

BALATONGYÖRÖK
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK
FELÜLVIZSGÁLATA
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG JAVÍTÁSA



Megbízó

Balatongyörök Község Önkormányzata
cím: 8313 Balatongyörök, Kossuth L. u. 29.
Tel.: 83/546-901

Tervező



Völgyzugoly Műhely Kft.
Cím: 1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.
Tel.: 1-439-0491, 70-9383-224, 20-9138-575

Aláírólap

Településrendezés: Ferik Tünde - okl. építésmérnök,
településrendező vezető tervező
TT/1 13-1259
Kéthelyi Márton - okl. tájépítésmérnök TK 01-5282
tájvédelmi szakértő

**Tájrendezés,
környezetvédelem:** Kéthelyi Márton - okl. tájépítésmérnök TK 01-5282
tájvédelmi szakértő

Közlekedés: Macsinka Klára - okl. közlekedésepítőmérnök
13-1017 KÉ-K, Tkö
Szűcs Gergely - okl. építőmérnök
(MobilCity Bt.)

Vízi közművek: Bíró Attila - okl. építőmérnök (MK 01-2456)
(InfraPlan Kft.)

**Energiaközművek,
távközlés:** Hanczár Zsoltné - okl. gépészmérnök (MK: 01-2418)
okl. városépítési-városüzemeltetési szakmérnök
(KÉSZ Tervező Kft.)

Régészet: Belényesy Károly - régész, örökségvédelmi szakértő (15-016)

Munkatárs Schlitt Renáta - okl. tájépítésmérnök

2022. október
VZM 1447/17
Bgyorok_TRE_221010.doc

TARTALOM

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT-----	1
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ -----	1
TÁJRENDEZÉS, -----	2
ENERGIAKÖZMŰVEK, -----	2
BEVEZETŐ -----	6
ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE -----	6
A KÉSZÜLŐ TERVEK -----	6
A TERVEZÉSI FOLYAMAT, AZ EGYEZTETÉS ÉS ELFOGADÁS RENDJE -----	7
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV-----	9
.../2022. (...) HATÁROZAT 1. MELLÉKLETE: SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA -----	11
1. TELEPÜLÉSSZERKEZET -----	12
2. BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS -----	14
3. TERÜLETFELHASZNÁLÁS -----	15
3.1. AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÉS JELLEMZŐIK -----	15
3.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK -----	16
3.2.1. Lakóterület -----	16
3.2.2. Vegyes terület -----	16
3.2.3. Üdülő terület -----	16
3.2.4. Különleges területek -----	16
3.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK -----	17
3.3.1. Közlekedési és közműterület -----	17
3.3.2. Zöldterület - közkert, közpark -----	17
3.3.3. Erdőterületek -----	18
3.3.4. Mezőgazdasági területek -----	19
3.3.5. Vízgazdálkodási terület -----	19
3.3.6. Különleges beépítésre nem szánt terület -----	19
4. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER-----	20
5. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM-----	20
5.1. TÁJRENDEZÉS -----	20
5.2. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM -----	21
6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM -----	22
6.1. ORSZÁGOS MŰEMLÉKVÉDELEM -----	22
6.2. HELYI VÉDELEM -----	22
6.3. RÉGÉSZETI LELŐHELYEK -----	23
7. KÖZLEKEDÉS -----	23
7.1. KÖZÚTHÁLÓZAT -----	23
7.1.1. Térségi kapcsolatok -----	23
7.2. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS -----	23
7.2.1. Közüti közösségi közlekedés -----	23
7.2.2. Vasúti Közlekedés -----	23
7.3. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS -----	23
7.4. GYALOGOS KÖZLEKEDÉS -----	23
7.5. PARKOLÁS -----	23
7.6. VÍZI KÖZLEKEDÉS -----	24
8. KÖZMŰELLÁTÁS -----	24
9. KÖRNYEZETVÉDELEM -----	25
10. VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK -----	27
10.1. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE -----	27
10.2. KÖZMŰTERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE ÉS VÉDŐSÁVJA -----	27
.../2022. (...) HATÁROZAT 2. MELLÉKLETE: VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)---	28

1.	FEJLESZTÉSI TERÜLETEK-----	28
2.	VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK-----	28
...	/2022. (...) HATÁROZAT 3. MELLÉKLETE: TERÜLETI MÉRLEG -----	33
...	/2022. (...) HATÁROZAT 4. MELLÉKLETE: TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA -----	34
1.	TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS -----	34
2.	TÉRSÉGI ÖVEZETEK-----	34
2.1.	ORSZÁGOS ÖVEZETEK -----	34
2.2.	KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK -----	35
2.3.	EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT MEGYEI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI -----	36
2.4.	TERÜLETFELHASZNÁLÁSRA VONATKOZÓ SZABÁLYOK -----	36
2.4.1.	Erdőterületek-----	36
2.4.2.	Zöldterületek-----	36
2.4.3.	Új beépítésre szánt terület -----	37
...	/2022. (...) HATÁROZAT 5. MELLÉKLETE: A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE	38
	HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT-----	40
I.	FEJEZET -----	41
	ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK -----	41
1.	Értelmező rendelkezések-----	41
2.	A szabályozási terv elemeinek alkalmazása -----	42
3.	A belterülethatár módosítása-----	42
4.	A közterület alakítására vonatkozó előírások -----	43
5.	A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások -----	43
6.	Vízpart-----	43
7.	A környezet védelmére vonatkozó előírások -----	44
8.	A védőterületekre és védőtávolságokra vonatkozó előírások -----	44
9.	Az elővásárlási jog-----	44
10.	A telekalakítás -----	44
II.	FEJEZET -----	45
	KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰELLÁTÁS ÉS HÍRKÖZLÉS -----	45
11.	Közlekedés, parkolás-----	45
12.	A közművesítés és közműlétesítmények -----	46
13.	A közművesítés mértékének előírása -----	46
14.	Vízellátás-----	46
15.	A szennyvízelvezetés-----	46
16.	A felszíni vízrendezés és csapadékvíz elvezetés -----	47
17.	Energia ellátás, elektronikus hírközlés-----	47
III.	FEJEZET -----	47
	ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI -----	47
18.	Az építés általános feltételei -----	47
19.	A tereprendezésre, rézsú, támfal kerítés építésére vonatkozó előírások -----	48
20.	A beépítési mód és az építési hely-----	49
21.	Melléképületek és egyes melléképítmények elhelyezése -----	50
IV.	FEJEZET -----	50
	A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK -----	50
22.	A beépítésre szánt területek-----	50
23.	Kertvárosias lakóterület -----	52
24.	Településközpont terület-----	52
25.	Intézmény terület -----	53
26.	Üdülőházas terület -----	54
27.	Hétvégiházas terület -----	54
28.	Különleges terület - szabadidőközpont terület -----	55
29.	Különleges terület - kemping terület-----	55
30.	Különleges terület - sportpálya terület -----	55
31.	Különleges terület - temető terület -----	56
32.	Különleges terület - szennyvíztisztító terület-----	56

V. FEJEZET	57
A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	57
33. A beépítésre nem szánt területek	57
34. Zöldterület	58
35. Védelmi erdőterület	58
36. Gazdasági rendeltetésű erdőterület	58
37. Közjóléti rendeltetésű erdőterület	59
38. Kertes mezőgazdasági terület	59
39. Általános mezőgazdasági terület	60
40. Általános mezőgazdasági terület - bokorerdő	61
41. Vízgazdálkodási terület	61
42. Különleges beépítésre nem szánt terület - strandterület	62
43. Különleges beépítésre nem szánt terület - településüzemeltetési terület	63
44. Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület	63
45. Különleges beépítésre nem szánt terület - kikötő terület	65
46. Közlekedési terület	65
47. Záró rendelkezések	65
MELLÉKLETEK	66
1. MELLÉKLET A .../2020. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ	66
SZABÁLYOZÁSI TERV	66
2. MELLÉKLET A .../2020. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ	67
2.1. ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK TELEKALKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSAI	67
2.2. ÖVEZETEK TELEKALKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSAI	68
3. MELLÉKLET A .../2020. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ	70
FÜGGELÉKEK	71
1. FÜGGELÉK	71
2. FÜGGELÉK	73
3. FÜGGELÉK	74
TERMÉSZETVÉDELEM	74

BEVEZETŐ

ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Balatongyörök településszerkezeti tervét és helyi építési szabályzatát 2008-ban hagyta jóvá Balatongyörök Község Önkormányzat Képviselő-testülete, ami az elmúlt időszakban többször módosításra került.

A hatályos településrendezési eszközök hatályba lépése óta az építésügyi és településrendezési jogszabályi környezetben jelentős változások léptek életbe, többek között módosították az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényt (a továbbiakban: Étv), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendeletet (a továbbiakban: OTÉK), illetve hatályba lépett a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Eljr.) és ugyancsak hatályba lépett a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény. Mindezek mellett 2019. január 2-án hatályba lépett Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT), amely összevonja az ország területrendezési terveit egy törvénybe.

A megváltozott jogszabályi környezet okán a településnek 2022. december 31-ig jóvá kell hagyni az új, megváltozott jogszabályi környezetnek megfelelő településrendezési eszközeit. Amennyiben ez nem történik meg, úgy a hatályos településrendezési eszközök 2023. december 31-ig maradhatnak hatályban, s ezt követően a településnek nem lenne helyi építési szabályzata (HÉSZ), így az építésügyi engedélyek illeszkedés alapján kerülnek elbírálásra.

A MATrT hatályba lépése szintén jelentős változásokat hozott a jogszabályi környezetbe. A törvény átmeneti rendelkezési alapján a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet településeinek szintén 2021. december 31-e határidő, ameddig az MATrT rendelkezéseivel összhangban felül kell vizsgálni a településrendezési eszközöket.

Fenti előzményeket követően Balatongyörök önkormányzatának képviselő-testülete a településfejlesztési koncepció (a továbbiakban: TFK) és a településrendezési eszközök (a továbbiakban: TRE) felülvizsgálatáról döntött, amelyek elkészítésével a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg. A településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök felülvizsgálata egy eljárásban történik.

A KÉSZÜLŐ TERVEK

Elsőként a **megalapozó vizsgálat** munkarész készül el, amelynek célja a korábbi tervek, a releváns helyi és magasabb szintű jogszabályok és a begyűjtött adatok számbavétele és értékelése, a településszerkezet, tájhasználat, települési karakter alakulásának elemzése alapján a megoldásra váró feladatok feltárása, összegzése és rendszerezése. A megalapozó vizsgálat úgy készült, hogy a különböző terműfajok által megkívánt részletességet teljesítse, s így megfelelő alapul szolgáljon a készülő dokumentumok elkészítéséhez.

A **településfejlesztési koncepció** a fejlesztés összehangolt megvalósulását biztosító és a településrendezést is megalapozó, a település közigazgatási területére kiterjedő, önkormányzati határozattal elfogadott dokumentum. A TFK a település jövőbeni alakítását, fejlesztését tartalmazza. A településfejlesztési koncepció elsősorban településpolitikai dokumentum, amelynek kidolgozásában a természeti-művi adottságok mellett a társadalmi, gazdasági, a környezeti szempontoknak és az ezeket biztosító intézményi rendszernek van döntő szerepe. Megalapozza és meghatározza a település fenntartható fejlődését: az életszínvonal növekedését, az életminőség javulását, a közösség gyarapodását a település hagyományait, a rendelkezésre álló kulturális, térbeli, táji adottságait felhasználva és nem kihasználva. A dokumentum a döntési mechanizmus működtetéséhez szolgál útmutatóul, segítséget nyújt a település egyes érdekcsoportjai, valamint a különböző szakágak közötti érdekek koordinálásához. A készülő TFK feladata hosszú távú fejlesztési irányokat adni Balatongyörök számára.

Ezt követően készül a **településszerkezeti terv** (a továbbiakban: TSZT), amely a településfejlesztési koncepcióban foglalt célok megvalósítását biztosítja, a település szerkezete, a területfelhasználás és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezése mentén. A településszerkezeti terv meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes területszervek felhasználati módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését, az országos és térségi érdek, a szomszédos vagy a más módon érdekelt többi település alapvető jogainak és településrendezési eszközeinek figyelembevételével, a környezeti állapot javítása vagy legalább szinten tartása mellett.

A településszerkezeti tervet követően, azzal összhangban készül a **helyi építési szabályzat**. A HÉSZ-ben az építés helyi rendjének biztosítása érdekében – az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel – a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket állapítja meg. A HÉSZ állapítja tehát meg – a helyi sajátosságokat figyelembe véve – az építés rendjét, melynek mellékletét képezi a szabályozási terv.

A készülő TRE feladata:

- a megváltozott települési igények alapján a hatályos tervek olyan felülvizsgálata, amely a magasabb szintű tervekkel való összhangot biztosítja Balatongyörök területén,
- a táj, az épített- és a természeti környezet alakításával és védelmével összefüggő tervi rendszerek megállapítása,
- a település egyes területszervein a területfelhasználás, valamint az építési övezetek, övezetek meghatározása,
- a településfejlesztés területi irányainak kijelölése, a fejlesztési lehetőségek biztosítása,
- a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeknek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítása és rendezése,
- az új, megváltozott jogszabályi környezet szerinti tervek kidolgozása.

A készülő dokumentumok az Eljr.-ben foglaltaknak megfelelően készülnek.

A TERVEZÉSI FOLYAMAT, AZ EGYEZTETÉS ÉS ELFOGADÁS RENDJE

A TFK-t és a TRE-t a polgármester egyezteteti, a partnerségi egyeztetés szerinti érintettekkel, a jogszabályok szerinti államigazgatási szervekkel, az érintett területi és települési önkormányzatokkal (az érintettekkel). Az önkormányzat – a teljes körű nyilvánosság biztosításával – a tervezés előtt döntött a partnerségi egyeztetés szabályairól.

A polgármester a készülő dokumentumokról **előzetes tájékoztatást küldött** a meghatározott államigazgatási szerveknek, az érintett területi, települési önkormányzatnak. Az előzetes tájékoztatást ismertette a partnerségi egyeztetés szabályai szerint az eljárásban érintett résztvevőkkel, adatszolgáltatási kérelmet küldött a Központi Statisztikai Hivatalnak (KSH).

A koncepció tervezetének teljes kidolgozása előtt az önkormányzat **dönt a TFK kiválasztott fejlesztési irányáról**, és arról, hogy a megalapozó vizsgálat megfelel a tervezés alapjának.

A TRE a TFK tervezetének megfelelő tartalommal kerülnek kidolgozásra. A TFK a TRE egyeztetési eljárásával párhuzamosan, **egy eljárásban zajlik**. A hosszútávra szóló, a vélemények alapján véglegesített koncepciót az önkormányzat a megállapításról szóló döntés mellékleteként fogadja el. Az elfogadott TFK-t és ITS-t az önkormányzat honlapján teszi majd közzé.

A TRE egyeztetése **teljes eljárás** szerint zajlik. A teljes eljárás az előzetes tájékoztatási szakasz kezdeményezésével megindult, a tervkészítéshez szükséges adatok beszerzésre kerültek.

A TRE elkészült tervezete az elfogadás előtt véleményeztetésre kerül, a tervezetet a polgármester megküldi a résztvevőknek, ezzel megindítja az eljárás véleményezési szakaszát. A véleményezők a tervezet átvételétől számított 30 napon belül adhatnak írásos véleményt. A vélemény kifogást emelő megállapításait jogszabályi hivatkozással vagy részletes szakmai indokolással kell igazolni.

Véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyv készül. A beérkezett vélemények – egyeztetés esetén a jegyzőkönyv is – ismertetésre kerülnek a képviselő-testület előtt, az elfogadásukról vagy el nem fogadásukról a testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A véleményezési szakasz lezárul a döntés dokumentálásával és közzétételével.

A polgármester a TRE tervezetét, az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldi végső szakmai véleményezésre az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak.

A megyei kormányhivatal a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és a beérkezésétől számított

- 21 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközzel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településrendezési eszköz elfogadásához, vagy
- 15 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati vélemények még fennmaradt kérdéseinek tisztázására.

Az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal az esetleges egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvét és a záró szakmai véleményét az egyeztetést követően 8 napon belül megküldi a polgármesternek, a településrendezési eszközök elfogadásához.

A hosszútávra szóló TSZT-t az önkormányzat a megállapításról szóló döntés mellékleteként fogadja el, mely megelőzi a HÉSZ – rendelet formájában történő – jóváhagyását.

Jelen dokumentáció a településrendezési eszközök jóváhagyandó munkarészeinek véleményezési anyag javítása a véleményezési szakasz során beérkezett vélemények alapján, melyet az Önkormányzat megküld az érdekelt államigazgatási szerveknek az egyeztető tárgyalást megelőzően, illetve partnerségi egyeztetésre bocsát.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

HATÁROZAT TERVEZET

Balatongyörök község Önkormányzata Képviselő-testületének/2022. (...) Kt. számú határozata
Balatongyörök község Településszerkezeti Tervének megállapításáról

Balatongyörök község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontja alapján Balatongyörök község Településszerkezeti Tervét jelen határozat 1-6. melléklete szerint állapítja meg.

A Településszerkezeti Terv

1. melléklete a szerkezeti terv leírása,
2. melléklete a változások,
3. melléklete a település területi mérlege,
4. melléklete a területrendezési tervvel való összhang igazolása,
5. melléklete a biológiai aktivitásérték számítás eredménye,
6. melléklete a szerkezeti tervlap

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a településszerkezeti terv nyilvánosságáról, az elfogadott településrendezési eszközt küldje meg az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak és az eljárásban résztvevő államigazgatási szerveknek, valamint a partnerségi egyeztetés szabályai szerint tájékoztassa a partnereket.

A Településszerkezeti Terv hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Balatongyörök község Önkormányzata Képviselő-testületének 201/2008. (XII.12.) számú határozattal elfogadott Településszerkezeti terve.

Határidő: Folyamatos

Felelős: Bíró Róbert polgármester

Balatongyörök, 2022.....

Bíró Róbert
polgármester

.../2022. (...) HATÁROZAT 1. MELLÉKLETE: SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ALKALMAZÁSÁNAK SZABÁLYAI

A szerkezeti tervlapon az egyes területrészek területfelhasználási módja, a védelmi és korlátozó elemek és a vonalas szerkezeti elemek kerültek feltüntetésre. A gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak nem kaptak önálló jelölést, azonban a környező területfelhasználások folyamatossága ezen közlekedési célú közterületek területénél megszakad.

A területi mérleg és a beépítési sűrűség számítása során az önálló kategóriába nem sorolt közterületet (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utat) annak felező vonaláig kell az érintett szomszédos területfelhasználási egységekhez hozzászámítani.

Az önálló kategóriába nem sorolt közterületek (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak) megszüntetése, valamint új utak kialakítása esetén a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.

