

Balatonkenese Nagyközségi Önkormányzat Képviselőtestületének 19/2006. (X.26.) rendelete

Balatonkenese Helyi Építési Szabályzatáról

Balatonkenese nagyközség Önkormányzat Képviselőtestülete a helyi önkormányzatokról szóló - többször módosított - 1990. évi LXV. törvény, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény felhatalmazása alapján a következő rendeletet alkotja:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1.§.

- /1/ E rendelet - a helyi építési szabályzatról (továbbiakban: HÉSZ) - hatálya Balatonkenese igazgatási területére terjed ki (Balatonkenese - Balatonakarattya bel- és külterület).
- /2/ A település területén területet felhasználni, építési telket, építési területet (közpark és védőerdő esetében: területet, *a közpark és védőerdő mellett „védőfás növényzettel fedett felület”*)¹ kialakítani, az építésre szolgáló földrészleteken építési tevékenységet folytatni, közterületen bármilyen rendezést, vagy építési tevékenységet végezni, valamint ilyen célra hatósági engedélyt adni - az országos érvényű rendelkezések /OTÉK, 283/2002. (XII. 21.) Korm. rendelet; és a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről szóló 14/2005. (IV.21.) TNM rendelet/, hatósági, önkormányzati rendeletek és előírások megtartása mellett - csak a szabályozási tervben és a jelen előírások rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően szabad.
- /3/ A helyi építési szabályzat (HÉSZ) csak a *Szabályozási Tervekkel*² (továbbiakban SZT) és a Külterület szabályozással (KSZ), mint a HÉSZ rajzi mellékletével együtt érvényes.

Kötelező, irányadó szabályozási elemek

2.§.

- /1/³ A szabályozási terven (SZT) kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:
- a kötelező szabályozási vonalat,
 - a területfelhasználási egység, építési övezet határát,
 - az övezeti besorolást és annak előírásait, az övezeti jellemzőket, (funkcióra, beépítési módra, teleknagyságra, kialakítható minimális telekszélességre és mélységre, építménymagasságra, beépítési mértékre, zöldfelületi arányra vonatkozóan.
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.
A megadott építménymagasság az utcától lefelé induló, 30%-nál nagyobb lejtésű teleknél csak az utcai építménymagasságra kötelező, a lejtő irányában ennek max. 1m-rel megnövelt értéke kihasználható.
 - a kötelező építési vonalat,
 - az építési hely telekhatárhoz viszonyított helyzetét (elő-, oldal-, hátsókert mérete).
 - *a telken belüli eltérő használatú telekrészek közötti határt,*
 - *az építési hely határát,*
 - *az építési helyre vonatkozó építési jellemzőket: funkcióra, beépítési módra, építménymagasságra, beépíthető földszinti alapterület mértékére, zöldfelületi arányra, nagyságra vonatkozóan.*

¹ Módosította: 26/2008. (XI. 27.) rendelet, hatályos: 2008. november 27.

² Módosította: 26/2008. (XI. 27.) rendelet, hatályos: 2008. november 27.

³ Módosította: 26/2008. (XI. 27.) rendelet, hatályos: 2008. november 27.

- az építési hely telekhatárhoz és az 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 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, illetve telekalakítási tervvel pontosíthatók.
- /4/ A nem kötelezően telekalakítási tervkészítésű 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 :
Külterülethez csatolandó:
Balatonpart partszabályozással érintett területei,
Balatonakarattya volt " temető céljára kijelölt terület" és környéke.
Belterülethez csatolandó:
Balatonakarattya: északkeleti terület SZT-en jelölt része,
2. Öreghegy és Tikervölgy között kb. 60 m mély területsáv.
- /2/ A belterület-külterület határ módosítás által érintett területek helyrajzi számait az 1. sz. melléklet tartalmazza.

Telekalakítás és építés engedélyezése

4.§.

- /1/ Az 1.§. /1/ bekezdésben meghatározott területen telket alakítani az 1.§ /2/ bekezdése szerint, valamint a telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet alapján szabad.
- /2/ Telekalakításra engedély csak abban az esetben adható ki, ha az eljárás eredményeként nem jön létre: nyilvános (nyeles) telek
olyan telek, amely nem rendelkezik közterületi kapcsolattal,
és a létrejövő telek egyszerű kontúrú, a környezete telekszerkezetéhez igazodó, alakja az övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza. Egyebekben a 85/2000 (XI. 8.) FVM rendelet szerint kell a telekalakítási engedélyezési folyamatban eljárni.
- /3/ A település telekalakítási terv készítési kötelezettségű területeit a szabályozási terv tartalmazza.
- /4/ A telekalakítási terv rendelkezései nem lehetnek ellentétesek a HÉSZ és az SZT meghatározásaival és előírásaival, illetve nem térhetnek 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/ A telekalakítási tervnek ki kell terjednie:
a szabályozási terv szerinti határoló közterületek ábrázolására a szabályozási vonal feltüntetésével,
illetve a közlekedési kapcsolatok szabályozási terv szerinti biztosíthatóságának igazolásával,
a szemközti teleksorokra legalább az előkertek mélységéig,
irányadó szabályozási vonal pontosítása esetén a teljes úthosszra, s a szükséges útkapcsolati korrekciókra, valamint az egyéb működő rendszerekhez – pl. közműellátás – való csatlakozás megfelelő módjára.
- /6/ Ha a véglegesített szabályozási vonal a tervezett tömb határán húzódik, a telekalakítási tervhez meg kell szerezni az érintett túloldali teleksor tulajdonosainak a hozzájárulását is.

5.§

- /1/ A település belterületén építési engedély adható ki:
a. a továbbtervezést nem igényelő területeken jelen szabályzat szerint.
a telekalakítási terv készítési kötelezettségű, még rendezetlen tömbök esetén csak a telekalakítási terv elkészülte, engedélyezése és földhivatali átvezetése után,
a feltételes esetben készítendő telekalakítással jelölt tömbök esetében a kialakult telekszerkezet szerint is, amennyiben a tulajdonosok nem kívánnak élni az építési övezet nyújtotta telekmegosztási lehetőséggel, újonnan kialakított út mentén csak akkor, ha a közút, vagy magánút közlekedés-hatósági engedély alapján kiépítésre került, vagy a használatbavétellel egyidejűleg 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.
- /4/ Balatonkenese 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.
- „/5/⁴ *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 épületre, épületekre adható ki az alábbi feltételekkel:*
- *egy kijelölt építési helyen az összes telepíthető épületre egy eljárás keretében nyújtható be az építési engedély;*
 - *a területen épület, illetve épületegyüttes csak pozitív tervtanácsai vélemény esetén engedélyezhető;*
 - *az építési engedélyezési dokumentáció kötelező tartalmába a látványterv is beletartozik;*
 - *egyidejűleg a 6. §-ban részletezett feltételek, illetve a 19. és az 59. §-ban rögzített vonatkozó előírások betartása is kötelező;*
- az engedélyezési tervhez humuszgazdálkodási terv és tereprendezési terv munkarészt is tartalmazó kertépítészeti terv csatolása 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 rendeltetésszerű és biztonságos használata biztosított,
 - c./ személyek és közszolgálati járművek (tűzoltó, mentő, stb.) által megközelíthető,
 - d./ a rendeltetésszerű használatához 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. a 102/1996. (VII.12) Korm. rendelet alapján megoldható,
 - g./ az építmény:
 - a megadott építési jellemzőknek megfelelő,
 - a környezetébe illeszkedő, illetve a környezeti látványt pozitívan alakítja,
 - nem befolyásolja károsan a föld alatti vizek szintjét, mozgását és tisztaságát,
 - a levegő minőségét,
 - 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.

⁴ Kiegészítette: 26/2008. (XI. 27.) rendelet, hatályos: 2008. november 27.

Egyéb építményre/építményelhelyezésre vonatkozó előírások

7.§.

- /1/ Az épületek elő-, oldal- és hátsókertjeinek minimális méreteit a terven ábrázoltak szerint kell betartani, illetve általános esetben – előkert 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/ Az építési határvonalon kívül eső területeken (házikert, védőzöld):
 - új építmény nem helyezhető el, kivéve:
 - medence, mely az elő-, oldal- és hátsó kert vonatkozó előírásainak érvényesítésével telepíthető, valamint
 - kerti építmény (hinta, csúszda, szökőkút, a terepszintnél 0,5 m-nél magasabbra nem kiemelkedő lefedés nélküli terasz)
- /4/ Az előkertben
 - támfalba helyezett, terepszint alatti személygépjármű tároló
 - terepszint alatti háztartási tüzelőanyag tároló
 - közműbecsatlakozás építménye
 - kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladéktartály tároló helyezhető el.
- /5/ 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.
- /6/ 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 ALAKTÁSÁRA, AZ ÉPÍTETT ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE

Reklám, hirdetőtábla

8.§.

- /1/ Balatonkenese teljes igazgatási területén az összefüggő információt hordozó A3 (420 x 297 mm) méretet meghaladó cégér(ek), reklám- és hirdetőtáblá(k) kihelyezése csak hatósági engedély alapján lehetséges, s a reklámhordozón a hatósági engedély számát fel kell tüntetni. Kivételt képeznek ez alól a kulturális rendezvényt, műsort hirdető plakátok, az arra állandósított és engedélyezett hirdető berendezésen (mozi, múzeum, kultúrház stb.), a választási kampánnyal kapcsolatos hirdetések, az arra vonatkozó külön rendelkezés szerint.
- /2/ A hatósági engedély iránti kérelemhez csatolni kell:
 - a környezetet is bemutató helyszíni fotót
 - a tervezett reklám illetve hirdetőtábla, cégér elhelyezését követő látványtervet.Egyebekben a 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet szerinti tartalom benyújtása kötelező.
- /3/ Új épület elhelyezésénél, meglévő épület átalakításánál, funkcióváltásánál, homlokzati felújításánál az intézmények cégéreinek, 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.
- /4/ Balatonkenese teljes közigazgatási területén A1-es (840 x 600 mm) ívméretet meghaladó méretű reklámhordozó nem helyezhető el. Kivételt képeznek a cégérek, illetve a helyi idegenforgalmi vonzótervezőt hirdető reklámhordozó, a közigazgatási határ közelében elhelyezhető fogadó és köszöntő táblák, az alkalmi rendezvények reklámhordozói, valamint építkezés esetén felállított palánkok ideiglenes jellegű hirdetési.

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 közterületen kívüli építmények előírásosan megközelíthetők a gyalogossáv minimum 1,5 méter szélességét nem csökkenti a felszíni vizek lefolyását, elvezetését nem akadályozza a közműlétesítmények építését, karbantartását nem akadályozza a járművezetők kilátását és a közutak forgalmát nem veszélyezteti.
- /3/ Közterületen új pavilon, árusító fülke nem helyezhető el, a meglévők nem bővíthetők, de felújíthatók. A felújítás építési engedély alapján, esztétikai rendezéssel egyidejűleg történhet.
- /4/ Önálló építmények, köztárgyak (óra, zászlórúd, szobor stb.) csak építési hatósági engedély alapján helyezhetők el.
- /5/ A hatósági engedély iránti kérelemhez csatolni kell:
 - környezetet is bemutató helyszíni fotót
 hivatalos helyszínrajzot
 az elrendezési tervet a környezet rendezésével /burkolatok kertészeti kialakítás, világítás, utcabútorozás, stb./ legalább M=1:500-ban,
 az útkezelő hozzájárulását, ha a berendezés közút mellett létesül,
 - tulajdonos (önkormányzat) hozzájárulását
 - a tervezett építmény, köztárgy műszaki terveit (alaprajz, homlokzatok, metszet, nézet stb.) értelmezés szerint
 - látványtervet
 - a tervezett építmény műszaki leírását.
- /6/ A közterek – közparkok - beépítésének, zöldfelületi arányának szabályozását a 46-45.§. (3) és (6) bekezdése tartalmazza.
- /7/ A közterületeken a fasorok megőrzendők, szükség esetén a fasorok kiegészítendőek.
- /8/ A közterületeken a közvilágítás elemeinek kialakítása formaterv alapján egységesítendő.
- /9/ A közterületi teresedésekre környezetrendezési terv készítendő, a teresedéseken szobor, kút, stb. elhelyezéséről, illetve pihenőpark, zöldfelület kialakításáról gondoskodni kell. Parkoló elhelyezése kerülendő.
- /10/ 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/ Balatonkenese országos művi értékvédelem alá eső épületeit a 3.sz. melléklet /1./, az országos oltalom alatt álló régészeti lelőhelyeket a 3.sz. melléklet /3./ pontja tartalmazza, a Műemléki környezetet az SZT ábrázolja.
- /2/ Balatonkenese országos táj- és természetvédelem alá eső területeit a 3.sz. 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 a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatóságként jár el.
- /5/⁵ Sándor-hegy – Bögre-hegy szabályozással érintett területén az „eddig ismeretlen lelőhely” megnevezésű új lelőhely vonatkozásában a nyilvántartott lelőhelyekre vonatkozó jogszabályok betartása kötelező.*
- /6/⁶ Minden nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő, a talajt 30 cm-nél mélyebben bolygató tevékenység esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal előzetes szakhatósági engedélyének beszerzése szükséges.*

⁵ Kiegészítette: 26/2008. (XI. 27.) rendelet, hatályos: 2008. november 27.

⁶ Kiegészítette: 26/2008. (XI. 27.) rendelet, hatályos: 2008. november 27.

/7/⁷ A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt 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. számú mellékletben felsorolt területek és épületek kerülnek védelem alá.

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. sz. 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,
 - e) az új épületek a szomszédos és szemben levő épületek építménymagasságától legfeljebb $\pm 0,5$ m-rel térhet el.

Helyi művi értékvédelem 13.§.

- /1/ Balatonkenese területén a 4. számú melléklet (2). a. pontja szerinti épületek javasoltak helyi védelem alá.
- /2/ Balatonakarattya területén a 4. számú melléklet (2). b. pontja szerinti épületek javasoltak helyi védelem alá.
- /3/ A település külterületén a 4. számú melléklet (2). c. 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 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,

⁷ Kiegészítette: 26/2008. (XI. 27.) rendelet, hatályos: 2008. november 27.

- e) az épület utcai homlokzatának helyreállítását, színezését több tulajdonos esetén egységesen kell megoldani. Erős színek kerülendők,
 - f) az épületek helyi egyedi értékvédelem költségtérítési 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,
 - h) toldalék, bővítési építmény csak a telek utcával nem határos területén engedélyezhető a telekre érvényes építési övezet előírásai szerint.
- /6/ A 4. sz. melléklet (2) pontja szerinti helyi értékvédelem alatt álló épületeknél a védettségi fokozat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzendő.

Helyi táj- és természetvédelem

14.§.

