezik.
 - e) Az általános mezőgazdasági területeken csak terepfelszínt, természetes vízháztartást, valamint ökológiai adottságokat megőrző, természetkímélő gazdálkodás folytatható.
 - f) Meglévő épületek felújítása csak az ingatlan művelése esetén végezhető, az épület bővítése nélkül.
 - g) Bővítés csak az övezeti feltételek teljesülése esetén lehetséges.

- h)* 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)* Terepszint alatti beépítés csak ott létesíthető, ahol a HÉSZ azt külön nevesíti.
- d)* Mezőgazdasági ingatlanok terepfelszíne csak a szőlőművelés és gyümölcsstermesztés érdekében változtatható meg, tereprendezési terv alapján, max. 2 méter magasságban. Kizárólag mikroteraszok létesíthetők.
- e)* A beépítés helyén az épülethez csatlakozóan készíthető bevágás max. 3 méteres mélységig.
- f)* Az épület földszinti padlóvonala a csatlakozó eredeti legmélyebb terepszint fölé max. 50 cm-rel emelhető ki.
- g)* A támfal magassága legfeljebb 2,0 méter lehet. Tereprendezés, bevágás, támfalépítés csak kertészeti terv alapján létesíthető.
- h)* Az általános mezőgazdasági területek a használat és az építés feltételeit és módját meghatározóbesorolás szerint:
 - ha)* Általános mezőgazdasági terület - gyepterület, szántó (Má-1)
 - hb)* Általános mezőgazdasági terület – gyümölcsös, szőlő (Má-2)
 - hc)* Általános mezőgazdasági terület – gyepterület, szántó (Má-3)
 - hd)* Általános mezőgazdasági terület – gyepterület, gyümölcs, szőlő, szántó (Má-4)
 - he)* Általános mezőgazdasági terület – szőlő birtokközpont (Má-4*)

(3) 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.

(4) **Má-1** jelű általános mezőgazdasági terület övezete:

- a)* elsődlegesen gyepterület, és szántó művelésre javasolt.
- b)* az övezetben épület, kerítés, nem létesíthető. Vadháló, villanypásztor csak az intenzíven művelt szőlő, gyümölcsös esetében. Az intenzív művelés megszűnését követően, a vadháló, villanypásztor azonnal eltávolítandó.
- c)* 1 hektárnál kisebb telkek nem alakítható ki.

(5) **Má-2** jelű általános mezőgazdasági terület övezete:

- a)* elsődlegesen szőlő művelési ág javasolt, gyümölcs hegybirtok engedéllyel telepíthető
- b)* az övezetben kizárólag, min. 80 %-os szőlőművelés esetén lehet, a gazdálkodást és a borturizmust szolgáló épületet építeni, az alábbi feltételek szerint:
 - ba)* a beépíthető telkek nagysága min. 3 hektár
 - bb)* a beépítettség mértéke: max. 1 %
 - bc)* a beépíthető alapterület: legfeljebb bruttó 600 m². Egy épület alapterülete legfeljebb bruttó 300 m² lehet.
 - bd)* terepszint alatti építmény: 1 %, de legfeljebb bruttó 500 m²
 - be)* Az épületmagasság a 4,5 métert, az egyes oldalak legnagyobb homlokzatmagassága a 6 métert nem haladhatja meg
 - bf)* Az épületeket az úttól minimum 10 méterre kell elhelyezni.

(6) **Má-3** jelű általános mezőgazdasági terület övezete:

- a) az övezetben elsődlegesen gyepterületi művelési ág javasolt
- b) az övezetben meglévő egészséges idős fák megtartandók, de a fás terület, a facsoportok kiterjedése az övezet 30 %-át nem haladhatja meg.
- c) A területet legeltetéssel és kaszálással célszerű hasznosítani, azonban a túllegeltetés tilos.
- d) Az övezetben kizárólag egyéb állattartáshoz kapcsolódó építmény helyezhető el. Az övezetben kizárólag aktív állattartás esetén (lásd: 2. § Fogalom-meghatározások) lehetséges építményt elhelyezni.
- e) Az építmény elhelyezés szabályai az általános szabályokon túl a következők:
 - ea) A fás legelő fenntartása elsősorban természetvédelmi érdek, ezért az Má-3-as jelű övezet magterületbe eső területrészein az egyéb állattartáshoz kapcsolódó építmények természetvédelmi kezelés céljából elhelyezhetők.
 - eb) a beépíthető telek legkisebb mérete: 50. 000 m² (5 hektár)
 - ec) telkenként több építmény is építhető
 - ed) a beépítés mértéke: legfeljebb 1 %.
 - ee) a megengedett gerincmagasság: féltető: 3,5 méter; nyeregtető: 4,5 méter
 - ef) Kizárólag a környezet, a talaj szennyezése nélküli építés és használat engedélyezhető. A nyitott karszt következtében csak teljesen zárt szennyvíztárolók létesíthetők.
- f) a beépíthető alapterület legfeljebb bruttó 600 m². Egy építmény alapterülete legfeljebb bruttó 80 m², 200 lm³ lehet.
- g) Az épületmagasság a 4,5 métert, a homlokzatok magassága a 6,0 métert nem haladhatja meg.