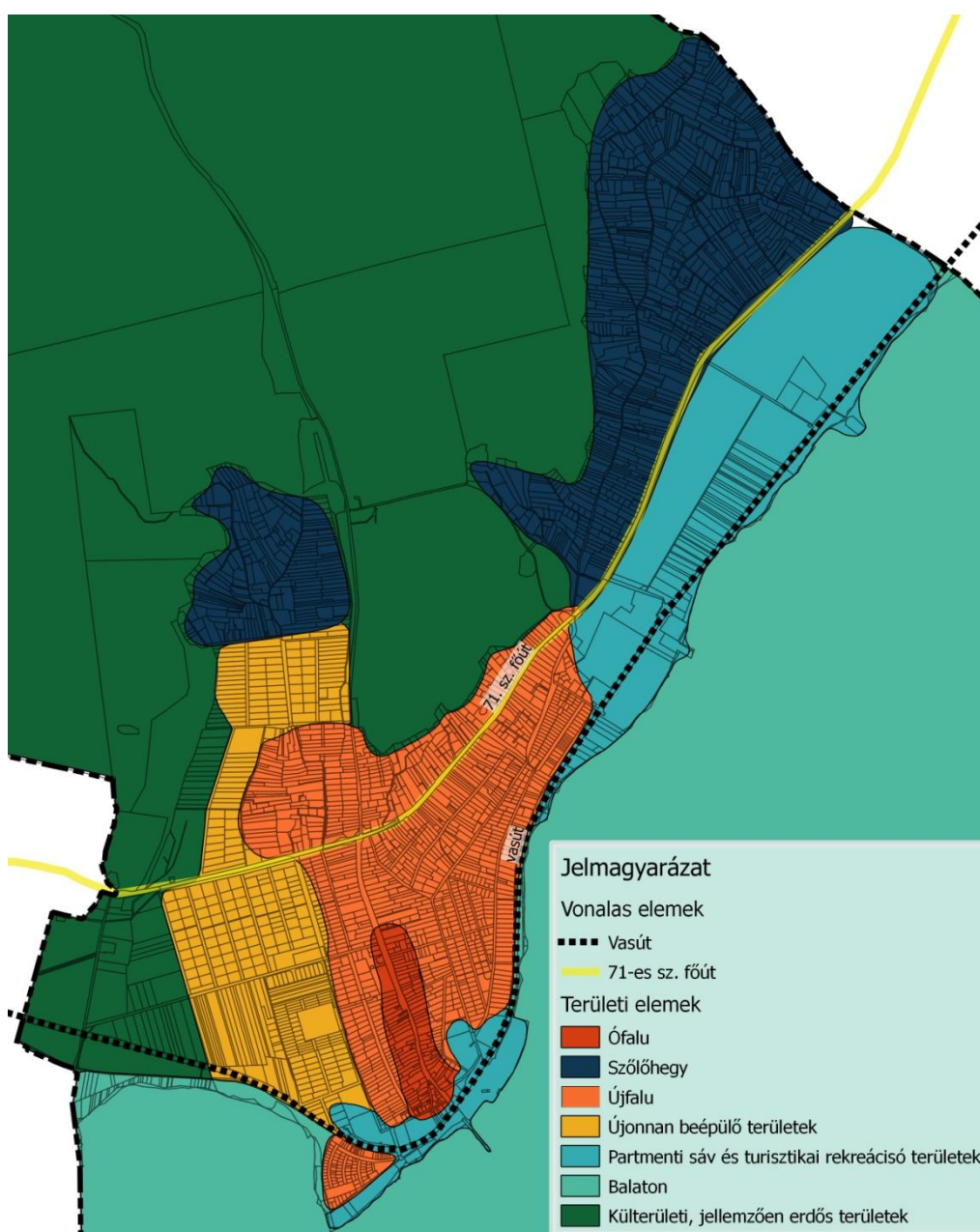
Balatongyörök község településszerkezeti tervének alapját a 201/2008. (XII.12.) számú határozattal elfogadott s többször módosított településszerkezeti terv jelenti, a változások e tervhez képest jelennek meg jelen településszerkezeti tervben.

1. TELEPÜLÉSSZERKEZET

Balatongyörök a Nyugat-Dunántúli régióban, Zala megye keleti határán helyezkedik el, a Keszthelyi járásban. Megyehatár-menti fekvéséből adódóan Veszprém és Somogy megyével is határos. Balatongyörök a Keszthelyi hegység lábánál helyezkedik el, így nem csupán a Balatonnal, de a hegyvel is szoros kapcsolatban áll.

A település közigazgatási területét szerkezeti szempontból az alábbi területrészekre lehet osztani:

- Balaton,
- a külterületi, jellemzően erdős területek,
- az egykori zártkertek területén elhelyezkedő szőlőhegyek,
- a belterületen fekvő vagy ahhoz szorosan kapcsolódó
 - Ófalu,
 - Újfalu,
 - újonnan beépülő területek,
 - partmenti sáv és turisztikai rekreációs területek.



Balatongyörök településszerkezeti tagolódása

Balatongyörök beépítetlen területeinek északi részét jellemzően a Keszthelyi-hegység erdőterületei borítják. Kisebb foltokban - jellemzően a település nyugati határában - mezőgazdasági területek is megjelennek, ugyanakkor ezek csak elhanyagolható mértékben vannak jelen. A település déli részén a Balaton terül el.

Az egykori zártkertek területe kapta a **Szőlőhegyek** elnevezést. Ebbe a településszerkezeti egységbe tartozik a Felső-hegy, a Pap-hegy és a Bece-hegy. A falunak ezen részei a hagyományos lakóterületektől eltérő területhasználatuk és domborzati adottságuk miatt más módon fejlődtek, alakultak ki. Az adottságokból következően a területet keskeny kanyargós utak hálózják be. A Szőlőhegyen hagyományosan kis alapterületű földszintes épületeket építettek. Napjainkra egyre több üdülő és lakó funkciójú épület is megjelenik, melyek mind tömegükben, mind kialakításukban sok esetben nem illeszkednek a hagyományos beépítéshez.

Balatongyörök beépített és beépítésre szánt területei négy nagy csoportra különíthetők el:

A belterület déli részén, a Balaton mentén, a **part menti sáv és turisztikai rekreációs területek** helyezkednek el. Ebbe a szerkezeti egységbe tartoznak a település strandja, a kempingek, illetve táborok területe, a szállodák, valamint a golfpálya és a Szépkiút is. A településnek ez a része elsősorban a vendéglátás, illetve a tóhoz kapcsolódóan, a szabadidő aktív eltöltésére helyszíniül szolgáló zöldfelületek számára biztosít területet.

A település főutcája, a Kossuth Lajos utca mellett található az **Ófalu** településrész. Ebben a településszerkezeti egységben található a település intézményeinek zöme. Itt helyezkedik el a templom, az óvoda, a közösségi ház és a polgármesteri hivatal is. A Balaton-parthoz közeledve számos vendéglátóhely és kereskedelmi egység is megfigyelhető. Az Ófalu településrészen a településközpont területek túlsúlya jellemző.

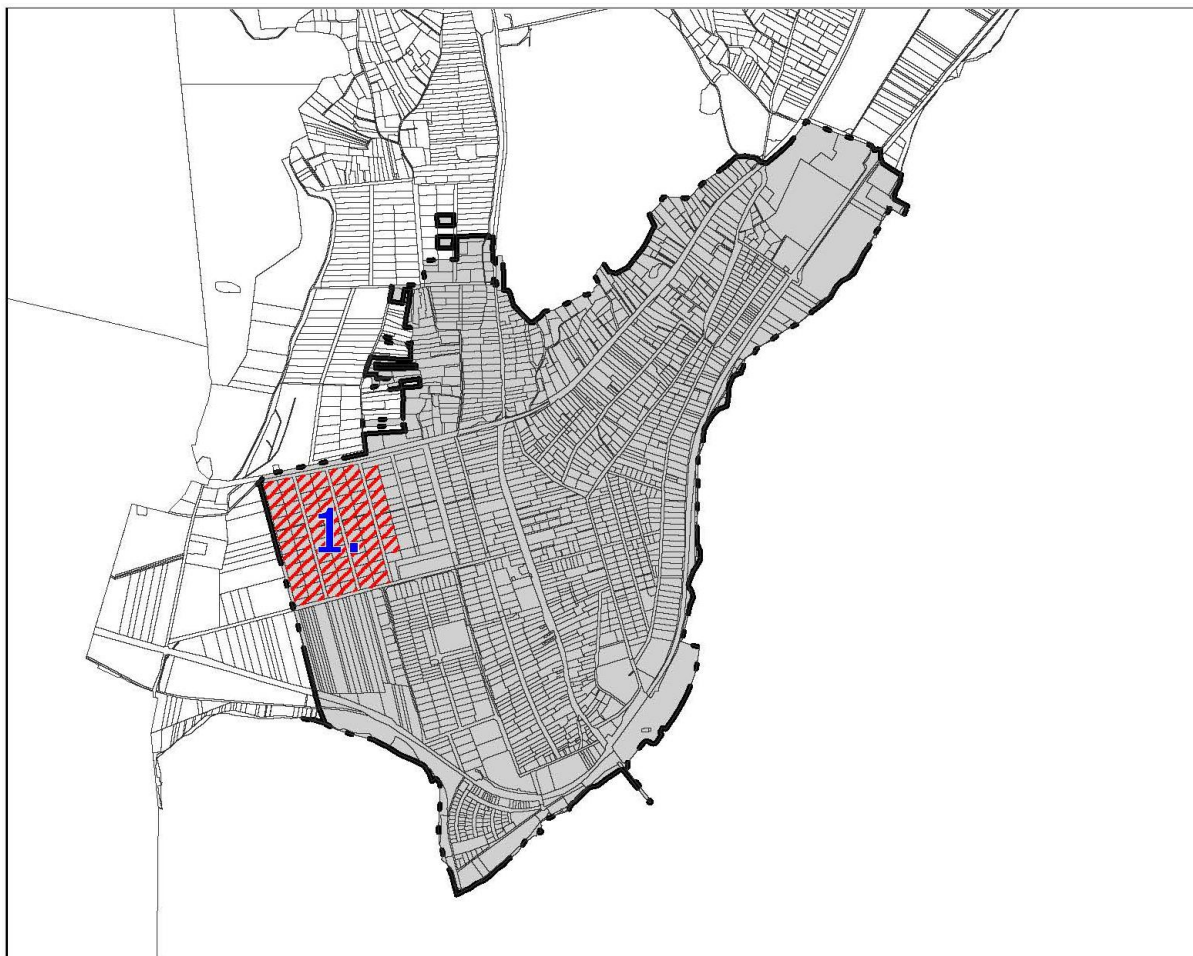
Az Ófalut az **Újfalu** településrész veszi körül, illetve ehhez a településszerkezeti egységhez tartozik a belterület délnyugati határában fekvő Böngyér üdülőterület is. Az Újfalu településrészen jellemzően kertvárosias lakóterületek helyezkednek el. Ebben az övezetben főként lakó funkciójú épületek találhatók, helyenként kisebb vendéglátó egységek (apartmanház, panzió, vendégház), illetve kereskedelmi (élelmiszerüzlet) egységek helyezkednek el.

Az Újfalutól nyugatra, illetve északra helyezkedik el az **Újonnan beépülő településrész**. A terület túlnyomó részén már megtörtént a telkek kiarcellázása, és néhány helyen már épületek is megjelentek falusias- és kertvárosias lakóterületeken, azonban jellemzően csak földutakkal tagolt gyepek borítják e részét Balatongyöröknek.

A település jelenlegi szerkezetének és további fejlődésének legmeghatározóbb vonalas elemei:

- Közúthálózat:
 - o 71. sz. Lepsény - Balatongyörök - Keszthely - fenékpuszta II. rendű főút (Felsőcsetényi utca);
 - o 71341. j. Balatongyörök állomáshoz vezető út (Kossuth Lajos utca);
- 26. sz. Balatonszentgyörgy - Tapolca - Ukk-vasútvonal;
- Regionális vízellátó gerincvezeték nyomvonala.

2. BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS



Belterülethatár módosítható a szerkezeti tervlapon meghatározottak szerint az alábbi területen:

1. A Szilvaskerti utcától nyugatra, a 71. sz. főút és a Temető utca között

3. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

3.1. AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÉS JELLEMZŐIK

	Területfelhasználási egység	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség	Közművesítettség minimális mértéke
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK			
Lakóterület			
Lke	Kertvárosias lakóterület	0,6	részleges
Vegyes terület			
Vt	Településközpont terület	0,8	teljes
Vi	Intézményterület	1,0	teljes
Üdülőterület			
Üü	Üdülőházas terület	1,0	teljes
Üh	Hétvégi házas terület	0,2	teljes
Különleges terület			
K-Szk	Szabadidőközpont terület	1,0	teljes
K-K	Kemping terület	0,5	részleges
K-Sp	Spotpálya terület	0,5	részleges
K-T	Temető terület	0,2	részleges
K-Szt	Szennyvíztisztító terület	0,2	részleges
K-Tur	Turisztikai terület	0,3	részleges

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK			
Közlekedési és közműterület			
KÖu	Közüti közlekedési terület		
KÖk	Kötőpályás közlekedési terület		
Zöldterület			
Zkp	Közpark		
Zkk	Közkert		
Erdőterület			
Ev	Védelmi erdőterület		
Eg	Gazdasági rendeltetésű erdőterület		
Ek	Közzétér rendeltetésű erdőterület		
Mezőgazdasági terület			
Mk	Kertészeti mezőgazdasági terület		
Má	Általános mezőgazdasági terület		
Má-bo	Általános mezőgazdasági terület - Bokorerdő		
Vízgazdálkodási terület			
V	Vízgazdálkodási terület		
Különleges beépítésre nem szánt terület			
Kb-Str	Strandterület		
Kb-Tü	Település üzemeltetési		
Kb-Tur	Turisztikai		
Kb-Ki	Kikötő		

3.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Azok a beépített és további beépítésre kijelölt területek, amelyen belüli építési övezetekben az építési telek megengedett beépítettsége legalább 10%.

3.2.1. LAKÓTERÜLET

3.2.1.1. Kertvárosias lakóterület (Lke)

A terület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

Kertvárosias lakóterület Balatongyörök lakóterületeinek túlnyomó része.

3.2.2. VEGYES TERÜLET

3.2.2.1. Településközpont terület (Vt)

A terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

Településközpont terület:

- A Kossuth Lajos utca menti teleksorok;
- Balaton utca és a vasút közti tömb;

3.2.2.2. Intézmény terület (Vi)

A terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

Intézmény terület Szilvaskerti utca menti tömb.

3.2.3. ÜDÜLŐ TERÜLET

3.2.3.1. Üdülőházas terület (Üü)

Üdülőházas területen olyan - általában - kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület, üdültábor és kemping helyezhető el, amely túlnyomóan változó üdülőkör többnapos tartózkodására szolgál, és elhelyezés, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas.

Üdülőházas terület:

- a Szépkilátó alatti tábor területe;
- Takács József utca északi oldalán fekvő tömb egy része;
- a Felsőcsetényi utcának egy része
- Szilvaskerti utcában elhelyezkedő Carina Camping egy része.

3.2.3.2. Hétfélig házas terület (Üh)

A terület elsősorban legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek elhelyezésére szolgál.

Hétfélig házas terület a Böngyér településrész.

3.2.4. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

A különleges területek célját és fajtáját a településszerkezeti terv határozza meg. Az egyes különleges területek beépítési előírásait a helyi építési szabályzatban kell meghatározni.

3.2.4.1. Különleges terület - szabadidőközpont terület (K-Szk)

A terület a szabadidő eltöltését szolgáló közösségi szórakoztató, kulturális és sport rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

Különleges terület - szabadidőközpont terület a Horgász utca déli oldalán elhelyezkedő ifjúsági tábor területe,

3.2.4.2. Különleges terület - kemping terület (K-K)

A terület a kemping, ideiglenes szállás jellegű létesítmények és az azt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

Balatongyörök területén különleges terület - kemping terület a belterület keleti határában, a parton található.

3.2.4.3. Különleges terület - sportpálya terület (K-Sp)

A terület főként sportpályák, sportlétesítmények és kiszolgáló épületeik elhelyezésére szolgál.

Balatongyörök területén különleges terület - sportpálya terület a belterület keleti határában fekvő strand mellett található.

3.2.4.4. Különleges terület - temető terület (K-T)

A terület a temetkezés épületei, a temetkezés kegyeleti épületei, s az azt kiszolgáló és kiegészítő épületek elhelyezésére szolgál.

Különleges terület - temető terület Balatongyörök központjától északnyugatra, a Temető utca északi oldalán helyezkedik el.

3.2.4.5. Különleges terület - szennyvíztisztító terület (K-Szt)

A terület a szennyvíztisztítás technológiai építményei, valamint az ehhez kapcsolódó kiszolgáló és szociális építmények elhelyezésére szolgál.

Különleges terület - szennyvíztisztító terület Balatongyörök nyugati részén a 71. sz. főúttól délre helyezkedik el.

3.2.4.6. Különleges terület - turisztikai terület (K-Tur)

A terület elsősorban a turisztikai létesítmények, szolgáltatások elhelyezését szolgálja.

Különleges terület - turisztikai terület Balatongyörök keleti részén, a Szépkilátó környezetében helyezkedik el.

3.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Beépítésre nem szánt területek azok, amelyeken belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 10 %.

3.3.1. KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET

A közlekedési terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

A közlekedési infrastruktúra elemek ismertetését a 7. fejezet tartalmazza.

3.3.1.1. Közúti közlekedési terület (KÖu)

Közúti közlekedési terület:

- az országos főutak és mellékutak területe,
- gyűjtőutak területe.

3.3.1.2. Kötöttpályás közlekedési terület (KÖk)

Kötöttpályás közlekedési terület a vasútvonal területe.

3.3.2. ZÖLDTERÜLET - KÖZKERT, KÖZPARK

Olyan állandóan növényzettel fedett közterület, mely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét pihenést, kapcsolódást szolgálja. A zöldterületek a település lakosságának pihenési, játék és mozgás igényét szolgáló, továbbá a környezet minőségét javító, településesztétikai értékű, növényzettel fedett közhasználatú területek, és az ehhez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.

3.3.2.1. Közkert (Zkk)

Közkert: 1 hektárnál kisebb, legalább 15 m oldalméretű, közterületi zöldterület.

Balatongyörök közigazgatási területén közkert:

- a közigazgatási határ nyugati részén a Balaton parton;
- a belterület délnyugati részén az ifjúsági tábor déli oldalán;
- a Böngyér településrész keleti oldalán;
- a Dózsa György utca és Petőfi Sándor utca kereszteződésében, a templom mögött;
- a lakóterületek és a vasút között a Petőfi Sándor utcával párhuzamosan;
- a Petőfi Sándor és Szent István utca kereszteződésében;
- a golfpálya melletti partszakasz;
- a Szilvaskerti utca mentén;
- a temető mögött;
- az Irtovány utca és a Zsölleháti dűlő kereszteződésében;
- a Mogyorós utcában a településüzemeltetési terület mellett.

3.3.2.2. Közpark (Zkp)

Közpark: Legalább 1 hektár nagyságú közhasználatú közterületi zöldterület.

Balatongyörök közigazgatási területén közpark:

- a mólótól nyugatra fekvő part menti zöldterület;
- a strandtól északra fekvő part menti zöldsáv;
- a Szépkilátó közüli zöldterület;
- a település nyugati határában, a 71. sz. főút északi oldalán található zöldterület.

3.3.3. ERDŐTERÜLETEK

Erdőnek a fás növényekből és társult élőlényekből kialakult életközösséget tekintjük, területfelhasználás szempontjából erdőterületeknek az erdő által elfoglalt 1500 m² vagy annál nagyobb kiterjedésű földterületet tekintjük a benne található nyiladékokkal együtt, valamint az erdőtelepítésre tervezett területeket. Erdőnek minősül a meghatározott terület akkor is ha átmenetileg a faállomány vagy az életközösség más eleme hiányzik.

3.3.3.1. Védelmi erdőterületek (Ev)

Védelmi erdőterület elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.

Védelmi erdőterület:

- a település közigazgatási területének belterülettől északra fekvő erdőterületeinek túlnyomó része;
- a szennyvíztisztító körüli erdőterület;
- a Szent Mihály dűlő területe.

3.3.3.2. Gazdasági rendeltetésű erdőterületek (Eg)

Gazdasági rendeltetésű erdőterületen a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek előállítása és hasznosítása, ahol a terület a gazdálkodással összefüggő építmények elhelyezésére szolgál.

Gazdasági rendeltetésű erdőterület:

- a belterülettől északra, a felső melletti erdőfolt;
- a Pap-hegyi egykori zártkerti területek határában egy erdőfolt.

3.3.3.3. Közjóléti rendeltetésű erdőterületek (Ek)

Közjóléti rendeltetésű erdőterület egészségügyi-szociális, turisztikai, valamint oktatási és kutatási célokat szolgáló erdőterület, ami a terület rendeltetésével összefüggő építmények elhelyezésére szolgál.

Közjóléti rendeltetésű erdőterületek:

- a Szépkilátótól északra fekvő erdőterület;
- a Fekete-hegyen található kilátó környezete;
- a Felsőhegytől északra egy kisebb erdőfolt.

3.3.4. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

A mezőgazdasági területek a növénytermesztés és az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozás, tárolás és árusítás építményei elhelyezésére szolgáló területek, ahol a terület rendeltetésével összefüggő építmények elhelyezésére szolgál.

3.3.4.1. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

Kertes mezőgazdasági területek:

- Felső-hegyen;
- Pap-hegyen;
- Bece-hegyen.

3.3.4.2. Általános mezőgazdasági terület (Má)

Általános mezőgazdasági területek:

- a belterülettől északra egy kisebb foltban az Mogyorósi út mentén;
- a belterülettől nyugatra, a 71. sz. úttól délre;
- a golfpálya területe;
- belterület keleti részén egy kisebb part menti terület a vasút déli oldalán.