- /1/ Balatonkenese helyi táj- és természetvédelmi területeit a 4. sz. melléklet (3.) pontja tartalmazza.
- /2/ A helyi táj- és természetvédelemre javasolt területeken:
- a meglévő terepadottságokat,
 - a kialakult növényzetet,
 - 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 ill. 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:
- 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.
 - a közterületek burkolatának, műtárgyainak, növényzetének, utcabútorainak, továbbá a díszvilágító és hirdető berendezések kialakítására, elhelyezésére, karbantartására és megfelelő állapotára.
- /4/ 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 20/2001. (II. 14.) Korm. rend. által meghatározott környezeti hatásvizsgálat elvégzéshez kötött ipari tevékenységek a község területén nem telepíthetők.
- /2/ 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 szennyezik, nem károsítják és tájképi, tájészttikai szempontból is beilleszkednek a tájba.
- /3/ Balatonkenese meglévő közhasználatú strandjainak és zöldfelületeinek területe nem csökkenthető, és más célra nem vehetők igénybe.
- /4/ A részletes környezetvédelmi előírások
 - ◆ a levegő-, a föld-, a víz védelmére,
 - ◆ zaj és rezgés elleni védelemre,
 - ◆ hulladékgyűjtésre,
 - ◆ táj- és természetvédelemre vonatkoznak.
- /5/ A környezetvédelem, az emberi magatartás szabályozására Balatonkenese Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete által hozott többször módosított 28/2004.(VII.14) Ör. számú 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.
- b/ A település közigazgatási területén a magasabb rendű jogszabályban meghatározott határértéket meghaladó levegőszennyezést okozó anyag kibocsátásával járó tevékenység nem folytatható.
- c/ A település területén csak olyan létesítmény üzemeltethető, amely levegőtisztaság védelmi szempontból megfelel a 14/2001 (V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet 1.1 sz. melléklete szerinti légszennyezettségre vonatkozó egészségügyi határértékeinek és a 2. sz. mellékletben meghatározott területekre vonatkozó légszennyezettségi ökológiai határértékeinek.
- d/ A közúti közlekedésből származó levegőszennyezést védőfásítással kell csökkenteni. A vésőfásítást ki kell egészíteni cserjetelepítéssel.
- e/ Hulladékok nyílt téri ill. háztartási tüzelő berendezésben történő égetése csak a vonatkozó helyi rendeletben szabott feltételek teljesítésével történhet.
- f/ A káros allergéneket kibocsátó gyomok elterjedésének megakadályozása érdekében a növényzettel fedett területeket gyommentesen kell tartani.
- g/ Új létesítmények elhelyezése esetén a település légszennyezettségének mértékét figyelembe kell venni az engedélyezés során.

/2/ A felszín alatti vizek és a talaj védelme

- a/ ⁸ *Balatonkenese 7/2005.(II.1.) sz KvVM rendelet szerint a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny vízminőség védelmi területen lévő települések közé tartozik.*
- b/ ⁹ *Az erózió által veszélyeztetett területeken művelési ág változtatással, illetve műszaki jellegű beavatkozással meg kell akadályozni a talajpusztulást.*
- c/ ¹⁰ *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.

⁸ Módosította: 26/2008. (XI. 27.) rendelet, hatályos: 2008. november 27.

⁹ Módosította: 26/2008. (XI. 27.) rendelet, hatályos: 2008. november 27.

¹⁰ Módosította: 26/2008. (XI. 27.) rendelet, hatályos: 2008. november 27.

- 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/ ¹¹ *A védelmi célú erdőként illetve fás növényzettel fedett felületként meghatározott területeken (magaspartok!) erős gyökérzetű részűmegkötő 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).*
- j/ A Disznólejáró völgy térségében lévő anyagnyerőhelyek területeit rekultiválni kell.

/3/ A felszíni vizek védelme

- a/ A Balaton vízminőségének védelme érdekében fokozott gondot kell fordítani a felszíni és felszín alatti vizek tisztaságának megőrzésére.
- b/ A szennyezett burkolt felületekről érkező csapadékvizeket a befogadóba vezetés előtt tisztítani kell és a befogadóba csak minőség-ellenőrzés után vezethetők.
- c/ Balatonkenese teljes közigazgatási területén tilos a szikkasztás, a szennyvizek árokba, 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/ ¹² *A keletkező szennyvizek elvezetését a szennyvíz-csatornahálózat fokozatos teljessé tételével, illetve addig a zártrendszerű szennyvízgyűjtő kiépítésével kell megoldani.*
- e/ A település területén hígtrágyás állattartó telep nem létesíthető.
- f/ A Balaton vízminőségének, vízmedrének védelme érdekében a meder további feltöltése csak partkorrekcióként, a VIZIG által elfogadott partvonal szabályozási terv szerint történhet.
- g/ 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 déli helyi védelemre javasolt nádas partszakaszra Akarattyán.
- h/ ¹³ *A felszíni vízvezető árkok és csatornák esetében a tóba való bejutás előtti ülepítés és tisztítás szükséges, melynek lehetőségeit külön tanulmányban ki kell dolgozni.*
- i/ A Balaton vízminősége és a nádasok védelme érdekében a vízparton található szemét, uszadék összegyűjtéséről a partmenti ingatlan tulajdonosa, kezelője köteles gondoskodni.
- j/ Napozó- és horgász-stéget, víziállást elhelyezni csak a szabályozási terv szerint, a-jegyző engedélyével lehet. Zárt nádasokban víziállás nem létesíthető.

/3/ Felszíni vizek védelme

- a/ A község közigazgatási területén semmilyen felszíni vizet szennyező tevékenység nem folytatható.
- b/ A természetes vízfolyások felé irányuló vízmozgások akadályozása tilos. A természetes vízvezetési útvonalakat meg kell tartani.
- d/ 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

- 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.

¹¹ Módosította: 26/2008. (XI. 27.) rendelet, hatályos: 2008. november 27.

¹² Módosította: 26/2008. (XI. 27.) rendelet, hatályos: 2008. november 27.

¹³ Módosította: 26/2008. (XI. 27.) rendelet, hatályos: 2008. november 27.

- f/ A kármentesítést a környezetvédelmi felügyelőség által jóváhagyott kármentesítési terv alapján kell elvégezni.
- g/ Balatonkenesén új hulladéklerakó nem létesíthető, és új bánya nyitása tilos.
- h/ 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 belterületi határtól legalább 1500 m-re fekvő vonalig engedélyezhető.
- i/ Tilos árkokba, patakmederbe, mélyutakba, erdőséltre, erdőbe, mezőre, elhagyott területekre stb. a hulladék elhelyezése.
- j/ Balatonkenese közigazgatási területén veszélyes hulladék nem helyezhető el.

/5/ Zaj és rezgés elleni védelem

- a/ A 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM rendeletben 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/ ¹⁴
- c/ 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.
- d/ A vasút és a 71-es számú főút mentén - az adottságokhoz igazodva, a zaj, por és rezgés elleni védelmet segítő növénytelepítés (zöldsáv) szükséges.

/6/ Táj és természetvédelem

- a/ Balatonkenese területén védett természeti területeken semmilyen olyan tevékenység nem folytatható, mely a védelem tárgyát, annak élőhelyét veszélyeztetné.
- b/ Balatonkenese területén a természetvédelmi területeken csak természetvédelmi, ismeretterjesztési célú építmény helyezhető el.
- c/ Természetközeli állapotú területeken, Natura 2000 területeken művelési ág változtatás nem engedélyezhető.
- d/ Természetközeli állapotú területeken, Natura 2000 területeken csak okszerű hagyományos mezőgazdasági művelés folytatható.
- e/ Balatonkenese területén az utak mellett őshonos, a táj jellegét kifejező növényekkel esztétikai és védő jellegű fásítás kötelező (8. sz. melléklet).
- f/ A védett természeti értékek listáját a 3. a 4. és az 5. sz. 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.
Az A1 kategóriában:
Aktív felszínmozgásos terület, amelynek beépítése egyáltalán nem lehetséges.
A területen semmiféle vizes közmű nem helyezhető el. A felszíni vízrendezés sürgősen megoldandó.
A területen meglévő épületen kizárólag állagmegóvási munka végezhető, melyekhez talajmechanikai, mérnökgeológiai szakvélemény készítése szükséges és az *Bányakapitányság*¹⁵ szakhatósági állásfoglalásban hozzájárul.
Az A2 kategóriában, mely a Sirály utca egy szakaszára vonatkozik, ahol:
a meglévő beépítés fennmaradása lehetőségének megadása céljából speciális, talajtaniilag egy szerkezeti egységbe tartozó területre eső telkeket együtt vizsgáló talajmechanikai, mérnökgeológiai szakvélemény pozitív eredménye esetén mód lehet az épületek fennmaradási engedélyének megadására.
- /3/ "B" kategóriájú felszínmozgás-veszélyes terület:

¹⁴ Hatályon kívül helyezte: 26/2008. (XI. 27.) rendelet, hatályos: 2008. november 27.

¹⁵ Módosította: 26/2008. (XI. 27.) rendelet, hatályos: 2008. november 27.

- Potenciálisan mozgásveszélyes terület, amelynek beépítése mérnökgeológiai, talajmechanikai szakvélemény és a Magyar Geológiai Szolgálat szakvéleménye alapján lehetséges, azonban tilos bármiféle szakszerűtlen földmunkát, szikkasztást végezni, amely közvetlenül mozgás kialakulását eredményezheti.
- A területen az építkezés csak részletes mérnökgeológiai, talajmechanikai szakvélemény alapján lehetséges, amely az alapozáson túl kitér az állékonyság megőrzésére, a vízvezetésre, a bevágások létesítésére.
- A területen a legnagyobb megengedett bevágás 2 m.
- A területen szennyvíz-szikkasztás tilos, a vizes közműveket szigorúan vízzáró minőségben állandóan ellenőrizhető, könnyen karbantartható módon kell megépíteni.
- Medence 1 m³ fölötti mérettel felszín fölötti elhelyezéssel sem építhető.
- A terület építési telkein épület csak talpkoszorúval építhető.
- /4/ ¹⁶ "C" kategóriájú felszínmozgás-veszélyes terület:
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.
A területen a szennyvíz szikkasztás tilos, vezetékes víz épületbe csak a csatornázás egyidejű elkészülése esetén köthető be. A felszíni és csapadékvíz elvezetés szakszerű megoldásáról gondoskodni kell.
A csatornákat vízzáró minőségű csövekből, gumigyűrűs csatlakozással kell készíteni.
- /5/ A „C” kategóriájú felszínmozgás-veszélyes terület határvonala mentén 50 m-es sávban építmények építési engedélyezése csak a Magyar Geológiai Szolgálat szakvéleményének megfelelően készített és annak egyetértő nyilatkozatát is tartalmazó engedélyezési dokumentáció alapján történhet.
- /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/ ¹⁷ 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/ ¹⁸ Külterületen a parttól 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 épületekkel megegyező, illetve ahhoz illeszkedő lehet.
- /3/ ¹⁹ A település területén:
 - magastetős épület jellemzően 37-45° tetőhajlásszöggel,
 - magastetős épület 37° -nál kisebb hajlásszöggel, ill. lapostetős épület kizárólag indokolt esetben – pl. kilátásvédelem -, valamint Sándor-hegy – Bögre-hegy SZT-vel érintett területén - amennyiben az a környezettel összhangban van - engedélyezhető.”
- /4/ 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:

¹⁶ Módosította: 26/2008. (XI. 27.) rendelet, hatályos: 2008. november 27.

¹⁷ Kiegészítette: 26/2008. (XI. 27.) rendelet, hatályos: 2008. november 27.

¹⁸ Kiegészítette: 26/2008. (XI. 27.) rendelet, hatályos: 2008. november 27.

¹⁹ Módosította: 26/2008. (XI. 27.) rendelet, hatályos: 2008. november 27.

- mesterséges pala, hullámpala, műanyag hullámlemez, fém trapézlemez, valamint egyéb tájidegen anyagok.
- /7/ ²⁰ *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 vízvezetésre és a bevágások létesítésére.*
- /8/ Az utcai kerítés a hagyományos – általában felül /70%-ban/ áttört, alul /30%-ban/ tömör - kialakítással, s anyaghasználatlaltal engedélyezhető.
- /9/ A tervtanácsai állásfoglaláshoz kötött építési engedély kérelmekhez csatoltan – legalább M=1:250 méretarányú - kertészeti terv benyújtása kötelező.
- /10/ Balatonkenese közigazgatási területén szél erőmű, szélgép (generátor) elhelyezése tilos.
- /11/ Bármilyen épületen klímagép, napkollektor, antenna elhelyezése engedélyköteles.
- /12/ A település üdülőterületein az övezetre előírt minimális beépíthető telekterület kétszeresét elérő, illetve ezt meghaladó telken kétegyeséges épület is engedélyezhető, de az építészeti kompozíció nem lehet egy kétegyeséges, szimmetrikus ikerházhöz hasonló.
- /13/ Új épület építése esetén, vagy meglévő épület homlokzati változással járó átépítése, bővítése során, amennyiben a tervezett állapot az 1000 m² beépített szintterületet, vagy a 3 épületszintet meghaladja, az építési engedély kérelmet csak egyetértő tervtanácsai állásfoglalás birtokában lehet engedélyezni.

Egyedi építészeti előírások
Balatonakarattya és Balatonkenese védett településrész területére
20.§.

- /1/ Balatonakarattya védett településrésze a 12. §. (1) bekezdés alapján a 4. sz. melléklet (1) pontjában lehatárolt terület.
- /2/ A területen épület építése az alább felsorolt helyi hagyományokhoz alkalmazkodó anyagok használatával engedélyezhető:
Szerkezet: lehetőleg hagyományos építőanyag.
Tetőhéjalás: nád, cserép (kizárólag vörös - barna árnyalatban).
Nyílászárók: lehetőleg fa szerkezettel,
kizárólag: natúr, fehér, sötétzöld, barna színekben.
Homlokzat: vakolt felület. fehér, vagy pasztell színekben színminta alapján.
Lábazat: terméskő, téglá.
Kerítés: terméskő, téglá, fa, sövény, drótfonatos kerítés
- /3/ A területen kizárólag magastetős épület helyezhető el, 37-45° tetőhajlásszöggel.
- /4/ A balatonakarattyai területen 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.
- /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:
lábazat rakott terméskő,
faanyagú nyílászárók osztott, kazettás mezőkkel,
üvegezett veranda,
vakolt homlokzat, fehér, halványsárga, vagy egyéb illeszkedő pasztell színnel, hangsúlyos nyíláskeretezés,
áttört hálókeringés, igényes kovácsoltvas kapuzattal, stb.
- /6/ Az övezetben építésre kerülő kerti építmények közül a pergola, és 10 m²-nél nagyobb fedett, oldalt nyitott egyéb építmény csak építési engedély alapján 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, Balatonakarattya part menti teleksáv területére
21.§.

²⁰ Módosította: 26/2008. (XI. 28.) rendelet, hatályos: 2008. november 27.

- /1/ Part menti telkek esetében az épületek tervezésekor jelentős figyelmet kell fordítani az utcai homlokzati kialakítás mellett a Balaton felől feltároló homlokzatra, épülettömegre is.
- /2/ A területen lapostetős épület kizárólag zöldtetős kialakítással építhető, amennyiben a 21.§ 4. bekezdésében előírtakat teljesíti.
- /3/ A településrészén az építkezés feltételeként talajmechanikai szakvélemény benyújtása is szükséges.

II. FEJEZET A BELTERÜLET ELŐÍRÁSAI

A belterület területfelhasználása 22.§.

