



Raw Development Kft.

és

TÁJOLÓ-TERV

Területrendezési, Környezetvédelmi és  
Közigazgatásfejlesztési Kft.

# VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ I.

## Önkormányzati jóváhagyásra kerülő munkarészek



**Balatonakarattya**  
Településrendezési eszközeinek módosítása

Budapest, 2016. május

## BALATONAKARATTYA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

(Balatonakarattya 132/2015. (XII.28.) sz. önk. határozat melléklete  
szerinti területekre vonatkozóan)

### VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ I. ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

MEGBÍZÓ: BALATONAKARATTYA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

GENERÁL TERVEZŐ: RAW DEVELOPMENT KFT.

1075 Budapest, Károly krt. 9.

TÁJOLÓ-TERV TERÜLETRENDEZÉSI, KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS  
KÖZIGAZGATÁSFEJLESZTÉSI KFT.

1074 Budapest, Rottenbiller utca 24.

#### *Véleményezési tervdokumentációk tartalma:*

**VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ I. — jelen  
dokumentáció**

**ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK**

**Településszerkezeti terv módosítása**

Településszerkezeti terv leírása

Településszerkezeti tervlap módosításai

**Helyi építési szabályzat módosítása**

HÉSZ normaszöveg módosítása

HÉSZ rajzi mellékleteinek, Szabályozási terv és Övezeti terv  
módosítása

**VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ II.**

**ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**

A tervezett módosítások ismertetése, szakági javaslatok

**VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ III.**

**KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS**



## **TERVEZŐK:**

### GENERÁLTERVEZŐ

Raw Development Kft.

1075 Budapest, Károly krt. 9. 9. em. 906.; és

TÁJOLÓ-TERV Kft.

1074 Budapest, Rottenbiller utca 24. II.em. 5.

### TELEPÜLÉSRENDEZÉS

TÁJOLÓ-TERV Kft.

1074 Budapest, Rottenbiller utca 24. II.em. 5.

Auer Jolán vezető településtervező és  
területrendező tervező

TT1, TR 01-5003

M. András Ágnes  
településmérnök

### TÁJRENDEZÉS, KÖRNYEZETVÉDELEM

TÁJOLÓ-TERV Kft.

1074 Budapest, Rottenbiller utca 24. II.em. 5.

Auer Jolán vezető településrendezési zöldfelületi  
és tájrendező tervező

TK1 01-5003

M. András Ágnes  
településmérnök, okl. tájépítésmérnök

### KÖZLEKEDÉS

TERRAQUIA Kft.

1163 Budapest, GÖD, Bodza u. 2.

Becsák Péter településtervezési közlekedés tervező  
Tkö 01-10856

### KÖZMŰ

KÉSZ TERVEZŐ Kft.

1016 Budapest, Naphegy utca 26.

Bíró Attila okl. építésmérnök  
településtervezési energia-közmű, -hírközlés,  
-vízközmű tervező

TE, TH, TV 01-2456

Hanczár Zsoltné  
okl. gépészmérnök és községrendező szakmérnök  
településtervezési energia-közmű, -hírközlés,  
-vízközmű tervező  
TE, TH, TV 01-2418

### KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS

Dr. Boromissza Zsombor okl. tájépítésmérnök  
SZTjV 22/2011



## ELŐZMÉNYEK

Balatonakarattyai Község Önkormányzata 132/2015. (XII.28.) sz. határozatában településrendezési eszközeinek módosításáról döntött. A módosításhoz szükséges tervezési feladatok elvégzésére az Önkormányzat pályázat útján választotta ki a tervezőket. Az Önkormányzat a RoW Development Kft. és a TÁJOLÓ-TERV Kft. által alkotott tervezői konzorciumot választotta ki a tervezési feladatok ellátására, az egyeztetéshez szükséges tervdokumentációk elkészítésére.

A településrendezési eszközök módosítását az Önkormányzat a hatályos településrendezési eszközök foltszerű és részleges módosításával, az módosítását az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: **OTÉK**) **2012. augusztus 6-án hatályos tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának** alkalmazásával kívánja végrehajtani.

A településrendezési eszközök egyeztetése a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: **Településrendezési kódex**) **szerinti ún. „teljes egyeztetési eljárás”** szabályai szerint történik.

A köztársasági elnök 13/2013. (I.8.) KE határozatában döntött Balatonakarattyai községgé nyilvánításáról. A KE határozat a határozat kihirdetését követő önkormányzati általános választás napján, 2014. október 12-én lépett hatályba. A KE határozat nem tartalmazott olyan mellékletet, amelyben Balatonakarattyai közigazgatási területe pontosan lehatárolásra került volna. Az önálló településsé válást előkészítő dokumentumok tartalmaztak rajzi mellékletet Balatonakarattyai és Balatonkenese közti településhatárra vonatkozóan.

A tervezés megkezdésekor a tervezők azt a tájékoztatást kapták az Önkormányzattól, hogy a település közigazgatása területe tekintetében a két település között még vita van, de a belterületi szakaszon megegyezés van. A tervezők térképi lehatárolást kértek, hogy a jelen településrendezési eszközök módosításakor mely területeket tekintsék Balatonakarattyai közigazgatási területének, továbbá nyilatkozatot kértek a polgármestertől, hogy a módosításba vont területek Balatonakarattyai közigazgatási területén helyezkednek el.

A térképi lehatárolást és a nyilatkozatot lsd. Véleményezési tervdokumentáció II. Alátámasztó munkarészek. Azon belül Előzetes vélemények, egyéb iratok.

Az előzetes véleménynyilvánítás során több államigazgatási szerv is jelezte, hogy indokoltnak tartja a módosítások várható környezeti hatásai tekintetében indokoltnak tartja egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés készítését. Az alátámasztó munkarészekben belül önálló munkarészként elkészült a tervezett módosításokra vonatkozó **környezeti értékelés is**, amely külön kötetben kerül dokumentálásra. (Véleményezési tervdokumentáció III.)



**JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ** MUNKARÉSZEK  
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

---





## HATÁROZAT-TERVEZET

### Balatonakarattya Község Önkormányzatának

#### .../2016.(.....) határozata

#### Balatonakarattya Község Településszerkezeti tervének módosításáról

Balatonakarattya Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 12/2016. (II.18.) Önk. határozattal elfogadott Településszerkezeti tervét a következőképpen módosítja:

1. Jelen határozat mellékletei:

1.1. 1. melléklet: Balatonakarattya község Településszerkezeti terv leírásának kiegészítése a módosuló területekre. Balatonakarattya község hatályos Településszerkezeti terv leírása továbbra is érvényben marad.

1.2. .Rajzi mellékletek: Balatonakarattya község Településszerkezeti terv tervlapjainak módosításai (rajzi mellékletek):

1.2.1. TSZT/1/2016mód jelű településszerkezeti terv módosítás — temető kijelölése a 1984/24 hrsz.-ú telken

1.2.2. TSZT/2/2016mód jelű településszerkezeti terv módosítás — egyházi közösségi épület számára településközpont vegyes terület kijelölése a 2774 hrsz.-ú telken

1.2.3. TSZT/3/2016mód jelű településszerkezeti terv módosítás — Kereskedelmi és szolgáltató központ kialakítása a Napfény parkoló területén

1.2.4. TSZT/4/2016mód jelű településszerkezeti terv módosítás — Kisfaludy sétány és Koppány sor között kötöttpályás közlekedési eszköz létesítésének lehetősége

1.2.5. TSZT/5/2016mód jelű településszerkezeti terv módosítás — Esze Tamás utca, Attila utca, Mátyás Király utca és a Rákóczi u. által határolt területen belül a közterületek jelölésének módosítása

1.2.6. TSZT/6/2016mód jelű településszerkezeti terv módosítás — Az Aligai út valós helyén történő ábrázolása

1.2.7. TSZT/7/2016mód jelű településszerkezeti terv módosítás — A 0203/4 hrsz.-ú ingatlan esetében a településrendezési eszközök összhangja miatti módosítás

2. Az 1. pont szerinti módosítások során újonnan beépítésre szánt terület is kijelölésre kerül. Az 2. pont szerinti területfelhasználás változások 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet szerinti biológiai aktivitásérték egyenlege: **+2,5**

3. Jelen határozat a mellékletekkel együtt érvényes, azokkal együtt alkalmazandó. A hatályba lépéssel egyidejűleg a a 12/2016. (II.18.) Önk. határozattal elfogadott Településszerkezeti tervlap a módosításokkal érintett területeken hatályát veszti, helyébe a jelen határozattal elfogadott, TSZT/1/2016mód, TSZT/2/2016mód, TSZT/3/2016mód, TSZT/4/2016mód,

TSZT/5/2016mód, TSZT/6/2016mód és TSZT/7/2016mód jelű módosított tervlapok szerinti megállapítások lépnek.

4. Jelen határozat a jóváhagyástól számított 30. napon lép hatályba.

*TSZT/1/2016 mód jelű tervlap*

*TSZT/2/2016 mód jelű tervlap*

*TSZT/3/2016 mód jelű tervlap*

*TSZT/4/2016 mód jelű tervlap*

*TSZT/5/2016 mód jelű tervlap*

*TSZT/6/2016 mód jelű tervlap*

*TSZT/7/2016 mód jelű tervlap*

**Balatonakarattya Község Önkormányzat .../2016.(.....) határozatának 1. melléklete**

**Balatonakarattya Község Településszerkezeti terv leírásának kiegészítése a módosuló  
területekre vonatkozóan**

Balatonakarattya Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 12/2016. (II.18.) Önk. határozattal elfogadott Településszerkezeti tervét az alábbi területeken módosítja:

I. A területfelhasználás változása

1. Balatonakarattya 1984/24 hrsz.-ú telken levő régi temetőterületének újra beépítésre nem szánt különleges temető területbe sorolása védelmi célú erdőterületből, valamint az erdőterület pótlása miatt a 0201/2 hrsz.-ú telek egy részének beépítésre szánt különleges rekreációs területből erdőterületbe sorolása.

A 1984/24 hrsz.-ú telket 2012. előtt a településszerkezeti terv temető területként tartalmazta., majd védelmi célú erdőterületbe került átsorolásra. A 11.000 m<sup>2</sup> nagyságú 1984/24 hrsz.-ú telekből egy korábbi erdőpótlás miatt 5000 m<sup>2</sup> nagyságú terület védelmi célú erdőterület területfelhasználásban marad, 6000 m<sup>2</sup> nagyságú terület kerül különleges temető területbe átsorolásra. Ezzel párhuzamosan, a megszűnő 6000m<sup>2</sup> nagyságú erdőterület pótlásra kerül a 0201/2 hrsz.-ú telek egy részén.

*TSZT/1/2016mód jelű tervlap*

2. A 2759/114 hrsz.-ú telek déli részén 1500 m<sup>2</sup> nagyságú terület zöldterületből településközpont területbe kerül átsorolásra. A 2759/7-11 hrsz.-ú ingatlanok (Örs vezér tér) megközelítésére zöldterületből 1042 m<sup>2</sup> közlekedési célú terület kerül kialakításra. Központ terület pótlására részben a 3004, 2991/1 és 2991/3 hrsz.-ú telek közlekedési célú területbe tartozó 1271 m<sup>2</sup> nagyságú területrészének, valamint a 2934/7 hrsz.-ú telek (3. pontban tárgyalt módosítással is érintett telek) 1271 m<sup>2</sup> nagyságú területrészének zöldterületbe való átsorolásával kerül sor.

*TSZT/2/2016mód jelű tervlap*

3. Kereskedelmi és szolgáltató központ kialakítása a Napfény parkolónál és környezetében.

A 2934/7 hrsz.-ú telken közlekedési célú területből (parkoló) átsorolásra 4608 m<sup>2</sup> nagyságú terület településközpont vegyes területbe, 1271 m<sup>2</sup> (lsd. 2. pontban tárgyalt módosítás) + 512 m<sup>2</sup> nagyságú terület (összesen 1783 m<sup>2</sup> nagyságú terület) zöldterületbe kerül átsorolásra. Az elhelyezésre kerülő létesítmények parkolási igényét a településközpont vegyes területen, telken belül kell biztosítani.

*TSZT/3/2016mód jelű tervlap*

4. Kisfaludy sétány és a Koppány sor között kötőtpályás közlekedési eszköz létesítése lehetőségének feltüntetése a Településszerkezeti terven

Balatonakarattya közigazgatási területén természeti adottságok, a magaspart miatt kevés helyen lehet lemenni a Balaton partra. A módosítás a vasúti alagút térségében turisztikai látványosságot is képviselő kötőtpályás közlekedési eszköz (pl.: panorámalift) elhelyezésére biztosít elvi lehetőséget. A terület „A” kategóriájú felszínmozgás-veszélyes terület. Ezért a létesítmény magvalósításának feltétele, hogy részletes feltárásokon és laboratóriumi méréseken alapuló állékonyságszámítással alátámasztott mérnökgeológiai és geotechnikai vizsgálatok alapján meghatározásra kerüljenek a biztonságos megvalósítás feltételei. E vizsgálatoknak mindenképp ki kell térniük arra is, hogy az építés befolyásolja-e az alagút stabilitását. A megvalósítással párhuzamosan pedig rendszeres monitoringgal kell ellenőrizni a lejtőstabilitást, s ezáltal a tervezett létesítmény biztonságát.

*TSZT/4/2016mód jelű tervlap*

5. Az Esze Tamás utca, Attila utca, Mátyás Király utca és a Rákóczi u. által határolt területen belül a jelenlegi közterületek „telekalakítás során településközpont vegyes területként igénybe vehető terület” jellel kerülnek ábrázolásra.

*TSZT/5/2016 mód jelű tervlap*

6. Az Aligai út valós helyén történő feltüntetése a Településszerkezeti terven

Geodéziai felmérés alapján a Településszerkezeti terven valós helyén kerül feltüntetésre az Aligai út, ezzel párhuzamosan a korábban közlekedési területbe tartozó területek szintén valós területfelhasználásuknak megfelelően erdőterületbe kerülnek átsorolásba.

*TSZT/6/2016 mód jelű tervlap*

II. A hatályos Településszerkezeti terv, Szabályozási terv és Övezeti terv közötti összhang megteremtése érdekében történő szerkezeti tervi módosítások

1. A 0203/4 hrsz.-ú ingatlanon a közlekedési célú terület átsorolása településközpont vegyes területbe és beépítésre szánt különleges rekreációs területbe.

*TSZT/7/2016 mód jelű tervlap*

III. A területfelhasználás módosítások az alábbi hrsz.-ú területeket érintik

Ssz.	Érintett helyrajzi szám	Településszerkezeti terven		Módosításra kerülő terület nagysága
		Jelenlegi területfelhasználás	Módosult területfelhasználás	
I.1.	1984/24	védelmi célú erdőterület	beépítésre nem szánt különleges temető terület	6000 m <sup>2</sup>
	0201/2	beépítésre szánt különleges rekreációs terület	védelmi célú erdőterület	6000m <sup>2</sup>
I.2.	2759/14	zöldterület	településközpont vegyes terület	1500m <sup>2</sup>
	2759/14	zöldterület	közlekedési célú közterület	1042m <sup>2</sup>
	3004, 2991/1, 2991/3	közlekedési célú közterület	zöldterület	1271m <sup>2</sup>
I.3.	2934/7	közlekedési terület (parkoló)	településközpont vegyes terület	4608 m <sup>2</sup>
	2934/7	közlekedési terület (parkoló)	zöldterület	1271m <sup>2</sup> (1.2. módosítás zöldterület pótlásának egy része) + 512m <sup>2</sup>
I.4	3564/1, 3564/2	hétvégi házas üdülőterület	közlekedési célú közterület	1689 m <sup>2</sup>
I.7.	0203/4	közlekedési célú közterület	településközpont vegyes terület	3593 m <sup>2</sup>
	0203/4	közlekedési célú közterület	beépítésre szánt rekreációs különleges terület	2916 m <sup>2</sup>

## **JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK** HÉSZ MÓDOSÍTÁSA

---



## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

A HÉSZ szövege nemcsak az előbbieken tárgyalt módosításokból adódó előírásokkal egészül ki, hanem kikerülnek a szövegből azok az építési övezetek, övezetek amelyek Balatonakarattya területén nem találhatók csak Balatonkenese közigazgatási területén.

Balatonkenese Város településrendezési eszközeinek 2014. évi módosításainak az állami főépítésznek záró véleményezésre benyújtott Végső szakmai véleményezési anyaga (Planteus Kft. 2014. szeptember 5.) Balatonakarattya 2935 hrsz.-ú, Zkp-1 övezetbe sorolt telekre vonatkozóan OTÉK alóli felmentési kérelmet tartalmazott annak érdekében, hogy a területen termelői piac és létesítményei közpark területen elhelyezhetők legyenek. Az állami főépítész záró véleményében az OTÉK előírásainál megengedőbb szabályozáshoz hozzájárult (Ügyiratszám: SOD/08/24-11/2014). Mivel Balatonakarattya Község Önkormányzata Balatonkenese Város HÉSZ 2014. évi módosításait saját területére vonatkozóan nem hatályosította, jelen módosítás keretében kerül sor ezen módosítás átvezetésére a helyi építési szabályzatban (Lsd. 49.§. (5) bekezdés).

Az áttekinthetőség, a tervezett változások követhetősége érdekében a Véleményezési tervdokumentáció a HÉSZ teljes szövegét tartalmazza, jelölve

— a megszűnésre kerülő előírásokat és

— a jelen módosítás keretében módosuló, új előírásokat.

**Balatonakarattya Község Önkormányzatának Képviselő-testületének  
6/2014 (XII. 08.) önkormányzati rendelete  
Balatonakarattya Község  
Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról**

Balatonakarattya Község Önkormányzata képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Étv.) 6/A § (3) bekezdésében és a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az Étv. 6 § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

### I. fejezet

#### Általános rendelkezések

- 1.§ (1) Magyarország Köztársasági Elnöke a 13/2013. (I. 8.) KE. határozatával a 2014. évi önkormányzati választás napjával önálló községgé nyilvánította Balatonakarattya község határvonala az a határ, amely Köztársasági Elnök úr hivatkozott döntésének alapját képezte, amely része a Köztársasági Elnök úr döntésének. Az Előkészítő Bizottság 6/2012 (V.18.) számú határozatában rögzítette a határvonalat, mely döntés alapján történt meg az ügydöntő népszavazás. Az Előkészítő Bizottság 6/2012 (V. 18.) számú határozata jelen rendelet 1/A mellékletét képezi.
- (2) E rendelet hatálya az Előkészítő Bizottság 6/2012 (V.18.) számú határozata leírt határvonal mentén meghúzott közigazgatási területre vonatkozik és Balatonakarattya község közigazgatási területére terjed ki.
- 2.§ (1) A helyi építési szabályzat megállapításáról szóló 10/2012. (IV. 05.) Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének önkormányzati rendeletének (továbbiakban: R.) 2014. november 6-át megelőzően hatályos Balatonakarattya községre vonatkozó rendelkezései hatályosak Balatonakarattya község közigazgatási területén.
- (2) A település területén területet felhasználni, építési telket, építési területet (közpark és védőerdő, védőfás növényzettel fedett felület esetében: területet) kialakítani, az építésre szolgáló földrészteléken
2016. május



építési tevékenységet folytatni, közterületen bármilyen rendezést, vagy építési tevékenységet végezni, valamint ilyen célra hatósági engedélyt adni - az országos érvényű rendelkezések (az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK), 283/2002. (XII. 21.) Korm. rendelet a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről, és a 14/2005. (IV.21.) TNM rendelet és annak módosítása), hatósági, önkormányzati rendeletek és előírások megtartása mellett - csak a szabályozási tervben és a jelen előírások rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően szabad.

(3) A HÉSZ csak a Szabályozási Tervekkel (továbbiakban: SZT) és az Övezeti Tervvel (továbbiakban: ÖT), mint a HÉSZ rajzi mellékletével együtt érvényes.

(4) A HÉSZ mellékletei:

- a) 1. melléklet: A belterület – külterület határvonalának módosulása
- b) 2. melléklet: Szabályozási tervkészítési kötelezés
- c) 3. melléklet: Országos védelem
- d) 4. melléklet: Helyi védelem
- e) 5. melléklet: Tilalmak
- f) 6. melléklet: Elővásárlási jog
- g) 7. melléklet: Utcafásításra, közterületek, közparkok fásítására javasolt fafajok
- h) 8. melléklet: Út-mintakeresztszelvények
- i) 9. melléklet: SZT
- j) 10. melléklet: ÖT
- k) 11. melléklet: Sándor-hegy-Bögre-hegy területén kijelölt Ü 1 minőségi fejlesztési övezet szabályozási terve
- l) 12. melléklet: SZT módosítások:
  - la) SZT/1/2016 mód
  - lb) SZT/2/2016 mód
  - lc) SZT/3/2016 mód
  - ld) SZT/4/2016 mód
  - le) SZT/5/2016 mód
  - lf) SZT/6/2016 mód
  - lg) SZT/7/2016 mód
  - lh) SZT/8/2016 mód
- m) 13. melléklet: ÖT módosítások:
  - ma) ÖT/1/2016 mód
  - mb) ÖT/2/2016 mód
  - mc) ÖT/3/2016 mód

(5) A HÉSZ függelék: Az új szabályozási terv a hatályon kívül helyezett 19/2006. (X.26.) önkormányzati rendelethez képest az alábbi változtatásokat tartalmazza

Kötelező, irányadó szabályozási elemek

2.§ (1) A SZT-en kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:

- a) a kötelező szabályozási vonalat,
- b) a területfelhasználási egység, építési övezet határát,
- c) az övezeti besorolást és annak előírásait, az övezeti jellemzőket,
  - ca) funkcióra, beépítési módra, teleknagyságra, kialakítható minimális telekszélességre és mélységre, építménymagasságra, beépítési mértékre, zöldfelületi arányra vonatkozóan,
  - cb) a megadott legkisebb még beépíthető telek nagysága vonatkozásában csak kialakult területen, s kizárólag kötelező útleadás miatt a beépíthetőség mértéke alá csökkenő teleknél kivételesen 15%-kal kisebb minimális teleknagyság a mértékadó, és
  - cc) a megadott építménymagasság az utcától lefelé induló, 30%-nál nagyobb lejtésű teleknél csak az utcai építménymagasságra kötelező, a lejtő irányában ennek max. 1 m-rel megnövelt értéke kihasználható.
- d) a kötelező építési vonalat,
- e) az építési hely telekhatárhoz viszonyított helyzetét (elő-, oldal-, hátsókerth mérete),

- f) a telken belüli eltérő használatú telekrészek közötti határt,  
az építési hely határát,  
g) az építési helyre vonatkozó építési jellemzőket: funkcióra, beépítési módra, építménymagasságra,  
h) beépíthető földszinti alapterület mértékére, zöldfelületi arányra, nagyságra vonatkozóan, és  
i) az építési hely telekhatárhoz és eltérő használatú telekrészek közötti határhoz viszonyított helyzetét.
- (2) A kötelező erejű elemeket megváltoztatni csak az SZT és HÉSZ együttes felülvizsgálatával és szükséges módosításával, illetve ha az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) szerint a szerkezeti terv módosítása szükséges, akkor a szerkezeti terv módosításával lehet.
- (3) Az (1) bekezdésben nem említett elemek javaslati jellegűek, azok a további tervezési és építési tevékenység során irányadóként veendő figyelembe.  
~~A Soós hegy területén nemcsak telekalakítási tervben, hanem önálló út tanulmánytervben is lehet az irányadó szabályozási vonallal kijelölt úthálózat szabályozását rögzíteni, illetve pontosítani azzal a kikötéssel, hogy a hálózattervezés során az úthálózat kapcsolatrendszere és a szabályozási szélességek a szabályozási terv szerint kötelezően megtartandók.~~
- (4) A rendezetlen telekszerkezetű, telekalakítási terv alapján pontosításra kerülő tömbök között kijelölt irányadó szabályozási vonal legfeljebb 1,5 méterrel térhet el a szabályozási tervben kijelölt nyomvonalától. Az eltérés okai: lehetnek: meglévő, értékes fa, fasor, kerítés, útjelző kő, kiépített elektromos vezeték oszlopa, vagy oszlopsora.

#### Általános, települést érintő rendelkezések

3.§ (1) A település belterület- külterület határa az alábbi helyeken módosul:

- a) Külterülethez csatolandó:  
aa) Balatonpart partszabályozással érintett területei,  
ab) Balatonakarattya volt " temető céljára kijelölt terület" és környéke.
- b) Belterülethez csatolandó:  
ba) Balatonakarattya: északkeleti terület SZT-en jelölt része,  
bb) Öreghegy és Tikervölgy között kb. 60 m mély területsáv,  
~~bc) Hegyalja utca mentén 4,1 ha-os sáv, és~~  
bd) A „Kajári háromszög” 3,04 ha-os terület.

(2) A belterület-külterület határ módosítás által érintett területek helyrajzi számait az 1. melléklet tartalmazza.

#### Telekalakítás és építés engedélyezése

- 4 .§ (1) Az 1.§. (1) bekezdésben meghatározott területen telket alakítani az 1.§ (2) bekezdése szerint, valamint a telekalakításra vonatkozó egyéb előírások alapján szabad.
- (2) Telekalakításra engedély csak abban az esetben adható ki, ha az eljárás eredményeként nem jön létre:  
~~a) nyúlványos (nyeles) telek,~~  
b) olyan telek, amely nem rendelkezik közvetlen, vagy magánúton keresztül közvetett közterületi kapcsolattal, és  
c) és a létrejövő telek egyszerű kontúrú, a környezete telekszerkezetéhez igazodó, alakja az övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.
- (3) A település rendezetlen telekszerkezetű, telekalakítási terv készítésre javasolható területeit a szabályozási terv tájékoztató jelleggel tartalmazza.
- (4) A telekalakítás nem lehet ellentétes a HÉSZ és az SZT meghatározásaival és előírásaival, illetve nem térhet el azoktól. Kivételt jelent, ha irányadó szabályozási vonal pontosítása is történik a telekalakítással egyidejűleg. Ilyen esetben a véglegesített szabályozási vonal eltérése a szabályozási tervtől legfeljebb 2 méter lehet.

~~(5) Nyúlványos (nyeles) telek csak beépítésre szánt területen elhelyezkedő olyan zárvány telek~~

kialakítása során hozható létre, ahol a kialakuló zárvány telken a valóságban és az ingatlan nyilvántartásban egyaránt az építési övezeti előírásoknak megfelelő meglévő épület/épületek találhatóak.