3.3.4.3. Általános mezőgazdasági terület - Bokorerdő (Má-bo)

Általános mezőgazdasági terület - Bokorerdő területek:

- a Bece-hegyen;
- a település nyugati oldalán.

3.3.5. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

Vízgazdálkodási terület a folyó- és állóvíz medrek és parti sávjuk, a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávjuk, a vízbázisok területe, a hullámtér és az árvédelmi töltések területe. A terület a vízgazdálkodással összefüggő építmények elhelyezésére szolgál.

A vízgazdálkodási területek differenciálása a helyi építési szabályzat feladata. A tómeder vonatkozásában elsősorban az MATrT tómeder övezetére illetve a Balaton vízparti területeire vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.

Vízgazdálkodási terület:

- Balaton tómedre;
- vízgazdálkodási és településüzemeltetési területek.

3.3.6. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

Olyan beépítésre nem szánt területek, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

3.3.6.1. Különleges beépítésre nem szánt strand terület (Kb-Str)

A terület strand kialakítására és kiszolgáló létesítményei elhelyezésére szolgál. A területen az MATrT és annak végrehajtási rendeletében meghatározott feltételekkel lehet építményt elhelyezni.

Különleges beépítésre nem szánt strand terület Balatongyörökön:

- Balatongyöröki nagystrand;
- belterület keleti részén fekvő kisebb strand.

3.3.6.2. Különleges beépítésre nem szánt településüzemeltetési terület (Kb-Tü)

A területen a település üzemeltetését biztosító, önálló telket igénylő, nem közterületen lévő közmű és közmű szolgáltatást biztosító épületek és építmények helyezhetők el.

Különleges beépítésre nem szánt településüzemeltetési terület:

- Balatongyörök nyugati részén a vasút és a Temető utca közti területen helyezkedik el, a horgásztótól délre,
- a Mogyorós utca nyugati oldalán.

3.3.6.3. Különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület (Kb-Tur)

A terület elsősorban a turisztikai létesítmények, szolgáltatások elhelyezését szolgálja.

Balatongyörök területén különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület:

- a Fekete-hegyen található egykori bánya;
- a belterületről nyugatra fekvő horgásztó.
- Balatongyörök nyugati határában, a 71. sz. főút mentén, az egykori malom területén.

3.3.6.4. Különleges beépítésre nem szánt kikötő terület (Kb-Ki)

A terület elsősorban közforgalmi - menetrend szerinti - hajóforgalom céljait szolgálja.

Különleges beépítésre nem szánt kikötő terület Balatongyörök központi részén, a Kossuth Lajos utca folytatásában található a móló mellett.

4. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

Balatongyörök területén a zöldfelületi rendszer elemei az alábbiak:

- belterületi zöldterületek (közkertek)
- golfpálya
- temető, sportpálya
- strand
- közlekedési célú közterületek zöldfelületi részei
- telken belüli zöldfelületek, beépítetlen tömbbelső
- kempingek, ifjúsági táborok területe
- erdőterületek

A település zöldfelületi rendszerének bővítése, fejlesztése az alábbi eszközökkel valósítható meg:

- a településrendezési eszközökben kijelölt zöldterületeken minőségi zöldfelületek létrehozása többszintű növényállománnyal, illetve a jelenlegi minőségi zöldfelületek fenntartása;
- a kertes mezőgazdasági területek jellegének megőrzése;
- a helyi építési szabályzatban a zöldfelület legkisebb mértékének racionális szabályozása.

5. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

5.1. TÁJRENDEZÉS

A településszerkezeti terv felülvizsgálata során cél a tényleges területhasználatához leginkább illeszkedő területfelhasználási egységek kijelölése a Balatongyöröki tájban, biztosítva a tájszerkezet kialakult állapotának fennmaradását és a jellegzetes tájjelemek megőrzését, a védett értékek fennmaradását. Ennek érdekében:

- az erdőterületek kijelölése során az elsődleges rendeltetésnek való megfelelés;
- Balatongyörök szőlőhegyeinek - Bece-hegynek, Pap-hegynek, illetve Felső-hegynek - tájképi megjelenésére kiemelkedő figyelmet kell fordítani;

- állandó gyepterületeken, természetközeli területeken korlátozott mezőgazdasági terület kijelölése, ahol a helyi építési szabályzat építmények elhelyezését nem támogatja;
- a tómeder védelme, a tó ökológiai rendszerének fenntartását biztosító területfelhasználások kijelölése - összhangban a Balaton vízparti terület szabályozásával.

5.2. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A táj-és természetvédelmi területek lehatárolását a szerkezeti tervlap tartalmazza a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján, ezek:

- Nemzetközi jelentőségű táji és természeti értékek:
 - Natura 2000 területek;
 - Ramsari területek;
- Országos jelentőségű táji és természeti értékek:
 - Balaton-felvidéki Nemzeti Park területe
 - országos ökológiai hálózat magterület övezet területe;
 - országos ökológiai hálózat puffterület övezet területe;
 - ex lege védett értékek:
 - források,
 - lápterületek,
 -
 - barlangok;
 - tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete;

A védelem alatt álló területeken cél:

- az európai jelentőségű illetve egyéb természetes élőhelyek és élőhely típusok, illetve ehhez kapcsolódóan a természeti, ökológiai értékek megőrzése;
- ökológiai hálózat, biológiai kapcsolat biztosítása;
- a fenntartható gazdálkodás feltételeinek biztosítása.
- az érintett védett értékek fennmaradását biztosító területfelhasználás kijelölése:
 - természetes partszakaszok és nádasok védelme;
 - tájképi egység megőrzésének biztosítása;
 - új, meglévő objektumokhoz nem kapcsolódó fejlesztési területek ne kerüljenek kijelölésre védett területeken,
 - a beépítést korlátozó területfelhasználás kerüljön kijelölésre;
 - a területek beépítése csupán minimális mértékben kerüljön engedélyezésre a helyi építési szabályzatban.

6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Az épített értékek és a régészeti területek részletes bemutatását az örökségvédelmi hatástanulmány tartalmazza.

6.1. ORSZÁGOS MŰEMLÉKVÉDELEM

Az országos védelem alatt álló műemlék építmények

Ssz.	Azono- sító	Cím	Hrsz.	Név
1-2.	12853/ 12854	Felsőcsetényi dűlő 94.	3304/3	Présház/ Gazdasági épület
3.	10778	Barackos u. 8.	2491	Présház népi és ex-lege műemléki környezete
4.	10773	Bece-hegy	2654	Major-féle présház, népi és ex-lege műemléki környezete
5.	10779	Bece-hegy 279.	2651	Présház
6.	10775	Bece-hegy 5.	2496/1	Sáfrán-féle ún. Hordós-présház
7.	10765	Kossuth Lajos u. 3.	396	Római katolikus templom és ex-lege műemléki környezete
8.	10764	Kossuth Lajos u. 2.	231, 232	Lakóház, népi és ex-lege műemléki környezete
9.	10766	Kossuth Lajos u. 4.	230	Lakóház, népi és ex-lege műemléki környezete
10.	10769	Kossuth Lajos u. 6.	226, 227	Lakóház, népi és ex-lege műemléki környezete
11.	10770	Kossuth Lajos u. 9.	403	Lakóház, népi és ex-lege műemléki környezete
12.	10771	Kossuth Lajos u. 10.	225	Lakóház, népi és ex-lege műemléki környezete
13.	10763	Felsőcsetényi dűlő 94.	3304/3	Présház és gazdasági épület
14.	10761	Felsőhely, Felsőhegyi u. 53.	1001	Présház, népi
15.	10777	Bece-hegy 277.	2653	Présház-pince
16.	10762	Deák Ferenc u. 8.	222/4	Lakóház

Műemléki környezetek

Ssz.	Azono- sító	Cím	Hrsz.	Név
1.	21474		2490, 2492/2, 2482, 2486	Présház népi és ex-lege műemléki környezete
2.	21490		2638/15, 2638/20, 2638/44, 2638/14, 2638/19,	Major-féle présház, népi és ex-lege műemléki környezete
3.	21503		226, 227, 392, 393, 395, 398/1, 398/2	Római katolikus templom és ex-lege műemléki környezete
4.	21506		230, 234, 229, 392, 393, 258, 390, 391	Lakóház, népi és ex-lege műemléki környezete
5.	21502		228, 229, 231, 232, 392, 393, 395	Lakóház, népi és ex-lege műemléki környezete
6.	21513		215, 221, 222/5, 223, 224, 392, 403	Lakóház, népi és ex-lege műemléki környezete
7.	21494		213/6, 221, 222/4, 224, 392, 402, 404	Lakóház, népi és ex-lege műemléki környezete
8.	21517		1202/1, 1202/2, 1313, 1366, 1367/2, 1368, 1369/1, 038, 039/1	Lakóház, népi és ex-lege műemléki környezete

6.2. HELYI VÉDELEM

Balatongyörök község önkormányzata képviselő-testületének 5/2018. (III.26.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről 37 db H1 jelű védett értéket és 4 db H2 jelű védett értéket jelöl meg, valamint 4 utcaképet, melyek helyi védelem alatt állnak.

6.3. RÉGÉSZETI LELŐHELYEK

Az országos nyilvántartás szerint a településen az alábbi régészeti lelőhelyek lelhetők fel:

Ssz.	Azonosító	Név
1.	9920	Bece-hegyi-szőlők
2.	9921	Bece-hegyi major
3.	9922	Szép-kilátó
4.	9923	Bece-hegyi majortól ÉK-re
5.	9924	MRT 1. kötet 6/5. lh.
6.	9925	Zsölle-háttól D-re

Ssz.	Azonosító	Név
7.	9926	Csetény (Gyürki-hegy oldala)
8.	9927	Zsölle-hát (Csik Lajos szőlője)
9.	9928	Bódis kereszt
10.	9929	Köves-mező
11.	54867	Úst Gyula utca
12.	12482	Szent Mihály domb

7. KÖZLEKEDÉS

7.1. KÖZÚTHÁLÓZAT

7.1.1. TÉRSÉGI KAPCSOLATOK

Országos főutak

Meglévő, megmaradó:

- Felsőcsetényi út (71. sz. főút), útkategória: B.III.a.C.
- Kossuth Lajos utca (71341. j. út), útkategória: B.IV.b.C.

Helyi mellékutak

Gyűjtőutak, útkategória: B.V.c.C.:

- Petőfi Sándor utca
- Eötvös Károly utca

A Mogyorós utca a település számára főbb kiszolgáló útnak tekinthető, amelynek útkategóriája B.VI.c.C.

Tervezett gyűjtőúthálózati elemek nincsenek.

7.2. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

7.2.1. KÖZÚTI KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

Az autóbuszos közlekedést érintő hálózati elem nem tervezett.

7.2.2. VASÚTI KÖZLEKEDÉS

Meglévő, megmaradó:

- 26. sz. (Balatonszentgyörgy - Ukk) vasútvonal

7.3. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

Meglévő, megmaradó:

A keleti irányból elválasztott kerékpárútként a 71. sz. út mentén érkező nyomvonal a 94+200-as szelvény magasságában letér a 26. sz. vasútvonal irányába, majd keresztezi azt. A vasútvonallal párhuzamosan, annak déli oldalán halad keresztül a településen Vonyarcvashegy irányába.

7.4. GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A Szerkezeti Terv szintjén kizárólag gyalogos forgalmat lebonyolító burkolatokat, útszakaszokat nem tervezünk.

7.5. PARKOLÁS

A városban megjelenő új létesítményekhez az OTÉK-ban meghatározott parkolási igény telken belül biztosítandó.

7.6. VÍZI KÖZLEKEDÉS

Meglévő, megmaradó:

A településen belül egy hajókikötő és csónakkikötő üzemel.

8. KÖZMŰELLÁTÁS

Balatongyörök a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területén fekszik, ahol az ingatlanok jelentős része üdülőként funkcionál. Ebből következően a településen az elmúlt években jelentkező bő 4%-os népességnövekedés inkább a nyaralóépületekbe bejelentkezőkből tevődhet ki, amit követni kell a közműellátás bővítésével, de az időszakos vendégek igényei jelentősebb terhet jelentenek.

A településfejlesztésnél figyelembe kell venni azokat az adottságokat, amelyek egyrészt előnyösen hasznosíthatók, másrészt hátrányosan feladatokat okoznak. A település kedvező természeti adottsága a Balaton és a környező hegyek, de léteznek a település fejlesztésénél figyelembe veendő fejlesztést korlátozó adottságok is. A település területét érinti 3 vízbázis védőterülete is. Ezek a Balatongyörök - Erzsébet forrás csoport, a Vonyarcvashegy - Festetics forrás, valamint a Gyenesdiás - János forrás. Balatongyörök vízellátása - az északi Balatonpart településeihez hasonlóan - a DRV Zrt. Balaton északi partja közelében haladó gerincvezetékéről biztosított. Ez a vezeték a települést érintő szakaszán NA 500-as paraméterű, ami a vezeték méretéből következően kiemelt védelmet igényel. A településen 10 monitoringkút (Bgy-101, 102, 103, 106, 107, 109, 110, 111, 112, 113) üzemel elszórva. A DRV Zrt. 2010 óta a rendszeres terepbejárásokon dokumentálja, hogy Felsőhegy területén az Erzsébet-forráscsoport vízbázisvédelmi területén belül újabb és újabb lakóházak, nyaralók épülnek. Emellett Felsőhegy területén az 1357/2 hrsz-ú telken található egy részben felhagyott hulladéklerakó is, ahova bár az 1990-es évek óta kommunális hulladékot nem szállíthatnak, és ennek kapcsán a lerakót földréteggel le is takarták, de a településen összegyűjtött, szelektív hulladékot itt is átrakodják, valamint a terület zöldhulladék elhelyezésére is szolgál.

A hulladéklerakótól kiinduló szennyezés terjedését a telepen és környékén üzemelő monitoringkutakból ki is mutatták 2002-től kezdve. Az Erzsébet-forráscsoport védőterület-kijelölő határozatának 2010-es kiadását követően a rendszeres mérések a szennyezés terjedését is kimutatták, bár szerencsére a jelek szerint az üzemén kívüli, VI., VII. és VIII. kutak felé terjed inkább a hulladéklerakó és a szikkasztott szennyvíz együttes szennyező hatása. A vízbázis védelme érdekében a szennyezést mielőbb fel kellene számolni például a közcsontra hálózat kiépítésével. A felszín alatti vizek állapota szempontjából kiemelten érzékeny területen fekvő települési adottság miatt (a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerint), a felszín alatti vízbázisának védelme a település kiemelt feladata.

Ellátási hiányok megoldása:

- A település nyugati felén a Felsőhegyi út felső szakaszánál, valamint a 71-es út északi oldalán a Paphegyi út környezetében a vezetékes ivóvízellátás megoldott, viszont a közcélú szennyvízelvezetés nincs kiépítve, ami jelentős talajszennyezést okoz azokon a területeken. Ennek a mielőbbi kezelése szükséges, mert az un. Balaton-törvény 95%-os szennyvízhálózatra csatlakozási arányt ír elő, ami jelenleg csak a lakóingatlanokat tekintve közelítőleg teljesül a településen, de az üdülőingatlanokat is számításba véve már jelentős elmaradás lenne.

A településen javasolt változtatások közművel történő ellátása vagy már megoldott, vagy minimális közműfejlesztéssel megoldható. Meg kell említeni a megújuló energiahordozók hasznosításának igényét, egyben követelményét is, amellyel a fenntartási költségek csökkenthetők, s vele együtt a közhálózatról történő energiaellátási igény is.

A beépítésre nem szánt területen javasolt használati mód megváltoztatás elméletileg, közművesítési kötelmet nem jelentene, csak elvárásokat. Emberi tartózkodást szolgáló építmény számára a villamosenergia ellátás kiépítése, illetve annak a kiépítési lehetősége célszerű. Egyéb közműigény közműpótlóval, közhálózat fejlesztés igénye nélkül is kielégíthető.

Egyes speciális fekvésű helyen megvalósításra kerülő beépítésre nem szánt területhasznosítás esetén ettől eltérő közművesítési kötelelem is meghatározható, erre vonatkozóan a helyi építési szabályzat ad útmutatást. Az országos vízminőség védelmi területek övezetén a szennyvizek elvezetésére kezelésére vonatkozóan szigorúbb követelményeket kell előírni.

Beépítésre nem szánt területen emberi tartózkodást nem igénylő használati mód változtatás esetén közműellátási feladat nem keletkezik.

A korábbi szerkezeti tervben is szereplő, de még megvalósításra váró fejlesztések területei, valamint a funkcióváltásra javasolt területeken a megfelelő élet- és munkakörülmény biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére, a fenntartható fejlődést segítő, megfelelő közműellátást kell biztosítani. Olyan területfejlesztés nem is javasolható, amelynél a funkciójához szükséges közműellátás nem biztosítható, vagy aránytalan gazdasági feltételekkel oldható meg az ellátása.

A fejlesztésre, vagy funkcióváltásra javasolt beépítésre szánt hasznosítású területek vagy már jelenleg is részleges közműellátással rendelkező területen, vagy ahhoz kapcsolódó területen fekszenek. Ezeknél a teljes közműellátás biztosítása megoldható, azaz a villamosenergia, a vezetékes ivóvíz ellátás, a földgázellátás, valamint a csapadékvíz elvezetése is rendelkezésre állhat. Meg kell említeni a megújuló energiahordozók hasznosításának igényét, egyben követelményét is, amellyel a fenntartási költségek csökkenthetők, s vele együtt a közhálózatról történő energiaellátási igény is.

A beépítésre nem szánt területen az új használati mód kialakításának közműves feltétele, amennyiben megengedett új épület, építmény elhelyezése, hogy ellátására rendelkezésre álljon a közegészségügyi hatóság által is elfogadott vízellátás és a villamosenergia ellátás, valamint a szennyvíz elhelyezése és a csapadékvíz elvezetése is biztosított legyen. A szennyvízelhelyezés megoldásánál a környezet védelmét, különösen a felszín alatti vizek védelmét biztosítani kell.

A településszerkezeti terv közműfejlesztési javaslatának készítésénél területbiztosítási szempontból a nagytávlati igényeket kell vizsgálni, bár kielégítendő igényként a tervezés távlatáig csak annak egy részét kell figyelembe venni.

A közmű-üzemeltetők a későbbiekben a továbbtervezés során egy-egy ténylegesen jelentkező beruházáshoz, annak az igénybejelentésére határozzák majd meg az igénynövekedés kielégítési lehetőségének műszaki-gazdasági feltételeit. Az igények felfutásának várható üteméhez igazítva kell az ágazati fejlesztési feladatokat megvalósítani.

9. KÖRNYEZETVÉDELEM

A Településszerkezeti terv készítésekor elsődleges szempont Balatongyörök tájhasználatának és meglévő környezeti értékeinek védelme, a környezeti elemek megőrzése és lehetőség szerint állapotuk javítása a cél.

A felszíni és felszín alatti víz-, talajvédelem

- A település a 27/2004. (XII.25.) KVM rendelet felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny területek közé sorolja.
- A település kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen található.
- A Balaton vízminőségére a fürdőturizmusból, a közlekedésből, illetve a háztartásokban keletkező szennyvíz talajba történő szikkasztásából származó szennyezések jelentik a legnagyobb veszélyt.
- A közcsontra hálózatra bekapcsolt lakások aránya magas (90,1%), ugyanakkor az egykori zártkerti területek szennyvízkezeléséről gondoskodni kell.
- A csatornahálózatot a teljes településre ki kell építeni és ösztönözni kell a lakosokat a csatornára való rácsatlakozásra.
- Balatongyörök egykori hulladéklerakójának teljeskörű rekultivációjáról gondoskodni kell a Vonyarcvashegyi Erzsébet-forrás védőterületét védelme érdekében.
- A Balaton vízminőségének védelme érdekében korszerű csapadékvíz elvezetés megvalósítása, az illegális szennyvízbevezetések megakadályozása a feladat.
- A szilárd és folyékony hulladékok, ipari eredetű hulladékok megfelelő gyűjtése, ártalmatlanítása, ezt segítő szabályozás a helyi építési szabályzatban.