- /1/ A település belterületén a következő területfelhasználási egységek különíthetők el:
- A. Beépítésre szánt területek
- | | | | | |
|----|--------------------|--|---------|--|
| 1. | Lakóterület - | - kisvárosias lakó | (Lk) | |
| | | - kertvárosias lakó | (Lke) | |
| | | - falusias lakó | (Fl) | |
| 2. | Vegyes terület | - településközpont vegyes terület | (Vt) | |
| 3. | Gazdasági terület | - kereskedelmi, szolgáltató terület | (Gksz) | |
| | | - ipari gazdasági | (Gip) | |
| 4. | Üdülőterület | - üdülőházas | (Üü) | |
| | | - hétvégiházas terület | (Üh) | |
| 5. | Különleges terület | - strand | (K-st) | |
| | | - sport | (K-s) | |
| | | - szabadidőközponti terület | (Ksz) | |
| | | - temető | (Kt) | |
| | | - kegyeleti park | (Kkegy) | |
| | | - arborétum | (Karb) | |
| | | - vízisport, kikötő terület | (Kvsp) | |
| |) | - honvédségi üdülési, idegenforgalmi terület | (Khoü) | |
| | | - oktatási terület | (Ko) | |
| | | - kutatási központ terület | (Kk) | |
| | | - vasúti közlekedési terület | (Kköv) | |
- B. Beépítésre nem szánt terület
- | | | | | |
|----|---|---|-------------|--|
| 1. | Közlekedési és közműterület (közutak, parkolók, stb.) | | | |
| 2. | Zöldterület | - közpark | (Zkp) | |
| | | - közpark szabadstrand funkcióval | (Zst) | |
| 3. | Erdőterület | - védelmi | (Ev), (Evv) | |
| | | - egészségügyi, szociális, turisztikai | (Ee) | |
| 4. | Mezőgazdasági terület | - belterületi korlátozott használatú kert | (Mkk1) | |
| | | - belterületi korlátozott használatú kert | (Mkk2) | |
| | | - belterületi korlátozott használatú gyepes terület | (Mkgy) | |
| | Vízgazdálkodási terület | - vízmű | (Vg) | |

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

LAKÓTERÜLETEK

23.§.

A lakóterületek építési övezeteit az SZT tünteti fel.

Kisvárosias lakó övezet

24.§.

- /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:

| AZ ÉPÍTÉSI TELEK | | | | | | | | |
|------------------|----------------|--------------------|---------------|----------------------------|---|--------------------------|------------------------|---------------------------------|
| övezeti jele | Beépítés Módja | Legkisebb területe | | Legnagyobb Beépítettsége % | építmények legnagyobb építménymagassága (m) | Kialakítható telek | | minimális zöldfelületi aránya % |
| | | Kialakítható M2 | Beépíthető m2 | | | Legkisebb szélessége (m) | Legkisebb mélysége (m) | |
| Lk1 | SZ | K | -- | 30 | 6,0 | -- | -- | 40 |
| Lk2 | SZ | 1000 | 1000 | 30 | 6,0 | -- | -- | 40 |

K - kialakult

- /3/ Az övezet építési telkein üzemanyag-töltő állomás nem helyezhető el.
- /4/ Az övezet építési telkein új épület elhelyezése esetén a lakóterületen megengedett épületeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el.
- /5/ Az övezet területén a megjelölt legkisebb beépíthető területnagyság alatt telek nem építhető be.
- /6/ Új épület építése esetén lakóegységenként 1 gépjármű elhelyezését épületen belül a főfunkciójú épülettel egy tömegben kell megoldani.
- /7/ Az övezetben elhelyezett kereskedelmi célú épület bruttó szintterülete az övezeti előírások betartása esetén sem haladhatja meg az 1000 m²-t.

Kertvárosias lakó övezet

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:

| AZ ÉPÍTÉSI TELEK | | | | | | | | |
|------------------|----------------|--------------------|----------------|----------------------------|---|--------------------------|------------------------|---------------------------------|
| övezeti jele | Beépítés Módja | Legkisebb területe | | Legnagyobb Beépítettsége % | építmények legnagyobb építménymagassága (m) | Kialakítható telek | | minimális zöldfelületi aránya % |
| | | kialakítható m2 | Beépíthető m2* | | | 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 | O | 900 | 700 | 30** | 4,5 | 20 | 40 | 50 |
| Lke8 | O | 700 | 550 | 30** | 4,5 | 18 | 35 | 50 |
| Lke9 | SZ/O | 700 | 550 | 20/30** | 3,5; 4,5 | 18 | 35 | 50 |
| Lke10 | SZ/O | 900 | 700 | 30** | 4,5; 6,0 | 20 | 40 | 50 |
| Lke11 | SZ | 850 | 700 | 20 | 4,5 | 20 | 40 | 50 |

SZ - szabadonálló

O - oldalhatáronálló

SZ/O - többségében szabadonállóként, de 10 m telekszélesség alatt oldalhatáron állóként is beépíthető.

O*** - min. 20m telekszélesség esetén szabadonállóként is beépíthető.

* - kialakult telekosztás esetén - kivételesen - a beépíthető minimális telekméret alatti területű telkek is beépíthetők (360 m²-ig).

30** - csak a min. kialakítható telekméret elérése esetén megengedett, egyebekben 20%.

- /4/ Az övezetben kivételes esetben üdülőépület is (max. 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 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
 - barkácsműhely
 - műterem
 - a környezetet nem zavaró kézműipari tevékenység műhelye
 - 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 m²-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 m²-t.
- /12/ Balatonakarattya helyi védett területén kizárólag 1 egységes lakóépület helyezhető el.

Falusias lakó övezet

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:

| AZ ÉPÍTÉSI TELEK | | | | | | | | |
|------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|--|--------------------------|------------------------|---------------------------------|
| Övezeti Jele | Beépítés Módja | legkisebb területe | | Legnagyobb Beépítettsége % | építmények legnagyobb építmény-magassága (m) | Kialakítható telek | | Minimális Zöldfelületi Aránya % |
| | | Kialakítható m ² | Beépíthető m ² * | | | Legkisebb szélessége (m) | legkisebb mélysége (m) | |
| Lf1 | O | 900 | 700 | 30 | 4,5 | 18 | 40 | 50 |
| Lf2 | O | 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 |

* Kialakult telekosztás esetén kivételesen a beépíthető minimális telekméret alatti területű telkek is beépíthetők főépítési szakvélemény alapján (360 m²-ig).

** gazdasági épület építése esetén indokolt esetben 6,0 m

- /3/ Az övezet építési telkein üzemanyagtöltő állomás nem helyezhető el.
- /4/ Az övezetben kivételes esetben
- 2 egységes lakóépület
 - üdülőépület is elhelyezhető (max. 2 egység), amennyiben az kielégíti a lakóépületekre vonatkozó követelményeket is.
- /5/ 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.
- /6/ Gépjárműtároló telken belüli elhelyezése
- a. új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben
 - b. önálló épületben, kizárólag meglévő főépület esetén
 - c. 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
 - állattartást szolgáló és azt kiegészítő épületek
 - a háztáji 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 m²-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 területre 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 m²-t.

VEGYES TERÜLET

27.§.

- /1/ A vegyes terület területfelhasználási kategóriából a Településközpont vegyes terület került kialakításra.
- /2/ A vegyes területet (Vt) a SZT-jelöli ki.

Településközpont vegyes övezet
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:

| AZ ÉPÍTÉSI TELEK | | | | | | | | |
|------------------|----------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|---|--------------------------|------------------------|---------------------------------|
| övezeti Jele | Beépítés Módja | Legkisebb területe | | Legnagyobb beépítettsége %* | Építmények legnagyobb építménymagassága (m) | Kialakítható telek | | minimális zöldfelületi aránya % |
| | | Kialakítható m ² | Beépíthető m ² | | | 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 | -- | -- | 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 | O | 1000 | 550 | 30 | 6,0 | - | - | 30 |
| Vt8 | O | 900 | 550 | 30 | 4,5 | - | - | 30 |
| Vt9 | O/Z | 1000 | K | 40 | 6,0 | - | - | 30 |
| Vt10 | SZ | - | K | 30 | 9,0 | - | - | 50 |
| Vt11 | SZ | - | K | 30 | 12,5 | - | - | 50 |
| Vt12 | SZ | 3000 | 2000 | 40 | 7,5 | - | - | 30 |

SZ - szabadonálló

* - lakóépület ill. üdülőépület építés esetén -5%.

K - kialakult

T - terven jelölt

- /3/ Az övezet építési telkein üzemanyagtöltő állomás csak az arra kijelölt helyen helyezhető el.
- /4/ Az övezetben kivételes esetben az OTÉK-tól eltérően üdülőépület is elhelyezhető (max. 2 egység), amennyiben a környezet terhelése (zaj, levegőtisztaság, stb.) ezt lehetővé teszi, és amennyiben az alkalmazott szerkezet kielégíti a lakóépületekre vonatkozó követelményeket is.
- /5/ Az övezet építési telkein a fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el.
- /6/ A Vt10 jelű övezetben épület elhelyezése az építészeti minőség biztosítása érdekében csak pozitív tervtanácsi vélemény alapján történhet.

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 jelöli ki.

Kereskedelmi szolgáltató övezet 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:

| AZ ÉPÍTÉSI TELEK | | | | | | | | |
|------------------|----------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|---|--------------------------|------------------------|---------------------------------|
| Övezeti jele | beépítés módja | legkisebb területe | | Legnagyobb Beépítettsége %* | építmények legnagyobb építménymagassága (m) | kialakítható telek | | minimális zöldfelületi aránya % |
| | | kialakítható m ² | Beépíthető m ² | | | legkisebb szélessége (m) | legkisebb mélysége (m) | |
| Gksz1 | SZ | 3000 | 2000 | 30 | 6,0** | -- | -- | 30 |
| Gksz2 | SZ | 3000 | 1000 | 30 | 6,0** | -- | -- | 30 |
| Gksz3 | SZ | 2000 | 1000 | 30 | 6,0** | -- | -- | 30 |

SZ - szabadonálló

6,0** - csak gazdasági funkciójú épület építése esetén, lakóépület esetén 4,5 m

K - kialakult. (a telkek tovább nem oszthatók, csak telekegyesítés lehetséges)

- /3/ Az övezet építési telkein önálló üzemanyagotöltő állomás nem helyezhető el.
- /4/ Az övezetben kivételesen elhelyezhető önálló lakóépület is.
- /5/ A gazdasági területen melléképítmény elhelyezhető.
- /6/ Az övezetben a fő rendeltetés szerinti funkció több épületben is elhelyezést nyerhet.
- /7/ Új nem zavaró hatású gazdasági tevékenység célú ipari létesítmény elhelyezésekor előzetes környezetvédelmi hatástanulmány készítése szükséges (alapterülettől függetlenül).
- /8/ Új ipari létesítmény elhelyezése esetén, ha a technológia igényli az üzembe helyezéssel egy időben a szennyvizek egyedi előtisztításáról is gondoskodni kell.

Ipari terület övezete 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 ÉPÍTÉSI TELEK | | | | | | | | |
|------------------|----------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|---|--------------------------|------------------------|---------------------------------|
| Övezeti Jele | beépítés módja | legkisebb területe | | Legnagyobb Beépítettsége %* | építmények legnagyobb építménymagassága (m) | kialakítható telek | | minimális zöldfelületi aránya % |
| | | kialakítható m ² | Beépíthető m ² | | | legkisebb szélessége (m) | legkisebb mélysége (m) | |
| Gip | SZ | 5000 | 3000 | 30 | 6,0** | -- | -- | 30 |

SZ - szabadonálló

6,0** - csak gazdasági funkciójú épület építése esetén, lakóépület esetén 4,5 m

- /3/ Az övezetben csak nem zavaró gazdasági tevékenység engedélyezhető.
- /4/ Az övezet építési telkein önálló üzemanyagotöltő állomás nem helyezhető el.
- /5/ Az övezetben kivételesen elhelyezhető önálló lakóépület is.

- /6/ Az övezetben a fő rendeltetés szerinti funkció több épületben is elhelyezést nyerhet.
- /7/ Az övezetben a főfunkciót kiegészítő járulékos funkciók számára külön építmény(ek) is elhelyezhető(k).
- /8/ Új ipari létesítmény elhelyezésekor minden esetben előzetes környezetvédelmi hatástanulmány készítése szükséges (alapterülettől függetlenül).
- /9/ Új ipari létesítmény elhelyezése esetén, ha a technológia igényli az üzembe helyezéssel egy időben a szennyvizek egyedi előtisztításáról is gondoskodni kell.

ÜDÜLŐTERÜLET 32.§.

Az üdülőterületek építési övezeteit a SZT tünteti fel.

A SZT az üdülőterületet az alábbi övezetekbe sorolja:

üdülőházas Üü
hétvégiházas Üh

Üdülőházas terület 33.§.

- /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:

| AZ ÉPÍTÉSI TELEK | | | | | | | | |
|------------------|----------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|---|--------------------------|------------------------|---------------------------------|
| Övezeti Jele | beépítés módja | legkisebb területe | | Legnagyobb Beépítettség % | építmények legnagyobb építménymagassága (m) | kialakítható telek | | minimális zöldfelületi aránya % |
| | | kialakítható m ² | beépíthető m ² | | | legkisebb szélessége (m) | legkisebb mélysége (m) | |
| Üü1 | SZ | 10.000* | 5000 | 10 | 7,5; 7,5* | E | E | 60 |
| Üü2 | SZ | 5000 | 2000 | 10 | 6,0; 7,5; 7,5* | E | E | 60 |
| Üü3 | SZ | 2000 | 1000 | 10 | 7,5; 7,5* | E | E | 60 |
| Üü4 | SZ | K | 550 | 10 | 6,0; 7,5; 7,5* | E | E | 60 |
| Üü5 | SZ | K | K | 25 | 8,5 | K | K | 40 |
| Üüc | SZ | K | K | 5 | 7,5* | E | E | 60 |
| Üü6 | SZ | 5000 | 2000 | 30 | 6,0 | 40 | 40 | 50 |

10.000* - a 10.000-nél nagyobb területű telkek felosztása csak kivételes esetben lehetséges.

SZ - szabadonálló

E - egyedileg szabályozott

K - kialakult (a telkek tovább nem oszthatók), csak telekegyesítés lehetséges.

7,5* - legnagyobb építménymagasság (part menti telkek esetében)

- parttól 30-60 m 6,0 m

- parttól 60-100 m: 7,5 m

- parttól 100 m-en túl meglévő épület esetén a jelenlegi épületmagasság felújítás esetén megtartható, új épület építés esetén 7,5 m.

/3/ Az övezet építési telkein több főépület is elhelyezhető az övezetben előírt beépítési % betartásával.

/4/ Az övezet területén

üdülőépület

- szálláshely - szolgáltató épületek közül a kereskedelmi szálláshelyek épületei
 üdülőtábor
 sportlétesítmény
 olyan intézmény, amely az üdülőfunkciót nem zavarja és terhelése nem lépi túl az üdülőterület
 környezetterhelési határértékeit.
 az üdülőterület ellátását szolgáló kereskedelmi funkciójú épület max. 500 m2 bruttó szintterülettel
 helyezhető el.
- /5/ Az övezet területén nem helyezhető el:
 az Üü5 övezet kivételével önállóan új lakóépület,
 ipari, kisipari, kézműipari létesítmény,
 üzemanyagtöltő állomás,
 és meglévő épület használati módját ezekre a célokra megváltoztatni nem lehet.
- /6/ Az Üü6 jelű övezetben kizárólag kemping vagy üdülőtábor létesíthető az előírt max. 5%-os
 beépítettséggel.
- /7/ Üdülőházas övezetben új épületet elhelyezni beépítési javaslat alapján lehetséges.
- /8/ 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 vázlatteveit (alaprajz, homlokzatok,
 metszet)
 - Látványtervet
 - Műszaki leírást
- /9/ A szabályozásban K (kialakult) jellel jelölt telkek továbbosztása nem lehetséges.
- /10/ A legkisebb zöldfelület számításában a vízmedence terület fele beszámítható.
- /11/ Sportpálya kialakítása esetében az előírt zöldfelület mértéke 20%-kal csökkenthető.
- /12/ A járművek telken belül:
 fásított parkolóban (de ez nem számít bele a zöldfelületbe)
 fő rendeltetést szolgáló épületben
 terepszint alatti építményben helyezhetők el.
- /13/ Az övezetben max. F + 1 + T 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.