(7) **Má-4** jelű általános mezőgazdasági terület övezete:

- a) Az övezet vegyes hasznosítású, a borszőlő termőhelyi kataszter II. osztályú területein kert, gyepterület, gyümölcsös egyaránt létesíthető.
- b) Az övezetben építeni kizárólag szőlő, és/vagy gyümölcs szakszerű művelése esetén lehetséges az adott művelési ág sajátosságainak megfelelően.
- c) Legalább 80 % szőlő vagy gyümölcs művelés esetén a gazdálkodást és borturizmust szolgáló épületet lehet az alábbi feltételek szerint építeni:
 - ca) a beépíthető telek nagysága szőlőművelés esetén 2 hektár
 - cb) a beépíthető telek nagysága gyümölcs ültetvény esetén: 4 hektár
- d) a beépíthetőség mértéke legfeljebb: 1 %
- e) a beépíthető alapterület legfeljebb: bruttó 600 m². Egy épület alapterülete legfeljebb bruttó 300 m² lehet.
- f) Terepszint alatti beépítés nagysága legfeljebb: 1 %, de legfeljebb bruttó 500 m².
- g) Az épületmagasság a 4,5 méter, az egyes homlokzatok magassága a 6,0 métert nem haladhatja meg.
- h) Kizárólag a környezet, a talajszennyezése nélküli építés és használat engedélyezhető, a nyitott karszt következtében csak teljesen zárt szennyvíztároló létesíthető.

(8) **Má-4*** jelű általános mezőgazdasági terület övezete. Az övezetben az Má-4 jelű övezet szabályai mellett szőlőműveléssel összefüggő birtokközpont is elhelyezhető a további feltételek szerint:

- a) a tulajdonos a borvidéken legalább 5 hektár nagyságú művelt szőlővel rendelkezik, és a birtoktest területének legalább 70 %-a Balatonakaliban található,
- b) a beépíthető telek legkisebb nagysága: legalább 1 hektár,
- c) a beépítés mértéke a beszámított telkek összterületének 1 %-át, az igénybe vett telek 3 %-át, valamint a bruttó 800 m²-t nem haladhatja meg. Egy épület alapterülete legfeljebb 300 m² lehet.

(9) Az Má-2, Má-4, és Má-4* övezetekben az intenzív kertészeti művelés alatt álló részén, alap nélküli, sövény jellegű, - növényzettel befuttatott - vadvédelmi kerítés létesíthető.

71. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

71. §

(1) A kertes mezőgazdasági terület a kisüzemi szőlő-, gyümölcstermelést, és kertművelést szolgáló, a szabályozási terven „Mk” jellel szabályozott terület.

(2) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági terület övezetébe a történelmi szőlőhegyek - Fenyő- és a Les-hegy (Öreg-hegy) – I. és II. osztályú, valamint a Pántlika dűlő borszőlő termőhelyi kataszter szerint II. osztályú területei tartoznak.

(3) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági terület övezetében kizárólag művelt, gondozott telekre, a kertészeti termelést, termékfeldolgozást, tárolást, értékesítést szolgáló, a helyi építési hagyományoknak megfelelő egyetlen gazdasági épület és földdel borított boltpince helyezhető el az egyes övezetekre vonatkozó előírások szerint. Bármely típusú szálláshely szolgáltatás számára épület létesítése kimondottan tiltott. A gazdasági épületek kizárólag a funkciójuknak megfelelően használhatóak. Lakó rendeltetés nem építhető.

(4) A borszőlő termőhelyi kataszter I. osztályba tartozó területeken -Mk-1, Mk-2 övezet – építeni csak 80 %-ban szőlővel művelt telekre, kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, borászatot, borértékesítést szolgáló gazdasági épület és pince helyezhető el. A borszőlő termőhelyi kataszter szerinti II. osztályú területeken – MK-3 övezet - építeni 80 %-ban szőlő, gyümölcsös vagy kert művelési ágban hasznosított telken lehetséges kizárólag egy gazdasági épületet.

(5) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági terület övezetében a legnagyobb épületmagasság a 4,0 métert, az építmény legmagasabb pontja a 6,0 métert nem haladhatja meg.

(6) Az Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági övezet telkei tovább nem oszthatók, az Mk2 és Mk3-as jelű kertes mezőgazdasági területek övezetében, 5000 m²-nél kisebb telek, osztással nem alakítható ki.

(7) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági terület övezeteiben a gazdasági épület szabadon állóan, a közúttól legalább 5m de legfeljebb 20 m előkert, és 5-5 m oldalkert biztosításával helyezhető el.

(8) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági terület övezeteiben a gazdasági épület feltöltésen nem helyezhető el és 1 m-nél magasabban kiemelkedő terasz sem létesíthető.

(9) A gazdasági épületeken napkollektor, napelem, megújuló energia berendezés csak a látványt, tájképet nem zavaró módon helyezhető el.

(10) Faiskola, fásítás, erdő az Mk jelű kertes mezőgazdasági terület övezetében nem létesíthető.