A levegő tisztaságának védelme

- A levegő minőségét a természeti tényezőkön túl (uralkodó szélirány, csapadék, stb.) elsősorban a mezőgazdálkodás, a lakossági tüzelés, a szolgáltatóipar és a közlekedés határozza meg.
- A településen az OKIR adatbázisa alapján 2016-ban két légszennyező anyag kibocsátásával járó telephely volt, melyek a Hotel Panoráma, illetve az Erzsébet tábor.
- A településen jelentős légszennyező ipari tevékenység nem folyik.
- A település jó levegőminőségéhez hozzájárul a belterületet északról övező erdőterület és a település belterületén meglévő magas zöldterületi arány, ami megőrzendő.
- A mezőgazdaságból származó légszennyezettség nem jelentős.
- A vegetációs időszakban az avar és kerti hulladékok nyílttéri égetése, vegetációs időszakon kívül pedig a korszerűtlen kommunális fűtés lehet időszakosan jelentős légszennyező.
- Balatongyörökön a nyári időszakban megnő a közlekedésből származó légszennyezés, aminek következtében por, korom, szénhidrogének, kén- és széndioxidok, valamint ólom kerül a levegőbe - jellemzően az országos közutak és gyűjtőutak mellett.
- Levegőtisztasági szempontból a legnagyobb terhelést a településközponttól északra haladó 71.sz. főút nyomvonala jelenti.

Hulladékkezelés

- Balatongyörök Község Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2015. (VI.30.) önkormányzati rendelete szabályozza a település hulladékgazdálkodási közszolgáltatását.
- A településen a kommunális hulladék elszállításáról a ZALAISPA Regionális Hulladékgazdálkodási és Környezetvédelmi nonprofit ZRT. gondoskodik.
- Balatongyörök község teljes közigazgatási területéről január 1-től május 31-ig heti egy alkalommal, június 1-től augusztus 31-ig heti két alkalommal, szeptember 1-től december 31-ig heti egy alkalommal szállítják el a hulladékot.
- A településen szelektív hulladék gyűjtése is megoldott, amit szintén a ZALAISPA Regionális Hulladékgazdálkodási és Környezetvédelmi nonprofit ZRT. végez.
- Településüzemeltetési területen gondoskodni kell a hulladékgazdálkodáshoz kapcsolódó feladatok elvégzéséről.

Zaj-és rezgésvédelem

- A településen a közúti közlekedésből, valamint a nyári időszakban tartott rendezvényekből származhat zaj és rezgésterhelés.
- Mind a közlekedésből, mind a rendezvényekből származó zaj és rezgésterhelés elsősorban a nyári időszakban jelentkezik.
- A közlekedésből származó zaj illetve rezgésterhelés elsősorban a 71. sz. főút, illetve a vasút menti területeket érinti, míg a rendezvények okozta zajterhelés a település központjában elhelyezkedő vendéglátóegységek, illetve strand mentén jelentkezik.

10. VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK

10.1. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE

A településszerkezeti terv védősávot jelöl ki a település külterületi szakaszain az alábbi országos közutak esetében:

- 71. sz. (Lepsény - Fenékpuszt) II. rendű főút tengelyétől számított 100-100 m széles területen,
- 26. sz. (Balatonszentgyörgy-Ukk) vasútvonal - a vasút tengelyétől számított 50-50 m széles területen.

10.2. KÖZMŰTERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE ÉS VÉDŐSÁVJA

Területfejlesztés tervezésénél, területfelhasználás módosításánál korlátozó adottságként kell kezelni:

1. Vízellátás szolgáltatási területén

- Regionális vízellátó gerincvezeték nyomvonala és csőpalásttól mért 7-7 m-es védő övezete
- vízmű kutak és azok kerítéssel körülhatárolt első hidrogeológiai védőterülete
- vízgépészeti létesítmények és műtárgyak területei

2. Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

- Önkormányzati kezelésű csapadékvíz elvezetést szolgáló árkok, csatornák, 3-3 m-es karbantartó sávval

3. Energiaellátás

- 22 kV-os légvezeték elosztóhálózat nyomvonala, és oszloptengelytől mért 7-7 m-es biztonsági övezete

A felsorolt területfelhasználást korlátozó adottságot jelentő közműhálózatok és létesítmények ütközése a területfelhasználás módosításával feloldható az ütközést okozó hálózat/műtárgy érintett szakaszának, létesítményének kiváltásával. A kiváltás igénye esetén a felsorolt korlátozások felszámolására a műszaki megoldási lehetőség rendelkezésre áll, a kiváltás megvalósítását a várhatóan költségigénye meghatározza. A gazdaságosság kérdésében dönten a kiváltás költsége és a kiváltással tehermentesített terület szabadabb hasznosíthatóságával elérhető értéknövekedés közötti mérlegelés alapján lehet.

.../2022. (...) HATÁROZAT 2. MELLÉKLETE: VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)

1. FEJLESZTÉSI TERÜLETEK

A **fejlesztési területek** olyan területek, amelyek a valóságban még jellemzően nem épültek be, de a településszerkezeti terv beépítésre szánt területfelhasználási egységbe sorolja őket. Ezek a területek képezik a település területi fejlesztési tartalékát, amelyek a település összefüggő, szerkezeti léptékben meghatározó, a valóságban még jellemzően nem beépített, de beépíthető területei.

Balatongyörök jelentős mennyiségű lakóterületi fejlesztési tartalékkal rendelkezik.

Lakó fejlesztési területek:

- A Felső-hegy és Zsölle-hát közötti kb. 8,5 ha-os terület.
- A Szilvaskerti utcától nyugatra fekvő kb. 17,85 ha-os terület.

Üdülő fejlesztési területek:

- Carina Camping területétől északra fekvő terület.
- Takács József utcától északra található kb.1,7 ha-so terület.

A településen zajló fejlesztések ütemezésére, mederben tartására szolgál a **távlati fejlesztési területek** jelölése. Ezek a területek a településszerkezeti terven a várható fejlesztési szándéknak megfelelő területfelhasználási kategóriába sorolt területek, azonban a fejlesztés jelenleg nem indulhat meg, mert a helyi építési szabályzat építési jogokat egyelőre nem fog biztosítani. E területek beépítésének a megindulása a fejlesztés háttérének tisztázását követően, s egyéb - az önkormányzat által szabott - feltételek teljesülése után javasolt.

Távlati lakó fejlesztési terület:

- Zsölle-háttól nyugatra eső kb. 15,7 ha-os terület;
- A belterület délnyugati határában fekvő 21,15 ha-os terület.

2. VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

A **változással érintett területek** azok a területek, amelyek a hatályos településszerkezeti tervhez képest új felhasználási irányt kapnak, új területfelhasználási egységbe kerülnek. Jelen terv a korábbi településszerkezet felülvizsgálatára szolgál, így a korábbi területfelhasználási egységekhez képest történő, tervi változásokat értjük változással érintett területek alatt. A területfelhasználási egységek változása lehet:

- A. Beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt területbe való átsorolás (Újonnan kijelölt beépítésre szánt területek),
- B. Beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területbe való átsorolás (Újonnan kijelölt beépítésre nem szánt területek),
- C. Beépítésre szánt területeken belül történő átsorolás,
- D. Beépítésre nem szánt területeken belül történő átsorolás.
- E. Területfelhasználás módosítása a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervnek megfelelően, illetve az MATrT.-nek való megfelelés érdekében történt változtatások.

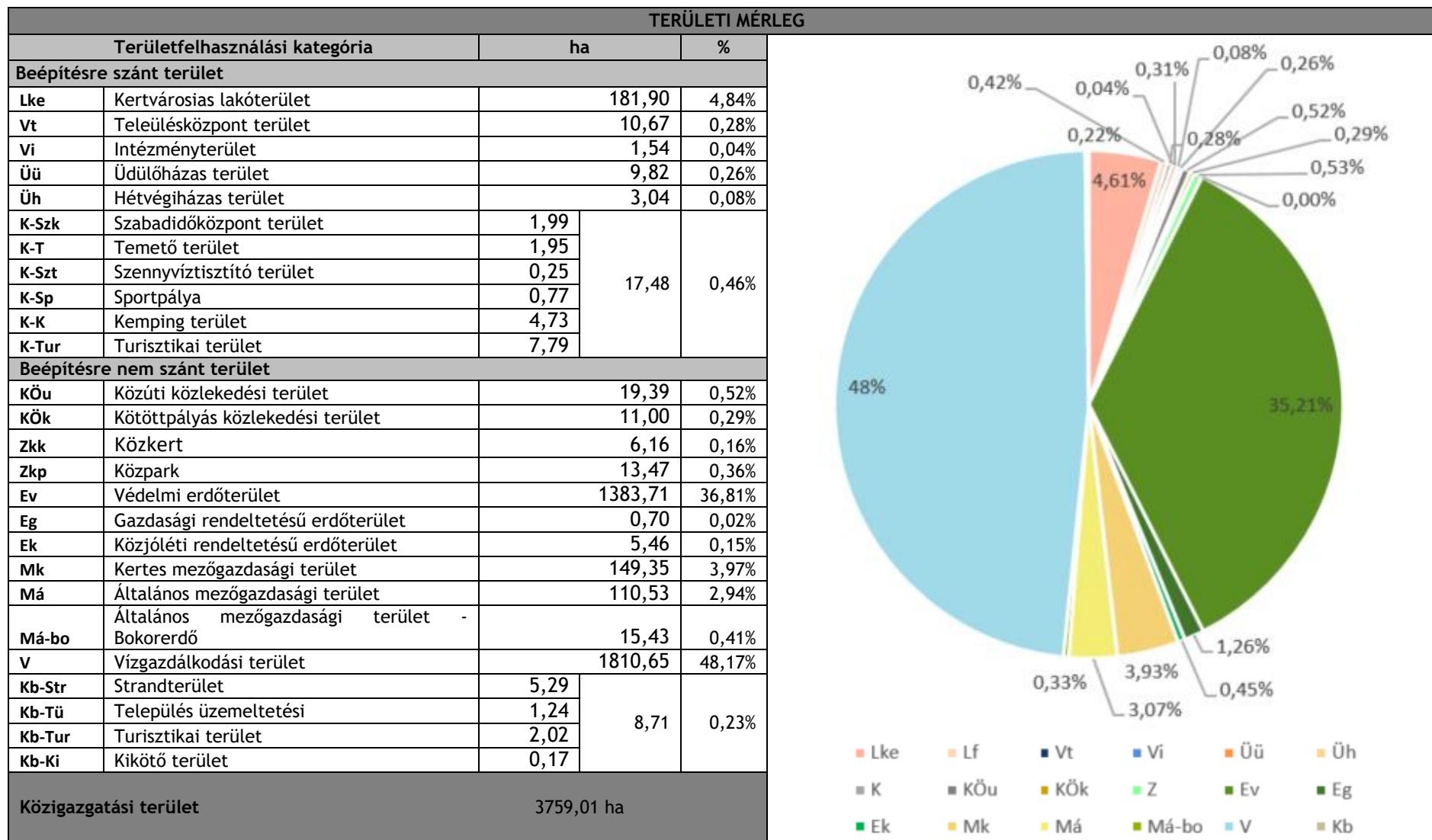
Ssz.	Hatályos terület-felhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Tervezett terület-felhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték	Indoklás
Újonnan kijelölt beépítésre szánt terület							
A1	-	0,0	Vt	0,5	0,31	0,155	A hatályos településrendezési eszközök az érintett területet nem sorolták egyetlen területfelhasználási egységbe sem. Az érintett területen élelmiszerbolt üzemel, így a tényleges használathoz, valamint szomszédos területfelhasználáshoz illeszkedve településközponti vegyes területbe került.
A2	Zkk	6,0	Lke	0,19			A hatályos településrendezési eszközök a kialakult építési telek rovására is zöldterületet jelöltek ki, melynek kialakítása nem cél. Az MATrT előírásainak megfelelő zöldterület a D9 változás területén kerül kijelölésre.
Újonnan kijelölt beépítésre nem szánt terület							
B1	K-Str	3,0	Kb-Str	3,0	4,19	0,000	A korábbi településrendezési eszközök készítése óta az OTÉK lehetőséget ad beépítésre nem szánt különleges terület kijelölésére, amely a strand területének használatához jobban illeszkedik.
B3	K-b	0,1	Ev	9,0	1,51	13,439	A település nyugati részén elhelyezkedő egykori bányatelek területén már nem folytatnak bányászati tevékenységet, a területet benőtte az erdő, így a tényleges területhasználatához illeszkedő területfelhasználási egység került kijelölésre.
B4	K	0,1	Kb-Tü	3,2	0,27	0,837	A területen az önkormányzat településüzemeltetési telephelyet kíván kialakítani, aminek megfelelően különleges beépítésre nem szánt településüzemeltetési területbe került besorolásra.
B5	K-Str	1,5	Kb-Str	3,2	1,01	1,717	Lásd: B1
B7	K-B	0,1	Kb-Tur	3,2	0,53	1,643	A módosítással érintett területen már nem folytatnak bányászati tevékenységet. Az önkormányzat a Szépkilátóhoz kapcsolódóan a területen turisztikai fejlesztéseket kíván megvalósítani, aminek megfelelően különleges beépítésre nem szánt turisztikai területbe került besorolásra.
Beépítésre szánt területek átsorolása							
C2	Lf	2,4	Lke	2,7	38,47	11,541	A 71. sz. főút - Mogyorós utca - Felsőhegyi út - Zsölleháti dűlő által határolt tömbökben cél a szomszédos kertvárosias lakóterületekhez

Ssz.	Hatályos terület-felhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Tervezett terület-felhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték	Indoklás
							való igazodás, mind beépítési intenzitás, mind pedig telekméret tekintetében.
C3	Üü	3,0	Lke	2,7	7,76	-2,328	A területen cél a szomszédos kertvárosias lakóterületekhez való igazodás, mind a beépítési intenzitás, mind pedig a telekméret tekintetében. Ennek érdekében kertvárosias lakóterület területfelhasználási egység került kijelölésre.
C4	K-Szk	3,0	K-K	3,0	4,42	0,000	A Vízpart-rehabilitációs tanulmánytervhez történő igazodás érdekében került különleges kemping terület területfelhasználási egységbe.
C6	Lke	2,7	K-T	3,0	1,10	0,330	Az Önkormányzat a temető területét szeretné bővíteni, ezért a szomszédos területeken is különleges temető terület kijelölése történik.
C7	Üh	3,0	Üü	3,0	0,45	-0,000	A területen található rendeltetési egységek száma indokolja, hogy továbbiakban üdülőházas terület kerüljön kijelölésre.
C8	Üü	3,0	Lke	2,7	0,12	-0,036	A területen lakó rendeltetésű építési telkek kialakítása a célja az Önkormányzatnak, mely jobban igazodó kertvárosias lakóterület területfelhasználási egység került kijelölésre.
Beépítésre nem szánt területek átsorolása							
D2	Má	3,7	Kb-Tur	3,2	0,18	-0,396	A területen egy horgászto üzemel, így a tényleges használathoz igazodva került meghatározásra a területfelhasználási egység.
D3	Má	3,7	Kb-Tü	3,2	0,96	-0,480	Az önkormányzat itt kívánja kialakítani a településüzemeltetési területét, így ennek megfelelő területfelhasználási egység került meghatározásra.
D4	Mk	5,0	Zkk	6,0	0,33	0,330	Az önkormányzatnak célja a területen közpark kialakítása, amihez illeszkedve zöldterület - közkert területfelhasználási egységbe került a terület.
D5	Mk-sz	5,0	Kb-Tur	3,2	0,33	-0,594	A terület tulajdonosa turisztikai jellegű fejlesztést kíván megvalósítani a szomszédos településen elhelyezkedő Afrika Múzeumhoz kapcsolódóan. Ennek a célnak az elérése érdekében került különleges turisztikai terület területfelhasználási egységbe.
D6	Ev	9,0	Kb-Tur	3,20	0,62	-3,596	A terület jelenlegi használatát illetően parkolóként, illetve vendéglátó egységek területeként funkcionál, védelmi erdő nem található itt. Az

Ssz.	Hatályos terület-felhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Tervezett terület-felhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték	Indoklás
							Országos Erdőállomány Adattár nyilvántartása szerint sem tartozik a védelmi erdők közé, így a tényleges használatához, valamint az önkormányzat fejlesztési igényeihez igazodva különleges beépítésre nem szánt turisztikai területbe került.
D7	KÖk	0,6	KÖu	0,6	0,11	0,000	A területen parkolót alakítottak ki, így a valós területhasználatnak megfelelően közlekedési terület területfelhasználási egység kerül kijelölésre.
D8	Zkk	6,0	Kb-Tur	3,20	0,12	-0,336	A területen a település keleti fogadókapujának kialakítása tervezett, melynek kialakításához jobban igazodó különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület területfelhasználási egységbe került besorolásra a terület.
D9	KÖu	0,6	Zkk	6,0	0,46	5,57	A területen a jelenlegi adottságaihoz igazodóan új zöldterület kerül kijelölésre. A telek önkormányzati tulajdonban van. E területen kerül pótlásra az A2, A3 és D8 változások területén megszüntetett zöldterületek.
D10	KÖu	0,6	Zkk	6,0	0,19	1,026	A területen a jelenlegi adottságaihoz igazodóan új zöldterület kerül kijelölésre.
Területfelhasználás módosítása a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervnek megfelelően, illetve az MATrT.-nek való megfelelés érdekében történt változtatások							
E1	-	0,0	Kb-Ki	1,5	0,17	0,255	A hatályos településrendezési eszközök a móló területét közlekedési terület területfelhasználási egységbe sorolták, melyet a felülvizsgálat során a terület jelenlegi használatához, illetve a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervhez igazodva került különleges beépítésre nem szánt - kikötő terület területfelhasználási egységbe kerül.
E2	Ek	9,0	Má	3,7	2,58	-13,674	A Vízpart-rehabilitációs tanulmánytervhez történő igazodás érdekében került általános mezőgazdasági területfelhasználási egységbe.
E3	Ek	9,0	Köu	0,6	0,13	-1,092	A Vízpart-rehabilitációs tanulmánytervhez történő igazodás érdekében került közlekedési terület területfelhasználási egységbe.
E4	-	0,0	Köu	0,6	1,40	0,840	A hatályos településrendezési eszközök a móló területét nem sorolták egyetlen területfelhasználási egységbe sem, így a felülvizsgálat során a terület jelenlegi használatához igazodva, illetve a vízpart-

Ssz.	Hatályos terület-felhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Tervezett terület-felhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték	Indoklás
							rehabilitációs tanulmányterv szerint került közlekedési terület területfelhasználási egységbe kerül.
E6	Ev	9,0	Má	3,7	4,88	-25,864	A Vízpart-rehabilitációs tanulmánytervhez történő igazodás érdekében került általános mezőgazdasági területfelhasználási egységbe.
E7	V	6,0	Má	3,7	0,94	-2,162	A Vízpart-rehabilitációs tanulmánytervhez történő igazodás érdekében került általános mezőgazdasági területfelhasználási egységbe.
E8	Ev	9,0	V	6,0	0,01	-0,030	A Vízpart-rehabilitációs tanulmánytervhez történő igazodás érdekében került vízgazdálkodási területfelhasználási egységbe.
E9	-	0,0	Zkk	6,0	0,91	5,46	A Vízpart-rehabilitációs tanulmánytervhez történő igazodás érdekében került közkert területfelhasználási egységbe.
E10	Ev	9,0	Má-bo	6,0	11,04	-33,12	Az MATrT övezeti előírásaihoz történő igazodás érdekében került a terület általános mezőgazdasági terület - bokorerdő területfelhasználási egységbe.
E11	Eg	9,0	Má-bo	6,0	1,22	-3,66	Az MATrT övezeti előírásaihoz történő igazodás érdekében került a terület általános mezőgazdasági terület - bokorerdő területfelhasználási egységbe.
E12	Má	3,7	Ev	9,0	5,18	26,85	Az MATrT 50. §-ának történő megfelelés érdekében került a terület védelmi erdőterület területfelhasználási egységbe.
E13	Ek	9,0	Má-bo	6,0	2,66	-7,98	Az MATrT övezeti előírásaihoz történő igazodás érdekében került a terület általános mezőgazdasági terület - bokorerdő területfelhasználási egységbe.