Hétféle ház övezet 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 telek százalékában a következő táblázat szerint kell
 meghatározni:

| AZ ÉPÍTÉSI TELEK | | | | | | | | |
|------------------|-------------------|--------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|--|--------------------------------|------------------------------|--|
| Övezeti Jele | Beépítés Módja | legkisebb területe | | Legnagyobb Beépítettsége % | építmények legnagyobb építmény- magassága (m) | kialakítható telek | | minimális zöldfelületi aránya % |
| | | kialakítható m ² | beépíthető m ² * | | | legkisebb szélessége (m) | Legkisebb mélysége (m) | |
| Üh1 | SZ | 1440 | 720 | 10/15 | 3,5; 4,5 | 20 | 40 | 65 |
| Üh1 ^K | SZ | 1440 | 720 | 15/20 | 3,5; 4,5 | 20 | 40 | 65 |
| Üh2 | SZ | 1000 | 720 | 10 | 3,5 | 20 | 40 | 65 |
| 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 | -- | -- | 65 |
| Üh7 | SZ | RSZT | 360 | 15 | 3,5 | -- | -- | 65 |
| Üh8 | O*** | 1440 | 720 | 15 | 4,5 | -- | -- | 65 |
| Üh9 | O | K | 360 | 10 | 3,5 | -- | -- | 65 |
| Üh10 | SZ | 550 | 360 | 15 | 3,5; 4,5 | -- | -- | 65 |
| Üh11 | I/O | 360 | 360 | 15 | 3,5 | -- | -- | 65 |
| Ühs | SZ | 1500 | 900 | 10 | 3,5 | - | - | 75 |

- K - közösségi funkció fogadása esetén a 20%-os beépítettség kihasználható
- SZ - szabadonálló
- O - oldalhatáronálló
- I - ikresen csatlakozó
- * Kialakult telekosztás esetén kivételesen a beépíthető minimális telekméret alatti területű telkek is beépíthetőek (360 m²-ig egyedi beépítési mód meghatározással).
Kivéve: Kikötő u., Parti sétány, Koppány sor, Aligai út és Balaton közötti teleksáv.
- SZ** Keskény telek esetében (kisebb, mint 10m) - (kialakult állapot) oldalhatáron állóként is beépíthető az épületek közötti legkisebb kötelező távolság betartásával egy idejűleg.
- O*** min 20 m telekszélesség esetén szabadonállóként is beépíthető
- K - kialakult telekosztás (tovább nem osztható), csak a telekegyesítés lehetséges.
- I/O - Ikresen csatlakozóként illetve oldalhatáron állóként beépíthető telek a kialakult állapothoz igazodva.

- /3/ A hétvégi házas övezetben kivételesen elhelyezhető lakóépület (a megengedett üdülőegységgel megegyező számú egységgel), ha a telek területe eléri az övezetben beépíthető min. nagyságot, s rendezett, az üdülőnépesség ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, szállásépület max. 20 fő befogadóképességig, üdültábor (camping) max. 30 fő befogadóképességig (kivéve a 14. §.-ban leírt területet), kisebb jelentőségű, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró sportlétesítmény, a 3.sz.melléklet (1) pontjában körülhatárolt terület kivételével.
- /4/ A hétvégi házas övezetben nem helyezhető el: a terület használatát zavaró egyéb gazdasági építmény, ipari, kézműipari létesítmény, üzemanyagtöltő állomás, önálló autómosó, 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 m²-nél nagyobb, kialakult telkű Üh3 övezetű telkeket.
- /6/ A fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület az övezet területén nem helyezhető el.
- /7/ Az övezetben Balatonakarattya 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 m²-t.
- /10/ Az Alteleki út - Tompa Mihály utca - Parti sétány - Vasút utca által határolt területen kivételesen a beépíthető minimális telekméret alatti területű telkek is beépíthetőek főépítész szakvélemény alapján (220 m²-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 készítési kötelezés szerinti 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:
 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.
 Az Ühs jelű övezetben a 10%-os legnagyobb beépítettség 1500 m²-es teleknagysáig használható ki, ennél nagyobb teleknél sem lehet látványvédelmi és tájkarakter védelmi okokból 150 m²-nél nagyobb épületet elhelyezni.
 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.
 Az övezet telkeinek a határán – utcai fronton is – csak szilárd lábazat nélküli áttört kerítés létesíthető, mely mentén térfal képző növényzet telepíthető.

KÜLÖNLEGES TERÜLET 35.§.

- /1/ A különleges területek a településen az alábbi célból kerültek kijelölésre:
 sportolás, rekreációs célú területek (sportterület – Ks, strand – Kst, szabadidőközpont - Kszk, vízi-sport, kikötő - Ki, kemping – Kk, egészségügyi terület – Keü)
 oktatási, kutatási Ko célú területek,
 növénykertek területei (arborétum – Karb)
 temetők területei (temető – Kt, kegyeleti park – Kkegy)
 különleges vasúti terület (állomás - Kköv), különleges közlekedési terület (Kköz)
- /2/ A különleges területeket a SZT 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:

| AZ ÉPÍTÉSI TELEK | | | | | | | | |
|------------------|----------------|--------------------|---------------|----------------------------|---|--------------------------|------------------------|---------------------------------|
| övezeti jele | Beépítés Módja | legkisebb területe | | legnagyobb beépítettsége % | Építmények Legnagyobb építménymagassága (m) | Kialakítható telek | | minimális zöldfelületi aránya % |
| | | kialakítható m2 | Beépíthető m2 | | | Legkisebb szélessége (m) | legkisebb mélysége (m) | |
| Kst1 | SZ | K | -- | ≤ 10 | 4,5; | -- | -- | 60 |
| Kst2 | SZ | 10 000 | -- | ≤ 10 | 4,5 | -- | -- | 40 |
| Ks1 | S2 | K | -- | 2 | 4,5; 7,5 | -- | -- | 50 |
| Ks2 | SZ | T/K | -- | 5 | 4,5; 7,5 | -- | -- | 50 |
| K-s3 | SZ | 2000 | -- | 5 | 4,5 | -- | -- | 50 |
| Ks | SZ | 10 000 | 10 000 | 10 | 4,5 | - | - | 40 |
| Ksz | SZ | 10 000 | 10 000 | 10 | 7,5* | - | - | 60 |
| Kk | SZ | K | - | 10 | 4,5; 7,5* | - | - | 70 |
| Ko | SZ | 10 000/5000 | 5000/2000 | 10/25 | 7,5* | - | - | 85/60 |
| Kt | SZ | K | -- | 2 | 4,5 | -- | -- | 50 |
| Kkegy | SZ | K | -- | 2 | 4,5 | -- | -- | 50 |
| Karb | SZ | K | -- | ≥ 5 | 4,5 | -- | -- | 70 |

| | | | | | | | | |
|------|----|--------|------|----|------|---|---|----|
| Ki | SZ | 2000 | 1000 | 10 | 4,5 | - | - | 40 |
| Keü1 | SZ | 3000 | 2000 | 15 | 7,5* | - | - | 70 |
| Keü2 | SZ | 10000 | 5000 | 10 | 7,5* | - | - | 60 |
| Kszk | SZ | 10 000 | 5000 | 30 | 7,5* | - | - | 50 |

SZ - szabadonálló

K - kialakult (tovább nem osztható)

T - terven jelölt

7,5* - legnagyobb építménymagasság

- parttól 30-60 m: 4,5 m

- parttól 60-100 m: 7,5 m

- parttól 100 m-en túl meglévő épület esetén a jelenlegi épületmagasság felújítás esetén megtartható, új épület építés esetén 7,5 m.

/5/ A területen önálló gépkocsitároló elhelyezése nem lehetséges.

**Különleges terület sportolási és rekreációs célokra
36.§.**

- /1/ A terület sportlétesítmények, illetve strandok, vízi-sport telep, kemping, szabadidőközpont, egészségügyi létesítmények, elsősorban gyógyszálló elhelyezésére szolgál.
- /2/ A sportlétesítmények területén sport építmények, kikötő, sport építmények kiszolgáló létesítményei, szabadidőközponti létesítmények, valamint a területet használok ellátását szolgáló vendéglátó létesítmények helyezhetők el.
- /3/ A strand területen a strand kiszolgáló épületei (zuhanyzók, WC-k, kabinok) a területet használok 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.
- /7/ 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 és a megfelelő szociális kiszolgáló létesítményekről.
- /8/ Új sport, szabadidőközpont, illetve strand területek engedélyezésekor ill. felújítás esetén az engedélyeztetésre benyújtott dokumentációnak kertészeti tervet is kell tartalmaznia. A kertépítészeti terv méretaránya min. 1:500.
- /9/ A területen épület csak teljes közművesítettség esetén helyezhető el.
- /10/ Az övezetben az SZT övezeti jellemzőinek megfelelő építménymagasságú épületek, de max. F+1+T szintszámú épület helyezhető el.
- /11/ Kikötő területet is magába foglaló vízi-sport célú területen medencés kikötő esetén a víz felülete az építési telekre meghatározott legkisebb zöldfelületbe nem számítható bele.
- /12/ 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 főépítési 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
37.§.**

- /1/ A terület oktatási, illetve kutatási létesítmények elhelyezésére szolgál.
/2/ Az övezet területén a fenti célokat szolgáló építmények, valamint 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 funkcióknak 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 tervtanácsra kell bemutatni látványtervvel, s a kertészeti kialakítás tervével együtt, s csak pozitív tervtanácsi vélemény megszerzése esetén – annak írásos dokumentumát mellékelve – lehet az engedélyezési dokumentációt az említett kiegészítő mellékletekkel együtt benyújtani.

**Különleges terület növénykert-célra
38.§.**

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

**Különleges terület temetők célra
39.§.**

- /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 m²-re után legalább 1 nagykoronájú lombos fát kell telepíteni.

**Különleges terület vasúti közlekedési (Kköv) és egyéb közlekedési (Kköz) célra
40.§**

- /1/ A Kköv övezetben a vasúti közlekedést szolgáló létesítmények – állomás, szolgálati épület, stb. – létesíthetők, illetve tarthatók fenn az ágazati előírások figyelembevételével, szabályozási terv alapján.
/2/ A Kköz övezetben a közúti közlekedést szolgáló létesítmények – benzinkút, vendéglátó létesítmény, szállásférőhely – létesíthetők, illetve tarthatók fenn az ágazati előírások figyelembe vételével, 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:

| A TELEK | | | | | | | | |
|--------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|--|--------------------------|------------------------|---------------------------------|
| Övezeti Jele | Beépítés Módja | legkisebb területe | | Legnagyobb Beépítettsége % | építmények legnagyobb építmény-magassága (m) | Kialakítható telek | | Minimális Zöldfelületi Aránya % |
| | | Kialakítható m ² | Beépíthető m ² * | | | Legkisebb szélessége (m) | legkisebb mélysége (m) | |
| Kköv | SZ | 2000 | K | 5 | 4,5 | - | - | 20 |
| Kköz | SZ | 2000 | 2000 | 5 | 6,0 | - | - | 40 |

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési és közmű területek

41.§.

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

Közlekedési területek

42.§.

- /1/ Közlekedési területek és létesítmények, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a szabályozási tervek (SZT, KSZ) tartalmazzák.
- /2/ Az OTÉK 26. §-ának a közlekedési területek kialakítására vonatkozó előírásait be kell tartani.
- /3/ A község külterületén az alábbi közlekedési létesítményekkel kell számolni:
Az M 8 -as számú autópálya, melynek külterületen tervezett, a szabályozás tervlapján (KSZ) jelölt nyomvonala mentén, mindkét irányban 250-250m széles területsáv beépítésre szánt területté – külön jogszabályban megjelölt gazdasági terület kivételével – nem nyilvánítható. Védőtávolsága 100-100m.
A 71. sz. főút 30 m-es szabályozási szélesség (védőtávolsága 50-50m),
A 7205. sz. Főkajári és a 7213 sz. Papkeszi összekötőút (védőtávolságuk 50-50m) számára a 30 m-es szabályozási szélesség biztosítandó.
- A külterületi országos mellékutak (védőtávolsága 50-50m) számára 22 m-es szabályozási szélesség biztosítandó.
- /4/ A község belterületi közlekedési területei és létesítményei:
(Az M8-as autópálya kiépítése után a belterületet érintő jelenlegi országos közutak funkciója megváltozik, csak helyi jelentőségű gyűjtő utak szerepét fogják ellátni).
A 71-es számú főút vonalán meglévő nyomvonalán, 22 - 30 m szabályozási szélesség biztosítandó, az utak mellett jelenleg meglévő beépítetlen területek beépítése esetén az OTÉK szerinti szabályozási szélességet (30 m) biztosítani kell, míg a beépített nyomvonal mentén a keresztmetszeti elemek helyszükségletének méretezése mellett elegendő a 22 m szabályozási szélesség biztosítása pl. Balatonakarattya „Kiskakukk” étterem előtti csomópont illetve Papkeszi út csomópontjának átépítési terve.
A meglévő nyomvonalon maradó 7312 számú (Fő út, Széchenyi út) útra illetve a 72306 számú útra szintén az előző bekezdésben foglaltak vonatkoznak, így a 22 -30 m szabályozási szélesség biztosítandó.
Helyi gyűjtő utak és egyéb jelentősebb utak: Bercsényi lejáró, Aligai út, Koppány sor, Árpád út, Vak Bottyán út, Schnédel A. út, Bocskai út, Bajcsy ZS. út, Bacsó B. út, meglévő nyomon 12 - 22 m.
Lakó utak: meglévő 10 m, tervezett 12 m. azon közutak esetében, ahol a szabályozási szélesség nem éri el a 12,0 m-t és az útburkolat szélessége csak 4,5 m, korlátozott sebességű övezetet kell kialakítani, vagy egyedileg kell 30 km/óra sebességkorlátozást bevezetni. A javasolt keresztmetszeti kialakítást a 9. sz. melléklet tartalmazza.
Lakó közök: meglévő állapot, javítása lehetőleg 10 m-ig illetve átadása saját használatú útként. Azon közutak esetében, melyek szabályozási szélessége nem éri el a 8,0 m-t, lakó pihenő övezetet kell kialakítani járda nélküli keresztmetszettel. A kiemelt szegély nélküli utak padkaszélessége 1,25 m. A javasolt keresztmetszeti kialakítást a 9. sz. melléklet tartalmazza.
- /5/ A (4.) bekezdésben felsorolt szabályozási szélességtől kizárólag a keresztmetszeti elemek helyszükségletének méretezése esetén lehet eltérni.
- /6²¹/ *Sándor-hegy – Bögře-hegy SZT-vel érintett területén az eltérő használatú területrész határral kijelölt magánút 16 m-es szabad zónájában a szakági előírások és vonatkozó jogszabályok – pl. tűzvédelmi – szerint kell az utat kialakítani.*

²¹ Kiegészítette: 26/2008. (XI. 27.) rendelet, hatályos: 2008. november 27.

Közmű területek, közművek 43.§.