5.§ (1) A település belterületén építési engedély adható ki:

- a) a továbbtervezést nem igényelő területeken jelen szabályzat szerint,
- b) a telekalakítást igénylő, még rendezetlen tömbök esetén csak a telkek kialakítása és földhivatali átvezetése után,
- c) a telekalakítást igénylő, de ezen belül rendezetten kialakult telekcsoporthoz is tartalmazó tömbök esetében a kialakult telekszerkezet szerint is, amennyiben a tulajdonosok nem kívánnak élni az építési d) övezet nyújtotta telekmegosztási lehetőséggel, és
- d) újonnan kialakított út mentén csak akkor, ha a közút, vagy magánút közlekedés-hatósági engedély alapján kiépítésre került, vagy a használatba vételi engedély kérelem benyújtásáig kiépül.

(2) Építési engedély csak rendezett telekre adható ki.

(3) Rendezettnak tekinthető egy telek, ha az OTÉK szerinti megközelíthetősége biztosított, valamint, ha a szabályozási tervben előírt telekjellemzőknek megfelel, illetve az 4. és 5. § szerint megtörtént a kialakítása. Az OTÉK 33. § 1. pontjában megnevezett magánút méretezésére a 46.§-ban foglaltak az irányadók. Ennek értelmében magánút legkisebb kialakítható szabályozási szélessége 8,0 10,0 m lehet.

Kivételes esetben: 50 m-nél rövidebb hosszúságú és legfeljebb 5db arról feltárt ingatlan esetén, egyetértő szakhatósági vélemények birtokában a magánút szabályozási szélessége 6 8,0 m-ig csökkenthető.

(4) Balatonakarattya távlati lakóterület fejlesztésére kijelölt részén (jelenleg külterület) a terület végleges hasznosításáig, az ingatlanok használata - átmenetileg - a jelenlegi mezőgazdasági rendeltetésüknek megfelelően történhet, ám építmény még ideiglenes jelleggel sem helyezhető el.

~~(2) Sándor hegy - Bögre hegy szabályozással érintett területén, mely az SZT szerint három telek, építési engedély jelen szabályzat szerint, csak a kijelölt építési helyen belül elhelyezett épületek, épületekre adható ki az alábbi feltételekkel:~~

~~a) egy kijelölt építési helyen az összes épületek egy eljárás keretében nyújtható be az építési engedély;~~

~~b) a területen épület, vagy épületegyüttes csak pozitív tervtanácsai vélemény esetén engedélyezhető;~~

~~c) az építési engedélyezési dokumentáció kötelező tartalmába a látványterv is beletartozik;~~

~~d) egyidejűleg a 6.§-ban részletezett feltételek, illetve a 19.§ és az 39.§-ban rögzített vonatkozó előírások betartása is kötelező, és~~

~~e) az engedélyezési tervhez humuszgazdálkodási terv és tereprendezési terv munkarész tartalmú kertépítészeti terv csatolása is kötelező.~~

#### Általános építmény-elhelyezési előírások

6.§ (1) Építési telken és területen építmény akkor helyezhető el, ha:

- a) a telek az SZT szerinti jellemzőknek, illetve az 5.§-ban foglalt követelményeknek megfelel,
- b) az építmény, továbbá a szomszédos ingatlanok és építmények rendeltetészerű és biztonságos használata biztosított,
- c) személyek és közszolgálati járművek (tűzoltó, mentő, stb.) által megközelíthető,
- d) a rendeltetészerű használathoz szükséges - energia, ivóvíz - (szükség esetén technológiai víz) ellátás biztosítható és használatával az ellátó rendszer működésében zavart nem okoz,
- e) a keletkező szennyvíz ártalommentes elvezetése vagy elhelyezése és a csapadékvíz elvezetése vagy elhelyezése biztonságosan megoldható,
- f) a használat során keletkező nem veszélyes hulladékok elszállításának vagy ártalommentes elhelyezésének, illetőleg helyi komposztálásának lehetősége biztosítható, és a veszélyes hulladék elhelyezése, tárolása stb. az érvényes előírások alapján megoldható,
- g) az építmény:

- ga) a megadott építési jellemzőknek megfelelő,
- gb) a környezetébe illeszkedő, illetve a környezeti látványt pozitívan alakítja, gc) nem befolyásolja károsan a föld alatti vizek szintjét, mozgását és tisztaságát, gd) a levegő minőségét, és
- ge) a vonatkozó zajvédelmi rendeletekben előírt határértékeknél nagyobb zajterhelést nem okoz.

(2) Azokon a területeken, ahol az építés feltételei (terület-előkészítés, vízrendezés, előközművesítés stb. hiánya miatt) nem biztosítottak, építési munka csak a szükséges teendők elvégzése után, az építési feltételek rendelkezésre állását követően engedélyezhető, végezhető.

#### Egyéb építményre, építmény elhelyezésre vonatkozó előírások

- 7.§ (1) Az épületek elő-, oldal- és hátsókerkjének minimális méreteit a terven ábrázoltak szerint kell betartani, illetve általános esetben – előkert és hátsókert kivételével - az OTÉK 35. §-ában foglaltak a mérvadóak. ~~Kivétel: a Fő utca, Széchenyi utca, Petőfi Sándor utca, Kossuth, Nagykuti, Pásztor utcák, illetve egyéb helyen, ahol a kialakult állapot szerint az előkert: 0 m.~~
- (2) Az előkert méretének meghatározásánál kialakult beépítés esetén - egyéb rendelkezés hiányában - a területen jellemző méretekhez kell alkalmazkodni. Egyéb esetben az előkert mérete 5,0 m.
- (3) Hátsókert minimális mérete általános esetben 6,0 m. Kialakult, s telekalakítást nem igénylő tömbben az alábbi kivételes esetekben ettől eltérhet:
- a) ha a mögöttes ingatlan nyeles telek és azon az 5,0 m-es előkert biztosított, az utcai telek hátsókerteri mérete 3,0 m-ig csökkenthető,
  - b) ahol az ingatlan nagyobbik hosszmérete az utcával párhuzamos és a szomszédos telkeken álló építmények közötti távolság biztosítható, a hátsókert mérete 3,0 m-ig csökkenthető.
- (4) Az építési határvonalon kívül eső területeken (házikert, védőzöld):
- a) új építmény nem helyezhető el, kivéve:
    - aa) medence, mely az elő-, oldal- és hátsó kert vonatkozó előírásainak érvényesítésével telepíthető,
    - ab) kerti építmény (hinta, csúszda, szökőkút, a terepszintnél 0,5 m-nél magasabba nem kiemelkedő lefedés nélküli terasz)
- (5) Az előkertben:
- b) támfalba helyezett, terepszint alatti személygépjármű tároló,
  - c) terepszint alatti háztartási tüzelőanyag tároló,
  - d) közműbecsatlakozás építménye, és
  - e) kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladéktartály tároló helyezhető el.
- (6) Meglévő épületen csak akkor végezhetnek építési tevékenységet, továbbá az engedély nélkül, vagy az engedélytől eltérően épített építmények csak akkor kaphatnak végleges fennmaradási engedélyt, ha jelen szabályzatban foglaltaknak megfelelnek, illetve az építési tevékenységgel az előírások teljesíthetők.
- (7) A meglévő épület használati módját csak úgy lehet megváltoztatni, ha a használati mód megváltozása által nem jön létre olyan állapot, amely az OTÉK és a HÉSZ előírásaival ellentétes.

Különleges rendelkezések a településkép alakítására, az épített és a természeti környezet védelmére

#### Reklám, hirdetőtábla

- 8.§ (1) Új épület elhelyezésénél, meglévő épület átalakításánál, funkcióváltásánál, homlokzati felújításánál az intézmények cégereinek, hirdetőtábláinak méretét és elhelyezését a homlokzattal együtt kell kialakítani és engedélyeztetni. Utólagosan cégér vagy hirdetőtábla a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve helyezhető csak el jelen § (1) és (2) bekezdése szerint.
- (2) Balatonakarattya teljes közigazgatási területén A1-es (840 x 600 mm) ívméretet meghaladó méretű reklámhordozó nem helyezhető el. Kivételt képeznek:

- a) a cégek, illetve a helyi idegenforgalmi vonzótényezőt hirdető reklámhordozó,
- b) a közigazgatási határ közelében elhelyezhető fogadó és köszöntő táblák,
- c) 400 mm átmérőt meg nem haladó keresztmetszetű, legfeljebb 4,5 m magas, funkcióhoz tartozó hirdető oszlop, ha az engedélyezési dokumentáció annak helyét és látványtervét tartalmazta, s igazolta, hogy az OTÉK 40. §. (5) bekezdésben megfogalmazott követelményeknek megfelel, és
- d) az alkalmi rendezvények reklámhordozói, valamint építkezés esetén felállított palánkok ideiglenes jellegű hirdetései.

#### Közterületek kialakítása

- 9.§ (1) Közterületen elhelyezett építmények és köztárgyak nem akadályozhatják a jármű és gyalogos közlekedést.
- (2) Közterületen építmény, berendezés, köztárgy csak abban az esetben helyezhető el, ha
    - a) a közterületen kívüli építmények előírásosan megközelíthetők,
    - b) a gyalogossáv minimum 1,5 méter szélességét nem csökkenti,
    - c) a felszíni vizek lefolyását, elvezetését nem akadályozza,
    - d) a közműlétesítmények építését, karbantartását nem akadályozza és
    - e) a járművezetők kilátását és a közutak forgalmát nem veszélyezteti.
  - (3) Közterületen provizórikus jellegű új pavilon, árusító fülke nem helyezhető el, a meglévők nem bővíthetők, de felújíthatóak. A felújítás esztétikai rendezéssel egyidejűleg történhet.
  - (4) A közparkok beépítésének, zöldfelületi arányának szabályozását a 49.§ (2) és (6) bekezdése tartalmazza.
  - (5) A közterületeken a fasorok megőrzendők, szükség esetén a fasorok kiegészítendők.
  - (6) A közterületeken a közvilágítás elemeinek kialakítása formaterv alapján egységesítendő.
  - (7) A közterületi teresedésekre környezetrendezési terv készítendő, a teresedéseken szobor, kút, stb. elhelyezéséről, illetve pihenőpark, zöldfelület kialakításáról gondoskodni kell. Parkoló elhelyezése kerüendő.
  - (8) A településközpontban a „Műemléki környezet” területén, valamint a helyi értékvédelmi területeken a jelenleg közterületi oszlopon elhelyezett közműkábelek rekonstrukciójánál csak földkábeles megoldás engedélyezhető.

#### Országos védelem

- 10.§ (1) Balatonakarattya, ~~Balatonkenese~~ országos művi értékvédelem alá eső épületeit a 3. melléklet 1. pontja, az országos oltalom alatt álló régészeti lelőhelyeket a 3. melléklet 3. pontja tartalmazza, a Műemléki környezetet az SZT ábrázolja.
- (2) Balatonakarattya, ~~Balatonkenese~~ országos táj- és természetvédelem alá eső területeit a 3. melléklet 2. pontja tartalmazza.
  - (3) Az országos védelem alatt álló művi, táji és természeti értékek kezelésére, megőrzésére vonatkozóan a hatályos országos rendelkezések irányadók.
  - ~~(4) A település teljes közigazgatási területén a nyilvántartott régészeti lelőhelyeken földmunkával járó tevékenységek engedélyezése és végzése során az örökségvédelmi szakterületen illetékes hatóság szakhatóságként jár el.~~
  - ~~(5) Sándor hegy – Bögre hegy szabályozással érintett területén az „eddig ismeretlen lelőhely” megnevezésű új lelőhely vonatkozásában a nyilvántartott lelőhelyekre vonatkozó jogszabályok betartása kötelező.~~
  - ~~(6) Minden nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő, a talajt 30 cm-nél mélyebben bolygató tevékenység esetében az örökségvédelmi szakterületen illetékes szakhatóság előzetes szakhatósági engedélyének beszerzése szükséges.~~
  - ~~(7) A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében az örökségvédelmi szakterületen~~

~~illetékes szakhatóságot véleményező szervként be kell vonni még a tervezés fázisában.~~

#### Helyi védelem

- 11.§ (1)A helyi művi, táji és természetvédelmi értékek védelmét az Önkormányzat külön helyi értékvédelmi rendelet keretében szabályozza.
- (2) A helyi értékvédelmi rendelet keretében a 12-15.§-ban foglalt feltételekkel a 4. mellékletben felsorolt területek és épületek ~~kerülnek védelem alá~~ védelemre javasoltak.

#### Helyi értékvédelmi terület

- 12.§ (1)A helyi jelentőségű települési értékvédelem művi és területi értékeire a 66/1999. (VIII. 13.) FVM rendeletben, valamint a helyi értékvédelmi rendeletben foglalt előírások érvényesek.
- (2) A helyi értékvédelmi területek határát 4. melléklet 1. pontja tartalmazza.
- (3) A területen területrész szerkezetét, úthálózatát, telekszerkezetét, a telkek méretének megváltoztatását célzó vagy eredményező tevékenység nem végezhető.
- (4) A helyi értékvédelmi területre vonatkozó részletes előírások:
- a) meglévő utcák szabályozási vonala, törései, szélessége nem változtatható,
  - b) a területen elhelyezkedő helyi értékvédelem alatt álló épületekre a 13.§ (1) – (6) bekezdése érvényes,
  - c) új épületek építését engedélyezni a telekre érvényes építési övezet előírásai szerint lehet, az utcakép és településszerkezet értékeivel összhangban,
  - d) az új épületeket a bontott épület építési vonalára kell elhelyezni, kivéve, ha a bontott épület nem illeszkedett az értékvédelmi terület beépítési karakterébe, és
  - e) az új épületek a szomszédos és szemben levő épületek építménymagasságától legfeljebb  $\pm$  0,5 m-rel térhet el.

#### Helyi művi értékvédelem

- 13.§ ~~(1) Balatonakarattya, Balatonkenese területén a 4. melléklet 2.1. pontja szerinti épületek javasoltak helyi védelem alá.~~
- (2) Balatonakarattya ~~bel~~területén a 4. melléklet 2.2. pontja szerinti épületek javasoltak helyi védelem alá.
- (3) A település külterületén a 4. melléklet 2.3 pontja szerinti épületek javasoltak védelem alá.
- ~~(4) A helyi védett épületeken bármilyen külső változtatást érintő építési tevékenység bővítés, átépítés (homlokzatvakolás, színezés, nyílászáró csere, tető felújítás, tetőtér beépítés.) csak a főépítész előzetes szakvéleménye alapján lehet.~~
- (5) A ~~megtartandó~~ helyileg védett épületekre vonatkozó részletes előírások:
- a) az épületek nem bonthatók, felújításuk, átépítésük esetén a változtatásokat kortörténeti ismeretekre alapozott szakvéleménnyel kell igazolni,
  - b) az épületek bontását, műszaki szükségesség esetén statikai szakvéleménnyel kell alátámasztani,
  - c) bontás esetén az épület és telek felmérési dokumentációjának egy példányát a levéltárba megőrzésre be kell nyújtani, helyi védelem alatt álló építményt, építményrészt csak a helyi védettség megszüntetését követően lehet lebontani,
  - d) bontás, átalakítás esetén a bontott épület értékei – homlokzati nyílásrend, nyílásosztás, díszek, tagozatok stb. – az új épület létesítésével felhasználandók,
  - e) utcai fa, vagy falazott kerítés és kapu csak kortörténeti ismeretekre alapozott szakvélemény alapján módosítható, átalakítható, bontható, vaslemez kapuk fakapura lecserélendők,
  - é) az épület utcai homlokzatának helyreállítását, színezését több tulajdonos esetén egységesen kell megoldani. Erős színek kerülendőek,
  - ~~f) az épületek helyi egyedi értékvédelem költségterítési és egyéb kedvezményeiben~~

~~elsődlegesen részesülnek,~~

- g) a (5) bekezdés a) – f)-ig tartó előírásai csak a főfunkciójú épületre és az utcai kerítésre vonatkozik,
  - gy) az épület bontása után az új épület építését engedélyezni csak a telekre érvényes építési övezet előírásai szerint lehet, az utcakép és településszerkezet értékeivel összhangban, és
  - h) toldalék, bővítési építmény csak a telek utcával nem határos területén engedélyezhető a telekre érvényes építési övezet előírásai szerint.
- (6) A 4. melléklet 2. pontja szerinti helyi értékvédelem alatt álló épületeknél a védettségi fokozat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzendő.

#### Helyi táj- és természetvédelem

14.§ (1) Balatonakarattya, ~~Balatonkenese~~ helyi táj- és természetvédelmi területeit a 4. melléklet 3. pontja tartalmazza.

- (2) A helyi táj- és természetvédelemre javasolt területeken:
- a) a meglévő terepadottságokat,
  - b) a kialakult növényzetet, és
  - c) a terület jellegét meghatározó főbb tájképi, természeti elemeket
- megváltoztatni csak a természet- és tájvédelem szempontjai szerint, az illetékes természetvédelmi hatóság engedélye és szaktanácsa alapján a védelmi cél kedvező megvalósulása érdekében szabad.

#### Kilátás és látványvédelem (művi és táji)

15.§ (1) Kilátás és látványvédelem szempontjából védelemre javasolt területek és az ezekre irányuló kilátópontok az SZT-n külön megjelölést kaptak.

- (2) Az SZT-n jelölt kilátópontokról a környező tájra a rálátás lehetőségét biztosítani kell.
- (3) Az (1) bekezdés szerinti területeken különös gondot kell fordítani:
- a) az építmények, építési telkek, építési területek közterületről látható részének (homlokzat és tetőforma, üzletek, portálok, kerítések és támfalak kialakítása, növényzet stb.) valamint a vízi létesítmények településképi megjelenésére, és
  - b) a közterületek burkolatának, műtárgyainak, növényzetének, utcabútorainak, továbbá a díszvilágító és hirdető berendezések kialakítására, elhelyezésére, karbantartására és megfelelő állapotára.
- (4) Balatonakarattya, ~~Balatonkenese~~ teljes területén az építési engedélyezési kérelemhez a kilátás és látvány védelmében látványterv nyújtandó be az önkormányzat által meghatározott rálátási pontokról.

#### Általános környezetvédelmi előírások

16.§ (1) A külön jogszabályban meghatározott környezeti hatásvizsgálat elvégzéséhez kötött ipari tevékenységek a település területén nem telepíthetők.

- (2) Balatonakarattya, ~~Balatonkenese~~ területén csak olyan beruházások, fejlesztések valósíthatók meg, amelyek sem a felszíni, sem a felszín alatti vizeket, sem a talajt, sem a levegőt, sem az élővilágot, nem szennyeznek, nem károsítják a vonatkozó jogszabályokban meghatározott határértékeknel nagyobb mértékben, és tájképi, tájésztétikai szempontból is beilleszkednek a tájba.

~~(3) Balatonakarattya, Balatonkenese meglévő közhasználatú strandjainak és zöldfelületeinek területe nem esőkkenthető, és más célra nem vehető igénybe.~~

~~(4) A részletes környezetvédelmi előírások:~~

- ~~a) a levegő, a föld, a víz védelmére,~~
- ~~b) zaj és rezgés elleni védelemre,~~

- e) hulladékgazdálkodásra, és  
d) táj és természetvédelemre vonatkoznak.
- (5) A környezetvédelem, az emberi magatartás szabályozására Balatonkenese Nagyközség Önkormányzat Képviselő testülete által hozott többször módosított 28/2004.(VII.14.) önkormányzati rendelet a környezet védelmének általános szabályairól teljes mértékben érvényesítendő.

#### Részletes környezetvédelmi előírások

##### 17.§ (1) Levegőtisztaság védelem:

- a) a légszennyező létesítmények megengedett mértéket meghaladó szennyezését meg kell szüntetni,
- c) a település közigazgatási területén semmilyen, a megállapított határérték feletti levegőszennyezést okozó anyag kibocsátásával járó tevékenység nem folytatható,
- c) a település területén csak olyan létesítmény üzemeltethető, amely levegőtisztaság védelmi szempontból megfelel az érvényes jogszabályban előírt légszennyezettségre vonatkozó egészségügyi határértékeinek és a területekre vonatkozó légszennyezettségi ökológiai határértékeinek,
- d) a közúti közlekedésből származó levegőszennyezést védőfásítással kell csökkenteni, a védőfásítást ki kell egészíteni cserjetelepítéssel,
- e) hulladékok nyílt téri ill. háztartási tüzelő berendezésben történő égetése általában tilos, kivéve a kerti hulladékokra vonatkozó helyi rendeletben rögzített meghatározott időszakokat,
- f) a káros allergéneket kibocsátó gyomok elterjedésének megakadályozása érdekében a növényzettel fedett területeket gyommentesen kell tartani, és
- g) az új létesítmények elhelyezése esetén a település légszennyezettségének mértékét figyelembe kell venni az engedélyezés során.

##### (2) A felszín alatti vizek és a talaj védelme érdekében:

- a) Balatonakarattya, Balatonkenese az érvényes jogszabálynak megfelelően a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny vízminőség védelmi területen lévő települések közé tartozik,
- b) Az erózió által veszélyeztetett területeken művelési ág változtatással, illetve műszaki jellegű beavatkozással meg kell akadályozni a talajpusztulást,
- c) a településen területfeltöltésre csak környezetre ártalmatlan anyagok használhatók fel,
- d) a Natura 2000 és a természetközeli állapotú területeken és az ökológiai folyosóban semmilyen a talajfelszín megváltoztató tereprendezés (feltöltés, bevágás) nem engedélyezhető,
- e) az erózióveszélyes lejtős területek földvédelmét megfelelő növénytakaró biztosításával kell megoldani,
- f) a roncsolt felszínű vagy szennyezett területeket rekultivációs terv alapján kell helyreállítani.
- g) a meglévő talaj- és talajvízszennyezéseket meg kell szüntetni,
- h) a termőföld védelme érdekében a külterületi szabályozási terven mezőgazdasági rendeltetésre szabályozott területeket más célra felhasználni nem lehet, ezen területeken a rendeltetésnek megfelelő mezőgazdasági művelést kell folytatni,
- i) a védelmi célú erdőként illetve fás növényzettel fedett felületként meghatározott területeken (magaspartok!) erős gyökérzetű rézsúmegkötő növényfajok telepítendőek növénytelepítési tervek alapján. A terveket min. 1:500 méretarányban kell elkészíteni és egyeztetni kell az érintett szakhatóságokkal (Bányakapitányság Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága, Állami Erdészeti Szolgálat érintett szakterületek: földtani veszély-források, természetvédelem és erdészet),
- j) a Disznolejáró völgy térségében lévő anyaggyűjtőhelyek területeit rekultiválni kell, és
- k) Balatonakarattya, Balatonkenese teljes közigazgatási területén minden 3,0 hektárnál nagyobb területre kiterjedő új beruházás engedélyezéséhez az engedélyezési tervnek humuszgazdálkodási tervet is kell tartalmaznia.

##### (3) A felszíni vizek védelme érdekében:

- a) a Balaton vízminőségének védelme érdekében fokozott gondot kell fordítani a felszíni és felszín alatti vizek tisztaságának megőrzésére,



- b) szennyezett burkolt felületekről érkező csapadékvizeket a befogadóba vezetés előtt tisztítani kell,
  - c) Balatonakarattya, ~~Balatonkenese~~ teljes közigazgatási területén tilos a szennyvízszikkasztás, a szennyvizek árkokba, élővizekbe történő átvezetése, részben a talaj és talajvíz szennyezésének megakadályozása, részben a csúszásveszély miatt (kivéve ha a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve másként rendelkezik),
  - d) keletkező szennyvizek elvezetését a szennyvíz-csatornahálózat fokozatos teljessé tételével, és addig a zártrendszerű szennyvízgyűjtő kiépítésével kell megoldani,
  - e) település területén hígtrágyás állattartó telep nem létesíthető,
  - f) Balaton vízminőségének, vízmedrének védelme érdekében a meder további feltöltése csak partkorrekcióként, a VIZIG által elfogadott partvonal szabályozási terv szerint történhet, Balatonakarattya, ~~Balatonkenese~~ még megmaradt természetközeli partszakasza megőrzendő. Ezért a parti nádasok osztályozását a 22/1998.(II.21) Kormányrendelet szerint el kell végezni és a jó minőségű (I-III. osztály) nádasok fokozott védelméről gondoskodni kell. Különösen vonatkozik ez az újratelepítés alatt álló Fűzfő felé eső északi partszakaszra, valamint a deli helyi védelemre javasolt nádas partszakaszra Akarattyan,
  - g) a felszíni vízvezető árkok és csatornák esetében a tóba való bejutás előtti ülepítés és tisztítás szükséges, a Balaton vízgyűjtő területére vonatkozó hatályos vízminőségvédelmi előírások szerint,
  - h) a Balaton vízminősége és a nádasok védelme érdekében a vízparton található szemét, uszadék összegyűjtéséről a partmenti ingatlan tulajdonosa, kezelője köteles gondoskodni,
  - i) napozó- és horgász-stéget, víziállást elhelyezni csak a szabályozási terv szerint lehet. Zárt nádasokban víziállás nem létesíthető,
  - j) a település közigazgatási területén semmilyen felszíni vizet szennyező tevékenység nem folytatható,
  - k) a természetes vízfolyások felé irányuló vízmozgások akadályozása tilos. A természetes vízvezetési útvonalakat meg kell tartani, és
  - l) a természetes és természetközeli álló- és folyóvizek partjától számított 1000 méteren belül a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes anyagok tárolása, kijuttatása tilos.
- (4) Hulladékgazdálkodás, ártalmatlanítás érdekében:
- a) a település területén keletkező kommunális hulladékot elszállításig zárt tárolóedényben kell tárolni. A szemét engedélyezett lerakóba való szállításáról hetente egyszer az önkormányzat gondoskodik,
  - b) a település szervezett hulladékelszállítását az önkormányzatnak, illetve egy általa megbízott, a tevékenységre engedéllyel rendelkező szervezetnek kell végezni,
  - c) a település területén keletkező veszélyes hulladék azonnali elszállításáról a hulladék tulajdonosának kell gondoskodni,
  - d) a település teljes közigazgatási területén kommunális és veszélyes hulladék lerakása tilos. A meglévő illegális lerakókat fel kell számolni és a talaj vagy a talajvíz szennyezettsége esetén szükséges kármentesítést el kell végezni,
  - f) a kármentesítést a környezetvédelmi felügyelőség által jóváhagyott kármentesítési terv alapján kell elvégezni,
  - g) Balatonakarattya, ~~Balatonkenese~~ új hulladéklerakó nem létesíthető, és új bánya nyitása tilos,
  - h) Balatonakarattya, ~~Balatonkenese~~ területén kezelt szennyvíziszap medencés tárolása és mezőgazdasági területeken talajba juttatása a tervezett autópálya nyomvonalától É-ra fekvő területeken bárhol, az M8-tól D-re fekvő területeken az úthoz közeli zónában, a település belterületi határától legalább 1500 m-re fekvő vonalig engedélyezhető,
  - i) tilos árkokba, patakmederbe, mélyutakba, erdőszélre, erdőbe, mezőre, elhagyott területekre a hulladék elhelyezése, és
  - j) Balatonakarattya, ~~Balatonkenese~~ közigazgatási területén veszélyes hulladék nem helyezhető el.
- (5) Zaj és rezgés elleni védelem érdekében:
- a) az ~~érvényes~~ vonatkozó jogszabályban megállapított zaj- és rezgésvédelmi határértékeket meghaladó tevékenység a településen nem folytatható. Zajt és rezgést előidéző létesítményt csak oly módon lehet elhelyezni, hogy az a környezetét ne zavarja,
  - b) a lakóterületi útszakaszok mentén a forgalmi zaj csillapítása érdekében, forgalomtechnikai

- módszerekkel kell csökkenteni a terhelést, illetve a védendő létesítmények és utak között védelmi célú zöld-sáv telepítendő. Ezek kialakítása háromszintű növényzettel történik, és a
- c) a vasút és a 71-es számú fő út mentén - az adottságokhoz igazodva, a zaj, por és rezgés elleni védelmet segítő növénytelepítés (zöldsáv) szükséges.