(11) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági terület a használat, az építés feltételeit és módját meghatározó besorolás szerint három övezetre oszlik: Mk-1. Mk-2, Mk-3.

(12) Művelésből kivett, egykori zártkerti területek még művelés mellett sem építhetők be.

72. Kertes mezőgazdasági terület övezete (Mk-1) - Kiváló dűlő

72. §

Az Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági terület övezete Balatonakali természeti, tájképi, építészeti, kulturális, történeti szempontból kiemelkedő értékű szőlőhegyi területe, ahol minden beavatkozás a szőlőhegyi értékek erősödését szolgálhatja:

- a) az övezetben a telkek tovább nem oszthatók, kivéve a 2018. évi CXXXIX. törvény 52. § (1) bekezdésében meghatározott eseteket.
- b) Az övezetben egyetlen gazdasági épület és földdel borított boltpince építhető. A beépíthető legkisebb telek legalább 5000 m², a beépíthetőség mértéke legfeljebb 2 %.
- c) A hagyományos szőlőhegyi tájkarakter védelme érdekében a gazdasági épület alapterülete nem lehet több bruttó 100 m²-nél.
- d) az övezetben építeni kizárólag legalább 80 %-ban szőlővel művelt telekre lehetséges, amelynek szélessége legkevesebb 20 méter kell legyen.
- e) az övezetben a terepszint alatti beépítés legfeljebb bruttó 200 m² lehet, kizárólag saját bortermelés esetén.
- f) a gazdasági épület kontúrjain túlnyúló pince területét ebben az övezetben be kell számítani a terepszint alatti beépítésbe.
- g) a terepszint alatti építményeket kizárólag földdel fedetten lehet kialakítani.

73. Kertes mezőgazdasági terület övezete (Mk-2)

73. §

Az Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági területe övezetében, a magterületbe tartozó telkek és telekrészek kivételével, kizárólag a szőlőműveléssel, borászattal kapcsolatos gazdasági épületek helyezhetők el az alábbi feltételek szerint:

- a) az övezetben 5000 m²-nél kisebb telek osztással nem alakítható ki, kivéve a 2018. évi CXXXIX. törvény 52. § (1) bekezdésében meghatározott eseteket.
- b) az övezetben a beépíthető legkisebb telek legalább 3000 m², a beépíthetőség mértéke legfeljebb: 2 %
- c) Az övezetben a gazdasági épület alapterülete nem lehet több br. 80 m²-nél.
- d) az övezetben építeni kizárólag legalább 80 %-ban szőlővel művelt telekre lehetséges, amelynek szélessége legkevesebb 16 méter kell legyen.
- e) az övezetben terepszint alatti beépítés nem engedélyezhető, azonban a gazdasági épülettel egybeépült, az épület hátsó kontúrján hátrafelé túlnyúló, legfeljebb 50 m² alapterületű boltpince, kizárólag földdel fedetten, kialakítható.
- f) A magterületbe sorolt telken, ill. telekrészen semmiféle építési tevékenység nem végezhető.

74. Kertes mezőgazdasági terület övezete (Mk-3)

74. §

Az Mk-3 jelű kertes mezőgazdasági terület övezetében szőlő-, gyümölcs- és kertművelés esetén építhető gazdálkodást segítő gazdasági épület az alábbi feltételek szerint:

- a) az övezetben 5000 m²-nél kisebb telek osztással nem alakítható ki, kivéve a 2018. évi CXXXIX. törvény 52. § (1) bekezdésében meghatározott eseteket.
- b) az övezetben a beépíthető telek legkisebb mérete 3000 m², a beépíthetőség mértéke legfeljebb: 2%
- c) az övezetben a gazdasági épület alapterülete nem lehet több 80 m²-nél.
- d) Az övezetben építeni legalább 80 %-ban szőlő, vagy gyümölcs, vagy kert művelési ágban hasznosított, gondozott telekre lehetséges, amelynek szélessége legkevesebb 16 méter kell legyen.
- e) az övezetben terepszint alatti beépítés nem engedélyezhető, azonban a gazdasági épülettel egybeépült, az épület hátsó kontúrján hátrafelé túlnyúló, legfeljebb 50 m² alapterületű pince, kizárólag földdel fedetten, kialakítható.

75. Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt)

75. §

Az Mt jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetében

- a) semmilyen környezetet károsító emberi tevékenység nem folytatható,
- b) építmények elhelyezése tilos.

76. Vízgazdálkodási terület övezete (V, V-t)

76. §

(1) Vízgazdálkodási terület:

- a) a Balaton vízmedre **V**
- b) tómedren kívüli vízgazdálkodási terület **V-t**

(2) A Balaton vízmedrében a strandolási és kikötői létesítmények alakíthatók ki az élővilág, a nádasok, a vízpart látványának védelmével, a hatályos - kiemelten a természet védelméről, a magterület, a Natura 2000-es területek védelméről szóló - jogszabályokkal és a vízpart rehabilitációs tervvel összhangban.

(3) A Vízgazdálkodási terület, tómedren kívüli vízgazdálkodási területén építményeket elhelyezni nem lehet.