Általános előírások

- /1/ A település bel- és külterületén lévő, illetve azt érintő közművezeték hálózatok, azok műtárgyai és létesítményei a nyomvonalengelytől 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 közterületen kell megépíteni a folyamatos hozzáférhetőség biztosítása mellett az MSz 7487/2. sz. szerint.
- /5/ A megvalósításra kerülő új létesítményeket a BTSZ-ben meghatározott közművesítéssel kell ellátni.
- /6/ A közműhálózatok, közműépítmények védőtávolságát közterületen, vagy közmű üzemeltető telkén belül kell biztosítani. Ettől eltérő esetben – ha a vezeték és a védőtávolság magánterületre esik – a **közművezeték** nyomvonalára a szolgalmi jogot 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 ingatlan ellátó, más telkén átvezetett **bekötővezeték** 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 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 az utcákban egyoldali, kedvező esetben kétoldali fásor telepítését ne akadályozzák meg.
- /12/ Amennyiben fásor 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 csak hatósági engedély alapján szabad végezni.
- /14/ Felszínmozgásra érzékeny területen a közműépítéshez szükséges vezetékárok építését ütemezetten kell végezni.
- /15/ ²² *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 építési engedély csak a vezetékes vízellátás ingatlanra történő bekötését követően adható.

²² Módosította: 26/2008. (XI. 27.) rendelet, hatályos: 2008. november 27.

- /17/ A csatornahálózat megvalósulását követően házi vízbekötés csak az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózatra történő rákötést követően engedélyezhető.
- /18/ A mértékadó külső tűzvíz szükségletet a 35/1996. (XII. 29.) BM rendeletben foglalt Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSz) szerint a hálózaton biztosítani 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 ivóvízhálózaton 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.

Védőtávolságok a MSz 7487/2 szerint:

- Ivóvízvezeték (épület alapjától)
 - D 300 mm-ig 3,0 m
 - D 400 mm-ig 5,0m

Szennyvízelvezetés

- /25/ A területen a szennyvizek szikkasztása szigorúan tilos!
- /26/ ²³ *Az elválasztott rendszerű szennyvízcsatornázás megvalósulásáig a szennyvizet zárt tározóban kell összegyűjteni.*
- /27/ ²⁴ *A Sándor-hegy – Bögre hegy területének tervezett beépítése csak a szennyvízcsatorna hálózat üzembe helyezését követően történhet. E területen közműpótló berendezés nem alkalmazható.*
- /28/ ²⁵ *A szennyvízcsatorna hálózatba csapadékvíz vezetni tilos*
- /29/ ²⁶ A meglévő szennyvízelvezető hálózat mentén fekvő ingatlanokat kötelezni kell a rákötésre és ezzel egyidejűleg a meglévő közműpótló berendezéseket el kell bontani!
- /30/ ²⁷ A csatornahálózat megvalósulását követően házi vízbekötés csak az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna-hálózatra történő rákötést követően engedélyezhető!
- /31/ Ideiglenes közműpótló berendezések alkalmazása esetén a felhasznált vízmennyiségnek megfelelő szennyvíz-szállítási gyakoriságot számlával kell igazolni.

Védőtávolságok

- Gravitációs csatorna (épület alapjától) 3,0 m
- Szennyvíz nyomócső D 300 mm-ig 3,0 m
- Szennyvíz átemelő a műtárgy szélétől mért 20,0 m

A védőtávolság abban az esetben érvényes, ha a létesítmény megfelelő zaj és szagvédelemmel ellátott.

Csapadékvíz elvezetés

- /32/ Csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető!
- /33/ A fejlesztési területek csapadékvíz-elvezetését csapadékcsatorna, nyílt csapadékvíz-elvezető árok, illetve folyóka kombinációjával kell megoldani.

²³ Módosította: 26/2008. (XI. 27.) rendelet, hatályos: 2008. november 27.

²⁴ Módosította: 26/2008. (XI. 27.) rendelet, hatályos: 2008. november 27.

²⁵ Módosította: 26/2008. (XI. 27.) rendelet, hatályos: 2008. november 27.

²⁶ Módosította: 26/2008. (XI. 27.) rendelet, hatályos: 2008. november 27.

²⁷ Módosította: 26/2008. (XI. 27.) rendelet, hatályos: 2008. november 27.

/34/ A kiemelt szegéllyel építendő parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól az összegyűlő csapadékvíz csak környezetvédelmi műtárgyon (olaj-iszapfogó) keresztül vezethető a befogadóba.

/35/²⁸ *Az egyes részvízgyűjtők vízrendezésére részletes tervet kell készíteni, melyet a Vízügyi Hatósággal egyeztetni kell.*

/36/ A fenti tervek készítése során fő szempontként kell figyelembe venni a löszfal állékonyságának megőrzését.

/37/ A meglévő, szabályozási tervlapokon jelölt vízfolyások fenntartandók, karbantartásukat folyamatosan biztosítani kell.

Védőtávolságok

Csapadékcsonna (épület alapjától) 3,0 m
Felszíni vízfolyás: egyik part mentén 6,0 m széles szabadon hagyandó sáv.

Villamosenergia-hálózatok

*A villamos energia szállítására és átalakítására szolgáló föld feletti távvezetékek, villamos szabadvezetékek, erőművek, alállomások és villamosművek a mindenkor hatályos Villamosenergia Szolgáltatási törvény, a villamosmű biztonsági övezetéről szóló 122/2004.(X.15.) GKM rendelet, továbbá az MSz 151, MSz 172, MSz 7487/2-80 szerinti biztonsági övezettel rendelkeznek, melyek betartása kötelező.*²⁹

/38/³⁰ *Föld feletti 20 kV-os villamos szabadvezeték hálózat védőtávolsága mindkét oldalon, a nyugalomban lévő legszélső vezetőktől mérve*

| | |
|---|----------------------|
| <i>külterületen</i> | <i>5,0 – 5,0m-es</i> |
| <i>belterületen, illetve fokozott biztonságra vonatkozó előírások megtartásával épített szakaszokon</i> | <i>2,5-2,5 m-es</i> |

távolságig terjed.

/39/³¹ *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."*

/40/³² *Földben elhelyezett 35 kV-nál kisebb névleges feszültségű vezeték biztonsági sávja a tengelyvonalától mérve 1,0 – 1,0 m-es függőleges síkokig terjed."*

/41/³³

/42/ 20/0,4 kV-os transzformátorállomások telepítésénél ki kell építeni a közvetlen közterületi kapcsolatot, a teherautóval történő megközelítést, önálló épület esetében a körüljárhatóságot, és itt 5 méteres védőtávolságot kell figyelembe venni.

/43/ A középvezetési hálózatok és berendezések további tervezési és kivitelezési munkái során be kell tartani a vonatkozó a 2001. évi CX. törvény és a 108/2002. (VIII.23.) Korm. rendelet előírásait.

²⁸ Módosította: 26/2008. (XI. 27.) rendelet, hatályos: 2008. november 27.

²⁹ Módosította: 26/2008. (XI. 27.) rendelet, hatályos: 2008. november 27.

³⁰ Módosította: 26/2008. (XI. 27.) rendelet, hatályos: 2008. november 27.

³¹ Módosította: 26/2008. (XI. 27.) rendelet, hatályos: 2008. november 27.

³² Módosította: 26/2008. (XI. 27.) rendelet, hatályos: 2008. november 27.

³³ Hatályon kívül helyezte: 26/2008. (XI. 27.) rendelet, hatályos: 2008. november 27.

- /44/ Az intenzív jellegű beépítési és intézményi területeken, valamint a parti sávban – új építés, vagy rekonstrukció során – mind a közép-, mind a kifeszültségű hálózatot földkábelként kell kialakítani.

Elektronikus hírközlési hálózatok

- /45/ Föld feletti távközlési légkabel hálózatok esetében a nyomvonal két oldalán szükséges biztonsági sáv a tengelyvonaltól mérve **1,0 méteres** távolságú függőleges síkokig terjed.
- /46/ Föld alatti távközlési hálózatok, kábelek és alépítmények az MSz 7487. szabvány előírásai szerint rögzített biztonsági övezete a nyomvonal mindkét oldalán, arra merőlegesen **1,0 méteres** távolságú függőleges síkokig terjed.
- /47/ ³⁴ *A vonatkozó jogszabályi háttér: A hírközlésről szóló 2003. évi C.törvény, valamint az OTÉK idevonatkozó rendelkezései.*
- /48/ Hálózatbővítés a MSz 7487. szabvány előírásai szerint a közterületeken a meglévő távközlési alépítmények felhasználásával, és/vagy új csőhálózat/oszlopsor kiépítésével és megszakító létesítmények telepítésével oldandó meg. A tervezett alépítményi csőszámnak és megszakító létesítményeknek a tervezési terület 100%-os ellátását kell szolgálnia.
- /49/ ³⁵ *A telekhatárok és az útburkolatok között húzódó járdák és zöldsávok a távközlési alépítmények, földkábelek, oszlopsorok elhelyezésére alkalmas területsáv.*
- /50/ ³⁶ *Ide kell elhelyezni az alközpontokat összekötő törzs- és átkérő kábelhálózatokat is. A távbeszélő állomásokhoz csatlakozó elosztóhálózatokat a gyalogos közlekedés területsávjában kell elhelyezni.*
- /51/ Nyilvános távbeszélő állomás elhelyezését a tervezett kereskedelmi-szolgáltató épületek közterületi frontján lehet megvalósítani.
- /52/ Légvezetékes távközlési hálózat a 0,4 kV-os villamos és a kábel TV hálózattal közös tartószerkezeten építendő.
- /53/ Mobil távközlésre szolgáló jelentős újabb bázisállomások vagy adótornyok közterületi elhelyezése nem javasolt.

Gázvezeték hálózatok

- /54/ Földgázszállító vezeték-hálózatok, gázfogadó állomások, körzeti és ipari gáz-nyomás szabályozó berendezések biztonsági övezeteit az IpM 6/1982. (V.6.) számú törvényerejű, valamint a GOMBSZ rendeletei, továbbá a MSz 7084. és a MSz 7487. számú szabványok a nyomásfokozatoktól (nagy nyomású hálózatoknál + a csővezetékek névleges űrméretétől) függően a csővezeték tengelyvonaltól mindkét irányban terjedően az alábbiak szerint rögzíti:
- | | |
|---------------------------------|------------------------|
| nagyközépnomású hálózat | 5,0 – 5,0 m |
| középnomású hálózat | 4,0 – 4,0 m |
| gáznyomás-szabályozó berendezés | 10,0x10,0 m-es terület |
- /55/ A biztonsági övezeten belül a fent hivatkozott IpM 6/1982. (V.6.) számú törvényerejű rendeletben rögzített szigorú tilalmak és korlátozások érvényesek, melyek betartása minden esetben kötelező jellegű!
- /56/ A földgáz hálózatok és berendezések további tervezési és kivitelezési munkái során be kell tartani a vonatkozó IpM 6/1982. (V.6.) számú törvényerejű, valamint a GOMBSZ rendeleteiben, továbbá a MSz 7084. és a MSz 7487. számú szabványokban rögzített előírásokat.
- /57/ Földgáz hálózatok részére a közutak burkolata alatt a MSz 7487. számú szabványban rögzített, az útpálya tájolása szerinti „hideg” oldali közműsávot az egyéb közművezetésektől 1,0-1,0 méteres védőtávolsággal biztosítani kell.

³⁴ Módosította: 26/2008. (XI. 27.) rendelet, hatályos: 2008. november 27.

³⁵ Módosította: 26/2008. (XI. 27.) rendelet, hatályos: 2008. november 27.

³⁶ Módosította: 26/2008. (XI. 27.) rendelet, hatályos: 2008. november 27.

Zöldterületek

44.§.

- /1/ A település belterületének állandó növényzettel fedett közterületi részeit a szabályozási terv jelöli ki, mely szerint Balatonkenese belterületén:
 - közparkok,
 - közterek.
- /2/ A beépíthetőség szempontjából a közparkok, közterek három kategóriába tartoznak:
 - meglévő közparkok (Zkp1) beépíthetősége 2 %;
 - tervezett közparkok (Zkp2) beépíthetősége 4 %;
 - tervezett, de természeti értékekkel rendelkező területen kialakításra kerülő közparkok (Zkp3) beépíthetősége 0 %;
 - lekeríthető játszópark (Zkp4) beépíthetősége 0%.
- /3/ A Balatonkenese belterületén 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. A közterek minimális növényzettel való fedettsége 60 %.
- /5/ A közparkok kedvezőbb használhatósága érdekében a közparkban pihenést és a testedzést szolgáló szabadidő létesítmények, sportpályák, vendéglátó épületek, illetve a terület gondozásához szükséges épületek helyezhetők el.
- /6/ A közparkokban a fenti célt szolgáló épületek legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el.
- /7/ Újonnan létesítésre kerülő közpark beépíthetősége a /4/-es pont feltételeit figyelembe véve 4 %,
- /8/ Belterület növelésekor a növelés területének legkevesebb 10 %-án zöldterületet kell létesíteni.
- /9/ A köztereken épület nem, csak műtárgy, térburkolat, utcabútor, díszkerítés stb. helyezhetők el.
- /10/ A zöldterületeken telepíthető tájhonos, lombhullató fajok listáját a 8. sz. melléklet tartalmazza.
- /11/ A vízpart rehabilitációval érintett zóna zöldterületein építmény elhelyezése két lépcsős engedélyezési eljárás alapján történhet. Az elvi engedélyezési szakaszban az optimális építési hely meghatározásáról kell dönten.

Erdőterületek

45.§.

- /1/ A település belterületén erdő céljára szolgáló területeket a SZT jelöli ki, mely szerint Balatonkenese területén
 - Ev - védelmi célú erdő: Ev
 - Evv - tájképi, vagy természetvédelmi céllal védett erdő: Evv
 - Ee - egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterületek: Ee található.
- /2/ Balatonkenese belterületén lévő erdőterületek csökkentése, parcellázása, beépítésre szánt területté, illetve más művelési ágú területté minősítése tilos.
- /3/ A Balatonkenese belterületén 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 erdőterületen maximum 10 ha-nál nagyobb telken 0,3%-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, illetve védett erdők korlátozott látogathatóságát biztosítani kell.

Belterületi mezőgazdasági terület

46.§.

- /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 területet
Mk1 és Mk2 mezőgazdasági kert
Mks korlátozott használatú, speciális - Soós- hegyi – mezőgazdasági kert és
Mkgy korlátozott használatú mezőgazdasági rét
területre tagolódnak.
- /4/ Az Mk1 és Mk2 övezetben az előírt legkisebb beépíthető teleknagyság alatti területen még pince sem helyezhető el.
- /5/ Mk1, Mk2 és Mks övezetben építményt elhelyezni csak legalább részleges közművesítettség, s legalább magánútról biztosított elérhetőség esetén lehet.

Mk1 jelű mezőgazdasági kert övezet

47.§.

- /1/ Az övezetben kialakítható min. telekméret 2000 m².
- /2/ Meglévő telekosztás esetén beépíthető min. telekméret 1000 m².
- /3/ Beépíthető terület: 3%, de legfeljebb 60 m² bruttó alapterület.
- /4/ A legkisebb zöldfelület mértéke nem lehet kevesebb 80%-nál.
- /5/ Legnagyobb építmény magasság: 4,5 m.

Mk2 jelű mezőgazdasági kert övezet

48.§.