(6) Táj és természetvédelem érdekében:

- a) Balatonakarattya, Balatonkenese területén védett természeti területeken semmilyen olyan tevékenység nem folytatható, mely a védelem tárgyát, annak élőhelyét veszélyeztetné, Balatonakarattya, Balatonkenese területén a természetvédelmi területeken csak természetvédelmi, ismeretterjesztési célú építmény helyezhető el,
- b) természetközeli állapotú területeken, Natura 2000 területeken művelési ág változtatás nem engedélyezhető,
- c) természetközeli állapotú területeken, Natura 2000 területeken csak okszerű hagyományos mezőgazdasági művelés folytatható,
- d) Balatonakarattya, Balatonkenese területén az utak mellett őshonos, a táj jellegét kifejező növényekkel esztétikai és védő jellegű fásítás kötelező ( 8. melléklet), és
- e) a védett természeti értékek listáját a 3., a 4. és az 5. melléklet tartalmazza,

#### Felszínmozgás-veszélyes területek

18.§ (1) A felszínmozgás-veszélyes területek A, B, C kategória szerinti lehatárolását az SZT tartalmazza.

(2) "A" kategóriájú felszínmozgás-veszélyes terület lehet A1 és A2 minősítésű.

a) Az A1 kategóriában ( b) ponton kívüli „A” kategóriájú területek):

aa) aktív felszínmozgásos terület, amelynek beépítése egyáltalán nem lehetséges,

ab) a területen semmiféle vízesi közmű létesítmény — földalatti kiépítésű vízvezeték, és szennyvízcsatorna hálózat és ezek műtárgyai — nem helyezhetők el, kivéve a felszínmozgás ill. az erózió megakadályozása érdekében létesítendő csapadékvíz, rétegvíz elvezető létesítményeket. A felszíni vízrendezés sürgősen megoldandó a — magassági értelemben az „A” kategóriában levő terület feletti — vízrendezési feladatokkal és munkákkal összefüggésben. Az felszínmozgás ill. a felületi erózió megakadályozására műszaki szükségességből megvalósítandó mérnöki építmények – támfal, mikrocölöp, csapadékvíz elvezetés stb. – kiépítése javasolt, és a külön jogszabályban, szabványban (EUROCODE 7) meghatározott geotechnikai (talajvizsgálati) jelentés alapján,

ac) Az Aligai út, Koppánysor, Orgona utca, Kárpátalja utca térségében az „A” kategóriába tartozó területek partlábi lejtőtörmelék felszínének rendezésekor 1:2-nél meredekebb, megtámasztás nélküli lejtőfelszín nem alakítható ki, és

aed) a területen meglévő épületen kizárólag állagmegóvási munka végezhető, melyekhez talajmechanikai, mérnökgeológiai az ab) pont alatt hivatkozott szakvélemény — geotechnikai (talajvizsgálati) jelentés — készítése szükséges és az illetékes szakhatóság (Bányakapitányság érintett szakterület: földtani veszélyforrás, csúszásveszély) szakhatósági állásfoglalásban hozzájárul.

b) az A2 kategóriában, mely a Sirály utca egy szakaszára vonatkozik, ahol:

ba) a meglévő beépítés fennmaradása lehetőségének megadása céljából speciális, talajtanilag egy szerkezeti egységbe tartozó területre eső telkeket együtt vizsgáló talajmechanikai, mérnökgeológiai az ab) pont alatt hivatkozott szakvélemény — geotechnikai (talajvizsgálati) jelentés — pozitív eredménye esetén mód lehet az épületek fennmaradási engedélyének megadására.

c) A Szabályozási terven „kötött pályás közlekedési eszköz kialakításának lehetősége feltétellel” jellel jelölt területen kötött pályás közlekedési eszköz létesítése, építése, üzemeltetése az „A” kategóriájú felszínmozgás-veszélyes területen belüli területen az előbbi pontokban ismertetett előírásokon túlmenően az alábbi feltételek megléte, betartása esetén lehetséges:

ca) a kötött pályás közlekedési eszköz biztonságos megvalósíthatósága hatályos szabványban előírt tartalmú részletes feltárásokon és laboratóriumi méréseken alapuló állékonyságszámítással alátámasztott mérnökgeológiai és geotechnikai vizsgálatok alapján dönthető el.

- cb) a létesítmény megvalósítása és üzemelése közvetlenül nem befolyásolhatja a vasúti alagút stabilitását. Ezt a ca) pont szerinti vizsgálatoknak igazolniuk kell.
- cc) a megtámasztó szerkezeteket műszaki és környezetbiztonsági szempontból megfelelő és a teljes fennmaradás ideje alatt ellenőrizhető vízelvezető rendszerrel együtt kell létesíteni.
- cd) a megvalósítás és üzemelés során rendszeres monitoringgal kell ellenőrizni a lejtőstabilitást, s ezáltal a tervezett létesítmény biztonságát.

(3) "B" kategóriájú felszínmozgás-veszélyes terület:

- a) potenciálisan mozgásveszélyes terület, amelynek beépítése ~~mérnökgeológiai, talajmechanikai~~ külön jogszabályban, szabványban (EUROCODE 7) meghatározott geotechnikai (talajvizsgálati) jelentés, szakvélemény és a ~~Magyar Geológiai Szolgálat szakvéleménye~~ földtani veszélyforrás, csúszásveszély szakterület tekintetében illetékes szakhatóság egyetértő nyilatkozata alapján lehetséges, azonban tilos bármiféle ~~szakszerűtlen~~ olyan —akár— ideiglenes jellegű— földmunkát, különösen bevágást, vagy csapadékvíz szikkasztást végezni, amely közvetlenül, vagy közvetett módon felszínmozgás, erózió kialakulását eredményezheti,
- b) a területen az építkezés csak ~~részletes mérnökgeológiai, talajmechanikai szakvélemény~~ külön jogszabályban, szabványban (EUROCODE 7) meghatározott geotechnikai (talajvizsgálati) jelentés alapján lehetséges, amely az alapozáson túl kitér az állékonyság megőrzésére, a vízelvezetésre, a bevágások és feltöltések létesítésére,
- c) a területen a legnagyobb megengedett végleges szintkülönbséget adó bevágás legfeljebb 2 m,
- d) területen szennyvíz-, ill. csapadékvíz szikkasztás tilos, a vízesi közműveket szigorúan vízzáró minőségben állandóan ellenőrizhető, könnyen karbantartható módon kell megépíteni,
- e) szabad felületen (épületen kívül) medence 1 m<sup>3</sup> fölötti hasznos mérettelben felszín fölötti elhelyezéssel sem építhető, és
- f) a terület építési telkein épület csak az esetleg bekövetkező felszínmozgási havária esetére méretezett, statikailag megfelelő alapozási szerkezettel (pl.: talpkoszorúval, gerendarács stb.) építhető.

(4) "C" kategóriájú felszínmozgás-veszélyes terület:

- a) a környező területek biztonsága érdekében megkötésekkel beépíthető terület, amely önmagában nem csúszásveszélyes, azonban az itt bekövetkező meg nem engedett vízszivárgások, illetve helytelenül végzett tereprendezés, földmunka az „A” és „B” területek biztonságát veszélyeztetik,
- b) a területen a szennyvíz, csapadékvíz szikkasztás tilos, vezetékes víz épületbe csak a csatornázás egyidejű elkészülése esetén köthető be. A felszíni-, és csapadékvíz-, szivárgóvíz elvezetés szakszerű megoldásáról gondoskodni kell, és
- c) a csatornákat vízzáró minőségű csövekből, gumigyűrűs vagy hegesztett kivitelben ~~esatlakozással~~ kell készíteni.
- d) A tervezett létesítmények részletes tervezéséhez, megvalósításához és fenntartásához a külön jogszabályban, szabványban (EUROCODE 7) meghatározott geotechnikai (talajvizsgálati) jelentés és vizsgálatok készítése szükséges:
  - da) A vizsgálatoknak olyan minőségű feltárásokat kell tartalmazniuk, amiből a lejtőt alkotó rétegek azonosítása, talajfizikai paraméterei és nyírószilárdsága vizsgálható.
  - db) A feltárások mélységének illeszkedni kell a tervezett épületek alapozásához, de minden részterületen javasolt legalább egy szelvényben olyan feltárások készítése, amelyek elérik a törmelékletti alatti eredeti térszint, hogy az adatok megfelelőek legyenek állékonyságszámításhoz. A nagy átmérőjű fúrásokat folyamatos magmintavétellel célszerű készíteni, hogy a vékonyabb rétegek is vizsgálhatóak legyenek.
  - dc) A feltárásokat egyrészt az állékonyságszámításhoz kijelölt szelvények, másrészt a tervezett épületek elrendezése alapján kell kitzúzni. A teljes magaspart rétegsorának megismerése érdekében célszerű több fúrást a magaspart tetejéről indítani.
  - dd) Mélygarázs munkatérhatárolásának számításához szükség van a magaspart teljes rétegsorára.
  - de) A munkák elvégzése előtt mindenképpen szükséges a talaj paraméterek, vízföldtani viszonyok és a morfológiai adottságok figyelembe vételével olyan részletes állékonysági számítások elkészítése, amely igazolja a beépítés következtében kialakuló állapotokat, a

- terület állékonyságát. Ezen számításokat a beépítéshez igazodó szelvényekben kell elvégezni.
- e) Tereprendezés és támfal átépítése, vagy új támfal építése csak a rézsúállékonyság javítása érdekében történhet.
- f) A támfalak átépítése, új támfalak létesítése megfelelő és ellenőrizhető vízelvezető rendszerrel együtt történhet.
- g) Új építmények létesítése esetén a felette elhelyezkedő építmény szivárgó-, víztelenítő-, vízelvezető rendszerének működését biztosítani kell. tervezett épület (különösen a terepszint alatti beépítés határoló épületszerkezete) —az oldal-, elő- és hátsókert méretének figyelembe vétele mellett— kizárólag oly módon helyezhető el, hogy a szomszédos telek csatlakozó terepszintje a telekhatártól számított 2,0 méteren belül nem változtatható meg.
- h) Annak érdekében, hogy egy kedvezőtlen felszínmozgásos esemény kialakulásáról időben lehessen értesülni, és az ellenlépések is időben megtehetőek legyenek, az építéssel érintett területet felszíni mozgásmérő hálózattal kell ellátni, amely akár automata rendszer is lehet. Megfelelő helyekre inklinométeres kutakat kell telepíteni, hogy megállapítható legyen milyen mélységben történik a csúszás. A támfalak némely vízkivezetésénél javasolt szivárgásmérés készítése is. A meglévő és újonnan telepített vízszintészlelő kutak vízállásának rendszeres regisztrációja is javasolt.
- (5) A „C” kategóriájú felszínmozgás-veszélyes terület határvonala mentén 50 m-es sávban építmények építési engedélyezése csak a földtani veszélyforrás, csúszásveszély szakterület tekintetében illetékes szakhatóság (Bányakapitányság) szakvéleményének megfelelően készített és annak egyetértő nyilatkozatát is tartalmazó engedélyezési dokumentáció alapján történhet.
- (5a) A Szabályozási terven „C2” kategóriájú felszínmozgás-veszélyes területen
- (6) Az „A”, „B” és „C” felszínmozgásra veszélyes területeken fát kivágni csak fakivágási engedély alapján lehet. E területek 20%-ot elérő, illetve meghaladó lejtésű részein a meglévő növényzet irtása ugyancsak engedéllyel végezhető.
- (7) A BTSZ szerinti P-1 Felszínmozgásra érzékeny terület alövezeten belül építmény elhelyezése, ill. beépítésre szánt terület kijelölése csak előzetes geotechnikai szakvélemény által igazolt feltételek mellett engedélyezhető.
- (8) Külterületen a part-éltől számított 100 m-es távolságon belül építmény nem helyezhető el.

#### Általános építészeti előírások

- 19.§ (1)Az építési engedélyezés során kizárólag az anyaghasználatában, megjelenésében és színezésében a helyi hagyományokhoz illeszkedő épület építésére adható ki engedély.
- (2) A kialakult, sajátos karakterű tömbökben a foghíjtelkeknél, illetve a meglévő épületek felújítása, vagy cseréje során csak a karakter jellegzetességeit hordozó épület engedélyezhető, azaz a tömegformálás, tetőidom, nyílásritmus, anyaghasználat, színvilág a hagyományörző épületekével megegyező, illetve ahhoz illeszkedő lehet.
- (3) A település területén:
- a) magastetős épület jellemzően 37-45° tetőhajlásszöggel, és
- b) magastetős épület 37 °-nál kisebb hajlásszöggel, ill. lapostetős épület kizárólag indokolt esetben – pl. kilátásvédelem, valamint Sándor-hegy – Bögře-hegy SZT-vel érintett területén – amennyiben az a környezettel összhangban van - engedélyezhető. Látványvédelemmel érintett területen, illetve a magaslatokról, vagy meglévő karakteres épület szintjéről látható lapostetős épület csak zöldtetős kialakítással létesíthető.
- (4) Balatonakarattya, Balatonkenese területén épülettel szerves összefüggésben nem lévő, torony, torony jellegű építmény elhelyezése – kilátó, harangláb kivételével - tilos, egyebekben az övezetek építménymagasságra vonatkozó előírásai az irányadók.
- (5) A település területén többszintes tetőtér nem alakítható ki.
- (6) A területen nem alkalmazhatóak az alábbi építőanyagok:

- a) mestersége pala, hullámpala, műanyag hullámlemez, fém trapézlemez, valamint egyéb tájidegen anyagok.
- (7) Balatonakarattya, Balatonkenese belterülethez csatolandó településrészein, valamint Sándor hegy – Bögre hegy SZT-vel érintett területén az építkezés feltételeként talajmechanikai szakvélemény benyújtása is szükséges, amely kitér az alapozáson túl az állékonyság megőrzésére, a vízelvezetésre és a bevágások létesítésére.
- (8) Az utcai kerítés a hagyományos – általában felül (70%-ban) áttört, alul (30%-ban) tömör - kialakítással, s anyaghasználattal létesíthető.
- (9) A tervtanácsi állásfoglaláshoz kötött építési engedély kérelmekhez az építési telekre az építési engedélyhez csatoltan – legalább M=1:250 méretarányú - kertészeti terv benyújtása kötelező.
- (10) Balatonakarattya, Balatonkenese közigazgatási területén szélerőmű, szélgép (generátor) elhelyezése tilos.
- (11) Bármilyen épületen klímagép csak tetőtérben, napkollektor tetőszerkezeten, vagy az épület építészetileg takart, s közterületről nem látható részén.
- (12) Antenna csak a tetőzet látványát nem torzító módon helyezhető el.
- (13) A település hétvégi házas üdülőterületein és lakóterületein az övezetre előírt minimális beépíthető telekterület kétszeresét elérő, illetve ezt meghaladó telken kétegységes épület is engedélyezhető, de az építészeti kompozíció nem lehet egy kétegységes, szimmetrikus ikerházhhoz hasonló.
- ~~(14) Balatonakarattya, Balatonkenese közigazgatási területén minden új beépítést, épülettömeg és épülethomlokzat megváltoztatást, vagy háromnál több ingatlant érintő telekalakítást eredményező hatósági ügyben a városi főépítész szakmai állásfoglalását az engedélyezési eljárás során be kell szerezni.~~

Egyedi építészeti előírások  
Balatonakarattya és Balatonkenese védett településrész területére

- 20.§ (1) Balatonakarattya védett településrésze a 12. §. (1) bekezdés alapján a 4. melléklet 1. pontjában lehatárolt terület.
- (2) A területen épület építése az alább felsorolt helyi hagyományokhoz alkalmazkodó anyagok használatával engedélyezhető:
- a) a szerkezetnél lehetőleg hagyományos építőanyag,  
b) a tetőhéjalásnál nád, cserép (kizárólag vörös - barna árnyalatban),  
c) a nyílászáróknál lehetőleg fa szerkezettel, kizárólag: natúr, fehér, sötétzöld, barnaszínekben,  
d) a homlokzatnál vakolt felület, fehér, vagy pasztell színekben színminta alapján,  
e) a lábazatnál terméskő, téglá, és a  
f) a kerítésnél terméskő, téglá, fa, sövény, drótfonatos kerítés.
- (3) A területen kizárólag magastetős épület helyezhető el, 37-45° tetőhajlásszöggel.
- (4) A Balatonakarattya hétvégi házas üdülőterületein és lakóterületein maximum F+ T (földszint + tetőtér) beépítésű épület helyezhető el. Pince csak a terepszint alatt, földszinti padlóvonalat a természetes terepszinthez képest legfeljebb 50 cm-rel megemelő módon engedélyezhető létesíthető.
- (5) A területen új épületek, illetve az átépítésre kerülő épületek tervezésekor a területen szokásos forma és díszítésvilág eszközeit kell alkalmazni. Ezek közül a karaktert képviselő elemek:
- a) lábazat rakott terméskő,  
b) faanyagú nyílászárók osztott, kazettás mezőkkel,  
c) üvegezett veranda,  
d) vakolt homlokzat, fehér, halványsárga, vagy egyéb illeszkedő pasztell színnel, hangsúlyos nyíláskeretezés, és  
e) áttört hálókeringés, igényes kovácsoltvas kapuzattal.
- (6) Az övezetben építésre kerülő kerti építmények közül a pergola, és 10 m<sup>2</sup>-nél nagyobb fedett,

oldalt nyitott egyéb építmény csak építési helyen belül, kompozíciójában, anyagában a főépülettel összhangban helyezhető el.

- (7) A területen a (6) bekezdésben leírt kerti építmények csak akkor helyezhetők el, ha alapterületükkel a telek beépítettsége nem lépi túl az övezetben előírt maximumot.

#### Egyedi építészeti előírások

~~Balatonkenese~~, Balatonakarattyai part menti teleksáv területére

- 21.§ (1)Part menti telkek esetében az épületek tervezésekor jelentős figyelmet kell fordítani az utcai homlokzati kialakítás mellett a Balaton felől feltáruló homlokzatra, épülettömegre is.
- (2) A területen lapostetős épület kizárólag zöldtetős kialakítással építhető, amennyiben a 15.§ (4) bekezdésében előírt látványtervvel a városképi illeszkedés bizonyítható.
- (3) A településrészén az építkezés feltételeként talajmechanikai szakvélemény benyújtása is szükséges.

#### A közigazgatási terület területfelhasználása

22.§ (1)A település közigazgatási területén a következő területfelhasználási egységek különíthetők el:

- a) Beépítésre szánt területek:
- aa) Lakóterület:
- |  |                  |
|--|------------------|
| <del>aaa) kisvárosias lakóterület, rövidítve</del> | <del>(Lk),</del> |
| aab) kertvárosias lakóterület, rövidítve           | (Lke),és         |
| <del>aae) falusias lakóterület, rövidítve</del>    | <del>(Fl),</del> |
- ab) Vegyes terület: településközpont vegyes terület, rövidítve (Vt).
- ac) Gazdasági terület:
- |  |                          |
|--|--------------------------|
| aca) kereskedelmi, szolgáltató terület, rövidítve  | (Gksz),                  |
| <del>acb) ipari gazdasági terület, rövidítve</del> | <del>(Gip), és</del>     |
| <del>ace) mezőgazdasági majorok, rövidítve</del>   | <del>(Gmg, Gmksz).</del> |
- ad) Üdülőterület:
- |                                       |         |
|---------------------------------------|---------|
| ada) üdülőházas terület, rövidítve    | (Üü) és |
| adb) hétvégi házas terület, rövidítve | (Üh).   |
- ae) Különleges terület belterületen:
- |  |                    |
|--|--------------------|
| aea) strand terület, rövidítve                       | (Kst),             |
| aeb) sport terület, rövidítve                        | (Ks),              |
| <del>aec) szabadidőközponti terület, rövidítve</del> | <del>(Kszk),</del> |
| aed) vízisport, kikötő terület, rövidítve            | (Ki),              |
| aee) kemping terület, rövidítve                      | (Kk),              |
| aef) oktatási terület, rövidítve                     | (Ko) és            |
| aeg) egészségügyi terület, rövidítve                 | (Keü).             |
- af) Különleges terület külterületen:
- |  |                     |
|--|---------------------|
| <del>afa) sport terület, rövidítve</del>               | <del>(Ksp),</del>   |
| <del>afb) meglévő kemping terület, rövidítve</del>     | <del>(Kk),</del>    |
| <del>afe) mezőgazdasági üzemi terület, rövidítve</del> | <del>(Kmu) és</del> |
| afd) turisztikai fejlesztési terület, rövidítve        | (Krek).             |
- b) Beépítésre nem szánt terület:
- ba) közlekedési és közműterület (közutak, parkolók, stb.) rövidítve (Kköz), (Kköv),
- bb) beépítésre nem szánt különleges területek:
- |   |                        |
|---|------------------------|
| bba) sport terület, rövidítve                     | (Ks),                  |
| <del>bbb) temető terület, rövidítve</del>         | <del>(Kt),</del>       |
| <del>bbe) kegyeleti park terület, rövidítve</del> | <del>(Kkegy), és</del> |
| <del>bbd) arborétum terület, rövidítve</del>      | <del>(Karb).</del>     |
- bc) Zöldterület: közpark, rövidítve (Zkp).
- bd) Erdőterület:
- |                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| bda) védelmi terület, rövidítve | (Ev), (Evv), |
|---------------------------------|--------------|

- bdb) egészségügyi, szociális, turisztikai terület, rövidítve (Ee),  
 bdc) meglévő erdőterület, rövidítve (Ev, Et) és  
~~bdd) tervezett erdőterület, rövidítve (Et).~~
- be) ~~Belterületi mezőgazdasági terület:~~
- bea) ~~belterületi korlátozott használatú kert, rövidítve (Mkk1),~~  
 beb) ~~belterületi korlátozott használatú kert, rövidítve (Mkk2) és~~  
 bec) ~~belterületi korlátozott használatú gyepes terület (Mkgy).~~
- bf) Külterületi mezőgazdasági terület:
- bfa) ~~árutermelési mezőgazdasági terület, rövidítve (Má) és~~  
~~bfb) kertgazdasági terület, rövidítve (Mk).~~
- bg) ~~Vízgazdálkodási terület: vízmű, rövidítve (Vg).~~

## II. fejezet

### A beépítésre szánt területek előírásai Lakóterületek

23.§ A lakóterületek építési övezeteit az SZT tünteti fel.

#### Kisvárosias lakó övezet (Lk)

24.§ (1) Az övezet építési telkei csak teljes közművesítettség (kivéve a zárt rendszerű csapadékvíz elvezetést) esetén építhetők be.

(2) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a beépítési mód függvényében, valamint a legkisebb zöldfelület arányát a telek százalékában a következő táblázat szerint kell meghatározni:

A kisvárosias lakóövezetben építési telek								
övezeti Jele	Beépítés Módja	Legkisebb területe		Legnagyobb Beépítettsége %	Építmények legnagyobb építmény- magassága (m)	Kialakítható telek		minimális zöldfelület i aránya %
		Kialakítható M <sup>2</sup>	beépíthető m <sup>2</sup>			Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)	
Lk1	SZ	K	—	30	6,0	K	K	40
Lk2	SZ	1000	1000	30	6,0	18	35	40
Lk3	SZ	1100	700	30	4,5	18	35	50

(3) A kisvárosias lakóövezetben építési telek elnevezésű táblázatban szereplő K betű jelentése kialakult.

(4) Az övezet építési telkein üzemanyag-töltő állomás nem helyezhető el.

(5) Az övezet építési telkein új épület elhelyezése esetén a lakóterületen megengedett épületeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el.

(6) Az övezet területén a megjelölt legkisebb beépíthető területnagyság alatt telek nem építhető be.

(7) Új épület építése esetén lakóegységenként 1 gépjármű elhelyezését épületen belül a főfunkciójú épülettel egy tömegben kell megoldani.

(8) Az övezetben elhelyezett kereskedelmi célú épület bruttó szintterülete az övezeti előírások betartása esetén sem haladhatja meg az 1000 m<sup>2</sup>-t.

#### Kertvárosias lakó övezet (Lke)

25.§ (1) Az övezet építési telkei csak teljes közművesítettség (kivéve a zárt rendszerű csapadékvíz elvezetést és a vezetékes gázt) esetén építhetők be.