77. Különleges beépítésre nem szánt területek övezete (Kb)

77. §

(1) Különleges beépítésre nem szánt terület a Szabályozási terven „**Kb**” jelű övezet.

(2) A különleges beépítésre nem szánt területek területfelhasználás és elhelyezhető építmények szempontjából

- a) különleges beépítésre nem szánt terület – temető (Kb-t)
 - b) különleges beépítésre nem szánt terület – kialakult terület (Kb-K)
 - c) különleges beépítésre nem szánt terület – tűzép terület (Kb-tűz)
 - d) különleges beépítésre nem szánt terület – sportturisztikai terület (Kb-Spt)
 - e) különleges beépítésre nem szánt terület – kemping terület (Kb-kemp)
 - f) különleges beépítésre nem szánt terület – mezőgazdasági üzemi terület (Kb-mű)
- övezetbe tartoznak.

(3) A különleges beépítésre nem szánt területen – ha az adott övezeti előírás másképp nem rendelkezik – a beépítés feltétele a villamosenergia ellátás, fűtő kút és szennyvíz közműpótló berendezés biztosítása.

78. Különleges beépítésre nem szánt terület - temető övezete (Kb-T)

78. §

(1) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető terület a Szabályozási terven „**Kb-T**” jelű övezet, mely elsősorban a temetkezés kegyeleti épületei, és az azt kiszolgáló és kiegészítő építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Telekalakítási és beépítési előírások:

- a) A kialakítható telek legkisebb területe: 3000 m²
- b) Megengedett legnagyobb beépítettség: 5%,
- c) Legkisebb zöldfelület mértéke: 70 %
- d) Megengedett legnagyobb épületmagasság:
 - da) általános épületmagasság 4,5 m.
 - db) sírbolt (kripta), urnasírbolt 3,5 m.
 - dc) urnafülke (kolumbárium) 2,5 m.

(3) A területen az elhelyezhető építmények közül a kegyeleti épületek (templom, kápolna, ravatalozó, harangláb) legnagyobb épületmagassága az építmény tornyának méretével növelhető.

- (4) A temető területén, annak minden 150 m²-re után legalább 1 db lombos fát kell telepíteni.
- (5) 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.

79. Különleges kialakult terület övezete (Kb-K)

79. §

- (1) Az övezet a volt Mandula csárda és a külterületi beépítések övezete területe, melyen új épület nem helyezhető el, meglévő épület nem bővíthető.
- (2) A területeken sátorjellegű (pl. jurták) létesítmények, lombházak még ideiglenes jelleggel sem telepíthetők.
- (3) Telekalakítási és beépítési előírások:
- a) A kialakítható telek legkisebb területe: K
 - b) Megengedett legnagyobb beépítettség: K
 - c) Legkisebb zöldfelület mértéke: K
 - d) Legnagyobb épületmagasság: K

80. Különleges tűzép terület (Kb-tüz)

80. §

- (1) Az övezet építőanyag kereskedés, kereskedelmi telephely elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhetők:
- a) kereskedelmi, szolgáltató épület
 - b) szolgálati lakás
 - c) fentieket kiegészítő funkciók
- (3) Telekalakítási és beépítési előírások:
- a) legnagyobb beépíthetőség: 10 %;
 - b) legnagyobb épületmagasság: 6,5 m;
 - c) kialakítható legkisebb telekméret: 3000 m².

81. Különleges sportturisztikai terület (Kb-Spt)

81. §

- (1) Az övezet a jelentősebb, turisztikai célú sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az 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) Telekalakítási és beépítési előírások:
- a) legnagyobb beépíthetőség: 5 %;
 - b) legnagyobb épületmagasság: 6,5 m;
 - c) kialakítható legkisebb telekméret: 6000 m².

82. Különleges kemping terület (Kb-kemp)

82. §

(1) Telekalakítási és beépítési előírások:

- a) Beépítési mód: szabadon álló (SZ)
- b) A kialakítható telek legkisebb területe: 20.000 m²
- c) Megengedett legnagyobb beépítettség: 10 %
- d) Legkisebb zöldfelület mértéke: 80 %
- e) Legnagyobb épületmagasság: 5,0 m
- f) Legnagyobb homlokzatmagasság: 6,0 m

(2) Az övezetben lakás, lakóépület nem építhető.

(3) Elhelyezhető rendeltetések:

- a) szállás-jellegű
- b) vendéglátó
- c) a terület üzemeltetését szolgáló.

(4) A zöldfelületként kialakítandó területet élő, aktív zöldterületként kell fenntartani.

(5) Egy épület legfeljebb br. 200 m² alapterületű lehet.

(6) Az 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 tómederhez kapcsolódó élőhelyek védelme érdekében a tómederbe a nád gyökérzónáit kevésbé sértő, ideiglenes jellegű, csak az üdülési, és horgászhelyben használatos műtárgy (pl. horgász- és napozóstég) helyezhető el;
- d) az I-III. osztályú nádasban, vagy 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;
- e) a IV-V. osztályú nádasban kotrás, feltöltés, építés, csónak- út-, horgászhely-, víziállás létesítés a hatóság engedélyével végezhető.
- f) a meglévő közhasználatú strandok előtt, fővenyes strandszakasz kialakítása érdekében, a IV-V. osztályú nádasban, legfeljebb 30 méter széles bejáró a hatóság engedélyével fenntartható.