- /1/ Az övezetben kialakítható min. telekméret 3000 m².
- /2/ Meglévő telekosztás esetén beépíthető: 2000 m².
- /3/ Beépíthető terület: 3%, de legfeljebb 90 m² 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

49.§.

- /1/ Az övezetben kialakítható min. telekméret 3000 m². Meglévő telekosztás esetén beépíthető: 2000 m².
- /2/ Az övezetben csak gazdasági épület helyezhető el.
- /3/ Beépíthető terület: 1,5%, de legfeljebb 50 m² 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 élőhelyeként – építményt elhelyezni csak két lépcsős engedélyezési eljárás eredményeképpen lehet. Az elvi engedélyezési eljárásban építési helykijelölő tanulmánytervvel igazolt tájképi illeszkedés alapján az optimális építési helyről kell dönten. 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 részekon túlmenően az épület tájba montírozott látványtervét is be kell nyújtani.

Mkgy jelű korlátozott használatú mezőgazdasági gyep övezet

50.§.

- /1/ A terület nem beépíthető.
- /2/ Használata a gyep használati mód szerint lehetséges.
- /3/ Az övezet területén a helyi természetvédelmi oltalmat fenn kell tartani.

Vg jelű vízgazdálkodási terület

51.§

- /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.

III. FEJEZET

A KÜLTERÜLET SZABÁLYOZÁSA

Általános külterületi előírások

52.§

- /1/ ³⁷ *Balatonkenese külterületen lévő erdőterületek illetve fás növényzettel fedett felületterületek parcellázása, beépítése, beépítésre szánt területté való minősítése tilos. Az erdőterület illetve fás növényzettel fedett felületterület csak kivételes – térségi jelentőségű – szempontból (pl.: útépítés, közműépítés) csökkenthető oly módon, hogy a településen lévő erdőterület illetve fás növényzettel fedett felületterület 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 M-1, illetve M-2 alövezet területein ha az övezeti és a többi általános előírás is lehetővé teszi az építést, akkor szigorúan zárt, egyedi szennyvíztárolók alkalmazása esetén is adható építési engedély. 5000 m² telekméret felett az illetékes vízügyi és környezetvédelmi hatóság engedélyével szakszerű szennyvízszikkasztók, illetve egyedi szennyvíztisztító kisberendezések is alkalmazhatók.
- /4/ Balatonkenese területén a jövőben olyan beruházások, fejlesztések valósíthatók meg, amelyek sem a vizet, sem a talajt, sem a levegőt, sem az élővilágot nem szennyezik, nem károsítják és tájképi, tájésztétikai szempontból is megfelelően beleilleszkednek a tájba.
- /5/ 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 üdülőterületekre megengedett zaj és rezgésterhelési határértékeket nem haladja meg.
- /7/ Balatonkenese területén új hulladéklerakó nem létesíthető, a meglévő illegális hulladéklerakókat fel kell számolni.
- /8/ 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.

ÖVEZETI SZABÁLYOZÁS

Gmg, Gksz jelű gazdasági területek övezete

53.§.

- /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, a környezetet nem károsító tevékenység végezhető.

³⁷ Módosította: 26/2008. (XI. 27.) rendelet, hatálybalépés: 2008. november 27.

/2/ A levegőtisztaság-védelmi határértékeket be kell tartani.

| A telek | | | | | | |
|-------------|---|--|------------------------------|-----------------|------------------------------------|---|
| Övezet jele | kötelező művelés, v. növényzettel fedettség | kialakítható teleknagyság min. (m ²) | beépíthető teleknagyság min. | beépítési % max | Legna-gyobb Építmény-magasság* (m) | vonatkozó BTSZ övezetek, megjegyzés |
| Gmg | ----- | | 5000 | 30 | 6 | csak mezőgazd. célokra |
| Gksz | ----- | | 5000 | 30 | 6 | mezőgazdasági, ipari, kereskedelmi, szolgáltató célokra |

/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.

Má jelű árutermelési mezőgazdasági területek övezete

54.§.

/1/ Az övezet a kisparcellás műveléstől jellegzetesen eltérő, az önellátás szintjét meghaladó mezőgazdasági termelés szintere, ahol

szántóföldi művelés esetén 20 ha egybefüggő területen építhető a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges, a terület rendeltetészerű használatát és lakófunkciót is szolgáló épület. A beépített alapterület a földrésztlet 0,1%-át, ill. 500 m²-t nem haladhatja meg,

gyepterületen minimum 5 ha egybefüggő földterület esetén hagyományos almos állattartó- és lakófunkciót is szolgáló épület építhető. A beépített alapterület a földrésztlet 0,5%-át ill. 400 m²-t nem haladhatja meg, szőlőműveléssel hasznosított területen minimum 2 ha esetén lehet a földrésztlet 1,0%-át és 500 m²-t meg nem haladó beépítettséggel a termelést és lakófunkciót is szolgáló gazdasági épületeket építeni,

művelt gyümölcsültetvény esetén legkevesebb 3 ha nagyságú területre építhető a földrésztlet 0,5%-át ill. 1000 m²-t meg nem haladó alapterületű, a mezőgazdasági termelést, feldolgozást és lakófunkciót is szolgáló gazdasági épület,

intenzív istállózó 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,

állattartó épületet a védett tómedertől minimum 1000 m, egyéb felszíni víztől minimum 200 m távolságra lehet elhelyezni,

a földrésztletek, telkek művelési ágát a beépítés feltételeként akkor lehet elfogadni, ha az a telek területének legalább 80%-án meghatározó.

| A telek | | | | | | |
|-------------|---|--------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|
| Övezet jele | kötelező művelés, v. növényzettel fedettség | kialakítható teleknagyság min. | beépíthető teleknagyság min. | beépítési % max . | legnagyobb építmény-magasság (m) | vonatkozó BTSZ övezetek, megj. |
| Má-0 | szántó | 5 ha | 20 ha | 0,1 % max. 500 m ² | 5 | ----- |
| Má-0 | gyep | 5 ha | 5 ha | 0,5 % max.400 m ² | 5 | ----- |
| Má-0 | gyümölcs | 3 ha | 3 ha | 0,5 % max. 1000 m ² | 5 | ----- |
| Má-1 | szántó, gyep | | u.a., mint | u.a.,, | u.a., mint | T-1 ¹ |

| | | | Má-0 | mint Má-0 | Má-0 | |
|------|--------------|------|-------|---------------------------------|------|----------------------------|
| Má-2 | 80% szőlő | 2 ha | 2 ha | 1 %, max. 500 m ² | 5 | T-1, C-1 ² |
| Má-3 | 80% szőlő | 2 ha | 2 ha | 1 %, max. 500 m ² | 5 | C-1 ³ |
| Má-4 | szántó, gyep | 5 ha | 20 ha | 0,5 % max 500 m ² | 5 | P-3 ⁴ |
| Má-5 | szántó, gyep | 5 ha | 0 | 0 | 0 | V-2 ⁵ |
| Má-6 | szántó, gyep | 5 ha | 0 | 0 | 0 | T-1, V-2 ⁶ |
| Má-7 | szántó, gyep | 3 ha | 0 | 0 | 0 | T-1, C-2, V-1 ⁷ |
| Má-8 | 80% szőlő | 2 ha | 0 | 0 | 0 | C-1, V-1 ⁸ |

- ¹ A telek beépítésre szánt területté nem minősíthető, belterületbe nem vonható
- ² a jelenlegi művelési ág csak szőlőre, gyümölcsre vagy más intenzív kertészeti kultúrára változtatható. A telek beépítésre szánt területté nem minősíthető, belterületbe nem vonható;
- ³ a jelenlegi művelési ág csak szőlőre változtatható. A telek beépítésre szánt területté nem minősíthető, belterületbe nem vonható;
- ⁴ a telek beépítésre szánt területté nem minősíthető, belterületbe nem vonható, művelési ág csak szőlőre változtatható;
- ⁵ beépítés esetén földrengés elleni statikai méretezés kötelező;
- ⁶ helyi védelemre javasolt terület, beépítés és művelési ág változtatás csak a természetvédelmi hatóság egyetértésével engedélyezhető. A telek beépítésre szánt területté nem minősíthető, belterületbe nem vonható;
- ⁷ védett természeti terület, művelési ág változtatás - csak szőlőre, gyümölcsre vagy más intenzív kertészeti kultúrára - csak a természetvédelmi hatóság egyetértésével engedélyezhető. A telek beépítésre szánt területté nem minősíthető, belterületbe nem vonható;
- ⁸ védett természeti terület, művelési ág változtatás – csak szőlőre - csak a természetvédelmi hatóság egyetértésével engedélyezhető.

Mk jelű kertgazdasági területek övezete 55.§.

- /1/ Az övezetben kialakítható új telek (földrészlet) nagysága: 3000 m² kivéve: Öreghegy területe, ahol a kialakítható teleknagyság: 2000 m²
- /2/ Az övezetben a beépíthető földrészlet nagysága: 2000 m². Kivéve:
Öreghegy területe (Mk-01), ahol a beépíthető legkisebb teleknagyság 1500 m²;
Márkó hegy (Mk-02), ahol a beépíthető legkisebb teleknagyság 2000 m²;
Akarattya pusztja, (Mk-03), ahol a beépíthető legkisebb teleknagyság 3000 m², de 3 %-os beépítettséggel lakóépület is építhető, ha a szennyvízkezelés az illetékes vízügyi és környezetvédelmi hatóság által elfogadott módon megoldott (számítást lásd a Külterület c. terlvapon).
- /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) minősül, amelynek legalább 80%-án szőlő, gyümölcs, illetve más intenzív kertészeti kultúra található.
- /7/ Az építhető épületek homlokzatmagassága a 4 méteres magasságot, nem haladhatja meg és 120 m²-nél nagyobb alapterületű épület az alövezetben nem építhető.
- /8/ A föld alatti pinceszint nem számít bele az alapterületbe.
- /9/ Az övezetben csak hagyományos formájú és anyagú épületek építhetők, semmiféle mobil szerkezet, lakókocsi, torony jellegű építmény stb. nem helyezhető el, a meglévő mobil építményeket azonnal el kell szállítani.
- /10/ Az övezetben keletkező szennyvizet és hulladékot tilos felhagyott kutakba, vízmosásokba, erdőkbe, csapadékvíz elvezető rendszerekbe bevezetni, illetve gyűjteni.
- /11/ Az övezetben kertészeti művelési és növénytelepítési kötelezettség terheli a tulajdonost.
- /12/ Az Mk-01 övezeti besorolású Öreghegyen az 1990-ben jóváhagyott és 1993-ban módosított „Balatonkenese-Öreghegy zártkert rendezési terv” szabályozási előírásai is érvényben vannak.

/13/ A 17% meredekség feletti területeken a talajvédelmi előírásoknak megfelelő gyepesített, vagy a rétegvonalal párhuzamos - mikroteraszos - szőlőtelepítés engedélyezhető.

| A telek | | | | | | |
|-------------|---|--------------------------------|------------------------------|-------------------|----------------------------------|---|
| Övezet jele | kötelező művelés, v. növényzettel fedettség | kialakítható teleknagyság min. | beépíthető teleknagyság min. | beépítési % max . | legnagyobb építmény-magasság (m) | vonatkozó BTSZ övezetek, megj. |
| Mk-01 | 80 % szőlő v. gyümölcs | 2000 m ² | 1500 m ² | 3 % | 4/6 m | T-1, C-1 Öreghegy (Öreghegy zártkert rendezési terv alapján) ⁴ |
| Mk-02 | 80 % szőlő v. gyümölcs | 3000 m ² | 3000 m ² | 3 % | 4/6m | Akarattya puszta ³ |
| Mk-0 | 80 % szőlő v. gyümölcs | 3000 m ² | 3000 m ² | 3 % | 4/5 m | |
| Mk-1 | 80 % szőlő | 3000 m ² | 1500 m ² | 3% | 4/6 m | C-1 ¹ |
| Mk-2 | 80 % szőlő | 3000 m ² | 1500 m ² | 3 % | 4/6 m | T-1, C-1 ² |

- 1 jelenlegi művelési ág csak szőlőre változtatható
2 a telken beépítésre szánt terület nem jelölhető ki és belterületbe nem vonható, jelenlegi művelési ág csak szőlőre változtatható
3 ha a szennyvízkezelés az illetékes vízügyi és környezetvédelmi hatóság által elfogadott módon megoldott lakóépület is építhető a jelenlegi művelési ág csak szőlőre változtatható. A telek beépítésre szánt területté nem minősíthető, belterületbe nem vonható.
4 jelenlegi művelési ág csak szőlőre, gyümölcsre vagy más intenzív kertészeti kultúrára változtatható

Ev, Eg jelű meglévő erdőterületek övezete 56.§.

- /1/ A meglévő erdőterületek művelési ága nem változtatható meg (kivéve a szőlőkataszter I. osztályú területeket, ahol engedélyezhető az erdőről szőlő művelési ágra való átminősítés).
/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, az üdülőkörzet erdeire készítenő ökoturisztikai fejlesztési program alapján.
/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;
b/ a kialakult tájhasználatot csak a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad (kivéve a szőlőkataszter szerinti I. osztályú minősítésű területek).

| A telek | | | | | | |
|-------------|---|--------------------------------|------------------------------|-------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| Övezet jele | Kötelező művelés, v. növényzettel fedettség | kialakítható teleknagyság min. | beépíthető teleknagyság min. | beépítési % max . | legnagyobb építmény-magasság (m) | vonatkozó BTSZ övezetek, megjegyzés |
| Ev-0 | erdő | kialakult | ----- | 0 | 0 | véderdő |

| | | | | | | |
|------|------|-----------|-------|-------|---|--------------------------------|
| Ev-1 | erdő | kialakult | ----- | 0 | 0 | véderdő T-1, V-1 ¹ |
| Ev-2 | erdő | kialakult | ----- | 0 | 0 | véderdő T-1, SZ-1 ² |
| Ev-3 | erdő | kialakult | ----- | 0 | 0 | véderdő V-1 ³ |
| Eg | erdő | kialakult | 10 ha | 0,3 % | 6 | gazdasági erdő |

¹ védett természeti terület, művelési ág változtatás csak a természetvédelmi hatóság egyetértésével engedélyezhető. A telek beépítésre szánt területté nem minősíthető, belterületbe nem vonható

² a telek beépítésre szánt területté nem minősíthető, belterületbe nem vonható

³ védett természeti terület, művelési ág változtatás csak a természetvédelmi hatóság egyetértésével engedélyezhető.

⁴ felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny terület.

Et jelű tervezett erdők alövezete

57.§.

- /1/ A tervezett erdők övezetbe tartozó területeket felparcellázni, beépíteni, beépítésre szánt területté kijelölni nem szabad.
- /2/ Az erdő művelési ág létrejöttéig az övezetben csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható.
- /3/ A tervezett erdők övezetbe őshonos fafajokból álló, természetyszerű, elegyes erdőket kell telepíteni és az ökológiai szempontokat elsődlegesen kell kezelni.

| A telek | | | | | | |
|-------------|---|--------------------------------|------------------------------|-------------------|----------------------------------|--------------------------------|
| Övezet jele | Kötelező művelés, v. növényzettel fedettség | kialakítható teleknagyság min. | beépíthető teleknagyság min. | beépítési % max . | legnagyobb építmény-magasság (m) | vonatkozó BTSZ övezetek, megj. |
| Et | erdő | ----- | ----- | 0 | 0 | véderdő |

Ksp, Kk, Kköz jelű különleges területek övezete

58. §

- /1/ Az előírások azonosak a 35. és 36. §-ban foglaltakkal.

| A telek | | | | | | |
|-------------|---|--------------------------------|------------------------------|-------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Övezet jele | Kötelező művelés, v. növényzettel fedettség | kialakítható teleknagyság min. | Beépíthető teleknagyság 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 | meglevő kemping |
| Kköz | 50% | 2000m ² | 2000m ² | 5 | 6 | közlekedési terület ¹ |

¹ a területen közlekedést kiszolgáló építmények elhelyezése engedélyezhető

K: kialakult, tovább nem osztható

Krek jelű különleges turisztikai fejlesztési terület övezete

59.§.