(2) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében -, valamint a legkisebb zöldfelület arányát a telek százalékában a következő táblázat szerint kell meghatározni:

Kertvárosias lakóövezetben az építési telek								
övezeti Jele	Beépítési Módja	Legkisebb területe		Legnagyobb Beépítettsége %	építmények legnagyobb építmény- magassága	Kialakítható telek		Minimális zöldfelüle- ti aránya %
		kialakítható m <sup>2</sup>	Beépíthető m <sup>2</sup> *			Legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	
Lke1	SZ	1100	700	20	4,5	22	50	60
Lke2	SZ	900	700	20	3,5; 6,0	20	40	60
Lke3	SZ	900	700	30**	4,5; 6,0	20	40	50
Lke4	SZ	700	600	20/30**	4,5; 6,0	18	35	60/50
Lke5	SZ	550	550	20	4,5	14	20	60
Lke6	O/O***	1100	700	20	4,5	20	45	60
Lke7	Ø	900	700	30**	4,5	20	40	50
Lke8	Ø	700	550	30**	4,5	18	35	50
Lke9	SZ/Ø	700	550	20/30**	3,5; 4,5	18	35	50
Lke10	SZ/Ø	900	700	30**	4,5; 6,0	20	40	50
Lke11	SZ	850	700	20	4,5	20	40	50

- (3) A kertvárosias lakóövezetben építési telek elnevezésű táblázatban szereplő:
- K betű jelentése kialakult,
  - SZ betű jelentése szabadonálló,
  - O betű jelentése oldalhatáronálló,
  - SZ/O betű jelentése többségében szabadonállóként, de 10 m telekszélesség alatt oldalhatáron állóként is beépíthető,
  - O\*\*\* jelentése minimum 20 m telekszélesség esetén szabadonállóként is beépíthető,
  - \* jelentése kialakult telekosztás esetén - kivételesen - a beépíthető minimális telekméret alatti területű telkek is beépíthetők (360 550 m<sup>2</sup>-ig), és
  - 30\*\* jelentése csak a min. kialakítható telekméret elérése esetén megengedett, egyebekben 20%.
- (4) Az övezetben kivételes esetben üdülőépület is (maximum 2 egység) elhelyezhető, amennyiben az kielégíti a lakóépületre vonatkozó követelményeket is.
- (5) Az övezet telkein a fő rendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épületben nyerhet elhelyezést.
- (6) Gépjárműtároló telken belüli elhelyezése:
- új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben,
  - önálló épületben, kizárólag meglévő főépület esetén, és
  - önálló terepszint alatti építményben.
- (7) Az övezetben elhelyezhető épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként:
- a /6/ b. pontja szerinti járműtároló,
  - háztartással kapcsolatos tárolóépület,
  - barkácműhely,
  - műterem,
  - a környezetet nem zavaró kézműipari tevékenység műhelye, és
  - a telken folyó mezőgazdasági tevékenység gazdasági épületei helyezhetők el, melytől használati mód változtatása esetén sem lehet eltérni.
- (8) Az övezet területén állattartást szolgáló épületek, építmények és melléképületek csak akkor helyezhetők el, ha a helyi önkormányzati rendelet az állattartást lehetővé teszi.



- (9) Az övezet területén 360 m<sup>2</sup> nél kisebb telek nem építhető be.
- (10) Ha az övezetben a teleknagyság legalább 50 %-kal meghaladja a legkisebb kialakítható telekterület nagyságát, abban az esetben az ezen felüli területrésze az övezetben előírt beépítettség 50 %-a engedélyezhető, de a kialakuló beépítés így sem haladhatja meg a minimális teleknagyság esetében engedélyezhető beépítettség kétszeresét.
- (11) Az övezetben elhelyezett kereskedelmi célú épület bruttó szintterülete az övezeti előírások betartása esetén sem haladhatja meg az 500 m<sup>2</sup>-t.
- (12) Balatonakarattya helyi védett területén kizárólag 1 egységes lakóépület helyezhető el.

Falusias lakó övezet (F1)

26. §(1) Az övezet építési telkei csak teljes közművesítettség (kivéve a zárt rendszerű csapadékvíz elvezetést és a vezetékes gázt) esetén építhetők be.

- (2) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a beépítési mód függvényében, valamint a legkisebb zöldfelület arányát a telek százalékában a következő táblázat szerint kell meghatározni:

Falusias lakóövezetben az építési telek								
Övezeti Jele	Beépítési Módja	legkisebb területe		Legnagyobb Beépítettsége %	Építmények legnagyobb építmény- magassága	Kialakítható telek		Minimális Zöldfelületi Aránya %
		Kialakítható m <sup>2</sup>	Beépíthető m <sup>2</sup> *			Legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	
Lf1	Ö	900	700	30	4,5	17,5	40	50
Lf2	Ö	700	550	30	4,5	18	35	50
Lf3	SZ	900	700	30	4,5	20	40	50
Lf4	SZ	2000	2000	15	4,5**	25	60	50
Lf5	Ö	900	700	30	4,5	18	40	50

- (3) A falusias lakó övezetben az építési telek táblázatban:
- a) \* jelölés kialakult telekosztás esetén kivételesen a beépíthető minimális telekméret alatti területű telek is beépíthető főépítési szakvélemény alapján (360 m<sup>2</sup> ig), és
- b) \*\* gazdasági épület építése esetén indokolt esetben 6,0 m jelent.
- (4) Az övezet építési telkein üzemanyag-töltő állomás nem helyezhető el.
- (5) Az övezetben kivételes esetben:
- a) 2 egységes lakóépület
- b) üdülőépület is elhelyezhető (maximum 2 egység), amennyiben az kielégíti a lakóépületekre vonatkozó követelményeket is.
- (6) Az övezet telkein a fő rendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épületben nyerhet elhelyezést, kivéve az Lf\* övezetet, ahol egységes beépítési javaslat alapján lehet a második épületsort elhelyezni.
- (7) Gépjárműtároló telken belüli elhelyezése:
- a) új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben,
- b) önálló épületben, kizárólag meglévő főépület esetén, és
- c) önálló terepszint alatti építményben.
- (8) Az övezetben elhelyezhető épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként:
- a) a (7) b) pontja szerinti járműtároló,
- b) háztartással kapcsolatos tárolóépület,
- c) barkácsműhely,

- d) műterem;  
e) a környezetet nem zavaró kézműipari tevékenység műhelye;  
f) állattartást szolgáló és azt kiegészítő épületek, és  
g) a háztáji mezőgazdasági tevékenység gazdasági épületei helyezhetők el, melytől használati mód változtatása esetén sem lehet eltérni.
- (9) Az övezet területén állattartást szolgáló épületek, építmények és melléképületek csak akkor helyezhetők el, ha a helyi önkormányzati rendelet az állattartást lehetővé teszi.
- (10) Az övezet területén 360 m<sup>2</sup> nél kisebb telek nem építhető be.
- (11) Ha az övezetben a teleknagyság legalább 50 % kal meghaladja a legkisebb kialakítható telekterület nagyságát, abban az esetben az ezen felüli területrésze az övezetben előírt beépítettség 50 % - a engedélyezhető, de a kialakuló beépítés így sem haladhatja meg a minimális teleknagyság esetében engedélyezhető beépítettség kétszeresét. Kivételt jelent az Lf5 övezet – a Bajcsy Zsilinszky u. 47. szám, Hrsz: 640 telek – lovarda funkcióval.
- (12) Az övezetben elhelyezett kereskedelmi célú épület bruttó szintterülete az övezeti előírások betartása esetén sem haladhatja meg az 500 m<sup>2</sup> t.

## Vegyés terület

27.§ (1)A vegyés terület területfelhasználási kategóriából a Településközpont vegyés terület került kialakításra.

- (2) A vegyés területet (Vt) a SZT jelöli ki.

## Településközpont vegyés övezete (Vt)

28.§ (1)Az övezet építési telkei csak teljes közművesítettség (kivéve a zárt rendszerű csapadékvíz elvezetést és a vezetékes gázt) esetén építhetők be.

- (2) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében -, valamint a legkisebb zöldfelület arányát a telek százalékában a következő táblázat szerint kell meghatározni:

Településközpont vegyés övezetben az építési telek								
övezeti Jele	Beépítés Módja	Legkisebb területe		Legnagyobb beépítettség	Építmények legnagyobb építménymagassága(m)	Kialakítható telek		minimális zöldfelületi aránya %
		Kialakítható m <sup>2</sup>	Beépíthető M <sup>2</sup>			Legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	
Vt1	SZ	2000	1000	20	6,0; 7,5	-	-	30
Vt2	SZ	2000	1000	30	7,5	-	-	30
Vt3	SZ	1000	550	20	4,5; 6,0; 8,5	--	--	30
Vt4	SZ	1000	550	30	4,5; 6,0	--	--	30
Vt5	SZ	-	K	20	4,5; 6,0	--	--	30
Vt6*	SZ	-	K	30	9,0; 12,5	-	-	30
Vt6	SZ	-	K	30	4,5; 6,0	--	--	30
Vt7	Ø	1000	550	30	6,0	-	-	30
Vt8	Ø	900	550	30	4,5	-	-	30
Vt9	Ø/Z	900	K	40	6,0	-	-	30
Vt10	Ø/Z	3000	2000	40	7,5	-	-	30

Vt11** *	SZ	-	K	30	6,0 12,5	-	-	50
Vt12	SZ	3000	2000	40	7,5	-	-	30
Vt13**	SZ	5000	3000	20	7,5	-	-	50
Vt14	SZ	1000 (2880)	550	15/20 (30)	6,0 (7,5)	-	-	30
Vt15	SZ	1500	1500	30	7,5*	-	-	30

(3) A településközpont vegyes övezet elnevezésű táblázatban:

- a) az SZ szabadonállót jelent,
- b) a \* lakóépület és üdülőépület építés esetén 5%-ot jelent,
- c) a \*\* jellel jelölt övezetben csak a tömb egészére kiterjedő, látványtervekkel megalapozott tanulmányterv alapján építészeti egységben komponáltan telepíthetők és alakíthatók ki épületek, mely tanulmánytervet kötelező tervtanácson bemutatni. A tömbön belül a magasabb szintű jogszabályok, s jelen építési jellemzők értelmében kialakultnak minősülő telek esetén tervtanácsi megvitatás után kétlépesős engedélyezési eljárásra önállóan is benyújtható engedélyezési dokumentációt jelent,
- d) a \*\*\* az építménymagasság a déli telekhatártól számított első 50m-es szakaszig 6,0m, a másodikon 9,0m, a harmadik, Széchenyi István utcai szakaszon 12,5 m.
- e) a K betű kialakultat jelent, és a
- f) a T betű terven jelöltet jelent.
- g) \*Templom harangtornya legfeljebb 13,0 m magas lehet.
- h) Több érték szerepeltetése esetén a szabályozási tervlap övezeti pecsétjében szereplő érték tartandó be.

(4) Az övezet építési telkein üzemanyagtöltő állomás csak az arra kijelölt helyen helyezhető el.

(5) Az övezetben kivételes esetben az OTÉK-tól eltérően üdülőépület is elhelyezhető (maximum 2 egység), amennyiben a környezet terhelése (zaj, levegőtisztaság, stb.) ezt lehetővé teszi, és amennyiben az alkalmazott szerkezet kielégíti a lakóépületekre vonatkozó követelményeket is.

(6) Az övezet építési telkein a fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el, kivételt képeznek a vendéglátó egységek, ahol az éttermi funkció több épületben, tagoltan is - de egységes építészeti arculattal, rendezett együttesként - telepíthető.

~~(7) A Vt10 jelű övezetben épület elhelyezése az építészeti minőség biztosítása érdekében csak pozitív tervtanácsi vélemény alapján történhet.~~

~~(8) A Vt11\*\*\* jelű övezet hasznosítását tervpályázattal kell előkészíteni.~~

~~(9) A Vt11\*\*\* jelű övezetben épületek csak kétlépesős engedélyezési eljárással telepíthetők, ahol az elvi engedélyezési eljárás során tervtanácson is bemutatandó tanulmányterv alapján kell meghatározni a beépítést, s a gyalogos átközlekedés nyomvonalát.~~

(7) A Vt 14 övezetben:

a) 2880m<sup>2</sup>-nél kisebb telkek esetén a beépítettség legnagyobb mértéke üdülőépület esetén 15%, lakó- és közhasználatú rendeltetésű épület esetén 20%, az átlag építménymagasság legnagyobb mértéke 6,0m.

b) 2880m<sup>2</sup>-nél nagyobb telken új épület építése esetén—rendeltetéstől függetlenül— a legnagyobb beépítettség megengedett mértéke 30%. Az átlag építménymagasság legfeljebb 7,5 lehet. A kötelező oldalkert nagysága az építménymagasság—2,25m.

#### Gazdasági terület

29.§ (1)A gazdasági terület a településen kereskedelmi, szolgáltató és ipari terület övezet lehet.

(2) A kereskedelmi szolgáltató (Gksz) és az ipari (Gip) területet az SZT a mezőgazdasági majorok (Gmg, Gmksz) területét az ÖT jelöli ki.

#### Kereskedelmi szolgáltató övezet (Gksz)

- 30.§ (1) Az övezet építési telkei csak teljes közművesítettség (kivéve a zárt rendszerű csapadékvíz elvezetést) esetén építhetők be.
- (2) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében, - valamint a legkisebb zöldfelület arányát a telek százalékában a következő táblázat szerint kell meghatározni:

Kereskedelmi szolgáltató övezetben az építési telek								
Övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe		Legnagyobb Beépítettsége %*	építmények legnagyobb építmény-magassága	kialakítható telek		minimális zöldfelületi aránya %
		kialakítható m <sup>2</sup>	Beépíthető m <sup>2</sup>			legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	
Gksz1	SZ	3000	2000	30	6,0**	40	40	30
Gksz2	SZ	3000	1000	30	6,0**	40	40	30
Gksz3	SZ	2000	1000	30	6,0**	30	40	30
Gksz*	SZ	5000	5000	25	6,0	50	50	60

- (3) A kereskedelmi szolgáltató övezet elnevezésű táblázatban:
- az SZ betű szabadonállót jelent,
  - a 6,0\*\* csak gazdasági funkciójú épület építése esetén, lakóépület esetén 4,5 m-t jelent,
  - a K betű kialakultat jelent (a telek tovább nem oszthatók, csak telekegyesítés lehetséges), és
  - a Gksz\* jelű övezetben csak kereskedelmi, vendéglátó és szállásférőhely funkciók telepíthetők a meglévő benzinkút figyelembe vételével. Kereskedelmi tevékenység csak épületen belül folytatható. Az övezetben egy tömegben legfeljebb 500m<sup>2</sup> alapterületű épület létesíthető.
- (4) Az övezet építési telkein önálló üzemanyagtöltő állomás nem helyezhető el.
- (5) Az övezetben kivételesen elhelyezhető önálló lakóépület is.
- (6) A gazdasági területen melléképítmény elhelyezhető.
- (7) Az övezetben a fő rendeltetés szerinti funkció több épületben is elhelyezést nyerhet.
- (8) Új nem zavaró hatású gazdasági tevékenység célú ipari létesítmény elhelyezésekor előzetes környezetvédelmi hatástanulmány készítése szükséges (alapterületől függetlenül).
- (9) Új ipari létesítmény elhelyezése esetén, ha a technológia igényli az üzembe helyezéssel egy időben a szennyvizek egyedi előtisztításáról is gondoskodni kell.

#### Ipari terület övezete (Gip)

- 31.§ (1) Az övezet építési telkei csak teljes közművesítettség (kivéve a zárt rendszerű csapadékvíz elvezetést) esetén építhetők be.
- (2) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében, - valamint a legkisebb zöldfelület arányát a telek százalékában a következő táblázat szerint kell meghatározni:

Az ipari terület övezetében az építési telek								
Övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe		Legnagyobb Beépítettsége %*	építmények legnagyobb építmény-magassága	kialakítható telek		minimális zöldfelületi aránya %
		kialakítható m <sup>2</sup>	Beépíthető m <sup>2</sup>			legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	

Gip	SZ	5000	3000	30	6,0**	50	60	30
-----	----	------	------	----	-------	----	----	----

- (3) Az ipari terület övezet elnevezésű táblázatban:  
a) az SZ betű jelentése szabadonálló, és  
b) a 6,0\*\*jelölés csak gazdasági funkciójú épület építése esetén, lakóépület esetén 4,5 m t jelent.
- (4) Az övezetben csak nem zavaró gazdasági tevékenység engedélyezhető.
- (5) Az övezet építési telkein önálló üzemanyagtöltő állomás nem helyezhető el.
- (6) Az övezetben kivételesen elhelyezhető önálló lakóépület is.
- (7) Az övezetben a fő rendeltetés szerinti funkció több épületben is elhelyezést nyerhet.
- (8) Az övezetben a főfunkciót kiegészítő járulékos funkciók számára külön építmény(ek) is elhelyezhető(k).
- (9) Új ipari létesítmény elhelyezésekor minden esetben előzetes környezetvédelmi hatástanulmány készítése szükséges (alapterületől függetlenül).
- (10) Új ipari létesítmény elhelyezése esetén, ha a technológia igényli az üzembe helyezéssel egy időben a szennyvizek egyedi előtisztításáról is gondoskodni kell.

#### Gazdasági területek övezete (Gmg, Gksz)

32.§ (1)Ebbe az övezetbe a települési területektől elkülönülő majorok sorolandók, amelyben csak a környezet, a táj értékeit és az ott élő, üdülő embereket egyaránt kímélő, környezetet nem károsító tevékenység végezhető.

(2) A levegő tisztaság-védelmi határértékeket be kell tartani.

Gazdasági területek övezetben az építési telek						
Övezet jele	kötelező művelés, v. növényzet tel fedettség	kialakítható teleknagyság min. (m <sup>2</sup> )	beépíthetőség min. (m <sup>2</sup> )	Beépítési % max	Legnagyobb Építménymagasság* (m)	vonatkozó egyéb övezetek megj.
Gmg	-----	5000	30	6		csak mezőgazd. célokra
Gksz	-----	5000	30	30	6	mezőgazdasági, ipari, szolgáltató célokra
Gmksz						

- (3) A mezőgazdasági, illetve vegyes hasznosítású terület 40%-át növényzettel fedetten kell kialakítani és a telephely határán a ligetes fásítás megőrzése szükséges.
- (4) Az övezetben csak a közcsatornára való rákötés esetén lehetséges fejleszteni és új épületeket építeni.
- (5) Az övezetben a beépítettség mértéke a 30%-ot nem haladhatja meg.

#### Üdülőterület

(33) § (1) Az üdülőterületek építési övezeteit a SZT tünteti fel.

- (2) A SZT az üdülőterületet az alábbi övezetekbe sorolja:  
a) üdülőházas (Üü), és  
b) hétvégiházás (Üh).

#### Üdülőházas terület (Üü)

34.§ (1)Az övezet építési telkei csak teljes közművesítettség (kivéve a zárt rendszerű csapadékvíz elvezetést és a vezetékes gázt) esetén építhetők be.

(2) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód

függvényében -, valamint a legkisebb zöldfelület arányát a telkek százalékában a következő táblázat szerint kell meghatározni:

Az üdülőházas területben az építési telkek								
Övezeti Jele	beépítés módja	legkisebb területe		Legnagyobb Beépítettsége %	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	kialakítható telkek		minimális zöldfelületi aránya %
		kialakítható m <sup>2</sup>	beépíthető m <sup>2</sup>			legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	
Üü1	SZ	10.000*	5000	10	7,5; 7,5*;8*	-	-	60, 40
Üü2	SZ	5000	2000	10	6,0; 7,5; 7,5*	-	-	60
<del>Üü2*</del>	<del>SZ</del>	<del>5000</del>	<del>2000</del>	<del>15</del>	<del>7,5*</del>	<del>40</del>	<del>40</del>	<del>60</del>
Üü3	SZ	2000	1000	10	7,5; 7,5*	20	35	60
Üü4	SZ	K	550	10	6,0; 7,5; 7,5*	K	K	60
Üü5	SZ	K	K	25	8,5	K	K	40
<del>Üü6</del>	<del>SZ</del>	<del>K</del>	<del>K</del>	<del>5</del>	<del>7,5*</del>	<del>K</del>	<del>K</del>	<del>60</del>
Üü6	SZ	5000	2000	30	6,0	40	40	50
Üü7	SZ	1000	1000	15	4,5	20	35	65
<del>Üü8</del>	<del>SZ</del>	<del>2000</del>	<del>K</del>	<del>10</del>	<del>7,5</del>	<del>-</del>	<del>-</del>	<del>60</del>
<del>Üü9</del>	<del>SZ</del>	<del>10.000</del>	<del>5000</del>	<del>15</del>	<del>7,5*</del>	<del>-</del>	<del>-</del>	<del>60</del>
<del>Üü10*</del>	<del>SZ</del>	<del>2000</del>	<del>1000</del>	<del>30</del>	<del>7,5*</del>	<del>-</del>	<del>-</del>	<del>30</del>
<del>Üü11</del>	<del>SZ</del>	<del>5000</del>	<del>2000</del>	<del>15</del>	<del>6,0</del>	<del>-</del>	<del>-</del>	<del>60</del>
<del>Üü12</del>	<del>SZ</del>	<del>2000</del>	<del>1000</del>	<del>15</del>	<del>7,5*</del>	<del>-</del>	<del>-</del>	<del>60</del>
Üü13	SZ	2000	2000	10	6,0	-	-	65
<del>Üü14</del>	<del>SZ</del>	<del>3000</del>	<del>2000</del>	<del>15</del>	<del>7,5*</del>	<del>-</del>	<del>-</del>	<del>70</del>
<del>Üü15</del>	<del>SZ</del>	<del>5000</del>	<del>2000</del>	<del>20</del>	<del>6,0</del>	<del>-</del>	<del>-</del>	<del>55</del>
<del>Üü16</del>	<del>SZ</del>	<del>2000</del>	<del>1000</del>	<del>15</del>	<del>7,5*</del>	<del>-</del>	<del>-</del>	<del>60</del>
<del>Üü17</del>	<del>SZ</del>	<del>20.000</del>	<del>20.000</del>	<del>25</del>	<del>8,0</del>	<del>-</del>	<del>-</del>	<del>40</del>

(3) Az üdülőházas terület elnevezésű táblázatban:

- a 10.000\*- a 10.000-nél nagyobb területű telkek felosztása csak kivételes esetben lehetséges,
- az SZ betű szabadonállót jelent,
- a K betű jelentése kialakult (a telkek tovább nem oszthatók), csak telekegyesítés lehetséges,
- a 7,5\* legnagyobb építménymagasság (part menti telkek esetében) jelent, da) parttól 30-60 m 6,0 m,  
db) parttól 60-100 m: 7,5 m, és  
dc) parttól 100 m-en túl meglévő épület esetén a jelenlegi épületmagasság felújítás esetén megtartható, új épület építés esetén 7,5 m.
- ~~Üü10\*~~ jelű övezetben a megengedett 30 % os legnagyobb beépítettség csak közösségi és ellátó funkciók telepítése esetén érvényesíthető, egyéb esetben 15% os.
- 8\* legnagyobb építménymagasság kialakult beépítés esetén legfeljebb az elbontott építmény

- beépítési magassága, de legfeljebb 12,5m-t jelent,
- g) Több érték szerepeltetése esetén a szabályozási tervlap övezeti pecsétjében szereplő érték tartandó be.
- (4) Az övezet építési telkein több főépület is elhelyezhető az övezetben előírt beépítési % betartásával.
- (5) Az övezet területén:
- üdülépület,
  - szálláshely - szolgáltató épületek közül a kereskedelmi szálláshelyek épületei,
  - üdülőtábor,
  - sportlétesítmény,
  - olyan intézmény, amely az üdülfunkciót nem zavarja és terhelése nem lépi túl az üdülfőterület környezetterhelési határértékeit, és
  - az üdülfőterület ellátását szolgáló kereskedelmi funkciójú épület max. 500 m<sup>2</sup> bruttó szintterülettel helyezhető el.
- (6) Az övezet területén nem helyezhető el:
- az Üü5 övezet kivételével önállóan új lakóépület,
  - ipari, kisipari, kézműipari létesítmény,
  - üzemanyagtöltő állomás, és
  - a meglévő épület használati módját ezekre a célokra megváltoztatni nem lehet.
- ~~(7) Az Üüe jelű övezetben kizárólag kemping vagy üdülfőterület létesíthető az előírt max. 5%-os beépítettséggel.~~
- (8) Üdülfőterület övezetben új épületet elhelyezni beépítési javaslat alapján lehetséges.
- (9) A beépítési javaslatnak tartalmaznia kell legalább:
- M=1:500 méretarányú helyszínrajzo(ka)t, a tervezett épület(ek), egyéb építmények elhelyezkedését bemutató, a telken belüli gépjárműforgalom, várakozó járművek, gyalogos forgalom javaslatát, közműellátási és kertészeti javaslatot,
  - a tervezett épületek M=1:200 (esetleg 1:500) méretarányú vázlattevéit (alaprész, homlokzatok, metszet),
  - a látványtervet, és
  - a műszaki leírást.
- (10) A szabályozásban K (kialakult) jellel jelölt telkek továbbosztása nem lehetséges.
- (11) A legkisebb zöldfelület számításában a vízmedence terület fele beszámítható.
- (12) Sportpálya kialakítása esetében az előírt zöldfelület mértéke 20%-kal csökkenthető.
- (13) A járművek telken belül:
- fásított parkolóban (de ez nem számít bele a zöldfelületbe),
  - fő rendeltetést szolgáló épületben, és
  - a terepszint alatti építményben helyezhető el.
- (14) Az övezetben max. F + 1 + T (földszint + 1 + tetőtér) szintszámú épület helyezhető el, illetve az Üü5 övezetben a tetőtéri szint egy teljes értékű szintként – azaz a legfelső szinten nincs 1,9 m belmagasság alatti terület - engedélyezhető.