(7) Új építmény elhelyezésekor a terepszint legfeljebb 0,5 méterrel változtatható meg.

83. Különleges beépítésre nem szánt terület – mezőgazdasági üzemi terület övezete (Kb-mü)

83. §

(1) A Különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület a szabályozási terven Kb-mü jellel jelölt övezet, amely elsősorban mezőgazdasági növénytermesztést, tárolást, feldolgozást szolgáló épületek, és a mezőgazdasági termeléshez szükséges gépek tárolásával kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A Különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület övezetében elhelyezhető fő rendeltetésű épület:

- a) növénytermesztéshez, szőlő- és gyümölcstermesztéshez, tároláshoz, feldolgozáshoz kapcsolódó
- b) egyéb mezőgazdasági -a nagyüzemi állattartás kizárva-
- c) kereskedelmi, szolgáltató
- d) a tulajdonos és a személyzet számára, legfeljebb bruttó 50 m² alapterületű lakó rendeltetést tartalmazhat.

(3) Az övezetben az épületek az alábbi feltételek szerint helyezhetők el:

- a) a beépíthető telek legkisebb nagysága: 1 hektár
- b) a telek területének 70 %-a mezőgazdaságilag művelt,
- c) a beépíthetőség mértéke: legfeljebb 3 %
- d) a terepszint alatti beépíthetőség legnagyobb mértéke: 3 %
- e) az épület magasság megengedett legnagyobb mértéke: 5 méter
- f) a településképi rendelet előírásai szerint tájbaillő, növényzettel részben takart épületek létesíthetők,
- g) a telek területét intenzív, háromszintes növényállománnyal körbe kell keríteni,
- h) legfeljebb bruttó 200 m² alapterületű épület építhető.

84. Közúti, kötöttpályás és egyéb közlekedési területek övezete (KÖu, KÖk)

84. §

(1) A közlekedési terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárforgalmi létesítmények, a Szabályozási Terven jelölt parkolók, a járdák és gyalogutak mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú közlekedés létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A közlekedési területen elhelyezhetők az OTEK 26. §-ban szereplő funkciók.

(3) A közlekedési területen belül a műtárgyakat, a közműveket, a közterületi építményeket és a növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést, az utak és csomópontok beláthatóságát ne zavarják. A közlekedési területen belül bármilyen létesítmény elhelyezése csak a közút kezelőjének hozzájárulásával lehetséges. Útsatlakozásoknál a szabadlátást akadályozó létesítményeket (pl. telekhatáron zárt kerítést építeni), valamint 0,60 m-nél magasabb növényzetet ültetni tilos.

(4) A közutak osztályba sorolása a következő:

- a) Országos főút: 71 sz. Lepsény-Fenekpuszta másodrendű főút külterületen (meglévő) K.IV.B
- b) Országos főút: 71 sz. Lepsény-Fenekpuszta másodrendű főút belterületen (meglévő) B.IV.b.B (Üdülő u.)
- c) Országos mellékút: 7338 j. Balatonakali-Balatonszőlős összekötő út külterületen (meglévő) K.V.B
- d) Országos mellékút: 7338 j. Balatonakali-Balatonszőlős összekötő út belterületen (meglévő) B.V.c.C (Dörgicsei u.)
- e) Külterületi feltáró utak, kiszolgáló utak: K.VI.C
- f) Belterületi gyűjtőutak: (meglévő) B.V.c.C
- g) Kiszolgáló utak: Az összes egyéb belterületi út (meglévő) B.VI.d.C
- h) Tervezett lakó utak: B.VI.d.C
- i) Kerékpárút: B.VII., K.VII.
- j) Gyalogút: B.VIII.C

(5) A település területén a közúthálózat számára az alábbi szabályozási szélességeket kell biztosítani:

- a) 7 sz. Lepsény-Fenekpuszta másodrendű főút: 14,0-30,0 m
- b) 7338 j. Balatonakali-Balatonszőlős összekötő út: 12,0-30,0 m
- c) Tervezett külterületi feltáróút szabályozási szélessége: 22,0 m;
- d) A kiszolgáló és lakóutak kialakult szabályozási szélessége általában megtartandó, kivéve a szabályozási terven szereplő kiigazításokat.
- e) Az új kiszolgáló utak szükséges szabályozási szélessége: 8,0-16,0 m;
- f) Kerékpárút szabályozási szélessége: 6,0 m
- g) Gyalogút szabályozási szélessége: 4,0 m

(6) Kerékpárforgalmi létesítmény alakítandó ki:

- a) 7 sz. országos főút mentén.
- b) 7338 jelű országos mellékút mentén.

(7) A kerékpáros pihenők és tárolók kialakítását a kijelölt nyomvonalakhoz kapcsolódóan kell kijelölni, amelyek helyszíneiről a felhasználókat megfelelő módon tájékoztatni és a nyomvonal mentén előjelezésükről gondoskodni szükséges.

(8) A gyalogos közlekedés számára az utak szabályozási szélességén belül biztosítani kell a biztonságos közlekedés feltételeit.