- /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/ ³⁸ *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/ ³⁹ *A Krek övezetben a /12/ bekezdés részletes felsorolásának megfelelően szállásférőhely, konferencia- és rendezvényközpont, rekreációs és sportlétesítmények – sportpályák, élményfürdő, uszoda – szórakoztató létesítmények, borturizmust szolgáló létesítmények és ezek működéséhez kapcsolódó kiegészítő funkciók épületei, épületgyűjtései helyezhetők el, az alábbi, keret jellegű / 1. sz. táblázat /, valamint a szabályozási tervlap szerint részletezett / 2. sz. táblázat / építési jellemzők betartásával:*

1. sz. táblázat

| A telek | | | | | | | |
|-------------|---|--------------------------------|------------------------------|-------------------|---------------|---------------------------------|-------------------------------|
| Övezet jele | Kötelező művelés, v. növényzettel fedettség | kialakítható teleknagyság min. | Beépíthető teleknagyság min. | Beépítési % max . | Beépítési mód | Legnagyobb Építménymagasság (m) | Vonatkozó BTSZ övezetek megj. |
| Krek | 50 % | 5 ha | 5 ha | 8 % | SZ | 15,0 | Ev, V-1 ² Ü-1 |
| Krek1 | 50 % | 5 ha | 5 ha | 8 % | SZ | 9,0 | Ü-1 |
| Krek2 | 50 % | 40 ha | 40 ha | 8 % | SZ | 15,0 | Ü-1 |

¹ idegenforgalmi szolgáltatás

² fő funkció rekreáció; fás növényzettel fedett felületterület nem építhető be, de a beépíthető terület nagyságába beszámítható

2. sz. táblázat

Sándor-hegy – Bögre-hegy Krek1jelű 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 | Mértékegység | A telken belüli építési helyek számjелеi | | | | | | | | Összesen |
|-----|--|----------------|--|------|------|------|------|------|-----------------------|------|----------|
| | | | 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 ² | 15 100 | 1500 | 800 | 5000 | 4000 | 2000 | 6060 | 3000 | 37460 |
| C | Az építési helyen belül kialakítandó legkisebb | | Az építési hely 40%-a | | | | | | Az építési hely 60%-a | | - |

³⁸ Módosította: 26/2008. (XI. 27.) rendelet, hatálybalépés: 2008. november 27.

³⁹ Módosította: 26/2008. (XI. 27.) rendelet, hatálybalépés: 2008. november 27.

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|--------------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | zöldfelület | ha | 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 | <ul style="list-style-type: none"> - 200 szobás, 4*szálloda a minőségi fokozatnak megfelelő teljes körű szolgáltatással – étterem, konyha, lakosztályok, stb. - Konferenciaközpont 300 fh-es plenáris teremmel, kistermekkel, adminisztrációs és kiszolgáló létesítményekkel, 600 fő egyidejű fogadásának lehetőségével; - Élmenyfürdő és wellness központ zárt és nyitott medencékkel; - Szolgálati lakások, üzemeltetéshez kapcsolódó és szolgáltató helyiségek, - Recepció, porta, - Energiaközpont; - 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 | | | | | | | | | |

/12/ ⁴⁰ 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, stb. /;
- élmenyfürdő, wellness és egészségügyi szolgáltatások, zárt és nyitott medencékkel, 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;

⁴⁰ Kiegészítette: 26/2008. (XI. 27.) rendelet, hatálybalépés: 2008. november 27.

- 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 gépkocsitároló elhelyezése nem lehetséges.”

Vg jelű vízgazdálkodási terület

60.§

- /1/ U.a., mint az 51. §.

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
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. sz. melléklet (1) pontja)
- /2/ 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.

Telekalakítási terv készítési kötelezés miatti tilalom

64.§

- /1/ Az SZT-n kijelölt telekalakítási terv készítési kötelezettségű területeken a 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet 5.§ szerinti tartalommal – minden esetben beépítési javaslatlaltal - és tervezői jogosultsággal készített terv jóváhagyásáig telket alakítani és építési engedélyt kiadni tilos.

Változtatási tilalom
65.§.

- /1/ A külterületi Ü –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 szabályozási terven jelölt területeken változtatási tilalmat kell elrendelni, illetve fenntartani.

Elővásárlási jog
66.§.

- /1/ Balatonkenese 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 a 7.sz. mellékletben megjelölt területekre.

Településrendezési kötelezettségek
67.§.

- /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 környezetalkítás céljából a telkek, területek növényzettel történő, meghatározott módon és időn belüli beültetési kötelezettsége (gyepesítés, fásítás, növényzetpótlás, stb.) is megállapítható.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK
68.§.

- /1/ E rendelet 2006. október. 30.-án lép hatályba és ezzel egyidejűleg a 6/2005. (III. 30.) és a többször módosított 17/2004. (IV. 30.) rendelet hatályát veszti.
A 257/2006 (IX. 29.) öh. sz. határozat értelmében, a határozatban felsorolt ingatlanokra (4837/2., 4838/2., 4839/2., 4840/5., 4841/3., 4841/4., 4841/6., 4842/1., 4842/6. és 02/52. hrsz.) a HÉSZ vonatkozó szabályozása 2007. január 01-én lép hatályba.
- /2/ Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Balatonkenese, 2006. október 26.

polgármester

jegyző

1. sz. melléklet

A település belterület-külterület határa az alábbi helyeken módosul:

Külterülethez csatolandó:

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

Belterülethez csatolandó:

Balatonakarattya: északkeleti terület SZT-en jelölt része.

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

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

Öreghegy- Tikervölgy között kb. 60 m széles teleksáv nagytelkes terület, főként gazdálkodni kívánók részére. (Lf, min. 2000 m² 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.

2. sz. melléklet

A telekalakítási tervekészítési kötelezettség, illetve a változtatási tilalom területei

A település telekalakítási tervekészítési kötelezésű tömbjeit az SZT tartalmazza.

A változtatási tilommal érintett külterületi tömböket a KSZ tartalmazza.

3. sz. melléklet

ORSZÁGOS VÉDELEM

/1/ Balatonkenese országos művi értékvédelem alá eső épületei:

MŰEMLÉK

| | | | | |
|----|------------------------------|---|------|---------------|
| 1. | Táncsics u. 25. (705 hrsz) | Csárda, egykori lakóház, népies | 1857 | (7. szelvény) |
| 2. | Kossuth u. 6. (1064 hrsz) | Lakóház, népi | 1857 | (7. szelvény) |
| 3. | Kossuth u. 16. (1059 hrsz) | Lakóház, népi | | (7. Szelvény) |
| 4. | Fő utca 33. (1227 hrsz) | Lakóház, népi | | (7. Szelvény) |
| 5. | Partfő u. (458/5 hrsz) | Parragh féle pince-présház | | |
| 6. | Táncsics u. (712/1 hrsz) | Ref. templom, tornya gótikus, a többi része barokk, 18. sz. | | |
| 7. | Táncsics u. (730 hrsz) | R. k. templom, késő barokk | 1819 | (7. szelvény) |
| 8. | Táncsics u. 13. (712/2 hrsz) | Ref. lelkészlak, késő barokk | 1834 | (7. szelvény) |

VÉDETT TEMETŐ:

Ref. temető, Német katonai temető része - Kegyeleti park (469/1 hrsz. része)

/2/ Balatonkenese NATURA 2000 (országos táj- és természetvédelem) alá eső területei:

Balatonkenese:

Sóshegy - Tátorjános (444, 451 a, b, 452 hrsz)

(6, 7 szelvény)

Balatonakarattya:
Balaton tómeder (02/4, 02/5, 02/6, 02/7, 02/26, 09/2 hrsz.)

Egyéb javasolt terület:
A csúszásveszélyes „A” kategóriájú fedetlen kőzetfelszínek

/3/ Balatonkenese országos védelem alatt álló régészeti lelőhelyei külön dokumentáció szerint

4. sz. melléklet

HELYI VÉDELEM

/1/ Balatonkenese helyi értékvédelmi területei:

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. (11, 12, 13, 14. szelvény)
2. Balatonkenese ősi, karakteres településrészei:
 - A) 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.

| | | | |
|------|-------|-----|-----|
| 1274 | 609 | 599 | 589 |
| 1275 | 608 | 598 | 588 |
| 1276 | 607 | 597 | 587 |
| 1277 | 606 | 596 | 586 |
| 1278 | 605 | 595 | 585 |
| 1285 | 603 | 594 | 584 |
| 1287 | 602/2 | 593 | 583 |
| 1288 | 602/1 | 592 | 582 |
| 1290 | 601 | 591 | |
| 1291 | 600 | 590 | |
| 1293 | | | |
| 1294 | | | |
| 1297 | | | |

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

/2/ Balatonkenese helyi védelemre javasolt épületei:

a. Balatonkenese

| | | |
|---------------------------------------|-----------------------|---------------|
| Arany János u. 3. (1920) | Lakóház | (7. szelvény) |
| Bagolyvár u. 1. (781/1 hrsz) | Jánosi villa | |
| Bajcsy-Zsilinszky u. 38. | Czecző ház | |
| Bajcsy-Zsilinszky u. 39. (643 hrsz) | | |
| Bajcsy-Zsilinszky u. 23. (687 hrsz) | | |
| Bajcsy-Zs.25. Soós u. 18. (686 hrsz.) | | |
| Bajcsy-Zsilinszky u. 6. (703/1 hrsz) | | |
| Bajcsy-Zsilinszky u. 21. (688 hrsz) | (1930) | |
| Balatoni út 61. (807 hrsz) | Tátorján Gyógyszertár | (7. szelvény) |

| | | |
|---|-----------------------------|----------------|
| Balatoni út 47. (814 hrsz) | (Fürdő u. sarka) | (7. szelvény) |
| Batthyány u 10.503 hrsz | régi posta | |
| Batthyány u. 26. (514/2 hrsz) | Tanító háza | |
| Bocskai u. 16. (984 hrsz) | (Varga ház) | (7. szelvény) |
| Fő u. 26. (612 hrsz.) | Kiss András háza | (7. szelvény) |
| Fő u. 38. (1854) (620 hrsz.) | | (7. szelvény) |
| Gyümölcskert (1386) | Pince | (3. szelvény) |
| Gyümölcskert (1387/2) | Pince | (3. szelvény) |
| Gyümölcskert (1385) | Pince | (3. szelvény) |
| Kossuth Lajos u. 44. (1088 hrsz) | Lakóház belső kialakítás | (7. szelvény) |
| Kossuth Lajos u. 37. (1050 hrsz) | | (7. szelvény) |
| Kossuth Lajos u. 28. (1088 hrsz) | Szabó ház | (7. szelvény) |
| Kossuth Lajos u. 23. (1043 hrsz.) | Sáfár ház utcai homlokzata | (7. szelvény) |
| Nagykuti u. 25. (1098 hrsz) | Lakóépület | (7. szelvény) |
| Nagykuti u. 43. | Lakóház | (7. szelvény) |
| Német László u. (5301/33 hrsz) | Ref. Egyház pincéje | (8. szelvény) |
| Partfő u. | Parragh Postamester villája | |
| Széchenyi u. 18. (991/1 hrsz) | Öcsi ház | |
| Táncsics u.Csikvándi kúria (757/1) | (faluház) | |
| Táncsics M. u. 18. (757/2, 758 hrsz) | (Fülöpház) | |
| Táncsics M. u. 20. | Lakóépület | (7. szelvény) |
| Bajcsi Zsilinszki u. 6. (713 hrsz) | Lakóépület | (7. szelvény) |
| Bajcsi Zsilinszki u. 13. (692 hrsz) | Lakóépület | (7. szelvény) |
| Bajcsi Zsilinszki u. 27. (648 hrsz) | Lakóépület, volt Varga ház | (7. szelvény) |
| Parti sétány 40., 42. Sógor-villák (hrsz.: 381/1, 381/4) | 2 szomszédos üdülőépület | (10. szelvény) |

b. Balatonakarattya

| | | |
|---------------------------------|----------------------------|----------------|
| Köztársaság u. 8. (2788/1 hrsz) | Tervező: Thoroczkai Wigand | (14. szelvény) |
| Állomás tér | Ede | |
| | trafóház | |

c. Külterület (KSZ külterület szabályozás tervlapján jelölt)

| | |
|-----------------|-----------------------|
| Öreghegy 6076 | pince |
| Öreghegy 6151 | Csiker Zoltán pincéje |
| Öreghegy 6150 | pince |
| Öreghegy 6101 | Kocsis pince |
| Öreghegy 6102/1 | Gáspár Sándor pincéje |
| Öreghegy 6022 | László Aranka pincéje |
| 073/4 | pince |
| 082/19 | kút |
| 0125 | kút |

/3/ Balatonkenese helyi táj- és természetvédelmi területei

Belterület

| | | |
|--|-------------|----------------------|
| Balatonkenese, Berekoldal - Erdő (hrsz.:566, 568, 550, 551, 552/1-2, 553-555) | | (2-3 szelvény) |
| Balatonakarattya Honvéd üdülő parkja | (3633 hrsz) | (11-13 szelvény) |
| Balatonakarattya Rákóczi park | (2774 hrsz) | (14. szelvény) |
| Balatonakarattya Kisfaludi sétány és Csittény hegy (hrsz.: 2696/115, 2701, 2734, 2747, 2865.) | | (13-14-16. szelvény) |
| Balatonkenese Széchenyi Liget (4715/2 hrsz) | | (7-9 szelvény) |
| Árpád u. 142. Finály Tamás örökzöld gyűjtemény. (2527 hrsz) | | (11.szelvény) |

Külterület

5. Balatonkenese, Disznólejáró környéke

(KSZ)

6. sz. melléklet

TILALMAK

/1/ Határozatlan időre szóló telekalakítási és építési tilalommal érintett telkek (felszínmozgás-veszély 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 megkezdni, illetve folytatni, a földrészlet művelési ágát és minőségi osztályát megváltoztatni csak a Központi Közlekedési Felügyelet engedélye alapján lehet.

/3/ Változtatási tilalom

3 évig, illetve a szabályozási terv jóváhagyásáig fenntartandó változtatási tilalom rendelendő el az alábbi rendezéssel érintett területeken:

Külterület:

Ü-1 Turisztikai fejlesztési terület alövezet két tömbje a külterület szabályozás szerinti kiterjedéssel.

7. sz. melléklet

ELŐVÁSÁRLÁSI JOG

Balatonkenese 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

- a, Balatonkenese, Parti sétány 3657hrsz. alatti terület (jelenleg HONVÉDSÉG, csapatpihenő) camping, strand céljára.
- b, Balatonkenese, Öreghegy és Tikervölgy által határolt terület belterületbe vonandó részére - lakóterület céljára.