#### Hévízei házas övezet (Üh)

- 35.§ (1) Az övezet építési telkei csak teljes közművesítettség (kivéve a zárt rendszerű csapadékvíz elvezetést és a vezetékes gázt) esetén építhetők be.
- (2) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében, valamint a legkisebb zöldfelület arányát a telek százalékában a következő táblázat szerint kell meghatározni:

A hétfélig házas övezetben az építési telek								
Övezeti Jele	Beépítés Módja	legkisebb területe		Legnagyobb Beépítettsége %	építmények legnagyobb építmény- magassága	kialakítható telek		minimális zöldfelületi aránya %
		kialakítható m <sup>2</sup>	beépíthető m <sup>2</sup> *			legkisebb szélessége (m)	Legkisebb b mélysége	
Üh1	SZ	1440	720	10/15	3,5; 4,5	20	40	65
<del>Üh1K</del>	<del>SZ</del>	<del>1440</del>	<del>720</del>	<del>15/20</del>	<del>3,5; 4,5</del>	<del>20</del>	<del>40</del>	<del>65</del>
<del>Üh2</del>	<del>SZ</del>	<del>1000</del>	<del>720</del>	<del>10</del>	<del>3,5</del>	<del>20</del>	<del>40</del>	<del>65</del>
Üh3	SZ	1000	550	10/15	3,5; 4,5	20	40	65
Üh4	SZ	720	550/K	10/15	3,5; 4,5; 6,0	14	30	65
Üh5	SZ**	550	360	15	3,5; 4,5	14	20	65
Üh6	SZ	K	360	15	3,5; 4,5	12	20	65
Üh7	SZ	550	360	15	3,5	12	20	65
<del>Üh8</del>	<del>O***</del>	<del>1440</del>	<del>720</del>	<del>15</del>	<del>4,5</del>	<del>16</del>	<del>30</del>	<del>65</del>
Üh9	O	K	360	10	3,5	12	20	65
Üh10	SZ	550	360	15	3,5; 4,5	12	25	65
<del>Üh11</del>	<del>I/O</del>	<del>360</del>	<del>360</del>	<del>15</del>	<del>3,5</del>	<del>12</del>	<del>20</del>	<del>65</del>
<del>Üh12</del>	<del>SZ</del>	<del>1000</del>	<del>700</del>	<del>15</del>	<del>3,5</del>	<del>20</del>	<del>30</del>	<del>65</del>
Ühs	SZ	1440	900	10	3,5	20	30	75

(3) A hétfélig házas övezet elnevezésű táblázatban:

- K közösségi funkció fogadása esetén a 20%-os beépítettség kihasználható,
- SZ szabadonállót jelent,
- O oldalhatáronállót jelent,
- ~~I ikresen csatlakozót jelent,~~

e) \* kialakult telekosztás esetén kivételesen a beépíthető minimális telekméret alatti területű telkek is beépíthetőek (360 m<sup>2</sup>-ig egyedi beépítési mód meghatározással).

Kivéve: Kikötő u., Parti sétány, Koppány sor, Aligai út és Balaton közötti teleksáv. E pont alkalmazásakor kivételnek tekintendő az az eset, amikor a be nem épített ingatlan területe a beépíthető minimális telekmérettől kevesebb, mint 10 m<sup>2</sup> nagyságban tér el.

f) SZ\*\* Keskeny telek esetében (kisebb, mint 10m) - (kialakult állapot) oldalhatáron állóként is beépíthető az épületek közötti legkisebb kötelező távolság betartásával egyidejűleg.

g) O\*\*\* minimum 20 m telekszélesség esetén szabadonállóként is beépíthetőt jelent,

h) K kialakult telekosztás (tovább nem osztható), csak a telekegyesítés lehetséges, és

i) ~~I/O ikresen csatlakozóként és oldalhatáron állóként beépíthető telek a kialakult állapothoz igazodva.~~

(3) A hétfélig házas övezetben kivételesen elhelyezhető:

- lakóépület (a megengedett üdülőegységgel megegyező számú egységgel), ha a telek területe eléri az övezetben beépíthető min. nagyságot, s rendezett,
- az üdülónépesség ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- szállásépület max. 20 fő befogadóképességig,
- üdülőtábor (camping) max. 30 fő befogadóképességig (kivéve a 14. §.-ban leírt területet), és
- kisebb jelentőségű, a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró sportlétesítmény, a 3. melléklet 1. pontjában körülhatárolt terület kivételével.

(4) A hétfélig házas övezetben nem helyezhető el:

- a terület használatát zavaró egyéb gazdasági építmény, ipari, kézműipari létesítmény,
- üzemanyagtöltő állomás, és
- önálló autósó, és meglévő épület használati módját e célra megváltoztatni nem lehet.

(5) Az övezet telkein a fő rendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épületben nyerhet elhelyezést, kivéve az 1500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, kialakult telkű Üh3 övezetű telkeket.

(6) A fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület az övezet területén nem helyezhető



- el. Az övezetben 2005. december 31.-éig földhivatalnál bejegyzett, kizárólag csónaktároló funkciójú épület a telken második épületként fennmaradhat, ha az alábbi feltételeket is kielégíti:
- a) nem esik a TNM rendeletből átvett „beépítetlenül megőrzendő parti területsáv” korlátozási zónába,
  - b) az ingatlan beépítettsége az övezeti előírások szerinti legnagyobb beépítettséget nem haladja meg, és
  - c) az építmény építészeti megjelenése a tradicionális csónaktároló létesítmények hangulatát tükrözi, s nem lapos tetős.
- (7) Az övezetben Balatonakarattyai teljes területén, ~~valamint Balatonkenese vasút és Balaton-part közötti területén~~ 1 egységes üdülő építhető, kivéve, ha a telek az övezetre előírt minimális beépíthető telekterület kétszeresét eléri, illetve ezt meghaladja. Ilyen telken kétegységes épület is engedélyezhető, de az építészeti kompozíció nem lehet egy kétegységes, szimmetrikus ikerházhoz hasonló.
- (8) Ha az övezetben a teleknagyság legalább 50 %-kal meghaladja a legkisebb kialakítható telekterület nagyságát, abban az esetben az ezen felüli területrésze az övezetben előírt beépítettség 50 % -a engedélyezhető, de a kialakuló beépítés így sem haladhatja meg a minimális teleknagyság esetében engedélyezhető beépítettség kétszeresét.
- (9) Az övezetben elhelyezhető kereskedelmi funkciójú épület bruttó szintterülete az övezeti előírások betartása esetén sem haladhatja meg a 300 m<sup>2</sup>-t.
- ~~(10) Az Alteleki út – Tompa Mihály utca – Parti sétány – Vasút utca által határolt területen kivételesen a beépíthető minimális telekméret alatti területű telkek is beépíthetők főépítészeti szakvélemény alapján (220 m<sup>2</sup> ig egyedi beépítési mód meghatározással).~~
- ~~(11) Az Ühs-jelű, Soós-hegy területére és környékére vonatkozó övezetben csak beépítési tanulmánnyal, látványtervvel megalapozott építési helyet kijelölő dokumentáció alapján lehet építési engedélyt kiadni. Az építési hely kijelölő szabályozási tervnek legalább a telekalakítási terv készítését kötelező területre kell kiterjednie.~~
- ~~(12) Az Ühs-jelű övezetben az építési hely kijelölő dokumentációnál, a telekalakítási tervnél, majd pedig az engedélyezési terveknel az alábbi előírások betartása kötelező:~~
- ~~a) az Ühs-jelű övezetben a „C” besorolású felszínmozgásra érzékeny zónában a 15% nál meredekebb lejtésű területek beépítése tilos. Ha a teleknek nincs 15% nál kisebb lejtésű része, akkor az a kialakult formájában nem beépíthető. A telekalakítási terv készítése során ezen a helyzeten átosztással lehet változtatni;~~
  - ~~b) az Ühs-jelű övezetben a 10% os legnagyobb beépítettség 1500 m<sup>2</sup>-es teleknagyságig használható ki, ennél nagyobb teleknél sem lehet látványvédelmi és tájkarakter-védelmi okokból 150 m<sup>2</sup> nél nagyobb épületet elhelyezni;~~
  - ~~c) az övezetben a telkek zöldfelületként fenntartott részén az eredeti növényzet megtartására törekedni kell, ezért az építési engedélyezési terv kötelező részeként be kell nyújtani a meglévő növényállomány felvételét, valamint a tervezett kertészeti kialakítás engedélyezési dokumentációját is. Tájidegen növényzet, kerti építmény nem engedélyezhető, és~~
  - ~~d) az övezet telkeinek a határán utcai fronton is csak szilárd lábazat nélküli áttört kerítés létesíthető, mely mentén térfaképző növényzet telepíthető.~~

#### Különleges terület

36.§ (1)A különleges területek a településen az alábbi célból kerültek kijelölésre:

- ~~a) sportolás, rekreációs célú területek: aa) sportterület (Ks),~~
    - ab) strand (Kst), ~~ac) szabadidőközpont (Kszk)~~ ad) vízi-sport, kikötő (Ki), ae) kemping (Kk), és
    - af) egészségügyi terület (Keü).
  - b) oktatási, kutatási (Ko) célú területek.
- (2) A különleges területeket a SZT és az ÖT jelöli ki.
- (3) Az övezet építési telkei csak teljes közművesítettség (kivéve a zárt rendszerű csapadékvíz elvezetést és a vezetékes gázt) esetén építhetők be.

- (4) A terület építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében, valamint a legkisebb zöldfelület arányát a telek százalékában a következő táblázat szerint kell meghatározni:

Különleges területen az építési telek								
övezeti jele	Beépítés Módja	legkisebb területe		legnagyobb beépítettsége %	Építmények Legnagyobb építménymagassága (m)	Kialakítható telek		minimális zöldfelületi aránya %
		kialakítható m <sup>2</sup>	Beépíthető m <sup>2</sup>			Legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	
Kst1	SZ	K	--	10	4,5;8,0	--	--	60-65
<del>Kst2</del>	<del>SZ</del>	<del>10 000</del>	<del>--</del>	<del>10</del>	<del>4,5</del>	<del>--</del>	<del>--</del>	<del>40</del>
<del>Ks</del>	<del>SZ</del>	<del>10 000</del>	<del>10 000</del>	<del>10</del>	<del>4,5</del>	<del>--</del>	<del>--</del>	<del>40</del>
<del>Ksz</del>	<del>SZ</del>	<del>10 000</del>	<del>10 000</del>	<del>10</del>	<del>7,5*</del>	<del>--</del>	<del>--</del>	<del>60</del>
Kk(F)	SZ	K, 25.000	-, 25.000	10(F:15)	4,5(F:8,0*);	-	-	70
Ko(F)	SZ	10 000/5000	5000/2000	10/25,(F:30)	4,5(F:8,0);7,5*;	-	-	85/60
Ki	SZ	2000	1000	10	4,5	-	-	40
Keü1	SZ	3000	2000	15	7,5*	-	-	70
Keü2	SZ	10000	5000	10	7,5*	-	-	60
<del>Kszk</del>	<del>SZ</del>	<del>10 000</del>	<del>5000</del>	<del>30</del>	<del>7,5*</del>	<del>--</del>	<del>--</del>	<del>50</del>

- (5) A különleges területen elnevezésű táblázatban:
- SZ szabadonállót jelent,
  - K kialakult (tovább nem osztható),
  - T terven jelöltet jelent, és
  - 7,5\* legnagyobb építménymagasság da) parttól 30-60 m: 4,5 m,  
db) parttól 60-100 m: 7,5 m,  
dc) parttól 100 m-en túl meglévő épület esetén a jelenlegi épületmagasság felújítás esetén megtartható, és  
dd) épület építés esetén 7,5 m.
  - Több érték szerepeltetése esetén a szabályozási tervlap övezeti pecsétjében szereplő érték tartandó be.
  - 8,0\* legnagyobb építménymagasság  
fa) parttól és erdőterülettől 30-60 m: 4,5 m,  
fb) parttól és erdőterülettől 60-100 m: 8,0 m,  
fc) parttól 100 m-en túl meglévő épület esetén a jelenlegi épületmagasság felújítás esetén megtartható, de legfeljebb 12,5m, új épület építése esetén 8,0 m.
- (5) A területen önálló gépkocsitároló elhelyezése nem lehetséges.
- (6) Kk(F) és Ko(F) övezetekben a (4) bekezdés táblázatában az (F:...) jellel jelölt intenzívebb építési paraméterek alkalmazása az alábbiak szerint lehetséges:
- Az eltérő előírások [(F...) jelölt intenzívebb építési paraméterek alkalmazása] szerinti tervek bemutatása: A Kk(F) és Ko(F) övezetek területén tervezett beruházásokra vonatkozóan a tulajdonos hatástanulmányt köteles készíteni Balatonakarattya Község Önkormányzata számára, mely bemutatja, milyen kapacitás-növekedéssel jár az eltérő előírások szerinti építés. A kapacitás-növekedés vizsgálata elsősorban arra terjed ki, hogy az érintett terület vonatkozásában várható forgalomnövekedés, kapacitás-növekedés, milyen infrastrukturális beruházásokat tesz szükségessé az önkormányzati tulajdonú ingatlanokon. A hatástanulmányban különösen az alábbiak vizsgálata szükséges:
    - A kapacitásnövekedés szükségessé teszi-e a part menti területsáv zsák jellegű közúti kapcsolatának megszüntetését, a magasabb rendű közúthálózat irányából az egyes

- területek legalább két, egymástól független megközelítését biztosító közutak kiépítését
- ab) A kapacitásnövekedés szükségessé teszi-e Koppány sor útpályájának kétirányú forgalom akadálymentes lebonyolítására való alkalmassá tételét és a biztonságos gyalogos- és kerékpáros forgalom létesítményeinek kialakítását a vasúti aluljáró és a Bercsényi lejáró közötti szakaszon (különös tekintettel a szembe találgató járművek egymás melletti elhaladásának biztosítására és az út menti közterületi parkolási igényekre kiszolgálására), valamint a kapcsolódó közvilágítás és csapadékvíz-elvezetés kiépítését,
- ac) A kapacitásnövekedés szükségessé teszi-e a Koppány sor és a 29. sz. Székesfehérvár-Tapolca vasútvonalat keresztező alagútjában legalább a váltakozó irányú forgalom lebonyolítását intelligens, forgalomfüggő kapacitást biztosító forgalomtechnikai eszközökkel
- ad) A kapacitásnövekedés szükségessé teszi-e a vasúti alagútban legalább egy forgalmi sáv szélességben a teljes, korlátozás nélküli közúti úrszelvény biztosítását
- ae) A kapacitásnövekedés szükségessé teszi-e az Aligai utca útpályájának kétirányú forgalom akadálymentes lebonyolítására való alkalmassá tételét és a biztonságos gyalogos- és kerékpáros forgalom létesítményeinek kialakítását a Bercsényi lejáró és a déli, Balatonvilágossal közös közigazgatási határ közötti szakaszon (különös tekintettel a szembe találgató járművek egymás melletti elhaladásának biztosítására és az út menti közterületi parkolási igények kiszolgálására), valamint a kapcsolódó közvilágítás és csapadékvíz-elvezetés kiépítését.
- (7) Amennyiben Balatonakarattya Község Önkormányzata részére az a) pontban megfogalmazott infrastrukturális beruházási kötelezettség keletkezik, az eltérő előírásokkal érintett területek tulajdonosai kötelezettséget vállalnak arra, hogy az Önkormányzattól visszavonhatatlanul átvállalják a felmerülő kiadásokat.

#### Különleges terület sportolási és rekreációs célokra (Krek)

##### 37.§ (1)A terület:

- a) sportlétesítmények,
  - b) strandok, vízi-sport telep, kemping,
  - c) szabadidőközpont, és
  - d) egészségügyi létesítmények, elsősorban gyógyszálló elhelyezésére szolgál.
- (2) A sportlétesítmények területén:
- a) sport építmények, kikötő,
  - b) sport építmények kiszolgáló létesítményei,
  - c) szabadidőközponti létesítmények, és
  - d) a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó létesítmények helyezhetők el.
- (3) A strand területen:
- a) a strand kiszolgáló épületei (zuhanyzók, WC-k, kabinok), és
  - b) a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények helyezhetők el.
- (4) Kivételes esetben a K-ST2 jelű területen, valamint szabadidőközpont célú területen szállásépület is elhelyezhető max. 20 fő befogadóképességig.
- (5) A strand beépítését úgy kell megoldani, hogy a strandolási funkció és az ellátási funkció területileg elválasztásra kerüljön.
- (6) A kemping területen szállásépületek és azokhoz kapcsolódó kiszolgáló létesítmények helyezhetők el az építési jellemzők szerinti paraméterekkel.
- (4) Új sportépület, szabadidőközpont, illetve strand kialakítása, átépítése, felújítása esetén a tervezett funkciónak megfelelően az OTÉK 42.§. alapján a parkolást a telken belül kell biztosítani, valamint gondoskodni kell a megfelelő szociális kiszolgáló létesítményekről.
- (5) Új sport, szabadidőközpont, és strand területek engedélyezésekor és felújítás esetén az engedélyeztetésre benyújtott dokumentációnak kertészeti tervet is kell tartalmaznia. A

kertépítészeti terv méretaránya min. 1:500.

- (6) A területen épület csak teljes közművesítettség esetén helyezhető el.
- (7) Az övezetben az SZT övezeti jellemzőinek megfelelő építménymagasságú épületek, de maximum F+1+T szintszámú épület helyezhető el.
- (8) Kikötő területet is magába foglaló vízi-sport célú területen medencés kikötő esetén a víz felülete az építési telekre meghatározott legkisebb zöldfelületbe nem számítható bele.
- (9) Az övezetben új építmények telepítése esetén az építési engedélyezési dokumentáció benyújtása előtt a létesítmény építészeti terveit tervtanácson kell bemutatni látványtervvel, s a kertészeti kialakítás terveivel együtt, s csak pozitív tervtanácsi és főépítészeti vélemény megszerzése esetén – annak írásos dokumentumát mellékelve – lehet az engedélyezési dokumentációt az említett kiegészítő mellékletekkel együtt elbírálni.
- (13) Az egészségügyi különleges területen egészségmegőrzés létesítményei, elsősorban gyógyszálló, gyógyüdülő és azokhoz kapcsolódó kiszolgáló létesítmények helyezhetők el.

#### Különleges terület oktatási, kutatási célra (Ko)

38.§ (1)A terület oktatási, illetve kutatási létesítmények elhelyezésére szolgál.

- (2) Az övezet területén:
  - a) a fenti célokat szolgáló építmények, és
  - b) a területet használók ellátását szolgáló létesítmények helyezhetők el.
- (3) Az övezet területén kivételesen szállásépület is elhelyezhető max. 20 fő befogadóképességig.
- (4) Az övezetben a tervezett funkciónak megfelelően az OTÉK 42.§. alapján a parkolást a telken belül biztosítani kell.
- (5) A területen épület csak teljes közművesítettség esetén helyezhető el.
- (6) Az övezetben az SZT és a 36.§ övezeti jellemzőinek megfelelő építménymagasságú épületek helyezhetők el.
- (7) Az övezetben új építmények telepítése esetén az építési engedélyezési dokumentáció benyújtása előtt a létesítmény építészeti terveit tervtanácson kell bemutatni látványtervvel, s a kertészeti kialakítás terveivel együtt, s csak pozitív tervtanácsi vélemény megszerzése esetén – annak írásos dokumentumát mellékelve – lehet az engedélyezési dokumentációt az említett kiegészítő mellékletekkel együtt benyújtani.

#### Különleges turisztikai fejlesztési terület övezete

39.§ (1)Az övezetbe a BTSZ minőségi fejlesztést szolgáló övezet alövezetei kerültek besorolásra.

- (2) Az övezetben minimum 5 ha nagyságú területek építhetők be, maximum 8%-os beépíthetőséggel.
- (3) Az övezetben csak teljes közművesítés esetén adható ki építési engedély.
- (4) A telek területének 80%-át növényzettel fedetten kell kialakítani, amelyből az összterület minimum 50%-át magas, fás növényzettel borított kell legyen, azaz ligetes, parkszerű kialakítás kötelező.
- (5) A növényzet őshonos, illetve a táj éghajlatának megfelelő szubmediterrán növényekből kell kialakítani.
- (6) Az övezeten belül, az építendő épületeket a funkciókhoz és a szűkebb környék építészeti és táji adottságokhoz igazodva kell megtervezni.
- (7) Az övezeten belül a védett természeti területek nem beépíthetők, a védelem feltételeiről továbbra is gondoskodni kell.
- (8) A védett természeti területek alapterülete a beépítési %-ba beszámít.

- (9) Az övezetben tervezett beruházások megvalósítása a tevékenység jellegétől függően csak környezeti hatásvizsgálat elvégzése alapján engedélyezhető.
- (10) Az övezeten belüli fás növényzettel fedett felületterületek nem építhetők be, de az fás növényzettel fedett felületterületek nagysága a beépíthető terület nagyságába beszámítható. Az övezetben Sándor-hegy – Bögre-hegy szabályozással érintett területén a villapark saját használatú kertrészeinek szeparálása kertészeti elemekkel – pl. sövény, többszintes növényállományú térelválasztó – javasolt.
- (11) A Krek övezetben a (12) bekezdés részletes felsorolásának megfelelően szállásférőhely, konferencia- és rendezvényközpont, rekreációs és sportlétesítmények – sportpályák, élményszálló, uszoda – szórakoztató létesítmények, borturizmust szolgáló létesítmények és ezek működéséhez kapcsolódó kiegészítő funkciók épületei, épületgyűjtései helyezhetők el, az alábbi, keret jellegű (1. táblázat), valamint a szabályozási tervlap szerint részletezett (2. táblázat) építési jellemzők betartásával:

1. táblázat

A telek							
Öve- zet jele	Kötelező művelés, v. növényzettel fedettség	kialakítha tó teleknagy ság min.	Beépíth ető telekna gyság min.	Beépítési % max .	Beépítés i mód	Legnagyobb Építménymagas ság (m)	Vonatkozó BTSZ övezetek megj.
Krek	50 %	5 ha	5 ha	8 %	SZ	15,0	Ü-1
Krek *	50%	5ha	5ha	8%	SZ	7,5	U-1
Krek 1	50 %	5 ha	5 ha	8 %	SZ	9,0	Ü-1
Krek 2	50 %	40 ha	40 ha	8 %	SZ	15,0	Ü-1

- (10) Az 1. táblázatban:

- a) az 1-es számjel idegenforgalmi szolgáltatást jelent,
- b) a 2-es számjel fő funkció rekreáció; fás növényzettel fedett felületterület nem építhető be, de a beépíthető terület nagyságába beszámíthatót jelent, és
- c) Krek\* jelű övezet területére szabályozási terv készítendő, melyen belül kell az építési helyeket és zöldterületeket kijelölni összhangban a szomszédos beépítésre szánt területekkel. A szabályozási terv elkészültéig az övezet átmeneti besorolása Má-0.

2. táblázat

- (11) A Sándor-hegy – Bögre-hegy a szabályozási tervlapjain meghatározott építési helyen Krek1-jelű övezetű 5,0 hektáros és Krek2-jelű övezetű 41,83 hektáros – összesen 46,83 ha – Ü-1 területén szabályozási terv alapján kijelölt építési helyekhez kötött építési jellemzők táblázatos összefoglalása.

Jel	Megnevezés	Mérté k- egység	A telken belüli építési helyek számjelei								Össz e-sen
			1	2	3	4	5	6	7	8	
A	Az építési hely területe	ha	5,43	1,25	0,33	2,02	1,34	0,48	6,94	2,28	20,07
B	Az építési helyen belül elhelyezhető legnagyobb földszinti alapterület	m <sup>2</sup>	15-100	1500	800	5000	4000	2000	6060	3000	37460
C	Az építési helyen belül kialakítandó legkisebb zöldfelület	ha	Az építési hely 40%-a						Az építési hely 60%-a		-
			2,172	0,5	0,136	0,808	0,536	0,192	4,164	1,368	9,872

D	Az építhető legnagyobb építménymagasság	m	15,0	7,5	6,0	9,0	9,0	6,0	5,5	5,5	-
E	Beépítési mód	-	Szabadonálló								
F	Az építési hely jele	Az építési helyre vonatkozó funkcionális tartalom									
	1	1. 200 szobás, 4-szálloda a minőségi fokozatnak megfelelő teljes körű szolgáltatással –étterem, konyha, lakosztályok, stb. 2. Konferenciaközpont 300 fős plenáris teremmel, kistermekkel, adminisztrációs és kiszolgáló létesítményekkel, 600 fő egyidejű fogadásának lehetőségével; 3. Élmenyfürdő és wellness központ zárt és nyitott medencéekkel; 4. Szolgálati lakások, üzemeltetéshez kapcsolódó és szolgáltató helyiségek, 5. Recepció, porta, 6. Energiaközpont; 7. Gépkocsi parkolók OTÉK szerinti kapacitással, melybe a szabályozási terven kijelölt parkolók is beszámítanak									
	2	Golfklub épület étteremmel –grill terasz –, bárral, sporteszközök, golfkocsik tárolójával, karbantartási lehetőséggel, kapcsolódó funkciókkal									
	3	Látványpincészet: 150 fő egyidejű fogadására alkalmas terekkel, kiszolgáló egységekkel									
	4	Társas üdülők 110-120 üdülőegységgel, egységenként 1-1 gépkocsi várakozóhellyel									
	5	Társas üdülők 50-60 üdülőegységgel, egységenként 1-1 gépkocsi várakozóhellyel									
	6	Társas üdülők 30-35 üdülőegységgel, egységenként 1-1 gépkocsi várakozóhellyel									
	7	Üdülő villák 45-50 üdülőegységgel, egységenként 1-1 gépkocsi várakozóhellyel									
8	Üdülő villák 15-20 üdülőegységgel, egységenként 1-1 gépkocsi várakozóhellyel										

(15) Az övezet területén az alábbi funkciók helyezhetők el:

- szálláshely – magas minőségi fokozatú szálloda – vagy gyógyszálló - teljes körű szolgáltató háttérrel (étterem, bár, konyha, kölcsönző, ajándéktárgy értékesítés),
- élmenyfürdő, wellness és egészségügyi szolgáltatások, zárt és nyitott medencéekkel, kondicionáló termekkel,
- konferencia és rendezvényközpont komplex szolgáltatásokkal,
- porta, recepció önálló épületként is,
- szolgálati lakások, üzemeltetéshez kapcsolódó funkciók,
- energiaközpont,
- golfklub épület étteremmel, bárral, sporteszközök, golfkocsik tárolóival, karbantartási lehetőséggel, kapcsolódó egyéb funkciókkal,
- látványpincészet vendéglátó és bemutató terekkel,
- üdülők: társas üdülőépületek, illetve önálló üdülő-villák saját használatú kertrésszel, és
- sportpályák labdajátékok számára – pl. tenisz

A fenti funkciókhoz kapcsolódóan fásított, több egységre tagolt gépkocsi várakozóhelyek, vagy részben térszint alatti gépkocsi tárolók OTÉK szerinti méretezésnek megfelelően biztosítandók. A területen önálló gépkocsi tároló elhelyezése nem lehetséges.