(9) A védőtávolság külterületen:

- a) országos főút esetén a tengelytől mért 50 m.
- b) országos mellékút esetén a tengelytől mért 50 m.
- c) külterületi feltáró utak számára az úttengelytől számított 10-10 m-t szabadon kell hagyni.
- d) Országos törzshálózati vasúti pálya szélső vágányától számított 50 m

(10) A járművek elhelyezésekor valamennyi új beruházással egyidejűleg az OTEK alapján szükséges parkoló mennyiséget saját telken kell elhelyezni.

(11) A Székesfehérvár-Tapolca 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.

(12) A közterületek burkolatlan felületeit, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika és a forgalombiztonság figyelembevételével.

(13) Nyílt árkos vízelvezető rendszerek módosításakor (kapubejáró, csatornázás) a közútkezelői hozzájárulást minden esetben be kell szerezni.

(14) Út tengelyétől kerítés legalább 3-3 m-re építhető.

(15) A település területén a telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani akkor lehet, ha a magánút, közhasználat céljára átadott területként és a közterületre vonatkozó rendelkezések szerint kerül kialakításra.

(16) Magánút szélessége legalább 6 m.

VII. Fejezet
Záró rendelkezések

85. Alkalmazási rendelkezések

85. §

(1) Ahol a telek területe több övezetbe esik, a megengedett beépítési értékek a beépítéssel érintett övezetnek megfelelő területre számítandók.

(2) A műemlékek, műemléki környezet listáját a 4. melléklet tartalmazza.

86. Záró rendelkezések

86. §

(1) Hatályát veszti a BALATONAKALI KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL című 13/2014. (XII. 22.) önkormányzati rendelet.

(2) A HÉSZ-t a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

87. §

Ez a rendelet 2023. december 23-án lép hatályba.


Koncz Imre
polgármester

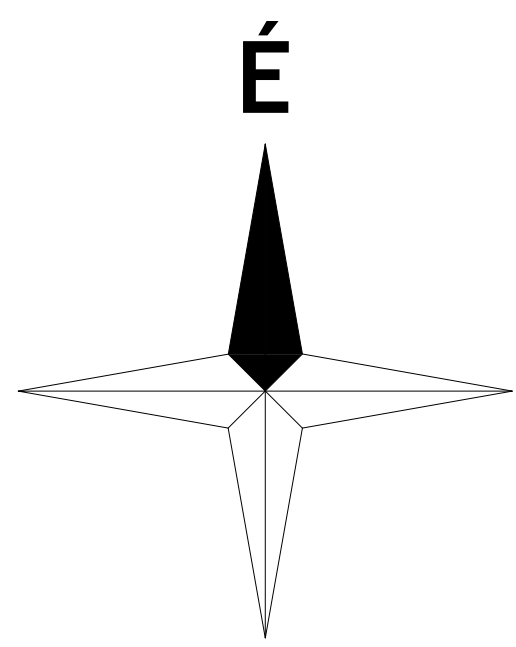

Dr. Percze Tünde
jegyző

Kihirdetve:
Balatonakali, 2023. november 23.




Dr. Percze Tünde
jegyző

Koncz Imre
Polgármester sk.
Dr. Percze Tünde
Jegyző sk.



A terv csak a 7/2023. (XI. 23.) sz. önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi
Építési Szabályzattal együtt érvényes, mely az építésre vonatkozó összes
paramétert tartalmazza.

Készült az állami alapadatok felhasználásával

 Poltrade Bt. Urban Landscape Design 1096 Budapest, Telply u. 23		Munkaszám: 1/2022/ULD
Megrendelő neve:	Balatonakali Község Önkormányzata	Méretarány: 1: 4000
Munka neve:	Balatonakali Településrendezési terv	Rajzsorszám: Szt
Munkarész neve:	Szabályozási terv	Dokumentálás dátuma: 2023. 11.
Rajz neve:	Szabályozási terv	
Felelős településtervező és felelős tájrendezési mérnök: dr. Laposa József TT/1T 19-0384		Felelős közlekedéstervező: Vida Zoltán, okl. építőmérnök (05-1619 Tk6)
Felelős közlekedéstervező: Orosz István Péter Te, TH 05-1585		