- c. Bajcsy-Zsilinszky Endre utca – Fő utca sarok: hrsz. 699, 700.
- d. A, 3598 hrsz ingatlan strandba ékelődő része – a strand területének bővítése céljából.

8. sz. melléklet

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

Keskeny utcákba (12 m alatti szélesség):

- Crataegus laevigata*
- Fraxinus ornus* 'Mecsek'
- Cerasus vulgaris* 'Umbraculifera'
- Cerasus serrulata* fajták
- Pyrus elaeagrifolia*
- Sorbus aria*

Átlagos szélességű utcákba: (12 m feletti szélesség):

- Tilia cordata*
- Tilia platyphyllos*
- Tilia argentea*
- Acer platanoides*
- Acer pseudoplatanus*
- Cerasus fruticosa* 'Globosa'
- Corylus colurna*
- Fraxinus excelsior*

További fajok parkokba, strandokra:

- Sorbus aucuparia*
- Sorbus torminalis*
- Platanus x hybrida*
- Acer saccharinum*
- Celtis occidentalis*
- Quercus robur*
- Salix alba*

9. sz. melléklet

ÚT MINTAKERESZTSZELVÉNY

261/2006. (IX. 29.) ÖH. SZÁMÚ HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

1.1 A módosított településszerkezeti terv szöveges ismertetése

1. Belterületek alakulása

A korábbi, 31/2005. (III. 03.) ÖH. sz. határozattal jóváhagyott Balatonkenese településszerkezeti tervéhez képest a belterület a partszabályozással érintett zónában - a korábbi belterületi határ és az új szabályozási partvonal közötti területekkel - növekedett.

2. A területfelhasználás szerkezete

A területfelhasználás a vízpert-rehabilitációs területekkel kiegészült, ahol a kialakult településszerkezeti adottságokon alapulva elsődlegesen üdülőterületek és különleges rekreációs – kikötői, egészségügyi, kutatási – oktatási, kemping, szabadidőközpont, strand, stb. – területek, valamint a zöldterületek dominálnak.

Bizonyos pontokon a változtatási szándékok kismértékű intenzifikálást eredményeznek:

belterületen:

- a 4362/2 hrsz terület és környéke – Alteleki út, volt parkoló átminősítése,
- a 3797, 3798 és 3807 hrsz ingatlanok – Parti sétány, idősek otthona,
- a 402/3-4, 407/6, 412/2 hrsz ingatlanok és környéke - a Soós-hegyi korlátozás oldása belterületi kertté minősítése,
- az 570 hrsz ingatlan átsorolása beépítésre szánttá;

külterületen:

- az akarattyai Ü-1 fejlesztési terület határainak pontosítása, s az érintett ingatlanok besorolása.

Mindemellett a településszerkezeti terv biztosítja a belső szövet alulhasznosított területeinek az aktivizálását, a még hasznosítatlan belterületek - foghíjtelkek -, s a parti sávban belterületbe vonásra kerülő területek szerves bekapcsolását.

3. A lakóterületek rendezése

A módosítás a lakóterületeket csak az 570 hrsz. ingatlan kertvárosias lakóterületbe sorolása vonatkozásában érintette.

A település lakóterületei zömében beállt faluközponti, kertvárosi, vagy sajátos kertségi karakterű, vagy egy időben, együttesként kiépült falusias – esetenként kolóniás - tömbök. Ezek egy része rehabilitációra érett – a védelemre méltó örökséget hordozó tömbök -, vagy éppen átalakuló, intenzívebb kihasználásra alkalmas rekonstrukciós terület, illetve jó állagú, közelmúltban megvalósult lakóterület /például a csoportházas együttesek /. A teendők változatlanul azonosak a korábbi TRT-ben kifejtettekkel:

- a lakóterületek közötti színvonalkülönbségek csökkentése (intézményi és infrastrukturális ellátottság, műszaki állapot, stb.);
- a történelmi szövehez tartozó lakóterületek – elsősorban a faluközpont – rehabilitációja. Különös figyelem fordítandó arra, hogy a település domborzatot követő térbeli tagoltságának karakterét megtörő intenzitás-növekedés – pl. hátsó kertek beépülése - ne történhessen;

új lakóterületek előkészítése (tervi megalapozás, elő-közművesítés, tulajdonviszonyok, ingatlanok rendezése) Az önkormányzati szerepvállalásra szükség van a telekalakítási tervek szakmai koordinálásánál, a szakhatósági észrevételek beszerzésénél, stb.

4. Az üdülőterületek rendezése

A módosítással – elsősorban a vízparti zóna üdülőterületeinek kijelölésével – kiegészült az üdülőterületek rendszere.

A település üdülőhellyé válását a XX. század első harmadában kiépült balatonakarattya üdülőtelepe, szállodája, s a jó hírű fürdőkultúrája alapozta meg.

A kezdeti korszakra jellemző tóparti 30 holdas liget mára eltűnt, a túlépítés, a zsúfoltság lett a jellemző. A vízparthoz közeli üdülőterületeknél a part menti nem beépíthető sávokon túl a nem beépíthető hátsóterületek visszaemlése a hatályos TRT-t megelőző tervekben fontos kötelező elem. A zónára speciális építménymagasság szabályozás is vonatkozik.

Az aktuális rendezési feladatok:

- az értékes építészeti egységet képviselő balatonakarattya üdülőtelep helyi védelmét – teleszerkezet, karakter, egyedi értékek – továbbra is biztosítani kell;
- a zöldfelületi rendszer meglévő elemeit védeni kell, s területének szerves bővítési lehetőségeit elsősorban a parti területek e célra kijelölt zónáiban, illetve a beépítésre szántta minősítéssel kijelölt zöldterületeken biztosítani kell;
- a parti sáv további intenzifikálását meg kell akadályozni – a vízpart rehabilitációs tanulmánytervvel összhangban;
- a rekreációt szolgáló létesítmények – parti sétány, játszó- és sportpályák, stb. - felszereltségét meg kell újítani, s korszerű eszközökkel gazdagítani javasolt;
- az új üdültömböknél telket csak telekalakítási terv alapján lehet kialakítani, melynek kötelező tartozéka - a 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet szerint – a telkek beépítési javaslata is. A telekalakítási tervet a telekalakítással érintett telkek tulajdonosai készítetik, de a szakmai koordinációban, majd a jóváhagyási eljárásban az önkormányzat intenzíven közreműködik. A tájkarakter szempontjából különleges adottságú Soós-hegy üdültelkeinek beépíthetőségét a telekalakítási tervet megelőzően készítendő, látványtervet is tartalmazó beépíthetőségi tanulmánytervvel kell előkészíteni.

5. A településközpont vegyes területek rendezése

Az alapfokú oktatási, művelődési és az alapfokú ellátó létesítmények településközpont vegyes besorolással szerepelnek. Az ellátást biztosító intézmények körében feltárt fejlesztési igények, valamint a prognosztizálható bővítések a településszerkezeti terv vonatkozásában csak kismértékű változtatást jelentenek. A faluközpont jelentős területi tartalékokkal rendelkezik. A módosítás eredményeképpen kiegészült a vegyes területek rendszere:

- a vízparti sáv vegyes területeivel, valamint
- a 3797, 3798 és 3807 hrsz ingatlanok átsorolásával - Parti sétány - idősek otthona céljára.

Továbbra is aktuális, hogy a település arculatilag fontos pontjain, a „településkapokban” igényes építészeti kompozíciójú, jó arányú épületek elhelyezhetőségét kell biztosítani a szabályozási tervben meghatározott építési jellemzők betartásával.

6. Rekreációs, pihenési célú különleges (intézményi) területek

A vízparti zónák biztosítják az aktív szabadidő eltöltés és pihenés differenciált területi feltételeit. Ezek eszközei:

a szabadidős, rekreációs különleges területként besorolt fizető strandok, vízi-telepek, kikötői, egészségügyi, kemping, szabadidőközpont területek, emellett a településen meglévő, vagy e célra kijelölt sportterületek, melyek köre fejleszhető egy új sportterülettel az Öreghegy lábánál - a Bocskai utca folytatásában vezető út mentén - C-2 szőlőkataszterű területen.

7. Nem rekreációs célú különleges intézményi területek rendezése

A különleges területek közül a vízpart-rehabilitációs területen, a volt szennyvíztisztító telkén speciális különleges intézmény egészíti ki a meglévő rendszert: itt a különleges nevelési, oktatási terület kialakulását elő kell segíteni.

8. Gazdasági területek rendezése

A módosítás nem érintette a gazdasági területek rendszerét, csupán egy útkorrekció történt egy gazdasági területbe sorolt ingatlan mentén.

9. Zöldfelületek és erdőterületek rendezési javaslata

A zöldterületek minőségi fejlesztését folytatni kell, ennek folyamatosságát településrendezési eszközökkel is biztosítani kell. Az egyes zöldfelületi elemek közötti zöld kapcsolatot elsősorban fasorok, zöld sávok létesítésével kell biztosítani.

Balatonakarattyán az utcák fásított kivitelben kerültek kialakításra. A mára 60-70 éves kort elérő fasorok közül néhány védelemre javasolt. Az elöregedett (elsősorban gyümölcsfa) fasorok pótlásáról, felújításáról gondoskodni kell.

Jelentős zöldterületi többletet képez a vízpart rehabilitációs terv. Az eltérő mértékű építési lehetőséget biztosító jogszabályi környezet miatt a zöldterületek három kategóriába sorolhatók.

Az erdők vonatkozásában a külterületen a legfontosabb feladat az erdők fajaj állományának minőségi javítása.

10. Táj- és természetvédelem

A Balatonfelvidéki Nemzeti Park Igazgatósága által megadott védett (országos) területek megtartásáról a TRT az oltalom jelölésével gondoskodik. A korábban helyi védelemre javasolt kertek vonatkozásában a teljes tilalommal járó korlátozás helyett gazdasági épületek elhelyezhetőségét biztosítja a módosítás oly módon, hogy kétlépcsős engedélyezési eljárást javasol, azaz látványtervvel alátámasztott építési helykijelölő tanulmánytervvel megalapozott elvi engedélyezési szakasz kötelező beiktatását rendeli el. A benyújtandó dokumentációnak tartalmaznia kell az ingatlan részletes ökológiai vizsgálatát, növényzetének teljes körű felmérését.

Továbbra is kiemelkedő tájképi elem a szakadó part, melyre, mint jellegzetes táji elemre érvényes az általános tájvédelem. Fő szempont a kilátás és a látványvédelem. Ez a védelem kiterjed a véderdővel jellemzett szakadó parti területekre. A pontos terület lehatárolását részletes vizsgálatok alapján lehet elkészíteni.

11. Mezőgazdasági területek rendezési javaslata

A módosítás nem érinti a mezőgazdasági területeket. Változatlanul fennáll, hogy a Balaton Törvény által lehatárolt C1 és C2 szőlőkataszteri alövezetek művelési korlátozást jelentenek. Tekintettel arra, hogy a

levegőszennyezés a szőlőművelésre erősen negatív hatással van, a fennálló ellentmondást (a levegőszennyezés megszűnéséig) csak a szőlőkataszter felülvizsgálatával (elsősorban a C1 területekre vonatkozóan) oldható fel.

12. Környezetvédelem

A módosítás környezetvédelmi szempontból nem okozott változást, továbbra is aktuálisak korábbi feladatok, illetve állapotjavítási célok:

Levegőtisztaság védelem

Legfontosabb szennyező források a fűzfői ipari kibocsátók, valamint a közúti közlekedés.

A közúti közlekedésből származó levegőszennyezés várhatóan jelentősen fog csökkenni az M8 elkerülő út megépülésével. Egyedül a Gáspár telep 71-es út melletti üdülőterülete helyzete romlik a tervezett forgalomtechnikai megoldás miatt (körforgalom). Itt további védősávok telepítése szükséges.

Zajvédelem

Legfontosabb zajforrás a közúti közlekedés. Az M8 megépülésével a 71-es út menti területek zajártalma jelentősen csökkenni fog.

Talaj-talajvíz védelem

A felszíni csapadékvíz elvezetés megoldásával (jelenleg tervezés alatt van) a talajelsodródás mértéke csökkenni fog. A csatornázás kiépítése a felszín közeli talajrétegek elszennyeződését megállította.

Hulladékgazdálkodás

Az intézményes hulladékelszállítás a községben megoldott. A szelektív hulladékgyűjtés bizonyos elemei a településen már jelen vannak, sürgető a rendszer teljes kiépítése. A legsúlyosabb környezetvédelmi probléma az illegális hulladéklerakás, melynek felszámolására a község komoly erőfeszítéseket tesz. A javasolt hulladéktömörítő kitelepítésével (a gazdasági területen) és a komposzt lerakó felszámolásával a helyzeten javítani kell.

13. Települési értékek védelme

A módosítás nem érinti a települési értékek védelmét, rendszerét, eszközeit, csupán hibajavítás történt. Az országos védelem felsorolt objektumai között egy korábban tévesen feltüntetett, s a 80-as években már lebontott épület is szerepelt a listában, ez törlésre került. Két épület viszont hiányzott a listából, de a tervlapokon helyesen jelölve volt, ezt most összhangba került. A helyi objektum védelem körében egy olyan épület is szerepelt a tervlapon, mely a listában nem került felsorolásra. A tulajdonos kérelme alapján most a tervlapról is törlésre került.

14. Közlekedés

A módosítás nem érinti a közlekedési rendszert. A távlatban M8-asként tervezett főút, a 71. sz. főút és a 7202. sz. ök. közötti összeköttetés tanulmánytervének alternatívái közül az önkormányzat ugyan támogatta a 2/3 számú változatokat, de mivel elfogadott nyomvonalról még nem áll rendelkezésre adat, a szerkezeti tervben nem szerepel egy változat sem.

BALATONKENESE NAGYKÖZSÉG

A VÍZPART-REHABILITÁCIÓS TANULMÁNYTERV BEEMELÉSÉVEL KIEGÉSZÍTETT ÉS MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

Jóváhagyott dokumentáció

TARTALOM

261/2006. (IX. 29.) öh. számú határozattal jóváhagyott munkarészek

A módosított településszerkezeti terv szöveges ismertetése

A közigazgatási terület módosított településszerkezeti terve M=1:10 000
/ 6 db szelvény és 1 db jelkulcs /

19/2006. (X. 26.) ör. számú rendelettel jóváhagyott munkarészek

A módosított Helyi Építési Szabályzat

A HÉSZ melléklete: a módosított külterület szabályozás M=1:10 000
Balatonkenese belterületének módosított szabályozási terve M=1: 2000
/ 1 db szelvényháló, 47 db tervlap szelvény és 2 db jelkulcs /

A DOKUMENTÁCIÓT KÉSZÍTETTÉK

S. ZLAMÁL ILONA TR1, TT1, É1 01-1808

vezető építész, terület- és településrendezési tervező

ART & ARCH Építészeti és Művészeti Stúdió Bt.

Munkatársak:

Buda Miklós építész **Compart Stúdió Kft.**

Pálfalvi Ferenc építész **Royal-cad Bt.**

Társtervezők:

Tájrendezés, zöldfelületek, környezetvédelem szakágak:

Drobni Mária vezető tájtervező K1, TR2 01-5106

EXTERIÖR BT.

Közlekedési szakág:

Wettstein Miklós okl. közlekedésépítő mérnök K1d-1/01-2317

Wettstein & Társa Bt.

Közműves szakágak:

Kovács Péter vezető tervező

T01-0088

Környezetterv Kft.

2006. október