### III. fejezet

Beépítésre nem szánt területek  
Közlekedési és közmű területek övezete (Kköz, Kköv)

40.§ (1)A közlekedési és közmű területek kialakítása csak az OTÉK 26.§-ban, valamint az ágazati szabványban foglaltak szerint lehetséges.

#### Közlekedési területek

41.§ (1)Közlekedési terület az országos és helyi közutak és csomópontok, valamint a közlekedéssel kapcsolatos egyéb létesítmények elhelyezésére szolgáló terület.

(2) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a Szabályozási Terv tartalmazza.

(3) Az országos közutak védőtávolságán belül építési engedélyt csak a közút kezelőjének állásfoglalása alapján a közlekedési szakhatóság hozzájárulásával szabad megadni.

(4) A tervezett összekötő és bekötőutak külterületi szakaszának szabályozási szélessége 30,00 m.

(5) A tervezett új lakó és kiszolgáló utak szabályozási szélessége min. 12,00 m, a gyűjtőúté 22,00 m., kivéve, ahol a szabályozási terv másképpen rendelkezik, illetve jelölés hiányában egyedi keresztmetszeti méretezés szerint.

(6) Külterületi mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 15-15 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.

(7) A vasút védőtávolsága a szélső vágány tengelyétől számított 50 m.

(8) A tervezett új beépítés esetén az OTÉK és a helyi parkolási rendelet által előírt parkolóhely mennyiség az adott ingatlan területén biztosítandó.

(9) A külterületi utak mentén min. 8 m tőtávolsággal fasor telepítendő, kivételt képez, ha ez a tájképi egységet megbontaná.

(10) Egy út belterületi (lakott területen belüli) úttá minősítésének feltétele a legalább egy oldali járda és a közvilágítás kiépítése.

~~(11) Sándor hegy – Bögre hegy SZT vel érintett területén a közforgalom céljára megnyitandó magánutak tervezését és kiépítését a vonatkozó Utügyi Műszaki Előírások figyelembevételével kell elvégezni.~~

(12) A közutak tervezési osztályba sorolása:

a) Külterületi közutak:

aa)	autópálya	K.I.A,
ab)	M8,	
ac)	autóút	K.II.A,
ad)	710,	
ae)	II. rendű főút	K.IV.A,
af)	71,	
ag)	összekötőút	K.V.A,
ah)	7205,	
<del>ai)</del>	<del>7213,</del>	
aj)	egyéb közút	K.VI.,
ak)	kerékpárút	K.VII., és
al)	gyalogút	K.VIII.

b) Belterületi közutak:

ba)	II. rendű főút	B.IV.c.B, bb) 71,
bc)	gyűjtőút	B.V.d.A
bd)	az összekötő utak belterületi szakaszai és a helyi gyűjtőutak:	bda) Bercsényi lejáró, bdb) Aligai út, bdc) Koppány sor, bdd) Árpád út, bde) Vak Bottyán út, bdf) Schnédel A. út, bdg) Bocskai út, bdh) Bajcsy Zs. út, és bdi) végig a Kikötő út.
be)	kiszolgálóút	B.VI.d.C, bf) minden egyéb út,
bg)	kerékpárút	B.VII., és

bh) gyalogút

B.VIII.

Közmű területek, közművek  
Általános előírások

42. § (1) ~~A település bel- és külterületén lévő, illetve azt érintő közművezetékek hálózatok, azok műtárgyai és létesítményei a nyomvonal tengelytől mindkét irányban értendő a törvényerejű rendeletekben és a vonatkozó szabványokban rögzített biztonsági övezettel rendelkeznek, melyen belül meghatározott tilalmak és korlátozások érvényesek.~~
- (2) ~~A meglévő közműhálózat védelmét biztosítani kell, szükség esetén szakfelügyelet igénylésével.~~
- (3) A közmű létesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenésre, illetve a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag) figyelemmel kell lenni.
- (4) A közműhálózatot ~~lehetőleg~~ közterületen kell megépíteni a folyamatos hozzáférhetőség biztosítása mellett az érvényes MSZ szerint elhelyezni, ettől eltérő esetben nyomvonalának helyét szolgalmi joggal, vezeték joggal kell biztosítani.
- (5) ~~A megvalósításra kerülő új létesítményeket a a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény ben (továbbiakban: BTSZ) meghatározott közművesítéssel kell ellátni.~~
- (6) A közműhálózatok, közműépítmények elhelyezését, annak védőtávolságának, biztonsági övezetének helyigényét ~~lehetőleg~~ közterületen, vagy közmű üzemeltető telkén belül kell biztosítani. Ettől eltérő esetben ha a vezeték és a védőtávolság magánterületre esik a közművezetékek nyomvonalára a helyfoglalás biztosításához szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni. A szolgalmi jogot és a szükséges védőtávolságot az építési engedély kiadásánál ~~figyelembe kell venni.~~
- (7) ~~Amennyiben csak a védőtávolság esik magánterületre, azt csak az építési engedély kiadásánál kell figyelembe venni.~~
- (8) A közművesítésre kerülő telkeknek a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel kell csatlakozni. ~~Közműhiányos ingatlant ellátó, más telkén átvezetett bekötővezetékek nyomvonalára a szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni. A szolgalmi jogot és a szükséges védőtávolságot az építési engedély kiadásánál figyelembe kell venni.~~
- (9) Új út építésénél a tervezett közművek egyidejű megépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről, belterületen a közvilágítás megépítéséről, útrekonstrukciónál a meglévő közművek szükséges egyidejű felújításáról gondoskodni kell.
- (10) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor a feleslegessé vált közművet el kell bontani, az indokoltan földben maradó vezeték ~~tömedékelését szakszerűen~~ lezárását, roskadás mentessé tételét meg kell oldani.
- (11) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani. A beépítésre szánt területeken a területet kiszolgáló közművezetékek nyomvonalát és helyét úgy kell elrendezni, hogy 8 m-nél nagyobb, de 12 m-nél keskenyebb szabályozási szélességű utcákban legalább egy az utcákban egyoldali, 12 m szabályozási szélességet meghaladó utcákban kétoldali ~~kedvező~~ esetben kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.
- (12) ~~Amennyiben fasor telepítésére közterületen helyhiány (kis szabályozási szélesség, bevágás) miatt nincs lehetőség, úgy az a szabályozási vonalon kívül (magánterületen) is megvalósítható.~~
- (13) ~~A területen tereprendezési és feltárási munkát a jogszabályi környezet szabályozta feltételekkel szabad végezni.~~
- (14) Felszínmozgásra érzékeny területen a közműépítés csak az érintett szakhatóság véleményében előírtak betartásával lehetséges. ~~hez~~ szükséges vezetékárok építését ütemezetten kell végezni.



(15) A közműhálózat tervezésével együtt az ivóvíz és szennyvíz mennyiség növekmények figyelembe vételével a meglévő víziközmű hálózat érintett szakaszának hidraulikai ellenőrzését is el kell végezni.

#### Vízellátás – tűzvédelem

(16) A beépített, illetve beépítésre szánt területen építeni csak a teljes közműellátás keretében a közüzemű vízellátás biztosításával lehet. építési engedély csak a vezetékes vízellátás ingatlanra történő bekötését követően adható.

(17) A beépített és beépítésre szánt területen új vízbekötést építeni csak a közcsatornahálózat megvalósulását követően házi vízbekötés csak az elválasztott rendszerű szennyvízesatorna hálózatra történő rákötést követően engedélyezhető lehet.

(18) A mértékadó külső tűzvíz szükségletet igényt az érvényes tűzvédelmi előírások szerint, ha a közhálózatról nem lehet en biztosítani vételezni, akkor telken belül kiegészítő beruházással kell a tűzvíz igény kielégítését megoldani kell.

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

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

(21) Az ivóvízhálózatraon föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni.

(22) A tűzcsapokat a védeni kívánt létesítménytől max. 100 m megközelítési távolságra kell elhelyezni.

(23) A tűzcsapokat egymástól min. 5,0 m távolságra szabad telepíteni.

(24) A közterületi hálózatot a kétoldali betáplálás biztosítása érdekében körvezetékként célszerű kiépíteni amennyiben a feltételek biztosítottak.

(25) Védőtávolságok a MSz 7487/2 szerint:

Ivóvízvezeték (épület alapjától)

a) D 300 mm ig 3,0 m és

b) D 400 mm ig 5,0m.

#### Szennyvízelvezetés

(26) A település közigazgatási területén a szennyvizek szikkasztása szigorúan tilos! Tisztított szennyvizet sem szabad a talajba szikkasztani!

(27) A külterületen az elválasztott rendszerű szennyvízcsatornázás megvalósulásáig a szennyvizet vízzáró zárt tárolóban kell összegyűjteni, ha a keletkező szennyvíz mennyisége az 5 m<sup>3</sup>/nap mennyiséget nem éri el és a kijelölt leürítő helyre kell szállítani. Ha az 5 m<sup>3</sup>/nap mennyiséget meghaladja a keletkező szennyvízmennyiség, akkor házi kisberendezés létesíthető, ha a tisztított vizek befogadására felszíni vízbefogadó rendelkezésre áll. Ha nincs felszíni befogadó, akkor a szennyvíz közcsatorna hálózati csatlakozást akkor is ki kell építeni, ha a közcsatorna hálózati csatlakozási lehetőség nagyobb távolságban áll rendelkezésre.

(28) A Sándor hegy – Bögre hegy területének tervezett beépítése csak a szennyvízesatorna hálózat üzembehelyezését követően történhet. E területen közműpótló berendezés nem alkalmazható.

(29) A szennyvízcsatorna hálózatba csapadékvíz vezetni tilos!

(30) A meglévő szennyvízelvezető hálózat mentén fekvő ingatlanokat kötelezni kell a rákötésre és ezzel egyidejűleg a meglévő közműpótló berendezéseket el kell bontani!

(31) A csatornahálózat megvalósulását követően házi vízbekötés csak az elválasztott rendszerű szennyvízesatorna hálózatra történő rákötést követően engedélyezhető!

(32) Ideiglenes közműpótló berendezések alkalmazása esetén a felhasznált vízmennyiségnek megfelelő szennyvíz szállítási gyakoriságot számlával kell igazolni.

### Védőtávolságok

(33) Védőtávolságok:

a)	Gravitációs csatorna (épület alapjától)	3,0 m,
b)	Szennyvíz nyomócső — D 300 mm ig	3,0 m, és
e)	Szennyvíz átemelő a műtárgy szélétől mért	20,0 m.

A szennyvízáttemelő védőtávolsága:

- a) védelem és búzzár nélkül 150 m
- b) védelemmel és búzzárral 20 m
- c) egyedileg megállapított kialakítással a védőtávolság igény tovább csökkenthető.

~~(34) A védőtávolság abban az esetben érvényes, ha a létesítmény megfelelő zaj- és szagvédelemmel ellátott.~~

### Csapadékvíz elvezetés

(35) Csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető!

(36) A fejlesztési területek csapadékvíz-elvezetését zárt csapadékcatorna, nyílt csapadékvíz-elvezető árok, illetve folyóka kombinációjával kialakításával kell megoldani.

~~(37) A kiemelt szegéllyel építendő 20 állásnál nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól az összegyűlő csapadékvíz csak környezetvédelmi műtárgyon (olaj-izapfogó) keresztül vezethető a befogadóba.~~

~~(38) Az egyes részvízgyűjtők vízrendezésére részletes tervet kell készíteni, melyet a Vízügyi Hatósággal egyeztetni kell.~~

~~(39) A fenti tervek készítése során fő szempontként kell figyelembe venni a löszfal állékonyságának megőrzését.~~

~~(40) A terepszint 1,0 m-nél nagyobb mértékű megbontása, vagy feltöltése külön az építési hatóság által engedélyezett terv alapján végezhető.~~

(41) A meglévő, szabályozási tervlapokon jelölt a vízfolyások kijelölt karbantartó sávjai fenntartandók, karbantartásukat lehetőségét folyamatosan biztosítani kell.

### Villamosenergia-hálózatok

~~(42) A villamos energia szállítására és átalakítására szolgáló föld feletti távvezetékek, villamos szabadvezetékek, erőművek, állomások és villamosművek a mindenkor hatályos Villamosenergia-Szolgáltatási törvény, a villamosmű-biztonsági övezetéről szóló érvényes jogszabályok és szabványok szerinti biztonsági övezettel rendelkeznek, melyek betartása kötelező.~~

~~(43) Föld feletti 20 kV-os villamos szabadvezeték hálózat védőtávolsága mindkét oldalon a nyugalomban lévő legszélső vezetőktől mérve:~~

- a) külterületen 5,0 — 5,0 m-es, és
- b) belterületen, illetve fokozott biztonságra vonatkozó előírások megtartásával épített szakaszokon 2,5 — 2,5 m-es távolságig terjed.

~~(44) Föld feletti 0,4 kV-os villamos szabadvezeték hálózat esetében a vezeték nyomvonala mentén mindkét oldalon a nyugalomban lévő legszélső vezetőktől mért 1,0 — 1,0 m-es távolságig terjed.~~

~~(45) Földben elhelyezett 35 kV-nál kisebb névleges feszültségű vezeték biztonsági sávja a tengelyvonaltól mérve 1,0 — 1,0 m-es függőleges síkokig terjed.~~

(46) Az intenzív jellegű beépítési és intézményi területeken, valamint a parti sávban – új építés, vagy rekonstrukció során – mind a közép-, mind a kisméretű hálózatot földkábelként kell

kialakítani.

#### Elektronikus hírközlési hálózatok

- (47) Föld feletti távközlési légek hálózatok esetében a nyomvonal két oldalán szükséges biztonsági sáv a tengelyvonalától mérve 1,0 méteres távolságú függőleges síkokig terjed.
- (48) Föld alatti távközlési hálózatok, kábelek és alépítmények az érvényes szabvány előírásai szerint rögzített biztonsági övezete a nyomvonal mindkét oldalán, arra merőlegesen 1,0 méteres távolságú függőleges síkokig terjed.
- (49) Hálózatbővítés a MSz 7487. szabvány előírásai szerint a közterületeken a meglévő távközlési alépítmények felhasználásával, és új esőhálózat kiépítésével és megszakító létesítmények telepítésével oldandó meg. A tervezett alépítményi csőszámnak és megszakító létesítményeknek a tervezési terület 100%-os ellátását kell szolgáltatnia.
- (50) A telekhatárok és az útburkolatok között húzódó járdák és zóldsávok a távközlési alépítmények, földkábelek elhelyezésére alkalmas területsáv.
- (51) Ide kell elhelyezni az alközpontokat összekötő törzs- és átkérő kábelhálózatokat is. A távbeszélő állomásokhoz csatlakozó elosztóhálózatokat a gyalogos közlekedés területsávjában kell elhelyezni.
- (52) Nyilvános távbeszélő állomás elhelyezését a tervezett kereskedelmi-szolgáltató épületek közterületi frontján lehet megvalósítani.
- (53) Légvezetékes föld feletti elektronikus hírközlési távközlési hálózatot a 0,4 kV-os villamosenergia elosztóhálózat és a kábel TV hálózattal közös tartószerkezeten építendő kell elhelyezni.
- (54) Mobil Vezeték nélküli elektronikus hírtávközlésre szolgáló létesítményeket jelentős újabb bázisállomások vagy adótornyok a BATrT figyelembe vételével, a belterületen épületre, építményre lehet telepíteni, külterületen, ahol egyéb előírás nem tiltja, olyan tartószerkezetre is telepíthető, amely több funkciót szolgál. (kilátó stb.) közterületi elhelyezése nem javasolt.

#### Földgázvezeték hálózatok

- (55) Földgázvezeték csak földalatti elhelyezéssel szabad építeni, telken belül is. Földgázszállító vezeték hálózatok, gázfogadó állomások, körzeti és ipari gáz nyomásszabályozó berendezések biztonsági övezeteit az érvényes jogszabályok és szabványok a nyomásfokozatoktól (nagy nyomású hálózatoknál + a csővezetékek névleges ürméretétől) függően a csővezeték tengelyvonalától mindkét irányban terjedően az alábbiak szerint rögzíti:
- |                                    |                         |           |
|------------------------------------|-------------------------|-----------|
| a) nagyközépnomású hálózat         | 5,0                     | 5,0 m,    |
| b) középnomású hálózat             | 4,0                     | 4,0 m, és |
| c) gáznyomás szabályozó berendezés | 10,0x10,0 m-es terület. |           |
- (56) A biztonsági övezeten belül az érvényes jogszabályokban rögzített szigorú tilalmak és korlátozások betartása minden esetben kötelező jellegű!
- (57) A földgáz hálózatok és berendezések további tervezési és kivitelezési munkái során be kell tartani a vonatkozó érvényes jogszabályokban és szabványokban rögzített előírásokat.
- (58) Földgáz hálózatok részére a közutak burkolata alatt az érvényes szabványban rögzített, az útpálya tájolása szerinti „hideg” oldali közműsávot az egyéb közművezetésektől 1,0-1,0 méteres védőtávolsággal biztosítani kell.

Beépítésre nem szánt különleges területek

- 43.§ (1)A beépítésre nem szánt különleges területek a településen az alábbi célból kerültek kijelölésre:
- a) sportolásra (sportterület) (rövidítve: Ks, Ksp),
  - b) növénykert céljára (rövidítve: Karb),

- c) temetők területei  
 ca) temető (rövidítve: Kt), és  
 eb) kegyeleti park (rövidítve: Kkegy),  
 d) különleges vasúti terület (állomás - Kköv), különleges közlekedési terület (Kköz),  
 e) kemping céljára (rövidítve: Kk), és  
 f) mezőgazdasági üzem céljára (rövidítve: Kmü).
- (2) A különleges területeket a SZT és az ÖT jelöli ki.
- (3) Az övezet építési telkei csak teljes közművesítettség (kivéve a zárt rendszerű csapadékvíz elvezetést és a vezetékes gázt) esetén építhetők be.
- (4) A terület építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében, valamint a legkisebb zöldfelület arányát a telek százalékában a következő táblázat szerint kell meghatározni:

Beépítésre nem szánt különleges területen a telek								
övezeti jele	Beépítés Módja	legkisebb területe		legnagyobb beépítettség %	Építmények Legnagyobb építménymagassága (m)	Kialakítható		minimális zöldfelületi aránya %
		kialakítható m <sup>2</sup>	Beépíthető m <sup>2</sup>			Legkisebb szélessége	legkisebb mélysége (m)	
Ks1	SZ	K	--	2,5	4,5;7,5;	--	--	50
<del>Ks2</del>	<del>SZ</del>	<del>T/K</del>	<del>--</del>	<del>5</del>	<del>4,5; 7,5</del>	<del>--</del>	<del>--</del>	<del>50</del>
<del>Ks3</del>	<del>SZ</del>	<del>2000</del>	<del>--</del>	<del>5</del>	<del>4,5</del>	<del>--</del>	<del>--</del>	<del>50</del>
Kt	SZ	K	--	2	4,5	--	--	50
<del>Kkegy</del>	<del>SZ</del>	<del>K</del>	<del>--</del>	<del>2</del>	<del>4,5</del>	<del>--</del>	<del>--</del>	<del>50</del>
<del>Karb</del>	<del>SZ</del>	<del>K</del>	<del>--</del>	<del>5</del>	<del>4,5</del>	<del>--</del>	<del>--</del>	<del>70</del>

- (5) A beépítésre nem szánt különleges terület elnevezésű táblázatban:
- a) SZ szabadonállót jelent,  
 b) K kialakultat (tovább nem osztható) jelent, és a  
 c) Több érték szerepeltetése esetén a szabályozási tervlap övezeti pecsétjében szereplő érték tartandó be.  
 d) T terven jelöltet jelent.

Beépítésre nem szánt különleges terület arborétum célra (Karb)

44.§ (1)Az övezetben kizárólag növénykert alakítható ki, melyen a rendeltetésnek megfelelő fő-, kiszolgáló és kiegészítő funkciójú épületek helyezhetők el.

Beépítésre nem szánt különleges terület temető célra (Kt) 45.§ (1)A terület a temetkezés célját szolgálja.

(2) A területen kegyeleti park is kialakítható.

(3) A területen a temetkezés kegyeleti épületei, s azt kiszolgáló és kiegészítő épületek helyezhetők el.

(4) A temetőben, annak minden 100 m<sup>2</sup> re után legalább 1 nagykoronájú lombos fát kell telepíteni.

Beépítésre nem szánt különleges terület vasúti közlekedési (Kköv)  
és egyéb közlekedési (Kköz) célra

- 46.§ (1)A Kköv övezetben a vasúti közlekedést szolgáló létesítmények – állomás, szolgálati épület, – létesíthetők, és tarthatók fenn az ágazati előírások figyelembevételével, szabályozási terv alapján.
- (2) A Kköz övezetben a közúti közlekedést szolgáló létesítmények – benzinkút, vendéglátó létesítmény, szállásférőhely – létesíthetők, és tarthatók fenn az ágazati előírások figyelembevételével, kétféle engedélyezési eljárás alapján. Az elvi engedélyezés során az optimális építési hely, közművesítés, s a közúti környezeti terhek elháríthatóságának megoldását kell eldönteni, a

telepítendő funkció függvényében.

- (3) Az övezet telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét, valamint a legkisebb zöldfelület arányát a telek százalékában a következő táblázat szerint kell meghatározni:

Beépítésre nem szánt különleges terület vasúti közlekedési (Kköv) és egyéb közlekedési (Kköz) célú területen a telek								
Övezeti Jele	Beépíté s Módja	legkisebb területe		Legnagyobb Beépítettsége %	Építmények legnagyobb építmény- magassága	Kialakítható telek		Minimális Zöldfelüle ti Aránya %
		Kialakíthat ó m <sup>2</sup>	Beépíthet ő m <sup>2</sup> *			Legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	
Kköv	SZ	2000	K	5	4,5	-	-	20
Kköz	SZ	2000	2000	5	6,0	-	-	40

~~Külterületi különleges területek övezete (Ksp, Kk, Kmü) 47.§ (1)Az előírások  
azonosak a 36. és 37. § ban foglaltakkal.~~

Ksp, Kk, Kmü jelű külterületi különleges területen a telek						
Övezet jele	Kötelező művelés, v. növényzettel fedettség %	kialakítható teleknagy ság min.	Beépíthető teleknagy ság min.	Beépítési % max.	legnagyobb építmény magasság (m)	vonatkozó BTSZ övezetek, megj.
Ksp	30	6 ha	6 ha	3	4/6	Sportterület
Kk	50	K	K	kialakult	4/6	meglévő kemping
Kmü	40	1,5 ha	0,2 ha	5	4,5	

- ~~(2) A Ksp, Kk, Kmü jelű külterületi különleges területek elnevezésű táblázatban a K kialakultat,  
tovább nem oszthatót jelent.~~
- ~~(3) Az övezetben a legkisebb telekméretet, annak legnagyobb beépítettségét, továbbá a  
szabadonálló beépítési móddal telepíthető épület legnagyobb építménymagassági mértékét az  
(1) bekezdés táblázata szerint kell meghatározni.~~
- ~~(4) A Kmü jelű mezőgazdasági üzemi terület övezetben mezőgazdasági üzemi telephelyek,  
állattartó telepek létesíthetők, illetve tarthatók fenn.~~

#### Általános külterületi előírások

- 48.§ (1) Balatonakarattya, **Balatonkenese** külterületen lévő erdő területek és fás növényzettel fedett felületek parcellázása, beépítése, beépítésre szánt területté való minősítése lehetőleg kerülendő, és a magasabb szintű jogszabályok szerint kezelendő. A településen lévő erdő terület nagysága összességében nem csökkenhet.
- (2) A település 17%-nál meredekebb területein szántóföldi művelés nem folytatható. Az erózióra erősen érzékeny területeken a földhasznosítás tudatos megválasztásával, talajvédelmi és agrotechnikai beavatkozásokkal kell az erózió mértékét csökkenteni.
- (3) A település külterületi részein – kifejezetten a gazdálkodás segítése céljából az Má, illetve Mk övezet területein, ha az övezeti és a többi általános elő írás is lehetővé teszi az építést, akkor szigorúan zárt, egyedi szennyvíztárolók alkalmazása esetén is adható építési engedély. 5000 m<sup>2</sup> telekméret felett az illetékes vízügyi és környezetvédelmi hatóság engedélyével szakszerű szennyvízszikkasztók, illetve egyedi szennyvíztisztító kisberendezések is alkalmazhatók.
- (4) Balatonakarattya, **Balatonkenese** területén a jövőben olyan beruházások, fejlesztések valósíthatók meg, amelyek a vonatkozó jogszabályokban megállapított határérték felett sem a vizet, sem a talajt, sem a levegőt, sem az élő világot nem szennyezik, nem károsítják és tájképi, tájsztétikai szempontból is megfelelő en beleilleszkednek a tájba.
- (5) Balatonakarattya, **Balatonkenese** külterületén létesítendő épületek magasságát a meglévő történeti beépítés magasságához kell igazítani.

- (6) A külterületen lévő gazdasági övezetben csak olyan új üzemi létesítményt, berendezést szabad tervezni, üzembe helyezni és működtetni, amelyek rendeltetésszerű használata az üdülő területekre megengedett zaj és rezgésterhelési határértékeket nem haladja meg.
- (7) Balatonakarattya, **Balatonkenese** területén új hulladéklerakó nem létesíthető, a meglévő illegális hulladéklerakókat fel kell számolni.
- (8) Balatonakarattya, **Balatonkenese** külterületén 15 méternél magasabb torony elhelyezése tilos.
- (9) Az azonos területen megjelenő különböző övezetek előírásai együttesen kell alkalmazni és mindig a szigorúbb feltételeket kell figyelembe venni.
- (10) A külterület övezeti, alövezeti besorolását az Övezeti Terv (ÖT) melléklet tartalmazza.