.../2022. (...) HATÁROZAT 3. MELLÉKLETE: TERÜLETI MÉRLEG



.../2022. (...) HATÁROZAT 4. MELLÉKLETE: TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A településszerkezeti tervben a területfelhasználási egységek kijelölése során az MaTrT-ben meghatározott szabályok szerint kell eljárni, és az egyes térségek kiterjedését az MaTrT mellékletében lehatároltak szerint kell figyelembe venni. Balatongyörök településszerkezeti tervének területfelhasználási rendszere a magasabb szintű jogszabályok előírásainak megfelelően az alábbi térségi területfelhasználásokat kell vizsgálni:

- Erdőgazdálkodási térség,

A település területén az erdőgazdasági területfelhasználásba tartozó területek nagysága összességében a magasabb rendű terveknek való megfelelés miatt csökken.

- Mezőgazdasági térség,

- A mezőgazdasági térséget 80,1%-ban általános mezőgazdasági terület, illetve általános mezőgazdasági terület - bokorerdő területfelhasználási egységbe sorolják a településrendezési eszközök, a fennmaradó részen közjóléti erdő, különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület, különleges beépítésre nem szánt településüzemeltetési terület és különleges szennyvíztisztító terület került kijelölésre. A térség területén új nagyvárosias lakóterület vagy új üdülőterület nem került kijelölésre. Szőlő-, gyümölcs- és kertművelésű térség,

Szőlő-, gyümölcs- és kertművelésű térség területén Balatongyörök területén kertes mezőgazdasági terület és általános mezőgazdasági terület kerül kijelölésre, továbbá Balatonedericcsel határosan kis foltban különleges beépítésre nem szánt - turisztikai terület.

- Vízgazdálkodási térség,

Balatongyörök területén kizárólag a tómeder tartozik vízgazdálkodási térségbe, ahol a magasabb rendű terveknek megfelelően vízgazdálkodási terület kerül kijelölésre.

- Települési térség,
Új beépítésre szánt területek nem kerülnek kijelölésre a településközigazgatási határához 200 méternél közelebb.
Gazdasági területek nem kerülnek kijelölésre a településrendezési eszközökben.

- Sajátos területfelhasználású térség.

A sajátos területfelhasználású térségbe tartozó területek a golfpályához tartozó sportterületek, mely területeket a -biológiai aktivitásérték változása miatt - továbbiakban is sportolási célú mezőgazdasági területként szabályozzuk.

A szőlő termőhelyi kataszteri terület kataszterhez tartozó I. és II. osztályú területeken új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

2. TÉRSÉGI ÖVEZETEK

2.1. ORSZÁGOS ÖVEZETEK

Országos övezet megnevezése	Adatszolgáltatás alapján lehatárolt területe (ha)	TSZT-ben kijelölt területe (ha)	Megfelelés
ökológiai hálózat magterületének övezete	3167,92	3167,92	-
Új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre az övezet területén.			
ökológiai hálózat pufferterületének	342,83	342,83	-

Országos övezet megnevezése	Adatszolgáltatás alapján lehatárolt területe (ha)	TSZT-ben kijelölt területe (ha)	Megfelelés
övezete			
A vízpart-rehabilitációs tervnek való megfelelés érdekében kerül kijelölésre a móló területén Különleges terület - kikötő terület, ahol a megengedett legnagyobb beépítettség 10% a magasabb rendű jogszabályoknak megfelelően. Az övezet egyéb területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.			
erdők övezete	1350,7	1343,97	-
Új bányaterület nem került kijelölésre az övezetben. Az övezeten belül az erdőként kijelölt terület nagysága meghaladja az övezet területének a 95%-t. (98,76%)			
tájképvédelmi terület övezete	3759	3759	-
A település teljes közigazgatási területe tájképvédelmi terület övezet területébe tartozik. A település területén a tájképi egységet a szőlőhegyek, illetve a mögöttük húzódó erdőterületek jelentik, melyek megőrzése és fenntartása elsődleges. A település területén több kilátópont is található, melyek megőrzését biztosítani kell. Új bányaterület nem került kijelölésre az övezetben.			
vízminőség-védelmi terület övezete	3759	3759	-
A település teljes közigazgatási területe vízminőség-védelmi terület övezet területébe tartozik. A településszerkezeti tervben kijelölésre kerül a vízbázisok védőterületei. A település területén kijelölésre kerül két területen különleges beépítésre nem szánt településüzemeltetési terület, mely területfelhasználási egységen belül a HÉSZ-nek korlátozni kell a vegyszer tárolását, a komposztáló telep létesítését.			

2.2. KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK

Kiemelt térségi övezet vagy kiemelt térségi egyedileg meghatározott övezet megnevezése	Adatszolgáltatás alapján lehatárolt területe (ha)	TSZT-ben kijelölt területe (ha)	Megfelelés
tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	n.a.	-	-
Új beépítésre szánt terület illetve új külfejtéses bányaterület nem került kijelölésre az övezet területén. A HÉSZ feladata a beépítés korlátozása, a látványvédelem biztosítása, csarnok jellegű épületek létesítésének tiltása.			
ásványi nyersanyagvagyon övezete	3759	-	-
A település teljes közigazgatási területe ásványi nyersanyagvagyon övezet területébe tartozik. A település területén a magasabb rendű jogszabályoknak megfelelően nem kerül kijelölésre új bányaterület.			
vízéróziónak kitett terület övezete	n.a.	-	-
A helyi építési szabályzat előírásaiban kell érvényesíteni a magasabb rendű jogszabály vonatkozó rendelkezéseit a földhasznosítás módjára vonatkozóan.			
rendszeresen belvízjárta terület övezete	n.a.	-	-

Kiemelt térségi övezet vagy kiemelt térségi egyedileg meghatározott övezet megnevezése	Adatszolgáltatás alapján lehatárolt területe (ha)	TSZT-ben kijelölt területe (ha)	Megfelelés
Új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre az övezet területén. Az övezet területén kijelölésre kerül egy különleges beépítésre nem szánt településüzemeltetési terület, mely területfelhasználási egységen belül a HÉSZ-nek korlátozni kell a vegyszer tárolását, a komposztáló telep létesítését.			
tómeder övezete	n.a.	-	-
A helyi építési szabályzat előírásaiban kell érvényesíteni a magasabb rendű jogszabály vonatkozó rendelkezéseit.			
általános mezőgazdasági terület övezete	65	61,75	-
A helyi építési szabályzat előírásaiban kell érvényesíteni a magasabb rendű jogszabály vonatkozó rendelkezéseit.			
kertes mezőgazdasági terület övezete	153,99	147,60	95,85%
A helyi építési szabályzat előírásaiban kell érvényesíteni a magasabb rendű jogszabály vonatkozó rendelkezéseit a tájkarakter megőrzése érdekében.			
borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete	220,98	220,98	100%
Az övezet területén nem került kijelölésre új beépítésre szánt terület. A helyi építési szabályzat előírásaiban kell érvényesíteni a magasabb rendű jogszabály vonatkozó rendelkezéseit a művelési ágak, szőlőterületek fenntartása érdekében.			

2.3. EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT MEGYEI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

Kiemelet turisztikai övezet

A település teljes közigazgatási területe az övezetbe tartozik. Új beépítésre szánt terület csak meglévő települési területhez csatlakozva kerül kijelölésre.

2.4. TERÜLETFELHASZNÁLÁSRA VONATKOZÓ SZABÁLYOK

2.4.1. ERDŐTERÜLETEK

A településrendezési eszközökben erdőterület területfelhasználási egységbe sorolt terület - a vízpart-rehabilitációs terv hatálya alá tartozó területek kivételével - a település közigazgatási területén összességében nem csökken. (ld. 2. melléklet)

2.4.2. ZÖLDTERÜLETEK

Zöldterületek nem kerültek módosításra. A település közigazgatási területén a településszerkezeti tervben kijelölt zöldterületek együttes területe a beépítésre szánt területek összterületének 11,45%-a. (ld. 3. melléklet)

2.4.3. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

Új beépítésre szánt területhez kapcsolódóan került kijelölésre új zöldterület:

Új beépítésre szánt területfelhasználás				Új beépítésre szánt területhez kapcsolódóan kijelölt zöldterület	
Változás sorszáma	Területfelhasználás változása		Terület-nagyság (ha)	Változás sorszáma	Terület-nagyság (ha)
	Hatályos területhasználat	Újonnan tervezett területhasználat			
A1	-	Településközpont terület	0,31	D9	0,46
A2	Zkk	Lke	0,19	D9	0,46
A3	Zkk	Lke	0,06	D9	0,46

.../2022. (...) HATÁROZAT 5. MELLÉKLETE: A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

A tervben szereplő változások hatására a település területén biológiai aktivitás nőtt. A biológiai aktivitásérték- nem vizsgálva a magasabb rendű jogszabályok, vízpart rehabilitációs tervnek való megfelelés okozta változásokat - összesen +39,311 lesz.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

BALATONGYÖRÖK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK/2022. (.....) SZÁMÚ ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

Balatongyörök Község Önkormányzat Képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) 1. pontjában meghatározott és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében feladatkörében eljárva, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alkalmazásával, az abban megállapított államigazgatási szervek és egyéb érdekelték véleményének kikérésével az alábbi rendeletet alkotja:

I. Fejezet

Általános előírások

1. Értelmező rendelkezések

1.§ (1) E rendelet alkalmazásában:

- a) Fekvő telek: a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.
 - b) Hulladékudvar: a háztartásokban keletkező települési szilárd, - és a külön jogszabályban megállapított veszélyes - hulladék átvételére, az elszállításig elkülönített módon történő tárolásra szolgáló, felügyelettel ellátott, önálló zárt átvevőhely.
 - c) Kilátóponthoz kapcsolódó látványvédelmi szempontból kiemelten értékes területek: a tájképi átlátásokat biztosító terület, ahol a ki- és rálátásokat a kiemelt látványpontok irányába biztosítani kell.
 - d) Közműsáv: nem közterületen vezetett közművek, csapadékvíz-elvezetés számára fenntartott terület, amelynek végleges szélességét részletes szakági műszaki terv állapítja meg.
 - e) Lábon álló kerti tető: pihenés vagy tárolás célját szolgáló oldalt nyitott, oszloppal, pillérrel alátámasztott, fedett kerti építmény.
 - f) Meglévő épület: az ingatlanon álló, szabályosan létesült, vagy a még be nem fejezett, vagy használatba nem vett, de az épület jogszabály szerinti fogalmának megfelelő épület.
 - g) Melléképület, melléképületrész: a lakás, az üdülő elhelyezésére szolgáló telken lévő és a lakás, üdülő szokásos használatához szükséges, de huzamos emberi tartózkodásra részben és ideiglenesen sem szolgáló, tüzelő, lom, szerszám, kerékpár, babakocsi tárolására szolgáló épület vagy épületrész, ide nem értve a gépjárműtárolót. A többlakásos lakóépületben lévő lakás esetén a lakástulajdonhoz tartozó, 5 m² hasznos alapterületet meg nem haladó, lomok, szerszámok, tüzelő tárolására szolgáló helyiség, feltéve, hogy az az épületen belül, de a lakástól elkülönítve helyezkedik el, valamint lakóépületben az osztatlan közös tulajdonban lévő közlekedő és tároló-helyiség, akkor, ha azt a tulajdonközösség közösen használja
 - h) Támfalgarázs: lejtős terep esetén a bevágást megtámasztó támfalban kialakított előkerti személygépjármű-tároló, ahol a bevágás nagysága legalább 2,0 m.
 - i) Telek esésvonala: lejtős telek esetén a telek legmagasabb és a legalacsonyabb pontját összekötő elméleti vonal.
 - j) Telekszélesség: az előkerti telekhatáron mért telekszélesség
 - k) Tömör kerítés: az a kerítés, amelynek a közterület felőli merőleges vetületének összes felületének kevesebb, mint 50%-ban átlátható. Az összes felület a lábazatot is tartalmazza.
 - l) Út céljára fenntartott terület: telken kijelölt terület, melyen távlatban út alakítható ki.
- (2) Az I-III. fejezetben foglalt általános jellegű előírások a település teljes területére vonatkoznak, amennyiben a vonatkozó építési övezeti, övezeti előírások másként nem rendelkeznek.
- (3) A IV. fejezetben foglalt általános jellegű előírások a területfelhasználáshoz kapcsolódó valamennyi építési övezetre vonatkoznak, kivéve, ha a vonatkozó építési övezeti előírás másként rendelkezik.
- (4) Az V. fejezetben foglalt általános jellegű előírások a területfelhasználáshoz kapcsolódó valamennyi övezetre vonatkoznak, kivéve, ha a vonatkozó övezeti előírás másként rendelkezik.

2. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása

- 2.5** (1) Kötelező szabályozási elemek:
- a) belterület határ, mely egyben övezethatár is;
 - b) szabályozási vonal;
 - c) építési övezet, övezet határa és jele;
 - d) építési hely
 - e) telek be nem építhető része;
 - f) kötelező megszüntető jel;
 - g) közműsáv;
 - h) kilátópont;
 - i) szabályozási szélesség és méretezés;
 - j) telekcsoporthoz újraosztással érintett terület határa;
 - k) elővásárlási joggal érintett terület határa.
- (2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:
- a) megyehatár;
 - b) közigazgatási határ;
 - c) védőtávolság;
 - d) örökségvédelem:
 - da) műemlék;
 - db) műemléki környezet határa;
 - dc) nyilvántartott régészeti lelőhely határa;
 - dd) helyi védett utcakép, térfal;
 - de) helyi védett műtárgy, műalkotás;
 - df) helyi védett épület;
 - e) táj- és természetvédelem:
 - ea) natura2000 terület határa;
 - eb) Balaton-felvidéki Nemzeti Park határa;
 - ec) ex lege védett természeti érték;
 - ed) ökológiai hálózat magterületének övezete;
 - ee) ökológiai hálózat pufferterületének övezete;
 - ef) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület és határa;
 - f) egyéb korlátozó tényezők:
 - fa) vízbázis „A” hidrogeológiai védőterület;
 - fb) vízbázis „B” hidrogeológiai védőterület;
 - fc) szőlőtermőhely I-II. osztályú terület;
 - fd) I-III. osztályú nádas;
 - fe) IV-V. osztályú nádas;
 - g) vízpartrehabilitációs terv
 - ga) a vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett terület határa;
 - gb) hajók (és csónakok) kikötésére felhasználható partszakasz;
 - gc) strandolásra alkalmas partszakasz;
 - gd) engedélyezett kikötő;
 - ge) csónakkikötésre elsődlegesen felhasználható hely;
 - gf) meglévő, a tervben legalizált feltöltés szárazulaton;
 - gg) beépítetlenül megőrzendő parti területsáv határa;
 - gh) tervezett új szabályozási partvonal;
 - gi) megőrzendő természetes partvonal;
 - gj) gyalogos parti sétány;
 - gk) telek közhasználat elől el nem zárható területe.
- (3) Az (1)-(2) bekezdésben fel nem sorolt, a Szabályozási Terven ábrázolt szabályozási elemek tájékoztató elemek.

3. A belterülethatár módosítása

- 3.5** (1) A belterületbe vonható területeket a Szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A belterületbevonás ütemezetten is megvalósítható, miután a telekcsoporthoz területén a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően megtörténik a telekcsoporthoz újraosztása, az építési telkek kialakításra kerültek. A telekcsoporthoz újraosztást követően a belterületbe vonás telektömbönként történhet.

- (3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a Szabályozási terven belterületbe vonásra javasolt területeken a vonatkozó építési övezet szerinti építés a telek belterületbe vonását követően történhet.

4. A közterület alakítására vonatkozó előírások

- 4.5** (1) Közterületen alkalmi és időszakos jelleggel építmények külön engedély alapján létesíthetők, az önkormányzat vonatkozó rendelete szerint.
(2) Közterületen kioszk, utasváró és telefonfülke létesíthető.

5. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

- 5.5** (1) A település területén található természeti, tájképi értékek megővését biztosítani kell.
(2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megővését:
a) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;
b) a vízfolyások, utak mentén a szabályozási terven jelölt fasorok, erdősávok, galérianövényzet megtartandók, telepítendők.
(3) A település területén a Natura 2000 területek, az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek (a továbbiakban együtt: védett terület) lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, ezen területeken a vonatkozó jogszabályokban foglalt követelményeket is érvényesíteni kell.
(4) Természeti területen
a) a természetvédelmi kezelési terv és fenntartási terv előírásait be kell tartani;
b) extenzív jellegű, integrált, bio- vagy természet és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók;
c) védelmi és közjóléti erdőtelepítés, külterületi fásítás kizárólag őshonos fafajokkal végezhető;
d) energetikai célú növénytelepítés nem megengedett.
(5) Természeti területen nem helyezhető el:
a) szélerőmű park, szélerőmű torony;
b) naperőműpark - épületen elhelyezett háztartási méretű kiserőmű kivételével;
c) csarnok.
(6) Országos ökológiai hálózat magterületén
a) új építmény csak természetvédelmi kezelés és bemutatás céljából helyezhető el;
b) 10 m-es épületmagasságot meghaladó épület vagy terepcsatlakozástól mért 10 m-es magasságot meghaladó, épületnek nem minősülő építmények - kizárólag kilátó rendeltetésű építmény kivételével - nem létesíthető.
(7) Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetén
a) a művelési ág megváltoztatása, termőföld más célú hasznosítása csak a hagyományos tájhasználatnak megfelelő termelési- és tájszerkezet, illetve a sajátos tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében végezhető;
b) 100 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű új épület építése esetén a tájba illeszkedés a környezeti állapotadat részét képező látványtervvel igazolandó; s a látványterv részeként be kell mutatni tájkapcsolati nézetben tömegvázlaton a beavatkozás mértékét.

6. Vízpart

- 6.5** (1) A Balaton jogi partvonalának megváltoztatása és az élővilágra, vízminőségre káros befolyással levő tevékenység nem végezhető:
a) a vízmeder területe feltöltéssel nem csökkenthető;
b) parti móló, hullámtörő és kikötői építmény kivételével állandó építmény, sziget nem építhető.
c) a természetes partszakaszokat meg kell őrizni.
d) a nádasokban csak a jogszabályokban meghatározott tevékenység végezhető.
(2) A szabad vízjárást nem akadályozó mobil jellegű, vízre telepített mólóépítmény, vízi állás csak ideiglenesen helyezhető el, a nád gyökérzónáit nem sértő vagy károsító módon.
(3) Az építési övezet telkein figyelembe kell venni a szabályozási terven jelölt beépítetlenül megőrzendő parti területsávot. A beépítetlenül megőrzendő parti területsáv:
a) területe nem építési hely;
b) területén belül a jogszerűen épített épület felújítható;
c) területét a nem köztulajdonban levő Balaton-parti területen, illetve telken zöldfelületi jelleggel kell kialakítani.

7. A környezet védelmére vonatkozó előírások

- 7.5** (1) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek - amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra - a telekhatáron kell teljesülniük.
- (2) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz.
- (3) Csak olyan építési tevékenység végezhető, melynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.
- (4) Építés-előkészítési munkák, tereprendezés során a munkálatokkal érintett területen meglévő termőföld védelméről, előzetes letermeléséről, deponálásáról és zöldfelület létesítésénél való felhasználásáról az építtetőnek gondoskodnia kell.
- (5) Zajt, rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj, rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.
- (6) Az állattartást úgy kell folytatni, hogy
- a) az se a felszíni, se a felszín alatti vizek fertőzését, káros szennyezését ne idézze elő;
 - b) az állattartó építmények létesítésére vagy rendeltetés megváltoztatására az építésügyi és a környezetvédelmi jogszabályoknak megfelelően kerüljön sor.

8. A védőterületekre és védőtávolságokra vonatkozó előírások

- 8.5** (1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, védőterületet, védősávot igénylő létesítményeket jelöli:
- a) közlekedési területek,
 - b) közművek, közműlétesítmények,
 - c) szennyvízáttemelő.
- (2) A közlekedési területek és közműlétesítmények esetében szükséges védőterületet a Szabályozási terv tartalmazza, míg a közművek védősávjait a vonatkozó jogszabályi előírások szerint kell biztosítani.
- (3) Szennyvízáttemelő műtárgy védőtávolságát egyedileg kell meghatározni, egyedi meghatározás hiányában:
- a) búzzár, zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m
 - b) védőtávolság biztosítása szükséges.
- (4) Szennyvízáttemelő műtárgy és szennyvíztisztító telep védőtávolságán belül építmény csak-külön jogszabály alapján helyezhető el.

9. Az elővásárlási jog

- 9.5** Elővásárlási jog illeti meg az Önkormányzatot a 3. melléklet szerinti ingatlanok vonatkozásában, a megjelölt településrendezési célok érdekében.