2. melléklet a 7/2023. (XI.23.) önkormányzati rendelethez

Egyedi tájértékek

Sorszám	Név	EOV koordináta (NY-K)	EOV koordináta (D-É)	Tipizálás	Pontos helyszín	Főbb jellemzők	Kor, keletkezés időpontja
1	Evangélikus templom	551045	171514	Templom	Dózsa u.	Három boltszakaszos klasszicista teremtemplom, bejárata felett órapárkányos, falazott sarkú toronnyal	1606
2	Római katolikus templom	551054	171512	Templom	Dózsa u. 6.	Egyhajós, téglalap alaprajzú, keskenyebb félkörű apszissal, hajó északi oldalán sekrestye.	1827
3	Lakóház	551023	171570	Lakóépület	Kossuth u. 32.	Homlokzaton stukkó díszben évszám 1882. Kőépítkezés, nádtető.	1882
4	Lakóház	550914	171557	Lakóépület	Kossuth utca 2.	Kőfalú, több helyiségű épület pajtával. Homlokzat egyszerű köcsücsfal, udvar felől ívelt nyílású, mellvédes tornác, összesen 6 ívelt nyílás. Szelemenés tetőszék.	1834
5	Lakóház	550941	171563	Lakóépület	Kossuth u. 14.	Nádtetős, tornácos ház.	1808
6	Kőkereszt	552133	171728	Feszület	Balatonakali határában	Vöröskőből épített kőkereszt a város határában.	nincs adat
7	Kopjafa	551045	171515	Kopjafa	Dózsa u.	Az I. és a II. világháborúban elhunyt hőseik emlékére a Templomdombon egy kopjafa áll.	napjainkban
8	Kőfal	551038	171543	Határjelző kőrakás		Régen a telekhatárokat kőfallal választották el. A köveket csak egymásra helyezték, kötőanyagot nem használtak. Tetejükre kővirózsát ültetnek.	nincs adat
9	Lakóház	550915	171553	Lakóépület	Kossuth u. 15.	Cseréptetős, látszik, hogy a régi vastag falak még állnak. Utcafronton a jellegzetes ablakkereteket meghagyták	1906
10	Polgármesteri hivatal	551070	171570	Közüintézmény épülete	Kossuth u. 17.	Régen lakóház volt, most Polgármesteri Hivatal.	nincs adat

11	Lakóház	551051	171588	Lakóépület	Kossuth u. 38.	Cseréptetős felújított ház. Szépen kidolgozott ablakkeretekkel.	nincs adat
12	Lakóház	551000	171563	Lakóépület	Kossuth u. 13.	Csúcsos homlokzat.	nincs adat
13	Lakóház	551004	171572	Lakóépület	Kossuth u. 30.	Cseréptetős, tornácos ház.	nincs adat
14	Lakóház	550988	171567	Lakóépület	Kossuth u. 24.	Felújított, cseréptetős ház.	1770
15	Lakóház	550959	171555	Lakóépület	Kossuth u. 9.	Nádtetős ház, mely régen istálló volt.	nincs adat
16	Lakóház	550930	171561	Lakóépület	Kossuth u. 12.	Nádtetős régi ház.	nincs adat
17	Fa	550931	171561	Faegyed	Kossuth u. 12.	Egy udvarban áll, melyre felfutott a borostyán.	nincs adat
18	Lakóház	550915	171594	Lakóépület	Kossuth u. (kisközl)	Nádtetős, régi vastag falai még állnak.	nincs adat
19	Lakóház	550916	171642	Lakóépület	Kossuth u. (kisköz 2)	Romos nádtetős ház, amelyben nem laknak.	nincs adat
20	Fa	550855	171561	Faegyed	Játszótér	Játszótér területén található öreg fa.	nincs adat
21	Híd	550817	171635	Híd	Játszótér	Játszótér parkjában található fa híd, mely árkot hidal át.	nincs adat
22	Fűzfa	550818	171635	Faegyed	Játszótér	A játszótér parkjában található hatalmas fűzfákat egy kör mentén ültették.	nincs adat
23	Lakóház	551125	171537	Lakóépület	Kossuth u. 21.	Régi parasztház. Szoba, konyha, szoba, pince, takarmányos, istálló, hosszú épített fész. Eredetileg füstös konyhával, nyitott falazott, boltíves négy nyílású gáddal, tornáccal épült. Később a konyha újra átépült, a gádoros tornácot befalazták.	1821
24	Lakóház	551125	171535	Lakóépület	Kossuth u. 23.	Kőépítkezés, füstös konyhához mértén aránylag nagy helyiségek. Egyszerű csúcsfal, udvar felől félköríves nyílású mellvédes tornác. Cseréptető, modernizált ablaknyílás.	XIX. sz. eleje.

25	Lakóház	551187	171666	Lakóépület	Kossuth u. 54.	Lakóház boltistállóval. Nagyobb, masszív, polgári jellegű épület, utcán hosszanti stukkós házoldal.	XIX. sz. második fele.
26	Lakóház	551203	171676	Lakóépület	Kossuth u. 56.	Külön bejáratú helyiségek, kőépítkezés, bolthajtásos istálló. Az építészeti kiváló alkotás 1945-ben leégett, legutóbb az utcai részen kis házat építettek, de néhány oszlopos, ívelt rész a tornácból megmaradt, hasonlóképpen a bolthajtásos istálló, pajta.	XVII-XIX. század forduló
27	Lakóház	551227	171673	Lakóépület	Kossuth u. 37.	Nádtetős, a régi vastag főfalak még állnak.	nincs adat
28	Lakóház	551238	171701	Lakóépület	Kossuth u. 60.	Tornácos régi épületet felújították.	nincs adat
29	Kúria	550859	172540	Kúria	Les-hegyen	Hatalmas tágas szobák találhatóak benne, magas belmagasság.	nincs adat

3. Melléklet a 7/2023. (XI.23.) önkormányzati rendelethez

Régészeti emlékek:

Központi azonosító	név	jelenség	helyrajzi szám
7319	Balatonakali – Ság-puszta	-korabronzkori szórvány -későbronzkori urnasír - római kori villa, sírkő, - 11. sz. temető, - Árpád-kori templom, templom körüli temető és település - középkori település újkori temető	Balatonakali: 017/84, 017/85, 017/86, 018/2, 020/16, 017/87, 017/90 (Zánka: 017/7, 030/11, 030/12, 030/13, 035/2)
7320	Balatonakali – Temető	-későbronzkori urnasír -római villa, éremlelet, -újkori temető	, 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, 55/5, 55/7, 55/8, 55/9, 8, 9, 118, 157, 156, 155/2, 183, 168, 169, 170, 155/1, 180, 181, 178/1, 178/2, 179, 153, 152, 109, 108, 107, 106/2, 105/2, 116, 115, 117, 144, 151/1, 151/2, 177, 172, 171, 173/2, 173/1
7321	Balatonakali Belterület	őskori szórvány római kori villa középkori település, templom és templom körüli temető	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, 38, 39, 40/1, 617/1, 617/10, 617/11, 617/12, 622, 625/3, 266
7322	Balatonakali - Horog-völgyi agyagbánya	lengyeli kultúra leletei	0105/1, 0104, 0103
7323	Balatonakali - Hegytető	honfoglalás kori sír	0117/4, 0118/1
7324	Balatonakali - Sósi-földek	bronzkori „vezéri” sír	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

4. Melléklet a 7/2023. (XI. 23.) önkormányzati rendelethez

Műemlék, műemléki környezet

törzsszám	azonosító	cím	név	védelem	helyrajzi szám
11068	12676	Kossuth Lajos u.	Evangelikus templom műemléki környezete	Műemléki környezet	261/2, 261/1, 252/2
8280	15305	Kossuth u. 12.	pince	általános műemléki védelem	15
8280	15927	Kossuth u. 12.	lakóház	általános műemléki védelem	15
5378	23451		R. k. templom ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	262/1
5385	23453		Gyarmati József présháza ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	947/20, 947/4, 947/6, 962
5380	23454		Présház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	963/4, 963/5, 964/3, 976, 996/1, 964/4
5381	23455		Présház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1076/10, 1076/8, 1076/7, 1081, 1040/1, 1052/3, 1041
5386	23456		Kiss Károly présháza ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1037/4, 1038/1, 1038/3, 1041, 1042/5, 1042/6, 1042/7, 1042/9, 1056
5382	23457		Ház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1, 1302, 242, 246, 253, 3/1, 9
8288	23477		Lakóház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	253, 261/1, 36, 38
9840	23478		Pántlika kastély-présház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1201, 1200, 1199, 1198, 1197, 1196, 1195, 1194, 1193, 1192, 078/8, 078/3, 078/4, 081
8281	30506	Kossuth u. 13.	kamra	általános műemléki védelem	251/1, 251/2
5378	9626	Dózsa György utca	R. k. templom	Műemlék	258
5379	9627	Fenyehegy 19.	Nagy Imre présháza	Műemlék	873/4
5380	9629	Fenyehegy 42.	Présház	Műemlék	965
5381	9630	Fenyehegy 48.	Présház	Műemlék	1076/9

5382	9632	Kossuth u. 2 .	Ház	Műemlék	3/2
5385	9628	Fenyehegy 38.	Gyarmati József présháza	Műemlék	947/5
5386	9631	Fenyehegy 62.	Kiss Károly présháza	Műemlék	1042/2
8274	9633	Kossuth utca	kamra	általános műemléki védelem	246
8275	9634	Kossuth u. 4 .	lakóház	általános műemléki védelem	4
8276	9635	Kossuth u. 6-8.	lakóház	általános műemléki védelem	12, 13
8277	9636	Kossuth utca	gazdasági épület	általános műemléki védelem	247
8278	9637	Kossuth u. 9.	Lakóház	általános műemléki védelem	249
8279	9638	Kossuth u. 10.	lakóház	általános műemléki védelem	14
8280	9639	Kossuth u. 12.	lakóház és pince	általános műemléki védelem	15
8281	9640	Kossuth u. 13.	lakóház	általános műemléki védelem	251/1, 251/2
8282	9641	Kossuth u. 14.	lakóház	általános műemléki védelem	16
8283	9642	Kossuth u. 15.	lakóház	általános műemléki védelem	252/1
8285	9644	Kossuth utca 22.	lakóház	általános műemléki védelem	22
8286	9645	Kossuth u. 24.	Lakóház	általános műemléki védelem	29
8287	9647	Kossuth u. 32.	lakóház	általános műemléki védelem	31/1
8288	9648	Kossuth u. 36.	Lakóház	Műemlék	37
8289	9649	Kossuth u. 38.	lakóház	általános műemléki védelem	35
8841	9646	Kossuth utca 28.	Lakóház	általános műemléki védelem	30

9840	9650	Pántlika dúlő	Pántlika kastély- présház	Műemlék	080
11068	11438	Kossuth Lajos u.	evangélikus templom	Műemlék	260
11177	11713	Kossuth u. 29.	lakóépület	általános műemléki védelem	286