#### Zöldterületek

- 49.§ (1)A település belterületének állandó növényzettel fedett közterületi részeit a szabályozási terv jelöli ki, melyek Balatonakarattya, **Balatonkenese** belterületén a közparkok.
- (2) A beépíthetőség szempontjából a közparkok, három kategóriába tartoznak:
    - a) meglévő közparkok (továbbiakban: Zkp1) beépíthetősége 2 %,
    - b) tervezett közparkok (továbbiakban: Zkp2) beépíthetősége 4 %, és
    - c) a tervezett, de természeti értékekkel rendelkező területen kialakításra kerülő közparkok (továbbiakban:Zkp3) beépíthetősége 0 %, itt a természet-közeli állapot fenntartása kötelező, területén oktatói célú tanösvény kialakítható.
  - (3) A Balatonakarattya, **Balatonkenese** közigazgatási területén található zöldterületek csökkentése, más övezetbe való átsorolása, felosztása, beépítésre szánt területté való átminősítése nem lehetséges.
  - (4) A közparkok területének minimum 80 %-át élő növényzettel fedetten kell kialakítani, fenntartani.
  - (5) A közparkok kedvezőbb használhatósága érdekében a közparkban pihenést és a testedzést szolgáló szabadidő létesítmények, sportpályák kiszolgáló szociális építménnyel, vendéglátó épületek, illetve a terület gondozásához szükséges épületek helyezhetők el.  
A 2935 hrsz.-ú telken termelői piac és építményei elhelyezhetők<sup>1</sup>  
A Rákóczi parkban (hrsz.:2774) egyházi, és egyházi célú közösségi épület elhelyezhető. egyházi, és egyházi célú közösségi épület építménymagassága legfeljebb 7,5 m lehet, harangtorony építménymagassága a 13,0 m-t nem haladhatja meg.
  - (6) A meglévő közparkokban a fenti célt szolgáló épületek legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el.
  - (7) Újonnan létesítésre kerülő közpark beépíthetősége a 4. pont feltételeit figyelembe véve 4 %.
  - (8) Belterület növelésekor a növelés területének legkevesebb 10 %-án zöldterületet kell létesíteni. Amennyiben a szabályozási terv új beépítésre szánt területhez kapcsolódóan a 10%-nál nagyobb zöldterületet jelöl ki, a közpark kialakítása több ütemben is történhet, a beépítésre szánt terület kialakításának csak az arra vetített 10 % mértékű közpark terület kialakítása a feltétele.
  - (9) A zöldterületeken telepíthető tájhoson, lombhullató fajok listáját a 8. melléklet tartalmazza.
  - (10) A vízpart rehabilitációval érintett zóna zöldterületein építmény elhelyezése két lépcsős engedélyezési eljárás alapján történhet. Az elvi engedélyezési szakaszban az optimális építési hely meghatározásáról kell dönteni.

#### Erdőterületek belterületen

- 50.§ (1)A település belterületén erdő céljára szolgáló területeket a SZT jelöli ki, mely szerint Balatonakarattya, **Balatonkenese** területén:
- a) védelmi célú erdő (rövidítve: Ev),

<sup>1</sup> OTÉK előírásaitól eltérő szabályozáshoz való hozzájárulással—2014.09.30.

- b) tájképi, vagy természetvédelmi céllal védett erdő (rövidítve: Evv), és
- c) egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterületek Ű(rövidítve: Ee) találhatók.
- (2) Balatonakarattya, **Balatonkenese** belterületén lévő erdőterületek csökkentése, parcellázása, beépítésre szánt területté, illetve más művelési ágú területté minősítése kerüendő. Kivételes esetben a magasabb szintű jogszabályok szerint kezelhető.
- (3) A Balatonakarattya, **Balatonkenese** közigazgatási területén lévő erdőterületek közül a védelmi célú, illetve a védett erdőterületek beépítése tilos, azokon csak a védelem céljából nélkülözhetetlen magas- és mélyépítési munkák végezhetők, illetve közlekedési és közmű műtárgyak helyezhetők el.
- (4) Az egészségügyi-szociális-turisztikai (közjóléti) erdőterületen maximum 10 ha-nál nagyobb telken **0,3 3,0** %-os beépítettséggel az erdő turisztikai rendeltetésének megfelelő építmények (pl. kilátó, vendéglátó épület, gyalogutak, parkolók, esőtetők, a testedzést és a pihenést szolgáló felszerelési tárgyak) elhelyezhetők részletes zöldfelület szabályozási terv alapján.
- (5) A meredek, mozgásveszélyes területeken lévő védelmi célú erdők veszélyes szakaszai kivételével a természetvédelmi szempontok fokozott figyelembevételével a védelmi célú, és védett erdők korlátozott látogathatóságát biztosítani kell.

## Erdőterületek külterületen

- 51.§ (1)A meglévő erdőterületek művelési ágának megváltoztatása lehetőleg kerüendő (kivéve a szőlőkataszter I. osztályú területeket, ahol engedélyezhető az erdőről szőlő művelési ágra való átminősítés, valamint amennyiben magasabb szintű jogszabály erre lehetőséget biztosít).
- (2) Belterület növelésre, illetve beépítésre szánt terület céljára erdőterület nem vehető igénybe.
- (3) A védelmi rendeltetésű erdőterületen épületet elhelyezni tilos.
- (4) A védett erdőterületeken csak természetvédelmi kezelési tervben meghatározott területeken kizárólag természetvédelmi, illetve vadgazdálkodási célból szabad építeni.
- (5) A közjóléti (egészségügyi-szociális, turisztikai) minősítésű erdőterületen 10 ha-t meghaladó területen maximum 0,3 %-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
- (6) Az erdők szabad látogathatóságát - tulajdoni állapottól függetlenül - biztosítani kell.
- (7) Az erdőterületeken kerítés létesítése csak hatósági engedéllyel, kifejezetten csak természetvédelmi vagy vadgazdálkodási célból lehetséges.
- (8) Az erdészeti ütemtervekben emelni szükséges az erdő vágáskorát, az idős erdők arányát és a fokozatos felújító vágásokat több ütemben kell végrehajtani.
- (9) Az erdők a BTSZ szerint az ökológiai hálózat részét képezik, azaz
- a) csak extenzív jellegű vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók, és
- b) a kialakult tájhasználatot csak a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad (kivételesen a szőlőkataszter szerinti I. osztályú minősítésű területek).

Erdőterületek külterületen övezetben a telek						
Övezet jele	Kötelező művelés, v. növényzettel fedettség	kialakítható teleknagyság min.	Beépíthető teleknagyság min.	beépítési % max .	legnagyobb építménymagasság (m)	vonatkozó BTSZ övezetek, megjegyzés
Ev-0	Erdő	kialakult	-----	0	0	véderdő
Ev	Erdő		-----	0	0	véderdő
Ev-1	Erdő	kialakult	-----	0	0	véderdő T 1,

Ev 2	Erdő	kialakult	-----	0	0	védérdő T 1, C 1 <sub>2</sub>
Ev 3	Erdő	kialakult	-----	0	0	O 2 <sub>3</sub>
Ev 4	Erdő	kialakult	-----	0	0	
Ee	Erdő	Kialakult	10 ha	0,3 %	6	ei., szoc., turisztikai erdő
Ek	Erdő	kialakult	-----	0	0	védérdő E-3, 4

(10) Az erdőterületek külterületen elnevezésű táblázatban:

- a)<sub>1</sub> jelentése védett természeti terület, művelési ág változtatás csak a természetvédelmi hatóság egyetértésével engedélyezhető. A telek beépítésre szánt területté nem minősíthető, belterületbe nem vonható;
- b)<sub>2</sub> jelentése a telek beépítésre szánt területté nem minősíthető, belterületbe nem vonható;
- e)<sub>3</sub> jelentése védett természeti terület, művelési ág változtatás csak a természetvédelmi hatóság egyetértésével engedélyezhető, és a
- d)<sub>4</sub> jelentése gazdasági erdő, a BTSZ szerint kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete, művelési ág csak erdőre változtatható.

#### Belterületi mezőgazdasági területek övezetei

#### Belterületi mezőgazdasági területek általános előírásai

52.§ (1) A település belterületi mezőgazdasági területeit az SZT jelöli ki.

(2) A belterületi mezőgazdasági területen kizárólag az OTÉK 29.§. (1) bekezdésében előírt építményt szabad elhelyezni.

(3) A belterületi mezőgazdasági terület:

- a) Mkk1 és Mkk2 mezőgazdasági kert,  
b) Mks korlátozott használatú, speciális Soós hegyi mezőgazdasági kert, és  
e) Mkgy korlátozott használatú mezőgazdasági rét területre tagolódik.

(4) Az Mkk1 és Mkk2 övezetben az előírt legkisebb beépíthető teleknagyság alatti területen még pince sem helyezhető el.

(5) Mkk1, Mkk2 és Mks övezetben építményt elhelyezni csak legalább részleges közművesítettség, és legalább magánútról biztosított elérhetőség esetén lehet.

#### Mk1 jelű mezőgazdasági kert övezete

53.§ (1) Az övezetben kialakítható min. telekméret 2000 m<sup>2</sup>.

(2) Meglévő telekosztás esetén beépíthető min. telekméret 1000 m<sup>2</sup>.

(3) Beépíthető terület: 3%, de legfeljebb 60 m<sup>2</sup> bruttó alapterület.

(4) A legkisebb zöldfelület mértéke nem lehet kevesebb 80% nál.

(5) Legnagyobb építmény magasság: 4,5 m.

#### Mk2 jelű mezőgazdasági kert övezete

54.§ (1) Az övezetben kialakítható min. telekméret 3000 m<sup>2</sup>.

(2) Meglévő telekosztás esetén beépíthető: 2000 m<sup>2</sup>.

(3) Beépíthető terület: 3%, de legfeljebb 90 m<sup>2</sup> bruttó alapterület.

(4) A legkisebb zöldfelület mértéke nem lehet kevesebb 80% nál.

(5) Legnagyobb építmény magasság: 4,5 m.

#### Mks jelű korlátozott használatú speciális Soós hegyi mezőgazdasági kert övezet

55.§ (1) Az övezetben kialakítható min. telekméret 3000 m<sup>2</sup>. Meglévő telekosztás esetén beépíthető: 2000 m<sup>2</sup>.

(2) Az övezetben csak gazdasági épület helyezhető el.

(3) Beépíthető terület: 1,5%, de legfeljebb 50 m<sup>2</sup> bruttó alapterület.

(4) A legkisebb zöldfelület mértéke nem lehet kevesebb 80% nál.

(5) Legnagyobb építmény magasság: 3,5 m.

(6) Az övezetben mely korábban helyi védelemre javasolt terület volt a tátorján, illetve sziklagyep előhelyeként építményt elhelyezni csak két lépesős engedélyezési eljárás eredményeképpen lehet. Az elvi engedélyezési eljárásban építési helykijelölő tanulmánytervvel igazolt tájképi illeszkedés alapján az optimális építési helyről kell dönteni. Ehhez a telek növényzetének felmérési térképét is mellékelni kell, különös hangsúlyt fordítva a védett tátorján esetleges



előfordulási helyeire, továbbá mellékelni kell a területre elkészített és a Balatoni Nemzeti Park Igazgatósággal egyeztetett részletes ökológiai vizsgálatot. Az építési engedélyezési dokumentációban a kötelező tartalmi részeken túlmenően az épület tájba montírozott látványtervét is be kell nyújtani.

~~Mkgy jelű korlátozott használatú mezőgazdasági gyep övezete 56.§ (1)A terület nem beépíthető.~~

~~(2) Használata a gyep használati mód szerint lehetséges.~~

~~(3) Az övezet területén a helyi természetvédelmi oltalmat fenn kell tartani.~~

#### Külterületi mezőgazdasági területek övezetei Külterületi mezőgazdasági területek általános előírásai

57.§ (1)A település külterületi mezőgazdasági területeit az ÖT jelöli ki.

- (2) A külterületi mezőgazdasági területen kizárólag az OTÉK 29.§. (1) bekezdésében előírt építményt szabad elhelyezni.
- (3) A külterületi mezőgazdasági terület:
  - a) általános (Má), és
  - b) mezőgazdasági kert (Mk) területre tagolódik.

#### Má jelű árutermelési mezőgazdasági területek övezete

58.§ (1) A mezőgazdasági területeken korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható.

- (2) Az övezet a kisparcellás műveléstől jellegzetesen eltérő, az önellátás szintjét meghaladó mezőgazdasági termelés szintere, ahol:
  - a) szántóföldi művelés esetén 20 ha egybefüggő területen építhető a mező gazdasági tevékenységhez szükséges, a terület rendeltetés szerű használatát és lakófunkciót is szolgáló épület. A beépített alapterület a földrészlet 0,1%-át, ill. 500 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg,
  - b) gyep területen minimum 5 ha egybefüggő földterület esetén hagyományos almos állattartó- és lakófunkciót is szolgáló épület építhető. A beépített alapterület a földrészlet 0,5%-át ill. 400 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg,
  - c) szőlőveléssel hasznosított területen minimum 2 ha esetén lehet a földrészlet 1,0%-át és 500 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó beépítettséggel a termelést és lakófunkciót is szolgáló gazdasági épületeket építeni,
  - d) művelt gyümölcsültetvény esetén legkevesebb 3 ha nagyságú területre építhető a földrészlet 0,5%-át ill. 1000 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó alapterületű, a mező gazdasági termelést, feldolgozást és lakófunkciót is szolgáló gazdasági épület,
  - e) intenzív istálló állattartó terület kizárólag korszerű, környezetkímélő technológiával, legalább 3 ha egybefüggő területen 1,0%-os beépítettséggel helyezhető el, a szennyvízkezelés, környezetkímélő - a Környezetvédelmi Felügyelőség által előírt és engedélyezett - megoldásával,
  - f) állattartó épületet a védett tómedertől minimum 1000 m, egyéb felszíni víztől minimum 200 m távolságra lehet elhelyezni,
  - g) az övezetben 1 ha-nál kisebb földrészlet nem alakítható ki, és
  - h) a földrészletek, telkek művelési ágát a beépítés feltételeként akkor lehet elfogadni, ha az a telek területének legalább 80%-án meghatározó.

Má jelű árutermelési mezőgazdasági területen a telek

Öve- zet jele	kötelező művelés, v. növényzettel fedettség	kialakíthat ó teleknagy- ság min.	Beépíthe tő teleknag y-ság max.	beépítési % max .	Legnagy obb építmény - magassá g (m)	vonatkozó egyéb övezetek megj.
Má-0	szántó	5 ha	20 ha	0,3% max. 1000m <sup>2</sup>	5	
Má-0	gyep	5 ha	5 ha	1 % max. 1000 m <sup>2</sup>	5	
Má-0	gyümölcs	3 ha	3 ha	1,0 % max. 800 m <sup>2</sup>	5	
Má-1	szántó, gyep		u.a., mint Má- 0	u.a., mint Má-0	u.a., mint Má-0	T-1, M-3 <sub>1</sub>
Má-2	80% szőlő v. gyümölcs	2 ha	2 ha	1 %, max. 500 m <sup>2</sup>	5	T-1, C-1, M-3 <sub>2</sub>
Má-3	80% szőlő v. gyümölcs	2 ha	2 ha	2 % max. 1000 m <sup>2</sup>	5	C-1, M-3 <sub>3</sub>
Má-4	szántó, gyep		20 ha	0,5 % max 500 m <sup>2</sup>	5	P-3 <sub>4</sub> C-1 <sub>4</sub>
Má-5	szántó, gyep	----- -	0	0	0	M-3, O-2 <sub>5</sub>
Má-6	szántó, gyep	----- -	0	0	0	T-1
Má-7	szántó, gyep	----- -	0	0	0	T-1, C-1 <sub>7</sub>
Má-8	80% szőlő	----- -	0	0		C-1, V-10 <sub>8</sub>
Má-9	u.a. mint Má-0	u. a., mint Má-0	u. a., mint Má- 0	u. a., mint Má-0	u. a., mint Má- 0	M-3 <sub>9</sub>

- (3) Az Má jelű árutermelési mezőgazdasági területen elnevezésű táblázatban:
- <sup>1</sup> jelentése a telek beépítésre szánt területté nem minősíthető, belterületbe nem vonható,
  - <sup>2</sup> jelentése a jelenlegi művelési ág csak szőlőre, vagy gyümölcsre, vagy más intenzív kertészeti kultúrára változtatható. A telek beépítésre szánt területté nem minősíthető, belterületbe nem vonható,
  - <sup>3</sup> jelentése a jelenlegi művelési ág csak szőlőre változtatható. A telek beépítésre szánt területté nem minősíthető, belterületbe nem vonható,
  - <sup>4</sup> jelentése a telek beépítésre szánt területté nem minősíthető, belterületbe nem vonható művelési ág csak szőlőre változtatható,
  - <sup>5</sup> jelentése ökológiai folyosó övezete, beépítés és művelési ág változtatás csak a természetvédelmi hatóság egyetértésével engedélyezhető,
  - <sup>6</sup> jelentése a helyi védelemre javasolt terület, beépítés és művelési ág változtatás nem engedélyezhető. A telek beépítésre szánt területté nem minősíthető, belterületbe nem vonható,
  - <sup>7</sup> jelentése védett természeti terület, művelési ág változtatás csak szőlőre, vagy gyümölcsre, vagy más intenzív kertészeti kultúrára csak a természetvédelmi hatóság egyetértésével engedélyezhető. A telek beépítésre szánt területté nem minősíthető, belterületbe nem vonható,
  - <sup>8</sup> jelentése védett természeti terület, művelési ág változtatás csak szőlőre csak a természetvédelmi hatóság egyetértésével engedélyezhető, és
  - <sup>9</sup> jelentése az övezetben beépítésre szánt terület nem alakítható ki, belterületbe nem vonható.

Mk jelű kertgazdasági területek övezete

59.§ (1)Az övezetben kialakítható új telek (földrészlet) nagysága: 3000 m<sup>2</sup>.

2016. május

- (2) Az övezetben a beépíthető földrészlet nagysága: 2000 m<sup>2</sup>. Kivéve:
- Öreghegy területe (Mk 01), ahol a beépíthető teleknagyság 1500 m<sup>2</sup>.
  - Márkó hegy (Mk 02), ahol a beépíthető teleknagyság 3000 m<sup>2</sup> és
  - Akarattya pusztja (Mk-03), ahol a beépíthető teleknagyság 3000 m<sup>2</sup>, de 3%-os beépítettséggel lakóépület is építhető, ha a szennyvízkezelés az illetékes vízügyi és környezetvédelmi hatóság által elfogadott módon megoldott.
- (3) Az övezetben kerítés létesítése tilos.
- (4) Az övezetben az egyes területekre előírt beépíthető teleknagyság alatt telek nem építhető be.
- (5) Az övezetben csak tájba illő gazdasági épületet lehet építeni kizárólag művelt, kertészetiileg hasznosított telekre, maximum 3 % beépítettséggel.
- (6) Műveltnek az a telek (földrészlet) minő süll, amelynek legalább 80%-án szőlő, gyümölcs, illetve más kertészeti kultúra található.
- (7) Az építhető épületek homlokzatmagassága a 4 méteres magasságot, nem haladhatja meg és 120 m<sup>2</sup>-nél nagyobb alapterületű épület az alövezetben nem építhető.
- (8) A föld alatti pinceszint nem számít bele az alapterületbe.
- (9) Az övezetben lakókocsi, lakókonténer nem helyezhető el.
- (10) Az övezetben csak hagyományos formájú és anyagú épületek építhetők, semmiféle mobil szerkezet, lakókocsi, torony jellegű építmény nem helyezhető el, a meglévő mobil építményeket azonnal el kell szállítani.
- (11) Az övezetben keletkező szennyvizet és hulladékot tilos felhagyott kutakba, vízmosásokba, erdőbe, csapadékvíz elvezető rendszerekbe bevezetni, illetve gyűjteni.
- (12) Az övezetben kertészeti művelési és növénytelepítési kötelezettség terheli a tulajdonost.
- (13) Az Mk 01 besorolású Öreghegyen az 1990-ben jóváhagyott és 1993-ban módosított „Balatonkenese Öreghegy zártkert rendezési terv” szabályozási előírásai is érvényben vannak.
- (14) A 17% meredekség feletti területeken a talajvédelmi előírásoknak megfelelő gyepesített, vagy a rétegvonallal párhuzamos – mikroteraszos – szőlőtelepítés engedélyezhető.

Mk jelű kertgazdasági területen a telek						
Övezet jele	Kötelező művelés, v. növényzettel fedettség	kialakítható teleknagyság min.	beépíthető teleknagyság max.	Beépítési % max.	Legnagyobb építmény-magasság/legmagasabb épületmagasság (m)	vonatkozó egyéb övezetek megj.
Mk 01	80 % szőlő v. gyümölcs	3000 m <sup>2</sup>	1500 m <sup>2</sup>	3 %	4/6 m	T 1, C 1 M 3 Öreghegy, l. még B-kenese Öreghegy zártkert rendezési terv és módosítása <sup>4</sup>
Mk 02	80 % szőlő v. gyümölcs	3000 m <sup>2</sup>	3000 m <sup>2</sup>	3 %	4/6m	Akarattya pusztja <sup>3</sup>
Mk-03	80 % szőlő v. gyümölcs	3000 m <sup>2</sup>	3000 m <sup>2</sup>	3 %	4/5 6m	Akarattya pusztja <sup>3</sup>
Mk 1	80 % szőlő	3000 m <sup>2</sup>	1500 m <sup>2</sup>	3%	4/6 m	C 1 <sub>1</sub>
Mk 2	80 % szőlő	3000 m <sup>2</sup>	1500 m <sup>2</sup>	3 %	4/6 m	T 1, C 1 <sub>2</sub>
Mk 3	80 % szőlő v. gyümölcs	3000 m <sup>2</sup>	1500 m <sup>2</sup>	3 %	4/6m	M 3, C 1
Mk 4	80 % szőlő v. gyümölcs	3000 m <sup>2</sup>	1500 m <sup>2</sup>	3 %	4/6m	M 3

- (12) A Mk jelű kertgazdasági terület elnevezésű táblázatban:
- 1-jelentése jelenlegi művelési ág csak szőlőre v. gyümölcsre változtatható,
  - 2-jelentése a telken beépítésre szánt terület nem jelölhető ki és belterületbe nem vonható, jelenlegi művelési ág csak szőlőre változtatható,
  - 3-jelentése ha a szennyvízkezelés az illetékes vízügyi és környezetvédelmi hatóság által elfogadott módon megoldott lakóépület is építhető,
  - 4-jelentése a jelenlegi művelési ág csak szőlőre, vagy gyümölcsre változtatható. A telek beépítésre szánt területté nem minősíthető, belterületbe nem vonható. A jelenlegi művelési ág

~~csak szőlőre változtatható, és~~

~~e) jelentése a jelenlegi művelési ág csak szőlőre változtatható.~~

#### Vg jelű vízgazdálkodási terület

- 60.§ (1) Az övezetben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos, a vízellátás szolgáltatást biztosító létesítmények telepíthetők – vízmű, víztorony, stb. -, sem szállásépület, sem egyéb szolgáltató létesítmény nem engedélyezhető. A telephely beépítettsége legfeljebb 5 % lehet, kivéve a vízpartszabályozással érintett zóna Vg övezetbe tartozó területeit, melyekre a TNM rendelet előírásai vonatkoznak.
- (2) Kikötő létesítése feltétellel” jellel jelölt területen kikötő létesítésére Balatonkenese vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról szóló 14/2005. (IV.21) TNM rendelet módosítását követően vízjogi létesítési engedély alapján van lehetőség”

### IV. fejezet

A településrendezési feladatok megvalósítását szolgáló sajátos jogintézmények

- 61.§ (1) Az Önkormányzat az Étv. 17.§. felhatalmazása alapján a településrendezési feladatok megvalósításához az alábbi sajátos jogintézményeket kell alkalmazni:
- építésjogi követelmények,
  - tilalmak (változtatási, telekalakítási, építési),
  - telekalakítás,
  - elővásárlási jog,
  - kisajátítás,
  - helyi közút céljára történő lejegyzés,
  - útépítési és közművesítési eljárás,
  - településrendezési kötelezések, és
  - kártalanítás.
- (2) Az eljárások során az Étv. 17.§- 30.§-ig foglalt rendelkezés szerint kell eljárni.
- Tilalmak

- 62.§ (1) A tilalom felülvizsgálatát a HÉSZ és a SZT felülvizsgálatával egyidejűleg rendszeresen el kell végezni.
- (2) A tilalom feloldását kezdeményezheti a településrendezési terv felülvizsgálatát végző tervező, a helyi hatóság és az ingatlan tulajdonosa megfelelő alátámasztással.

#### Határozatlan időre szóló tilalmak

- 63.§ (1) Határozatlan időre szóló telekalakítási és építési tilalom elrendelése és ingatlan- nyilvántartásba való bejegyzése szükséges: a csúszásveszélyes (A) kategóriába tartozó területek kategóriája által érintett településrészek Ev (véderdő) területeire, valamint az SZT-ben külön megjelölt telkekre, területekre. (6. melléklet 1. pontja)
- (2) Balatonakarattya, ~~Balatonkenese~~ területén a mozgásveszélyes területen elrendelt tilalom feloldását az érintett területet is magába foglaló, földtani térképek alapján megállapítható egységes geológiai szerkezetű tömbre készített talajtani, talajmechanikai szakvélemény és a Magyar Geológiai Szolgálat szakhatósági állásfoglalása alapján lehet kezdeményezni.

#### Szabályozási Terv készítési kötelezés

- 64.§ (1) A külterületi Ű –1 minőségi fejlesztést szolgáló övezeten belüli turisztikai fejlesztési terület alövezet teljes területére az ott jelentkező, tervezett fejlesztési program alapján szabályozási tervet kell készíteni. Annak elkészültéig a jelen rendelethez tartozó övezeti terven jelölt

területeken és módon átmeneti szabályozást kell elrendelni, illetve fenntartani.

Elővásárlási jog

65.§ (2) Balatonakarattya közigazgatási területén lévő, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 25.§.(1) és (2) bekezdése alapján a tulajdonában nem álló ingatlanokra a szabályozási terven lehatárolt területeken a településrendezési célok megvalósításához külön rendeletében az elővásárlási jogát biztosítja a 7. mellékletben megjelölt területekre.

Településrendezési kötelezettségek

- 66.§ (1) A beépítés helyes sorrendje és a településkép előnyösebb kialakítása érdekében a beépítetlen építési telkekre meghatározott időn belül beépítési kötelezettséget állapíthat meg.
- (2) A településkép javítása érdekében az azt rontó állapotú épületek meghatározott időn belüli helyrehozatali kötelezettségét is megállapíthatja. Az Önkormányzat e kötelezettség teljesítéséhez anyagi támogatást nyújthat.
- (3) A közérdekű környezetalakítás céljából a telkek, területek növényzettel történő, meghatározott módon és időn belüli beültetési kötelezettsége (gyepesítés, fásítás, növényzetpótlás, stb.) is megállapítható.