10. A telekalakítás

- 10.5** (1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló telek geometriája kedvezőbb, az építési övezetnek, övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.
- (2) Közmű telkének céljára az építési övezet vagy övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható.
- (3) Saroktelek megosztása esetén az építési övezet előírásánál 10%-kal kisebb telek is kialakítható, amennyiben
- a) a telekalakítás eredményeként létrejövő és visszamaradó telek területe eléri legalább a 650 m²-t és a létrejövő új telek egyik oldala legalább 18,0 m, és
 - b) a telek:
 - ba) kertvárosias lakóterület;
 - bb) településközpont terület;
 - bc) üdülőházas terület
 - bd) hétvégi házas területépítési övezeteiben helyezkedik el.
- (4) Amennyiben a telekalakítás kizárólag egy telek keresztirányú, azaz a telek szélességének csökkentésével járó megosztására vonatkozik, a telekosztás akkor is végrehajtható, ha a kialakuló telek szélessége nem éri el az építési övezetben kialakítható minimális telekszélességet, de
- a) nem kevesebb, mint ennek 80%-a és legalább 12,0 méter, és
 - b) nem tartozik településközpont építési övezeteibe.
- (5) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a tervezett szabályozási vonal végrehajtása, közterület lejegyzése céljából vagy állami beruházás keretében megvalósuló közlekedési infrastruktúra

- fejlesztés érdekében kerül sor, úgy a visszamaradó telek akkor is kialakítható, ha az építési övezet, övezet telekalakítási és beépítési előírásait nem elégíti ki.
- (6) Amennyiben az (5) bekezdés szerinti közterület lejegyzésével egy időben legfeljebb két telek kialakítására is sor kerül, az építési övezeti telekalakításra vonatkozó előírásaiban meghatározottaknál kisebb területű építési telkek is kialakíthatók, amennyiben az eltérés mértéke nem nagyobb 5%-nál, s a kérelmező ellenérték nélkül - a szabályozási terv szerinti út kialakítása céljából - területet ad le.
- (7) Amennyiben a telekalakítás egy - a tulajdonjog bejegyzésétől számítva több, mint tizenöt éve kialakult - osztatlan közös telek megosztására vonatkozik, a telekosztás akkor is végrehajtható, ha a kialakuló telkek nagysága minimum eléri az építési övezetben kialakítható minimális teleknagyság 75%-át.
- (8) Telekalakítás eredményeként nem jöhet létre több építési övezetbe vagy övezetbe sorolt telek.
- (9) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek övezethatáron történő megosztása esetén a megosztást követően kialakuló telkek nagysága az építési övezetre vagy övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekméretnél kisebb is lehet.
- (10) A már legalább 70%-ban beépült, kialakult telektömbben az építési övezeti telekalakításra vonatkozó előírásaiban meghatározottaknál kisebb szélességű vagy területű építési telek is kialakítható, amennyiben az eltérés mértéke nem nagyobb 5%-nál. 1000 m²-nél kisebb építési telek esetében az eltérés mértéke - a telek méretétől függetlenül - legfeljebb 50 m².
- (11) Magánutak a telekosztás változásához igazodóan módosulhatnak, kialakításuk részben, vagy egészben elhagyható a telekosztás igénye szerint, amennyiben a (12) bekezdés előírásai teljesülnek.
- (12) Magánút szélességi mérete nem lehet kisebb:
- a) 2-4 telek feltárása esetén 4,0 m-nél,
 - b) 5-7 telek feltárása esetén 6,0 m-nél,
 - c) 8 vagy annál több telek feltárása esetén 8,0 m-nél.
- (13) Telekcsoport újraosztás a szabályozási terven „Telekcsoport újraosztással érintett terület” jellel jelölt telektömbre egyidejűleg történhet.
- (14) Amennyiben a telekalakítás maximálisan két, gépjárművel történő megközelítést biztosító közterület érintő telek - saroktelek kivételével - hosszirányú, azaz a telek hosszának csökkentésével járó megosztására vonatkozik, a telekosztás/telekhatár rendezés akkor is végrehajtható, ha a kialakuló telek szélessége csak az egyik közterületen éri el az építési övezetben meghatározott kialakítható minimális telekszélességet.

II. Fejezet

Közlekedés, közműellátás és hírközlés

11. Közlekedés, parkolás

- 11.5** (1) 8,0 méternél keskenyebb út csak vegyes használatú útként építhető ki.
- (2) A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika s a forgalombiztonság figyelembevételével.
- (3) Meglévő utcák rekonstrukciója, vagy új utca kialakítása esetén az út területén belül kialakítandó zöldfelület aránya legalább 20%. Az út kialakításával egyidejűleg
- a) a 16,0 m alatti szabályozási szélességű utak esetén minimum egyoldali-,
 - b) a 16,0 m, vagy annál nagyobb szabályozási szélesség esetén kétoldali fasor telepítendő.
- (4) Magánutat beépíteni nem szabad.
- 12.5** (1) Kettő, vagy több telek megközelítését szolgáló magánút csak közforgalom elől el nem zárt magánútként létesülhet.
- (2) Az építési telek akkor tekinthető magánútról megközelíthetőnek, ha a magánút telkének kialakítása megfelel a (3)-(4) bekezdésben előírt paramétereknek.
- (3) A 150 m-nél hosszabb közforgalom elől el nem zárt magánutak zsákutcaként nem alakíthatóak ki.
- (4) Az 50-150 m közötti hosszúságú magánút (zsákutca) végén legalább 11x11 m nagyságú útforduló kialakítása szükséges.

- 13.5** (1) Új épület létesítése esetén az előírt személygépjármű férőhelyeket az építéssel egyidőben telken belül kell kialakítani az (2)-(3) bekezdés kivételével.
- (2) Új épület létesítése, meglévő épület bővítése vagy új rendeltetési egység kialakítása esetén
- a) minden üdülő és lakó rendeltetési egység után legalább egy és
 - b) az építési övezetekben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) által előírt személygépkocsi elhelyezését telken belül kell biztosítani,
- (3) Kivételt jelent a (2) bekezdés alól az az építési telek,
- a) ahol a ki- és behajtás forgalmi okokból nem megoldható; vagy
 - b) a már meglévő épület, valamint telek méretei a telken belüli parkolást nem teszik lehetővé ekkor más telken, parkolóban, vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával - az építményekhez szükséges parkolóhely létesítéséről és megváltásáról szóló önkormányzati rendelet szerint - is biztosítható.

12. A közművesítés és közműlétesítmények

- 14.5** (1) A közművesítésre kerülő területen
- a) telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni,
 - b) a közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.
- (2) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
- a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
 - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.
- (3) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében
- a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
 - b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy a 11. § (3) bekezdés szerinti fasor telepítését ne akadályozza.
- (4) 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókaival, vagy zárt csapadékcsatorna építésével kell kialakítani.
- (5) A Szabályozási terven jelölt telken belüli közműsávok területe az építési telek részeként a felszíni víz elvezetésére biztosított terület, ahol a felszíni vízvezetés műtárgyain kívül kizárólag burkolatok, egyéb közművek és növényzet helyezhető el.

13. A közművesítés mértékének előírása

- 15.5** A településen építés vagy rendeltetés megváltoztatása akkor lehetséges, ha:
- a) az övezeti előírások szerinti közműellátás biztosított
 - b) övezeti előírások hiányában a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a közüzemű villamosenergia-ellátás biztosított
 - c) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - d) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

14. Vízellátás

- 16.5** Új közüzemű vízellátó hálózat csak a szennyvízgyűjtő hálózattal együtt építhető.

15. A szennyvízelvezetés

- 17.5** (1) A saját vízbázis, felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz, tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.
- (2) Beépítésre szánt területen
- a) közműpótlóként zárt tároló medence nem alkalmazható;
 - b) fő rendeltetésű épület a szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötés esetén létesíthető.
- (3) Beépítésre nem szánt területen
- a) a vezetékes ivóvízhálózatra rákötött telkeknek a megépült szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötés a szennyvízcsatorna-hálózat átadását követő egy éven belül kötelező;
 - b) egyedi szennyvíztisztító berendezés létesítésének az ágazati előírásokon túli feltételei:
 - ba) a berendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
 - bb) az éves vízfogyasztás/tisztított szennyvíz mennyiség nem éri el az 500 m³-;

- c) zárt tárolóban a szennyvíz átmeneti tárolása (szivárgásmentes kialakítású, rendszeres ürítéssel, ellenőrzött elszállítással) alkalmazható, amennyiben a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő paraméterű és kiépítettségű közútkapcsolat biztosított.
- (4) A technológiai szennyezettségű vizeket telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel, a szennyezettség megengedett mértékéig elő kell tisztítani.

16. A felszíni vízrendezés és csapadékvíz elvezetés

- 18.5** (1) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízelvezetést kell kiépíteni.
- (2) Új épület építése vagy meglévő épület bővítése esetén csapadékvíz a telkekről - közvetlen csatlakozással, vagy indokolt esetben a szomszédos telken átvezetéssel - csak a közterületen lévő csapadékvíz elvezető hálózatba vezethető.
- (3) Ha nincs csapadékvíz elvezető hálózat vagy befogadó, illetve ha az a telken keletkezett vizeket elvezetni nem tudja, akkor a csapadékvizet elsősorban telken belül kell elszikkasztani. Amennyiben ez nem lehetséges, akkor a telken belüli visszatartást követően és csak késleltetve, fékezetten lehet a közhálózatba vezetni - közhálózati árokrendszer esetén a közterület tulajdonosának engedélyével.
- (4) A vízvisszatartás mértékét a befogadó kapacitásához kell igazítani. Amennyiben a befogadói kapacitás nem meghatározható, minden megkezdett 50 m² tető- és burkolt felületenként 1 m³ esővíztároló (ciszterna) kialakítása szükséges.
- (5) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító és szikkasztó képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy a vízszállítás akadálymentes legyen.
- (6) A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgyat (szénhidrogén származékkal való szennyezési veszély esetén olajfogó műtárgyat) kell elhelyezni.
- (7) A 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárműveket befogadó parkoló felületekről és a szénhidrogén szennyezésnek kitett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető be a közcatornába.
- (8) Vízerózióknak kitett területeken a meglévő vízelvezető rendszereket meg kell őrizni.

17. Energia ellátás, elektronikus hírközlés

- 19.5** (1) Területgazdálkodás érdekében belterületen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, a településkép védelmi rendeletében előírtak szerint építhető.
- (2) Földgázvezeték közterületen és telken belül is csak földben építhető.
- (3) Közcélnál, megújuló energiahordozó hasznosítású napenergiát hasznosító energiatermelés akkor lehetséges, ha az építési övezeti, övezeti előírás lehetővé teszi. Amennyiben a megújuló energiaforrás hasznosítását szolgáló berendezés, műtárgy kültéri gépészeti berendezésének működése zajhatással jár, a berendezés nem kerülhet 5 méternél közelebb huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiség homlokzati nyílászárójához, és a zajhatás nem zavarhatja a környező lakóépületeket. Működéséből eredő zaj lakóépület, egészségügyi és oktatási intézmény irányába a saját telekhatárhoz érve nem haladja meg a 20 dB-t.
- (4) Új villamos energia ingatlanbekötést csak földalatti csatlakozás kiépítésének lehetőségét is biztosítva szabad kivitelezni még akkor is, ha az építéskor a közhálózat oszlopsoron halad.
- (5) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek helyezhetők el.
- (6) A lámpákkal és reklámfényekkel káprázást, vakítást, ártó fényhatást okozni nem szabad, ingatlan használatát korlátozni tilos.

III. Fejezet

Építés általános szabályai

18. Az építés általános feltételei

- 20.5** (1) Meglévő épület átalakítható, felújítható, korszerűsíthető, tetőtere beépíthető.
- (2) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész átalakítható, felújítható, korszerűsíthető, de csak építési helyen belül bővíthető.
- (3) Több építési övezetbe vagy övezetbe tartozó ingatlanon új építmény építése vagy meglévő építmény bővítése csak akkor történhet, ha a HÉSZ szerinti szabályozási vonal illetve övezeti, építési övezeti határ szerinti telekalakítás megtörtént és azt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

- (4) A szabályozási tervlapon jelölt telek be nem építhető részén épület nem helyezhető el, azt zöldfelületként kell megőrizni.
- (5) Az építési övezetekben az épületmagasság, a homlokzatmagasság számításánál a természetes terepszintet kell figyelembe venni.
- (6) A Szabályozási terven jelölt út céljára fenntartott területen
- a) épület, úthoz nem kapcsolódó egyéb építmény nem helyezhető el;
 - b) kerítés a lehatárolt terület határán helyezhető el.
- (7) Szabályozási vonallal érintett ingatlanon utcafronti kerítés csak a szabályozási vonalon létesíthető.
- (8) Lakó- és egyéb konténer, mobilház, ideiglenes épület, továbbá állandó használatra egy helyben tartott lakókocsi a település területén kizárólag ideiglenes jelleggel helyezhető el legfeljebb 180 napig, vagy - felvonulási épületként - az építés ideje alatt.
- 21.§** (1) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés - támfalgarázs kivételével - csak építési helyen belül történhet.
- (2) Bármely építési övezetben a terepszint alatti beépítettség a telekre meghatározott beépítettséget legfeljebb 10%-kal haladhatja meg.
- (3) Az építési övezetekben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények terepcsatlakozástól mért legmagasabb pontja nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét, kivéve
- a) antennatartó szerkezet;
 - b) víztorony;
 - c) katasztrófavédelmi jelzőtorony;
 - d) a (4) bekezdésben foglaltak esetén.
- (4) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül a háztartási méretű kiserőműnek számító szélenergia-termelő telepítésének feltétele, hogy
- a) magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot legfeljebb 3 m-rel haladhatja meg,
 - b) dőlés távolsága minden irányban saját telken belülré essen.
- (5) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül naperőműpark - épületen elhelyezett háztartási méretű kiserőmű kivételével - nem helyezhető el.

19. A tereprendezésre, rézsú, támfal kerítés építésére vonatkozó előírások

- 22.§** (1) Amennyiben a tereprendezésre épület-elhelyezés érdekében kerül sor, és a természetes terepszint tereplejtése a telek egészére vonatkozóan
- a) a 15%-ot nem éri el - a természetes terepszinthez viszonyított - feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg az 1,0 m-t, de együttesen legfeljebb a 1,5 m-t;
 - b) a 15%-ot meghaladja - a természetes terepszinthez viszonyított - feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg az 1,5 m-t, de együttesen legfeljebb a 2,0 m-t.
- (2) Tereprendezés során az oldal- és hátsókertben a terep természetes terepszintje legfeljebb 0,5 m-rel változtatható meg - a szomszédos telek terepszintjéhez csatlakozóan.
- (3) Tereprendezés építési helyen kívül kizárólag az épület gyalogos és gépjárművel való megközelítésének biztosítása, előkert gépkocsibeálló létesítése érdekében lehetséges.
- (4) A telkeken rézsú oly módon alakítható ki, hogy a rézsú állékonysága a telek területén biztosítható legyen.
- (5) Támfal kialakítása, amennyiben a természetes terepszint tereplejtése a telek egészére vonatkozóan
- a) a 15%-ot nem éri el, a természetes terepszinthez viszonyítva lefelé és felfelé nem haladhatja meg az 1,0 m-t, de együttesen legfeljebb a 1,5 m-t;
 - b) a 15%-ot meghaladja, a természetes terepszinthez viszonyítva lefelé és felfelé nem haladhatja meg az 1,5 m-t, de együttesen legfeljebb a 2,0 m-t;
- (6) A támfal magassága mellvéddel együtt sem haladhatja meg az 2,0 m-t.
- (7) Az (5) bekezdésben foglaltaktól eltérően kizárólag pincszinti gépkocsitároló megközelítését szolgáló lehajtót kísérő támfal alakítható ki.
- (8) Az előkertben a meglévő támfal magasságától függetlenül felújítható, új támfal legfeljebb 2,0 m magasságig építhető.
- 23.§** (1) Beépítésre szánt terület építési övezeteiben
- a) az utcafronti,
 - b) az oldal és hátsó telekhatáron építendő kerítés magassága legfeljebb 1,80 m lehet.

- (2) Az építési telken belül az egyes külön használatú telekrészeket elválasztó kerítés
 - a) legfeljebb 1,8 m magassággal,
 - b) csak áttört kialakítással,
 - c) merőlegesen legalább 90%-osan átláthatóan, alakítható ki.
- (3) Általános mezőgazdasági területen kerítés nem létesíthető.
- (4) Sportpályát határoló labdafogó háló, kerítés valamennyi övezetben 6,0 m magasságig építhető.

20. A beépítési mód és az építési hely

- 24.5** (1) A rendelet 1. mellékletében szereplő beépítési módok:
- a) zárt sorú beépítési mód (Z),
 - b) oldalhatáron álló beépítési mód (O),
 - c) szabadon álló beépítési mód (SZ).
- (2) Újonnan beépítésre, vagy jelentősen átépítésre kerülő területen oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.
 - (3) Beépített telektömbben, oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár. A déli irányhoz közelebb eső telekhatár kizárólag abban az esetben lehet az építési hely határvonala, amennyiben a szomszédos telek beépítési lehetőségét nem korlátozza. Ebben az esetben ikres épületcsatlakozás is kialakítható.
 - (4) Ikres épületcsatlakozással is beépíthető a telek az építési övezetben meghatározott beépítési módtól eltekintve, ha a telek szélessége legfeljebb 12,0 m.
 - (5) Új épület elhelyezése esetén az épület közterület felőli homlokvonala
 - a) igazodjon a kialakult állapothoz, ami a szomszédos két-két beépített telek előkertjének átlaga, attól legfeljebb 0,5 m eltéréssel,
 - b) saroktelek esetén igazodjon a csatlakozó utcák épületeinek vonatkozó homlokvonalaéhoz.
 - (6) Amennyiben az (5) bekezdés szerinti, az épület közterület felőli homlokvonala nem határozható meg, az előkert építési határvonal
 - a) lakóterületek építési övezeteiben: 5,0 m,
 - b) településközpont terület építési övezeteiben: 0,0 m;
 - c) intézmény terület építési övezeteiben: 8,0 m;
 - d) üdülőházas terület építési övezeteiben: 12,0 m,
 - e) hétvégi házas terület építési övezeteiben: 5,0 m,
 - f) egyéb építési övezetben: 5,0 mha e rendelet másképp nem rendelkezik.
 - (7) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje
 - a) az övezetben szabályozott épületmagasság,
 - b) 14,0 m szélességet el nem érő építési telek esetében 4,0 m,
 - c) 12,0 m szélességet el nem érő építési telek esetében 3,0 mha e rendelet másképp nem rendelkezik.
 - (8) Szabadon álló beépítési mód esetén a telek oldalkertje az épületmagasság fele, de legalább 3,0 m, ha e rendelet másképp nem rendelkezik.
 - (9) Az építési telek hátsókertje
 - a) a megengedett legnagyobb épületmagasság értéke, de legalább 6,0 m;
 - b) a telekmélység függvényében a következők szerint változik:
 - ba) ha a telekmélység 40,0-60,0 m, úgy a hátsókert legalább 12,0 m,
 - bb) ha a telekmélység 60,0-80,0 m, úgy a hátsókert legalább 18,0 m,
 - bc) ha a telekmélység legalább 80,0 m, úgy az építési hely legfeljebb 50,0 m mély lehet;
 - c) legfeljebb átlagosan 20,0 m telekmélységű fekvő telek esetében 3,0 m, de legalább olyan mérték, amely nem csökkenti a szomszédos telek beépítési jogátha e rendelet másképp nem rendelkezik.

- (10) Zártosrú beépítési mód esetén a telek egyik oldalhatára építési vonal az épület közterületi homlokvonalától számított legalább 5,0 m mélységig.
- (11) Ha a szabályozási terv építési helyet jelöl, az elő-, oldal- és hátsókert méretét a szabályozási terven jelöltek szerint kell figyelembe venni.