Záró rendelkezések

67.§ (1) E rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

(2) Erendelet hatályba lépéséig az önkormányzat változási tilalmat ír elő.

**Matolcsy Gyöngyi**  
polgármester

**Dr. Nánássy Elek**  
jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet kihirdetve: 2014. december 8.

**Dr. Nánássy Elek**  
jegyző

A 6/2014. (XII. 08.) önkormányzati rendelet  
1. melléklete

Az ingatlan-nyilvántartás szerinti kül- és belterületi határ az alábbi helyeken változik:

1. Külterülethez csatolandó:

1.1. Balatonpart partszabályozással érintett területei a 14/2005 (IV.21.) TNM rendelet tervi melléklete alapján.

2. Belterülethez csatolandó:

2.2. Balatonakarattya: északkeleti terület SZT-en jelölt része,

2.3. A partszabályozással érintett területek, azaz a jelenlegi belterületi határ és az új szabályozási partvonal közötti területek,

2.4. Hegyalja utca mentén 4,1 ha-os sáv:

2.4.1.	6052
2.4.2.	6053/2
2.4.3.	6055
2.4.4.	6056
2.4.5.	6062/1
2.4.6.	6060/1
2.4.7.	6060/2
2.4.8.	6060/3
2.4.9.	6060/4
2.4.10.	6061/1
2.4.11.	6061/2
2.4.12.	6063
2.4.13.	6064
2.4.14.	6065/1
2.4.15.	6065/2
2.4.16.	6065/3
2.4.17.	6066/12
2.4.18.	6066/13
2.4.19.	6066/14
2.4.20.	6066/15
2.4.21.	6066/16
2.4.22.	6067
2.4.23.	6065/6
2.4.24.	6065/7
2.4.25.	6065/8 és
2.4.26.	6065/9 hrsz-ú ingatlanok

2.5. A „Kajári háromszög” 3,04 ha-os terület: a 0205/2, 4, 7 hrsz ingatlanok szabályozási terven kijelölt részei.

3. Távlati lakóterületi fejlesztésre fenntartott terület (igénybevétel esetén belterületbe vonható):

Óreghegy–Tikervölgy között kb. 60 m széles teleksáv nagytelkes terület, főként gazdálkodni kívánók részére. ( Lf, min. 2000 m<sup>2</sup> kialakítható telekterület, 4,5 m építménymagassággal max. beépíthetőség: 25 % ) A „Balaton törvény”-nek megfelelően az újonnan beépítésre szánta minősülő területek 10%-a zöldterületként alakítandó ki.

A 6/2014. (XII. 08.) önkormányzati rendelet  
2. melléklete

### Szabályozási tervkészítési kötelezés

A szabályozási tervkészítési kötelezéssel érintett területeket az ÖT tartalmazza.

A 6/2014. (XII. 08.) önkormányzati rendelet  
3. melléklete

### Országos védelem

#### 1. Balatonkenese, országos művi értékvédelem alá eső épületei:

##### 1.1. műemlék:

- 1.1.1. Táncsics u. 25. (705 hrsz) Csárda, egykori lakóház, népies 1857 (7. szelvény) Műemléki környezete: 704, 706, 746/5, 746/4, 746/3, 505, 506, 507
- 1.1.2. Kossuth u. 6. (1064 hrsz) Lakóház, népi 1857 (7. szelvény)
- 1.1.3. Kossuth u. 16. (1059 hrsz) Lakóház, népi (7. Szelvény)
- 1.1.4. Fő utca 33. (1227 hrsz) Lakóház, népi (7. Szelvény)
- 1.1.5. Partfő u. (458/5 hrsz) Parragh féle pince-présház
- 1.1.6. Táncsics u. (712/1 hrsz) Ref. templom, tornya gótikus, a többi része barokk, 18. sz. Műemléki környezete: 692, 693, 713, 723/2, 775, 758, 760, 709 /1, 710
- 1.1.7. Táncsics u. (730 hrsz) R. k. templom, késő barokk Műemléki környezete: 731, 783/11, 783/12, 732, 728 1819 (7. szelvény)
- 1.1.8. Táncsics u. 13. (712/2 hrsz) Ref. lelkészlak, késő barokk 1834 (7. szelvény) Műemléki környezete: 692, 693, 713, 723/2, 775, 758, 760, 709 /1, 710

- 1.2. védett temető: református temető, Német katonai temető része – Kegyeleti park (469/1 hrsz. része)

#### 2. Balatonkenese Balatonakarattya NATURA 2000 (országos táj- és természetvédelem) alá eső területei:

- 2.1. Balatonkenese: Sóshegy-Tátorjános (444, 451 a, b, 452 hrsz) (6, 7 szelvény)
- 2.2. Balatonakarattya: Balaton tómeder (02/4, 02/5, 02/6, 02/7, 02/26, 09/2 hrsz.)
- 2.3. Egyéb javasolt terület: A csúszásveszélyes „A” kategóriájú fedetlen kőzetfelszínek

#### 3. Balatonkenese országos védelem alatt álló régészeti lelőhelyei

Faluközpont- Belterület	7457	672/1, 691-696, 697/1 2, 698-701, 707, 711, 712/1 2, 713-716, 722, 723/1 2, 724-736, 756/1, 757-760, 761/1, 769, 773-775, 776/1 3, 777/1, 777/4, 778-780, 781/2, 782, 783/11 12, 783/2 7, 783/9, 784/1 2, 785/1 2, 785/1 2, 786, 787/2 4, 788, 866, 992, 993, 1009, 1011-1014, 1015/1 2, 1016, 1027
R.k.temető	7458	819-822, 823/1, 823/4 7, 826-828, 829/1, 831, 832, 833/61 2, 834, 866
Boeskai út	7459	5301/4, 5301/7 12, 5301/15, 5301/130-130, 5301/134-136, 5301/138, 5301/162-163
Út alja	7460	883-885, 888-890, 890/2, 892, 893/3, 893/6, 894-896, 1547/2, 5031/165-166, 5301/21 22, 5301/30 32
Sirály Ktsz. raktára	7461	1615,1616, 1626-1635, 1636/1 2, 1636/4 7, 1637, 1642-1646
Al telek	7462	4301, 4326-4331, 4362/10, 4362/2, 4362/7 9, 4363-4365, 4366/3, 4371, 4372, 4373/3 4, 4374/1, 4374/12 27, 4374/53 59, 4374/6 9, 4374/60 61, 44413, 4414/137, 4413/181 191, 4414/206 211, 4414/224 251, 4446, 4447/1 2, 4448-4450, 4451/1 4, 4452, 4453/1 4, 4454/1 3, 4455/1 3, 4463
Alsó telek	7463	5480, 5481, 5487, 5488, 5489/1 2, 5497-5499, 5501, 5505-5512, 5514-5515, 0170, 0171/13
Márkó hegy	7464	0171/39 44, 0163/17, 0163/19

Zsidótemető	7465	1697, 1719, 1720/1-2, 1721-1725/1, 1726/1, 1730, 1731, 2557, 2559, 2560, 2561/1-2, 2562, 2564-2568/1-2, 2569-2572, 2586, 2587, 3643/1, 3644, 3655, 4120, 4121, 4122, 4123/1-2, 4124, 4125, 4126/1-2, 4127-4133, 4413, 4414/155-164, 4462
Csittény	7466	2686/76-80, 2686/82-92, 2686/97-99, 2686/100-104, 2686/115, 2693/8-9, 3560, 3643/1
Akarattya algút	7467	2859-2861, 2864, 2866-2869, 2870/1-2, 2871/1-4, 2872, 2899, 2901-2904, 2905/1-2, 2906-2907, 2908/4, 2925/2, 2925/4-8, 2926, 2927/11-12, 2927/15, 2927/19-50, 2927/55, 2927/57
Akarattya	7468	2951-2954, 2955/1-2, 2956/1-2, 2957/1-2, 2958-2963, 2975-2978, 2990, 2991/1, 2991/3, 2992-3011, 3012/1-2, 3013, 3023, 3042, 3043/2, 3044, 3045, 3050, 3056/2, 3057-3060, 3531/3
Matacs-hegy	7469	0179
Bajesy Zsilinszky utca	7470	321-332, 335/2, 338/2, 339, 341/1, 349/1, 349/4-5, 358, 360/2, 365-370, 471, 473, 474, 475/1-2, 476, 478-480, 484-488, 489/1-2, 495, 500/1-2, 505-509
Partfő	7471	397/1, 398, 399, 451, 452
Sándor-falu	7472	417/13-14, 417/25, 418, 419/1-2, 012/3, 015/8, 015/30-32
Sándor-hegy	7473	012/3, 015/31-32
Tatár-likak	7474	365, 373-379, 380/3-4, 381, 397/1-6, 398, 467, 468/9, 469/1, 015/4, 0158/1
Nefelejcs-utca	22757	994/1-2, 994/6, 996, 998, 999/1-2, 1002/2, 1001/22-23, 1001/26, 1001/28-30, 1007/1-2, 1008/1-10, 1009, 1020, 1023-1026, 1030-1033
Táncsics Mihály utca	57145	716, 726-736, 776/2, 777/4, 778-779, 782, 783/11-12, 783/4, 783/6-7, 783/9
Bögre-hegytől keletre	57215	025/10, 025/12, 025/16-19
Mámai-hegy	7434	55/4-6, 55/36-39, 55/40-41, 57/2-10, 58/1-7, 59/1-2, 60-63, 65-67, 68/1-2, 69/1-2, 70-74, 75/1-2, 78, 98, 123, 1510, 1518, 1525, 1527-1543, 1555-1557, 012/3, 15/32
“Új lelőhely”	58491	082/16, 082/24, 082/31



A 6/2014. (XII. 08.) önkormányzati rendelet

4. melléklete

Helyi védelem

1. ~~Balatonkenese~~ Balatonakarattya helyi értékvédelmi területei:

1.1. Balatonakarattya ősi településrész:

Deák Ferenc utca - Vasút - Kisfaludi sétány - Késmárk utca - Rákóczi út - 2556 hrsz. utca - Árpád út - Hosszúmező utca - külterület - 1984/23 hrsz-ú terület - 1984/3 hrsz-ú telek - Gyóni Géza utca által határolt terület —kivéve az Esze Tamás utca, Attila utca, Mátyás Király utca és a Rákóczi u. által határolt terület—. (11, 12, 13, 14. szelvény)

1.2. ~~Balatonkenese ősi, karakteres településrészei:~~

~~1.2.1. Fő utca még egységesnek tekinthető szakaszán a 65. számtól a 87. számig és a vele szemben fekvő déli oldalon 56. számtól 106. számig. Ez a terület az alább felsorolt helyrajzi számokat foglalja magába.~~

1.2.1.1.	1274,
1.2.1.2.	1275,
1.2.1.3.	1276,
1.2.1.4.	1277,
1.2.1.5.	1278,
1.2.1.6.	1285,
1.2.1.7.	1287,
1.2.1.8.	1288,
1.2.1.9.	1290,
1.2.1.10.	1291,
1.2.1.11.	1293,
1.2.1.12.	1294,
1.2.1.13.	1297,
1.2.1.14.	609,
1.2.1.15.	608,
1.2.1.16.	607,
1.2.1.17.	606,
1.2.1.18.	605,
1.2.1.19.	603,
1.2.1.20.	602/2,
1.2.1.21.	602/1,
1.2.1.22.	601,
1.2.1.23.	600,
1.2.1.24.	599,
1.2.1.25.	598,
1.2.1.26.	597,
1.2.1.27.	596,
1.2.1.28.	595,
1.2.1.29.	594,
1.2.1.30.	593,
1.2.1.31.	592,
1.2.1.32.	591,
1.2.1.33.	590,
1.2.1.34.	589,
1.2.1.35.	588,
1.2.1.36.	587,
1.2.1.37.	586,
1.2.1.38.	585,
1.2.1.39.	584,
1.2.1.40.	583, és

1.2.1.41. 582.

1.2.2. A sajátos kolóniás karakterű Somogyi Béla, Nagykúti és Kossuth Lajos utcák tömbjei a szabályozási terven jelölt határokkal.

## 2. Balatonkenese Balatonakarattya helyi védelemre javasolt épületei:

### 1.1. Balatonkenese

2.1.1.	Arany János u. 3. (1920)	Lakóház	(7. szelvény)
2.1.2.	Bagolyvár u. 1. (781/1 hrsz)	Jánosi villa	
2.1.3.	Bajesy Zsilinszky u. 38.	Czeecző ház	
2.1.4.	Bajesy Zsilinszky u. 39. (643 hrsz)		
2.1.5.	Bajesy Zsilinszky u. 23. (687 hrsz)		
2.1.6.	Bajesy Zs.25. Soós u. 18. (686 hrsz.)		
2.1.7.	Bajesy Zsilinszky u. 14.6. (703/1 hrsz)		
2.1.8.	Bajesy Zsilinszky u. 21. (688 hrsz)	(1930)	
2.1.9.	Balaton út 61. (807 hrsz)	Tátorján Gyógyszertár	(7. szelvény)
2.1.10.	Balaton út 47. (814 hrsz)	(Fürdő u. sarka)	(7. szelvény)
2.1.11.	Batthyány u. 10.503 hrsz	régi posta	
2.1.12.	Batthyány u. 26. (514/2 hrsz)	Tanító háza	
2.1.13.	Boeskai u. 16. (984 hrsz)	(Varga ház)	(7. szelvény)
2.1.14.	Fő u. 26. (612 hrsz.)	Kiss András háza	(7. szelvény)
2.1.15.	Fő u. 38. (1854) (620 hrsz.)		(7. szelvény)
2.1.16.	Gyümöleskert (1387/2)	Pince	(3. szelvény)
2.1.17.	Gyümöleskert (1385)	Pince	(3. szelvény)
2.1.18.	Kossuth Lajos u. 44. (1088 hrsz)	Lakóház belső kialakítás	(7. szelvény)
2.1.19.	Kossuth Lajos u. 37. (1050 hrsz)		(7. szelvény)
2.1.20.	Kossuth Lajos u. 28. (1088 hrsz)	Szabó ház	(7. szelvény)
2.1.21.	Kossuth Lajos u. 23. (1043 hrsz.)	Sáfár ház utcai homlokzata	(7. szelvény)
2.1.22.	Nagykúti u. 25. (1098 hrsz)	Lakóépület	(7. szelvény)
2.1.23.	Nagykúti u. 43.	Lakóház	(7. szelvény)
2.1.24.	Német László u. (5301/33 hrsz)	Ref. Egyház pincéje	(8. szelvény)
2.1.25.	Partfő u.	Parragh Postamester villája	
2.1.26.	Széchenyi u. 18. (991/1 hrsz)	Öcsi ház	
2.1.27.	Tánésics u. Csíkvándi kúria (757/1)	(faluház)	
2.1.28.	Tánésics M. u. 18. (757/2, 758 hrsz)	(Fülöpház)	
2.1.29.	Tánésics M. u. 20.	Lakóépület	(7. szelvény)
2.1.30.	Bajesy Zsilinszky u. 6. (713 hrsz)	Lakóépület	(7. szelvény)
2.1.31.	Bajesy Zsilinszky u. 13. (692 hrsz)	Lakóépület	(7. szelvény)
2.1.32.	Bajesy Zsilinszky u. 27. (648 hrsz)	Lakóépület, volt Varga ház	(7. szelvény)
2.1.33.	Parti sétány 40., 42. Sógor villák (hrs.: 381/1, 381/4)	2 szomszédos üdülőépület	(10. szelvény)

(A pince ha a helyi védelem alól törlésre kerül, a sorszámzás átrendeződik.)

### 2.2. Balatonakarattya

2.2.1. Köztársaság u. 8. (2788/1 hrsz), tervező: Thoroczkai Wigand Ede (14. szelvény)

2.2.2. Állomás tér trafóház

### 2.3. Külterület (KSZ külterület szabályozás tervlapján jelölt)

(14. szelvény)

K1.	Öreghegy 6076	pince	
K2.	Öreghegy 6151	Csiker Zoltán pincéje	
K3.	Öreghegy 6150	pince	
K4.	Öreghegy 6101	Koesis pince	
K5.	Öreghegy 6102/1	Gáspár Sándor pincéje	
K6.	Öreghegy 6022	László Aranka pincéje	

K7.	073/4	pince
K8.	082/19	kút
K9.	0125	kút

### 3. Balatonkenese Balatonakarattya helyi táj- és természetvédelmi területei

#### 3.1. Belterület

##### 3.1.1. Balatonkenese, Sóshegy SZT-n jelölt területei

(428, 429, 430, 435 hrsz része; 407/4, 407/5, 412/2 hrsz. része és a 408/1-2, 409; 403-405 része és a 407/1 hrsz.) (2, 6 szelvény)

##### 3.1.2. Balatonkenese, Berekoldal-Erdő

(566, 568, 550, 551, 552/1-2, 553-555) (2-3 szelvény)

3.1.3. Balatonakarattya Honvéd üdülő parkja (3633 hrsz) (11-13 szelvény)

3.1.4. Balatonakarattya Rákóczi park (2774 hrsz) (14. szelvény)

3.1.5. Balatonakarattya Kisfaludi sétány és Csittény hegy (13-14-16. szelvény)  
hrsz.: 2696/115, 2701, 2734, 2747, 2865.

3.1.6. Balatonkenese Széchenyi Liget (4715/2 hrsz) (7-9 szelvény)

3.1.7. Árpád u. 142. Finály Tamás örökzöld gyűjtemény. (2527 hrsz) (11. szelvény)

#### 3.2. Külterület

3.2.1. Balatonkenese, Disznólejáró környéke (ÖT)

A 6/2014. (XII. 08.) önkormányzati rendelet  
5. melléklete

Tilalmak

1. Határozatlan időre szóló telekalakítási és építési tilalommal érintett telkek (felszínmozgásveszély miatt): (hrsz).

397/1	3363 (út)	3386	3412
397/7	3364/1	3387	3413
459/8	3364/2	3388	3414
467	3365/1	3389	3415/10
468/9	3365/2	3390	3415/11
469/1	3366	3392	3415/2
470	3367	3393	3415/3
471	3368	3394	3415/4
473	3369/1	3395	3415/5
474	3369/2	3396	3415/6
475/1	3370	3397	3415/7
476	3370	3398	3415/8
478	3371	3399	3415/9
479	3372	3400	3416
485	3373	3401	3531/3
2948	3375	3403	3560
3356/1	3376	3404	3642
3356/2	3377	3405	3643
4414/158	vasúti ív belátási zónája		

2. A 104/2005. (XII. 9.) GKM rendelet hatálya alá tartozó ingatlanok építési tilalmát fenn kell tartani, az érintett ingatlanokon a terepviszonyokat megváltoztató munkát végezni, építési, vagy egyéb sajátos építményfajtákra vonatkozó jogerős engedély alapján végezhető tevékenységet megkezdeni, illetve folytatni, a földrészlet művelési ágát és minőségi osztályát megváltoztatni csak a Központi Közlekedési Felügyelet engedélye alapján lehet.

A 6/2014. (XII. 08.) önkormányzati rendelet

6. melléklete

### Elővásárlási jog

1. ~~Balatonkenese~~ Balatonakarattya Önkormányzata az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 25.§.(1) és (2) bekezdése alapján a tulajdonában nem álló ingatlanokra a szabályozási terven lehatárolt területeken a településrendezési célok megvalósításához külön rendeletében az elővásárlási jogát biztosítja:

- ~~1.1. Balatonkenese, Parti sétány 3657 hrsz. alatti terület (jelenleg HONVÉDSÉG, csapatpihenő) camping, strand céljára.~~
- ~~1.2. Balatonkenese, Öreghegy és Tikervölgy által határolt terület belterületbe vonandó részére – lakóterület céljára.~~
- ~~1.3. Bajcsy-Zsilinszky Endre utca – Fő utca sarok: hrsz. 699, 700.~~
- 1.4. A, 3598 hrsz ingatlan strandba ékelődő része – a strand területének bővítése céljából.

A 6/2014. (XII. 08.) önkormányzati rendelet  
7. melléklete

Utcafásításra, közterületek, közparkok növénytelepítésére javasolt, tájra jellemző lombhullató  
fafajok

1. Keskeny utcákba (12 m alatti szélesség):
  - 1.1. *Crataegus laevigata*
  - 1.2. *Fraxinus ornus* 'Mecsek'
  - 1.3. *Cerasus vulgaris* 'Umbraculifera'
  - 1.4. *Cerasus serrulata* fajták
  - 1.5. *Pyrus elaeagrifolia*
  - 1.6. *Sorbus aria*
2. Átlagos szélességű utcákba (12 m feletti szélesség):
  - 2.1. *Tilia cordata*
  - 2.2. *Tilia platyphyllos*
  - 2.3. *Tilia argentea*
  - 2.4. *Acer platanoides*
  - 2.5. *Acer pseudoplatanus*
  - 2.6. *Cerasus fruticosa* 'Globosa'
  - 2.7. *Corylus colurna*
  - 2.8. *Fraxinus excelsior*
3. További fajok parkokba, strandokra:
  - 3.1. *Sorbus aucuparia*
  - 3.2. *Sorbus torminalis*
  - 3.3. *Platanus x hybrida*
  - 3.4. *Acer saccharinum*
  - 3.5. *Celtis occidentalis*
  - 3.6. *Quercus robur*
  - 3.7. *Salix alba*

A 6/2014. (XII. 08.) önkormányzati rendelet  
8. melléklete

Út- mintakeresztmetszelvények

A HÉSZ rajzi mellékletei.

A 6/2014. (XII. 08.) önkormányzati rendelet  
9. melléklete

Módosításra előkészített belterületi szabályozási tervlapok M=1:4000  
(19 szelvény és 1 db jelkulcs)

A 6/2014. (XII. 08.) önkormányzati rendelet  
10. melléklete

Az övezeti terv, mint a hatályos Külterület szabályozás módosításra előkészített tervlapja  
M=1:10 000  
(2 szelvény és 1. táblázat)

A 6/2014. (XII. 08.) önkormányzati rendelet  
11. melléklete

Sándor-hegy – Bögre-hegy területén kijelölt Ü-1 minőségi fejlesztési övezet szabályozási terve

A 6/2014. (XII. 08.) önkormányzati rendelet  
1. függelékeAz új szabályozási terv a hatályon kívül helyezett 19/2006. (X.26.) önkormányzati rendelethez képest  
az alábbi változtatásokat tartalmazza

Hrsz	Helymeghatározás	Szely.	A változása
3700-02/13-3697	Parti sétány	10	Övezet és határa, építési jellemző
3613/6, 5, 3612/2	Koppány sor (Poszeidon)	13	Övezet és határa, építési jellemző
4846-4847/37	Kikötő u. (Kő réteg)	06	Övezet, építési jellemző
0205/7	„Kajári háromszög”	ÖT,14	Övezet és határa, építési jellemző
0205/26	Fortuna étterem, MOL kút környezete	KSZ	Övezet és határa, építési jellemző
6057, 6065/2-6078, 6077	Hegyalja u.	08	Övezet és határa, építési jellemző
2778	Brassó u. 5.	14	Övezet, építési jellemző
2361	Julesi Büfé	14	Övezet és határa, építési jellemző
075	Juhodály (külterület)	ÖT	Övezet, építési jellemző
4759/1	Kikötő utca 10.	9	Övezet és határa, építési jellemző
4752/1	Kikötő utca 4. 6.	9	Övezet és határa, építési jellemző
1405/1	Dózsa Gy. U. rendőrlakások	03	Övezet, építési jellemző
4718/5, 4718/4	Kenese vasútállomás	07	Övezet és határa, építési jellemző
529/1	Soós hegy	07,03	Övezet, építési jellemző
4865, 4866/1, 4866/2, 4880, 4881, 4882/1-2, 2/2, 2/3, 2/4	Balatonfüzfővel határos, 71.sz főút és kerékpárút közötti zóna	01,05, 06	Övezet, építési jellemző
1435/2-4	Véderdő átsorolása, útkorrekció	03	Övezet, építési jellemző
640	Bajesy Zs. u. 47.	07	Övezet, építési jellemző
1013-1017	Övezeti jel pótlás, telekméret	07	Övezet, építési jellemző
1239	Fő u. páratlan oldala	03,07	Tömbbelső feltáró út kijelölése
1386	Védettség megszüntetése	03	Helyi védelem megszüntetése
4446	Alteleki u. tábor	10	Övezet, építési jellemző
784/2, 789/1	Széchenyi u. (nevelőotthon)	07	Övezet, építési jellemző
4836/2	Kikötő utca 136.	06,07	Övezet, építési jellemző
198/1	Ágnes u. telekalakítási köt.	07	Jogszab. változás miatti módosítás
297	Ágnes u. telekalakítási köt.	07	Jogszab. változás miatti módosítás
197/1	Ágnes-Baltoni-Boglárka u.	07	Jogszab. változás miatti módosítás
442/2	Soós hegy telekalakítási köt	06,07	Jogszab. változás miatti módosítás
541/4, 541/7	Soós hegy	07	út nyomvonal módosítás
561	Telekalak. Kötelezettség megszün.	02	Jogszab. változás miatti módosítás
1163/3, 1167	Tel. Alak. Kötelezettség megszün.	03	Jogszab. változás miatti módosítás
1171/2	Móricz Zs. Dózsa Gy. U.	03	Övezet, építési jellemző



1324/3	Dobó K. Kállai É	03	Szab. szélesség csökkentés
1367/1-2	József A. utca	03	Szab. szélesség csökkentés
1377	Móricz Zs.	03	Szab. vonal korrekció
1448/1	Arany J. u.	03	Szab. szélesség csökkentés
1466, 1467	Minimális telekterület	03	Övezet, építési jellemző
1527/2	Katona József u.	08	Építménymagasság emelése
3463	Aligai u. telekalakítási köt.	17	Jogszab. változás miatti módosítás
3470	Telekalakítási köt., telekterület vált.	17	Jogszab. változás miatti módosítás
988	Boeskai u. 8.	07	Szab. szélesség csökkentés
459/10	Lengyel féle telekesoport	07	Új útszakasz kiszabályozása
2236/122-136	Fácános köz	14,15	Övezet, építési jellemző
3644	HM üdülő	11	Övezet, építési jellemző