21. Melléképületek és egyes melléképítmények elhelyezése

- 25.5** (1) Beépítésre szánt területen melléképület kizárólag fő rendeltetésű épület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető.
- (2) Beépítésre szánt területen legfeljebb egy melléképület, de több melléképítmény helyezhető el.
- (3) Beépítésre szánt területen kerti építményből, húsfüstölő épületből és állattartó épületből telkenként csak egy helyezhető el.
- (4) Beépítésre szánt terület telkein a melléképület vagy a melléképítmény legfeljebb összesen 100 m², de legfeljebb a fő rendeltetésű épülettel megegyező bruttó alapterületű lehet.
- (5) Beépítésre nem szánt területen fő rendeltetésű épület hiányában legfeljebb 6,0 m² bruttó alapterületű tároló építhető.
- (6) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén a melléképületet a fő rendeltetésű épület által meghatározott kialakult határvonalon kell elhelyezni
- a) kertvárosias lakóterület,
b) településközpont terület,
c) hétvégi házas terület
építési övezeteiben.
- (7) Önálló melléképület legnagyobb épületmagassága legfeljebb 4,0 m.
- (8) Az előkertben az oldalhatártól legalább 3,0 m-re, legfeljebb 6 m² alapterületű kukatároló helyezhető el.
- (9) Az oldalkertben kizárólag tárolási célt nem szolgáló kerti építmény helyezhető el.
- (10) Elő- és oldalkertben lábon álló kerti tető, gépkocsibeálló és kerti tároló nem helyezhető el.
- (11) A hátsókertben
- a) tárolóépület,
b) mosókonyha,
c) nyárikonyha,
d) gépkocsitároló
de legfeljebb 1 melléképület helyezhető el, a telekhatártól legalább 1,0 m-re.
- (12) Lakó- és egyéb konténer, ideiglenes épület, továbbá állandó használatra egyhelyben tartott lakókocsi, gerendaház, mobilház a település területén nem helyezhető el.
- (13) Beépítésre szánt területen a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
- a) trágyatároló;
b) siló, ömlesztett anyagtároló.
- (14) Csapadékvíz szikkasztó medence csak építési helyen belül helyezhető el.

IV. FEJEZET

A beépítésre szánt területekre vonatkozó előírások

22. A beépítésre szánt területek

- 26.5** (1) A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:
- | | |
|-------------------------------|---------|
| a) Kertvárosias lakóterület | (Lke) |
| b) Településközpont terület | (Vt) |
| c) Intézmény terület | (Vi) |
| d) Üdülőházas terület | (Üü) |
| e) Hétvégi házas terület | (Üh) |
| f) Különleges területek | |
| fa) szabadidőközpont terület | (K-Szk) |
| fb) kemping terület | (K-K) |
| fc) sportpálya terület | (K-Sp) |
| fd) temető terület | (K-T) |
| fe) szennyvíztisztító terület | (K-Szt) |
| ff) turisztikai terület | (K-tur) |

- (2) Az építési övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

23. Kertvárosias lakóterület

- 27.§** (1) Kertvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lke jellel jelölt építési övezet, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) lakó;
 - b) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
 - c) szállás jellegű;
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - e) kulturális;
 - f) sport
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben
- a) legfeljebb egy a (2) bekezdés a) - c) pontok szerinti rendeltetési egység helyezhető el;
 - b) legfeljebb két (2) bekezdés a) - c) pontok szerinti rendeltetési egység helyezhető el, amennyiben a telek területe az építési övezetben előírt legkisebb teleknagyság 1,5-szeresénél nagyobb.
- (4) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben fő rendeltetésű épület csak részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.
- (5) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 6,5 m.
- (6) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben állattartó épület
- a) 700 m²-nél kisebb telken nem helyezhető el,
 - b) a hátsókertben a szomszédos telek építési határvonalától legalább 10,0 m távolságra helyezhető el,
 - c) a telek közterületi határvonalától mért 15,0 m mélységű telekrészen nem helyezhető el,
 - d) csak a megengedett beépítési mérték 10%-át meg nem haladó, de legfeljebb
 - da) 50 m² és
 - db) a fő rendeltetésű épülettel megegyező bruttó alapterületű lehet.
- (7) Lke1 építési övezetben a telek megengedhető legnagyobb beépítettsége saroktelek esetén legfeljebb 30%.
- (8) Lke2 építési övezetben 500 m²-nél kisebb telek esetén legfeljebb egy épület létesíthető.
- (9) Lke3 építési övezetben a burkolt felület nagysága nem haladhatja a telek területének a 25%-át.
- (10) Lke4 építési övezetben a telek megengedhető legnagyobb beépítettsége saroktelek esetén legfeljebb 30%.
- (11) Lke4 építési övezeteiben új lakóépület építése esetén a gépjárműtárolót a fő rendeltetésű épülettel egy tömegben kell elhelyezni.
- (12) Lke5 építési övezetben a 71. sz. főút melletti telkek esetén az előkert építési határvonal 12,0 m.
- (13) ²Lke5 építési övezet telkein előkertben támfalgarázs létesíthető. Az előkertben elhelyezett támfalgarázs a telken
- a) legfeljebb 3,0 m mélységben nyúlhat az oldalkertbe és
 - b) akkor helyezhető el, ha
 - ba) a természetes terepszint tereplejtése a telek egészére vonatkozóan a 15%-ot meghaladja;
 - bb) a közút tengelye és a telek homlokvonala közötti szintkülönbség legalább 1,5 m.
- (14) Lke6 építési övezetben a burkolt felület nagysága nem haladhatja a telek területének a 10%-át.
- (15) Lke6 építési övezeteiben új lakóépület építése esetén a gépjárműtárolót a fő rendeltetésű épülettel egy tömegben kell elhelyezni.
- (16) Lke7 építési övezetben nyúlványos telek nem alakítható ki.
- (17) Lke7 építési övezetben a burkolt felület nagysága nem haladhatja a telek területének a 15%-át.

² Támfalgarázs létesítése előkertben előírás az OTÉK-tól eltér, ezért az előírás érvényesítéséhez az OTÉK 111.§ (2), valamint a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 28.§ (4) alapján az illetékes Állami Főépítész hozzájárulása szükséges.

- (18) Lke7 építési övezetben legfeljebb egy fő rendeltetésű épület helyezhető el, ami legfeljebb egy (2) bekezdés szerinti rendeltetést tartalmazhat.

24. Településközpont terület

- 28.5** (1) A településközpont terület a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) Településközpont terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) lakó;
 - b) kereskedelmi, szolgáltató;
 - c) szálláshely jellegű;
 - d) igazgatási, iroda;
 - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - f) kulturális, közösségi szórakoztató;
 - g) sport
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Településközpont terület építési övezeteiben épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (4) Vt1 építési övezetben
- a) legfeljebb egy a (2) bekezdés a) - c) pontok szerinti rendeltetési egység helyezhető el;
 - b) legfeljebb két (2) bekezdés a) - c) pontok szerinti rendeltetési egység helyezhető el, amennyiben a telek területe az építési övezetben előírt legkisebb teleknagyság 1,5-szeresénél nagyobb.
- (5) Vt1 építési övezetben a telek megengedhető legnagyobb beépítettsége saroktelek esetén legfeljebb 50%.
- (6) Vt1 építési övezetben a telek zárt sorúan is beépíthető, ha a telek szélessége legfeljebb 10,0 m, és az oldalkertszélessége legfeljebb 4,0 m.
- (7) Vt1 építési övezetben az épület az oldalhatártól számított legfeljebb 1,0 m távolságra helyezhető el.
- (8) Vt2 építési övezetben az előkert építési határvonal 5,0 m.
- (9) Vt2 építési övezetben gépjárműtároló önálló épületben nem helyezhető el.
- (10) Vt3 építési övezetben
- a) legfeljebb egy a (2) bekezdés a) - c) pontok szerinti rendeltetési egység helyezhető el;
 - b) legfeljebb két (2) bekezdés a) - c) pontok szerinti rendeltetési egység helyezhető el, amennyiben a telek területe az építési övezetben előírt legkisebb teleknagyság 1,5-szeresénél nagyobb;
 - c) közhasználatú rendeltetést tartalmazó épület esetén több rendeltetési egység is elhelyezhető.
- (11) Vt3 építési övezetben a telek megengedhető legnagyobb beépítettsége saroktelek esetén legfeljebb 40%.
- (12) Vt3 építési övezetben a telek zárt sorúan is beépíthető, ha a telek szélessége legfeljebb 12,0 m.
- (13) Vt3 építési övezetben az épület az oldalhatártól számított legfeljebb 1,0 m távolságra helyezhető el.
- (14) Vt3 építési övezet telkein tömör kerítés is létesíthető.
- (15) Vt4 építési övezetben az előkert 10,0 m.
- (16) Vt4 építési övezetben gépjárműtároló önálló épületben nem helyezhető el.

25. Intézmény terület

- 29.5** (1) Intézmény terület a Szabályozási terven Vi jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Intézmény terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) igazgatási, iroda;
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - c) kulturális, közösségi szórakoztató;

- d) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
 - e) lakó;
 - f) sport
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Intézmény terület építési övezeteiben épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
 - (4) Intézmény terület építési övezeteiben a telek oldalkertje legalább 6,0 m.

26. Üdülőházas terület

- 30.5** (1) Üdülőházas terület a Szabályozási terven Üü jellel jelölt építési övezet, mely olyan üdülő rendeltetésű épületek, üdülőtáborok és kempingek elhelyezésére szolgál, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgálnak.
- (2) Üdülőházas terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
 - a) üdülő;
 - b) kereskedelmi, szolgáltató;
 - c) szállás jellegű;
 - d) iroda;
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató;
 - f) egészségügyi;
 - g) sportrendeltetési egységet tartalmazhat.
 - (3) Üdülőházas terület építési övezeteiben épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
 - (4) Üdülőházas terület építési övezetben gépjárműtároló önálló épületben nem helyezhető el.
 - (5) Üdülőházas terület építési övezetben az oldalkertt 6,0 m.
 - (6) Üdülőházas terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el a HÉSZ 25. § (9) bekezdés előírásai mellett:
 - a) kirakatszekrény;
 - b) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
 - c) állatól, állatkifutó.
 - (7) Üü1 építési övezetben a burkolt felület nagysága nem haladhatja a telek területének a 30%-át.
 - (8) Üü2 építési övezetben a burkolt felület nagysága nem haladhatja a telek területének a 25%-át.
 - (9) Üü3 és Üü3* építési övezetben a burkolt felület nagysága nem haladhatja a telek területének a 30%-át.
 - (10) Üü3* építési övezet be nem épült telkeinek a legkisebb beépíthető teleknagysága 10.000 m².

27. Hétvégiházas terület

- 31.5** (1) Hétvégiházas terület a Szabályozási terveken Üh jellel jelölt építési övezet, mely legfeljebb két üdülőegységet magában foglaló üdülőépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Hétvégiházas terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
 - a) üdülő;
 - b) kereskedelmi, szolgáltató;
 - c) szállás jellegű;
 - d) sportrendeltetési egységet tartalmazhat.
 - (3) Hétvégiházas terület építési övezeteiben épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
 - (4) Hétvégiházas terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el a 25. § (9) bekezdés bekezdés előírásai mellett:
 - a) kirakatszekrény;
 - b) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
 - c) állatól, állatkifutó.
 - (3) Üh1 építési övezeteiben legfeljebb egy rendeltetési egység helyezhető el.
 - (4) Üh2 építési övezeteiben legfeljebb egy rendeltetési egység helyezhető el.

28. Különleges terület - szabadidőközpont terület

- 32.§** (1) Különleges terület - szabadidőközpont terület a Szabályozási terven K-Szk jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a szabadidő eltöltését szolgáló közösségi szórakoztató, kulturális és sport, valamint turizmushoz kapcsolódó rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület - szabadidőközpont terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) közösségi szórakoztató, kulturális;
 - b) sport;
 - c) vendéglátó
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Különleges terület - szabadidő központ terület építési övezeteiben épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (4) Különleges terület - szabadidő központ terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el a HÉSZ 25. § (9) bekezdés előírásai mellett:
- a) kirakatszekrény;
 - b) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
 - c) állatól, állatkifutó.
- (5) K-Szk1 építési övezetben a burkolt felület nagysága nem haladhatja a telek területének a 20%-át.

29. K-Szk1 építési övezetben a telek közterületi határvonalától számított 5,0 m-en belül legfeljebb 20 m² bruttó alapterületű, egyszintes portaépület létesíthető.

29. Különleges terület - kemping terület

- 33.§** (1) Különleges terület - kemping terület a Szabályozási terven K-K jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a kemping és az azt kiszolgáló létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület - kemping területen elhelyezhető építmény:
- a) szállás;
 - b) közösségi szórakoztató, kulturális;
 - c) oktatási, egészségügyi, szociális;
 - d) sport
 - e) a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó;
 - f) igazgatási, iroda;
 - g) az a)-f) szerinti rendeltetéseket kiszolgáló
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Különleges terület - kemping terület építési övezeteiben épület legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötvé történik.
- (4) Különleges terület - kemping terület építési övezet építési telkein feltöltés nem lehet.
- (5) Különleges terület - kemping terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el a HÉSZ 25. § (9) bekezdés előírásai mellett:
- a) kirakatszekrény;
 - b) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
 - c) állatól, állatkifutó.
- (6) Különleges terület - kemping terület építési övezetben a burkolt felület nagysága nem haladhatja a telek területének a 20%-át.
- (7) Különleges terület - kemping terület építési övezetben a telek közterületi határvonalától számított 5,0 m-en belül legfeljebb 100 m² bruttó alapterületű beépítés létesíthető, ami az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatja:
- a) legfeljebb 20 m² alapterületű, egyszintes portaépület;
 - b) a (2) bekezdés e) - f) pontja szerinti rendeltetést tartalmazó épület.

30. Különleges terület - sportpálya terület

- 34.§** (1) Különleges terület - sportpálya terület a Szabályozási terven K-Sp jellel jelölt övezet, amely elsősorban sportlétesítmények, sportpályák és azok kiszolgáló építményeinek elhelyezésére szolgál.

- (2) Különleges terület - sportpálya terület övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület
 - a) sport;
 - b) sportépítményeket kiszolgáló;
 - c) a területet használók ellátását szolgáló szolgáltató, vendéglátó rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Különleges terület - sportpálya terület övezeteiben épület legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.
- (4) Különleges terület - sportpálya terület övezeteinek telkein új épület a telekhatároktól legalább 8,0 m-re helyezhető el.
- (5) Különleges terület - sportpálya terület övezeteiben a burkolt felület nagysága nem haladhatja a telek területének a 30%-át.
- (6) Különleges beépítésre nem szánt terület - sportpálya terület övezeteinek telkein feltöltés nem lehet.

31. Különleges terület - temető terület

- 35.§** (1) Különleges terület - temető terület a Szabályozási terven K-T jellel jelölt övezet, amely a temetkezés, a temetkezés kegyeleti építményei, és kiszolgáló épületeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület - temető terület építési övezeteiben épület legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.
 - (3) Különleges terület - temető terület építési övezetben harangtorony, harangláb építése esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 5,0 m-rel túlléphető.
 - (4) Különleges terület - temető terület építési övezetben a temető telekhatára mentén, telkén belül - amennyiben fizikailag lehetséges - legalább 5,0 m széles háromszintű növénytakarás biztosítandó.
 - (5) Különleges terület - temető terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el a HÉSZ 25. § (9) bekezdés előírásai mellett:
 - a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
 - b) állatól, állatkifutó;
 - c) komposztáló;
 - d) folyadék- és gáztároló.

32. Különleges terület - szennyvíztisztító terület

- 36.§** (1) Különleges terület - szennyvíztisztító terület a Szabályozási terven K-Szt jellel jelölt építési övezet, mely kizárólag a szennyvízelhelyezés és tisztítás technológiai és kiszolgáló építményei elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület - szennyvíztisztító építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
 - a) üzemeltetéshez kapcsolódó;
 - b) technológiai építmény;
 - c) terület fenntartását és őrzését szolgáló;
 - d) az a)-c) szerinti rendeltetéseket kiszolgáló rendeltetést tartalmazhat.
 - (3) Különleges terület - szennyvíztisztító terület építési övezeteiben épület legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.
 - (4) Különleges terület - szennyvíztisztító terület övezeteiben épület az eltérő övezeti besorolású telek határától legalább 10,0 m-re helyezhető el.

- (5) Különleges terület - szennyvíztisztító terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el a HÉSZ 25. § (9) bekezdés előírásai mellett:
- húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
 - állatól, állatkifutó.

33. Különleges beépítésre szánt terület - turisztikai terület

- 37.§** (1) Különleges terület - turisztikai terület a Szabályozási terven K-Tur jellel szabályozott övezet, mely elsősorban a turizmus létesítményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület - turisztikai terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- turisztikai;
 - kereskedelmi, szolgáltató;
 - közösségi szórakoztató, kulturális;
 - oktatási;
 - szállás
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) K-Tur1 építési övezetben szállás jellegű rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 50%-án helyezhető el.
- (4) K-Tur1 építési övezetben épület legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.
- (5) K-Tur1 építési övezetben épített kerítés nem helyezhető el.

V. Fejezet

A beépítésre nem szánt területekre vonatkozó előírások

34. A beépítésre nem szánt területek

- 38.§** (1) A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek közé sorolandók:
- Zöldterület
 - Közpark (Zkp)
 - Közkert (Zkk)
 - Erdőterületek
 - Védelmi (Ev)
 - Gazdasági rendeltetésű (Eg)
 - Közjóléti rendeltetésű (Ek)
 - Mezőgazdasági területek
 - Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
 - Általános mezőgazdasági terület (Má)
 - Általános mezőgazdasági terület - bokorerdő (Má-bo)
 - Vízgazdálkodási terület:
 - Vízfelszín (V)
 - Vízbázis (Vb)
 - Különleges beépítésre nem szánt terület
 - Strandterület (Kb-Str)
 - Település üzemeltetési (Kb-Tü)
 - Turisztikai (Kb-Tur)
 - Kikötő terület (Kb-Ki)
 - Közlekedési és közműterület
 - Közúti (KÖu)
 - Kötőtpályás (KÖk)
- (2) Az övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

35. Zöldterület

- 39.§** (1) Zöldterület a Szabályozási terven Zkp jellel jelölt közpark és Zkk jellel jelölt közkert övezet, amely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, a testedzést szolgáló közterület.
- (2) Zöldterület övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület
- a) pihenést és testedzést szolgáló,
 - b) a terület fenntartásához szükséges,
 - c) vendéglátó
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Zöldterület övezet telkein a zöldterület legalább 80%-át növényzettel fedetten kell kialakítani és megőrizni.
- (4) Zöldterület övezeteiben épület - eltérő övezeti besorolású szomszédos telek felé eső telekhatár mentén - a telekhatártól legalább 8,0 m-re helyezhető el.
- (5) Zkk3 övezetben épület, tetővel rendelkező kerti építmény, esőbeálló nem helyezhető el.

36. Védelmi erdőterület

- 40.§** (1) A védelmi erdőterület a Szabályozási terven Ev jellel jelölt terület, amely elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.
- (2) Ev1 övezetben - az OTÉK-ban meghatározott műtárgyakon kívül - a természetvédelmi kezeléshez és bemutatáshoz kapcsolódó műtárgy, valamint legfeljebb 30 m² bruttó alapterületű szakrális építmény is elhelyezhető.
- (3) Ev1 övezet telkein - a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetéhez tartozó részen - új építmény építése esetén a tájba illeszkedés a környezeti állapotadat részét képező látványtervvel igazolandó.

37. Gazdasági rendeltetésű erdőterület

- 41.§** (1) A gazdasági rendeltetésű erdőterület a Szabályozási terven Eg jellel jelölt terület, amelyen a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek előállítása és hasznosítása.
- (2) Gazdasági erdőterület övezetben elhelyezhető fő rendeltetésű épület erdő- és vadgazdálkodási rendeltetési egységet tartalmazhat.

38. Közjóléti rendeltetésű erdőterület

- 42.§** (1) A közjóléti rendeltetésű erdőterület a Szabályozási terven Ek jellel jelölt, egészségügyi-szociális, turisztikai, valamint oktatási és kutatási célokat szolgáló erdőterület.
- (2) Közjóléti rendeltetésű erdőterület övezetében elhelyezhető fő rendeltetésű épület
- a) erdő- és vadgazdálkodási célú,
 - b) közjóléti célú
 - ba) vendéglátó,
 - bb) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - bc) sportoláshoz kapcsolódó
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Közjóléti rendeltetésű erdőterület övezeteinek
- a) 25 000 m²-nél nagyobb telkein legfeljebb 0,6%-os beépítettséggel;
 - b) 10 ha-nál nagyobb telkein legfeljebb 0,3% beépítettséggel lehet építeni.
- (4) Közjóléti rendeltetésű erdőterület övezeteinek telkein legfeljebb 20,0 m-es épületmagasságot meg nem haladó kilátó létesíthető. Új kilátó építése esetén a tájba illeszkedés a környezeti állapotadat részét képező látványtervvel igazolandó. A látványterv részeként be kell mutatni tájkapcsolati nézetben tömegvázlaton a beavatkozás mértékét, különös figyelemmel a kilátóponthoz kapcsolódó látványvédelmi szempontból kiemelten értékes területekre.

39. Kertes mezőgazdasági terület

- 43.§** (1) A kertes mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mk jellel jelölt, kisüzemi jellegű, legfeljebb családi gazdaság méretű szőlő- és bortermelés, valamint szabadidő eltöltését szolgáló kertészeti tevékenység területe.
- (2) Kertes mezőgazdasági terület övezetében elhelyezhető fő rendeltetésű épület
- a) szőlőművelést-, feldolgozást-, tárolást,
 - b) borturizmust szolgáló
 - c) szakrális
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben- szakrális építményeket kivéve - épület
- a) az I. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri területek telkein a hegybíró nyilatkozatával igazolt, legalább 80%-ban, szőlő művelési ágban nyilvántartott, s ennek megfelelően művelt telken
 - b) a II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri területek telkein legalább 80%-ban szőlő, gyümölcsös vagy kert művelési ágban nyilvántartott, s ennek megfelelően művelt telken helyezhető el.
- (4) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben legfeljebb 30 m² bruttó alapterületű szakrális építmény telekmérettől függetlenül, szőlőműveléssel nem hasznosított telken is elhelyezhető.
- (5) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkein nem helyezhető el
- a) lakóépület;
 - b) kerti tó, dísztó, medence, nyílt tűzivíztározó;
 - c) lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület ideiglenes jelleggel sem.
- (6) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkein föld feletti PB-gáz tartály nyitott színben helyezhető el, közterület felől növényzettel takarva.
- (7) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkein különálló ürgödrös árnyékszék csak akkor építhető, ha más épület nem épül.
- (8) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkein épület akkor helyezhető el, ha a telek közterületről, vagy közterületről nyíló magánútról megközelíthető.
- (9) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkei csak akkor oszthatók meg, ha a kialakuló telek közterületről, vagy közterületről nyíló magánútról megközelíthető.
- (10) Kertes mezőgazdasági terület övezetek telkein egy fő rendeltetésű épület és legfeljebb egy, különálló, földdel borított pince létesíthető.
- (11) Kertes mezőgazdasági terület övezetek telkein az épület feltöltésben nem helyezhető el.
- (12) Kertes mezőgazdasági terület övezetek telkein a burkolt felületek nagysága nem haladhatja meg a telek területének 2%-át, de legfeljebb 60 m² lehet.
- (13) Kertes mezőgazdasági terület övezetek telkein legfeljebb egy darab lábon álló tető helyezhető el legfeljebb 10 m² alapterülettel.
- (14) Kertes mezőgazdasági terület övezetek telkein
- a) a kerítés magassága a 1,5 métert;

- b) a támfal magassága az 1,0 métert nem haladhatja meg
- (15) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkein a keletkező szennyvíz elhelyezésére - amennyiben a szennyvíz-elvezető hálózathoz való csatlakozás nem megoldott - zárt, szivárgásmentes szennyvíztárolót kell építeni, és az összegyűjtött szennyvíz elszállításáról gondoskodni kell, vagy a szennyvízkezelést egyedi szennyvíztisztító kisberendezéssel kell megoldani.
- (16) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkeire vízvezeték csak akkor vezethető, ha egyidejűleg a keletkező szennyvízkezelés megoldott.
- (17) Mk1 övezet telkein az épületeket
- a) a magánút, vagy közterület határától számított legalább 5,0 m;
 - b) egyéb telekhatártól legalább 3,0 méter.
- távolságra kell elhelyezni. Amennyiben több magánút, vagy közterület érinti a telket, akkor csak az egyik oldalon kell érvényesíteni az a) bekezdés szerinti távolságot.
- (18) Mk2 övezet telkein csak a borászathoz kapcsolódó épületek, építmények helyezhetők el.

40. Általános mezőgazdasági terület

- 44.§** (1) Az általános mezőgazdasági terület a szabályozási terven Má jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, a legelő- és gyepgazdálkodás, az állattartás, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.
- (2) Általános mezőgazdasági terület övezeteinek telkein nem helyezhető el
- a) mezőgazdasági birtokközpont;
 - b) kerti tó, dísztó, medence;
 - c) lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület ideiglenes jelleggel sem.
- (3) Általános mezőgazdasági terület övezeteinek épületet létesíteni csak a legalább 80%-ban művelt telken lehet, ahol a beépítés feltételeként az a művelési ág fogadható el, amely a telek művelt területének 60%-án meghatározó; azon a vegyes művelésű telken, ahol egyik művelési ág sem éri el a 60%-ot, a legszigorúbb beépítési szabályokkal rendelkező művelési ágra vonatkozó előírás szerint lehet építeni.
- (4) Má1 övezetben elhelyezhető fő rendeltetésű épület
- a) szőlőtermelési;
 - b) borászati célú;
 - c) borturizmust szolgáló;
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (5) Má1 övezet telkei szőlő művelési ág esetén építhetők be.

- (6)
- (7) Má2 övezetben épület nem helyezhető el.
- (8) Má3 övezet telkein építmények nem helyezhetők el.
- (9) Má3 övezet telkein a gyepek és nádas művelési ág nem változtatható meg.
- (10) Má4 övezet telkein építmény a telek puffertérületbe nem tartozó részén helyezhető el.
- (11) Má4 övezet telkein a horgászturizmust szolgáló esőbeálló jellegű építmény elhelyezhető.
- (12) Má4 övezetben horgászturizmushoz kapcsolódó épület kivételesen elhelyezhető.
- (13) Má5 övezetben épület nem helyezhető el.
- (14) Má5 övezetben vízfelület, sportolási célú gyepek is létesíthetők.

41. Általános mezőgazdasági terület - bokorerdő

- 45.§** (1) Általános mezőgazdasági terület - bokorerdő a szabályozási terven Má-bo jellel jelölt övezet, elsősorban a táj karakterét meghatározó gyepek, bokorerdő, fás legelő, karsztbokorerdő területek.
- (2) Általános mezőgazdasági terület - bokorerdő övezetben épület nem helyezhető el.

42. Vízgazdálkodási terület

- 46.§** (1) Vízgazdálkodási terület övezeteiben kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el - a vonatkozó jogszabályok szerint.
- (2) A vízfolyások mellett a vonatkozó jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó.
- (3) V1 övezet a folyóvizek, öntöző-és belvízelvezető csatornák medre és parti sávja.
- (4) V2 övezet a vízgazdálkodási terület tómedren belüli területe, ami a Balaton vízmeder területe.
- (5) V2 övezet területének a fenntartása a magasabb rendű jogszabályok és a természetvédelmi érdekek figyelembevételével történhet.

- (6) V2 övezetben a következő előírásokat kell alkalmazni:
- a) lakhatási vagy üdülési célú úszólétesítmény és hajózási létesítmény nem létesíthető és nem üzemeltethető a hajózási hatóság, a vízrendészet, a vámhatóság, a hivatásos katasztrófavédelmi szerv és a vízügyi igazgatási szerv által üzemeltetett kikötők vízterületére;
 - b) I-III. osztályú nádasaiban és annak legalább 2 m-en vonzáskörzetében - a környezeti kárelhárítás vagy az élet- és balesetvédelmi indokból szükséges beavatkozástól, továbbá az engedély nélkül létrehozott feltöltés és vízi állás visszabontásának eseteitől eltekintve - tilos minden olyan mechanikai beavatkozás (kotrás, feltöltés, vízállás-, csónakút, horgászhely létesítés) amely a nádas állományát, annak minőségét károsítja, vagy a nádas pusztulását eredményezhetné;
 - c) nádasban a hajók kikötésére felhasználható partszakaszokon engedéllyel rendelkező kikötők, valamint a meglévő strandok előtt a kikötő, strand engedélyezett szélességében a bejárási külön engedély nélkül fenntartható;
 - d) kikötők kizárólag a szabályozási terven jelölt területeken létesíthetők.
- (7) V3 övezet a vízgazdálkodási terület tómedren kívüli területe.
- (8) V3 övezetben építmény nem helyezhető el.
- (9) V3 övezet területének a fenntartása a magasabb rendű jogszabályok és a természetvédelmi érdekek figyelembevételével történhet.
- (10) Vb övezet a vízbeszerezési területek, vízkivételi helyek területe, amely területbe a települési vízműutak, víztározók, és egyéb vízművek területe tartozik.

43. Különleges beépítésre nem szánt terület - strandterület

- 47.5** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - strandterület a Szabályozási terven Kb-Str jellel jelölt övezet, mely elsősorban strand terület és kiszolgáló létesítményei elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület - strandterület övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület
- a) vendéglátó,
 - b) pihenést, testedzést szolgáló
 - c) strandot kiszolgáló
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Különleges beépítésre nem szánt terület - strandterület övezeteiben épület legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.
- (4) Különleges beépítésre nem szánt terület - strandterület övezeteinek telkein új épület a telekhatároktól legalább 3,0 m-re helyezhető el.
- (5) Különleges beépítésre nem szánt terület - strandterület övezeteinek telkeit legalább 65%-ban fásított zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
- (6) Különleges beépítésre nem szánt terület - strandterület övezeteinek telkein medence elhelyezhető.

44. Különleges beépítésre nem szánt terület - településüzemeltetési terület

- 48.§** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - településüzemeltetési terület a Szabályozási terven Kb-Tü jellel szabályozott övezet, mely elsősorban a településüzemeltetéshez kapcsolódó létesítményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület - településüzemeltetési terület övezeteinek telkein új épület a telekhatároktól legalább 5,0 m-re helyezhető el.
- (3) Különleges beépítésre nem szánt terület - településüzemeltetési terület övezeteinek telkeit legalább 60%-ban zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
- (4) Különleges beépítésre nem szánt terület - településüzemeltetési terület övezeteinek telkein vegyszert tárolni, hulladék átmeneti tárolását csak zárt térben lehet - komposztálás kivételével.
- (5) Kb-Tü1 övezetben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) nem zavaró hatású gazdasági;
 - b) településüzemeltetési;
 - c) igazgatási, iroda;
 - d) hulladékudvar;
 - e) a személyzet számára szolgáló lakás
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (6) Kb-Tü1 övezet telkein legfeljebb 1 lakó rendeltetési egység létesíthető a beépített bruttó szintterület 10%-án.
- (7) Kb-Tü2 övezetben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) településüzemeltetési;
 - b) hulladékudvar kiszolgálását biztosító
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (8) Kb-Tü2 övezetben hulladékudvar nem létesíthető

45. Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület

- 49.§** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület a Szabályozási terven Kb-Tur jellel szabályozott övezet, mely elsősorban a turizmus létesítményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kb-Tur1 övezetben elhelyezhető fő rendeltetésű épület
- a) turisztikai;
 - b) kereskedelmi, szolgáltató;
 - c) közösségi szórakoztató, kulturális;
 - d) oktatási;
 - e) szállás
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Kb-Tur1 övezetben szállás jellegű rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 40%-án helyezhető el.
- (4) Kb-Tur1 övezetben épület legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.

- (5) Kb-Tur1 építési övezetben épített kerítés nem helyezhető el.
- (6) Kb-Tur2 övezetben elhelyezhető fő rendeltetésű épület
 - a) közösségi szórakoztató, kulturális;
 - b) oktatásirendeltetési egységet tartalmazhat.
- (7) Kb-Tur2 övezetben épület legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.
- (8) Kb-Tur3 övezetben elhelyezhető fő rendeltetésű épület
 - a) szőlőművelést-, feldolgozást-, tárolást;
 - b) borturizmust szolgáló;
 - c) szakrális;
 - d) szállásrendeltetési egységet tartalmazhat.
- (9) Kb-Tur3 övezetben szállás jellegű rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 40%-án helyezhető el.
- (10) Kb-Tur3 övezetben - szakrális építményeket kivéve - épület
 - a) az I. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri területek telkein a hegybíró nyilatkozatával igazolt, legalább 80%-ban, szőlő művelési ágban nyilvántartott, s ennek megfelelően művelt telken
 - b) a II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri területek telkein legalább 80%-ban szőlő, gyümölcsös vagy kert művelési ágban nyilvántartott, s ennek megfelelően művelt telken helyezhető el.
- (11) Kb-Tur3 övezetben legfeljebb 30 m² bruttó alapterületű szakrális építmény telekmérettől függetlenül, szőlőműveléssel nem hasznosított telken is elhelyezhető.
- (12) Kb-Tur3 övezet telkein nem helyezhető el
 - a) kerti tó, dísztó, medence, nyílt tűzivíztározó;
 - b) lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület ideiglenes jelleggel sem.
- (13) Kb-Tur3 övezet telkein föld feletti PB-gáz tartály nyitott színben helyezhető el, közterület felől növényzettel takarva.
- (14) Kb-Tur3 övezet telkein különálló ürgödrös árnyékszék csak akkor építhető, ha más épület nem épül.
- (15) Kb-Tur3 övezet telkein épület akkor helyezhető el, ha a telek közterületről, vagy közterületről nyíló magánútról megközelíthető.
- (16) Kb-Tur3 övezet telkei csak akkor oszthatók meg, ha a kialakuló telek közterületről, vagy közterületről nyíló magánútról megközelíthető.
- (17) Kb-Tur3 övezet telkein egy fő rendeltetésű épület és legfeljebb egy, különálló, földdel borított pince létesíthető.
- (18) Kb-Tur3 övezet telkein az épület feltöltésben nem helyezhető el.
- (19) Kb-Tur3 övezet telkein
 - a) a kerítés magassága a 1,5 métert;
 - b) a támfal magassága az 1,0 métertnem haladhatja meg
- (20) Kb-Tur3 övezet telkein a keletkező szennyvíz elhelyezésére - amennyiben a szennyvíz-elvezető hálózathoz való csatlakozás nem megoldott - zárt, szivárgásmentes szennyvíztárolót kell építeni, és az összegyűjtött szennyvíz elszállításáról gondoskodni kell, vagy a szennyvízkezelést egyedi szennyvíztisztító kisberendezéssel kell megoldani.
- (21) Kb-Tur3 övezet telkeire vízvezeték csak akkor vezethető, ha egyidejűleg a keletkező szennyvízkezelés megoldott.
- (22) Kb-Tur4 övezetben épület építmény nem helyezhető el.
- (23) Kb-tur4 övezetben az egykori bányaterület rekultivációja végrehajtható.

46. Különleges beépítésre nem szánt terület - kikötő terület

- 50.§** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - kikötő terület a Szabályozási terven Kb-Ki jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a vízi közlekedés és az azt kiszolgáló létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület - kikötő területen elhelyezhető építmény:
- a) hajókikötő;
 - b) kereskedelmi, vendéglátó rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Különleges beépítésre nem szánt terület - kikötő terület építési övezeteiben épület legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.
- (4) Különleges beépítésre nem szánt terület - kikötő terület építési övezet építési telkein feltöltés nem lehet.
- (5) Különleges beépítésre nem szánt terület - kikötő terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el a HÉSZ 25. § (9) bekezdés előírásai mellett:
- a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
 - b) állatól, állatkifutó;
 - c) komposztáló;
 - d) folyadék- és gáztároló.
- (6) *Különleges beépítésre nem szánt terület - kikötő terület építési övezeteiben a HÉSZ 6. § vízparti területre vonatkozó előírásait figyelembe kell venni.*

47. Közlekedési terület

- 51.§** (1) Közlekedési terület a Szabályozási terven a KÖu jellel jelölt szabályozott közúti közlekedési és KÖk jellel jelölt kötöttpályás közlekedési övezet, melyek a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló területek.
- (2) Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű és hírközlés létesítményei, valamint utcabútorok, helyezhetők el, utcafásítás végezhető.

48. Záró rendelkezések

- 52.§** (1) Jelen építési szabályzat mellékletei:
1. melléklet: Szabályozási Terv (SZT-1, SZT-2)
 2. melléklet: Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai
 3. melléklet: Elővásárlási joggal érintett területek
- (2) E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
- (3) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az Balatongyörök község Önkormányzat képviselő-testületének a helyi építési szabályzatáról szóló 17/2008. (XII.19.) számú rendelet hatályát veszti.

Balatongyörök, 2022.

Biró Róbert
polgármester

dr. Tüske Róbertné
jegyző

Kihirdetve:

Balatongyörök, 2022.

dr. Tüske Róbertné
jegyző

MELLÉKLETEK

1. MELLÉKLET A .../2022. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Szabályozási terv

2. MELLÉKLET A .../2022. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

2.1. Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai

	A	B	C	D	E	F	G
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2.	Kertvárosias lakóterület						
3.	Lke1	O	700	18	25	5,0	50
4.	Lke2	SZ	700	16	30	5,0	50
5.	Lke3	SZ	700	35	30	5,0	50
6.	Lke4	SZ	1 500	18	25	5,0	50
7.	Lke5	SZ	900	18	25	5,0	50
8.	Lke6	SZ	1 000	18	20	4,5	60
9.	Lke7	SZ	900	18	25	5,0	60
10.	Településközpont terület						
11.	Vt1	O	500	14	40	4,0	30
12.	Vt2	O	1 500	30	35	6,5	35
13.	Vt3	O	700	14	35	4,5	40
14.	Vt4	SZ	1 500	30	35	6,5	35
15. 1	Intézmény terület						
16. 1	Vi1	SZ	1 500	25	37	7,5	50
17. 1	Üdülőházas terület						
18.	Üü1	SZ	6 000	50	30	7,5	50
19.	Üü2	SZ	1 500	25	25	6,5	50
20.	Üü3, Üü3*	SZ	10 000	40	20	7,5	60
21.	Üü4	SZ	2 000	40	20	4,5 ³	60
22.	Hétvégi házias terület						
23.	Üh1	O	400	18	20	4,5	60
24.	Üh2	Z	300	12	20	4,0	60
25.	Különleges terület - szabadidő központ						
26.	K-Szk1	SZ	2 500	50	30	7,5	50
27.	Különleges terület - kemping terület						
28.	K-K1	SZ	50 000	100	15	7,5	70
29.	Különleges terület - sportpálya terület						
30.	K-Sp1	SZ	5 000	40	15	7,5	50

³ Az övezeti paraméter az OTÉK-tól eltér, ezért az előírás érvényesítéséhez az OTÉK 111.§ (2), valamint a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 28.§ (4) alapján az illetékes Állami Főépítész hozzájárulása szükséges.

31.	Különleges terület - temető terület						
32.	K-T1	SZ	8 000	40	10	6,5	40
33.	Különleges terület - szennyvíztisztító terület						
34.	K-Szt1	SZ	5 000	40	10	6,5	40
35.	Különleges terület - turisztikai terület						
36.	K-Tur1	SZ	1 200	12	10	4,5	50

2.2. Övezetek telekalakítási és beépítési előírásai

	A	B	C	D	E	F	G
1.	Övezet jele	A kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	A beépíthető telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület legnagyobb bruttó alapterülete (m ²)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Zkp1	10 000		3			4,5
3.	Zkp2	10 000		3			3,5
4.	Zkp3	10 000		0			
5.	Zkk1	1500		3			4,5
6.	Zkk2	1500		3			3,5
7.	Zkk3	1500		0			
8.	Ev1	10 000		0			
9.	Ev2	10 000		0			
10.	Eg1	10 000	100 000 (10 ha)	0,2	200		4,5
11.	Ek1	100 000	25 000 (2,5 ha)	0,6	200		4,5
12.	Mk1	3 000	2 700	3	150	5	4,0
13.	Mk2	10 000	10 000	3	150	5	4,0
14.	Má1	3 000	20 000 (2 ha)	1	800	1	4,5
15.	Má2	3 000		0			
16.	Má3	3 000		0			
17.	Má4	30 000	30 000 (3 ha)	0,5	150	0	4,5
18.	Má5	50 000		0			
19.	Má-bo	3 000		0			
20.	V1			3			
21.	V2			3			
22.	V3			0		0	
23.	Vb			10			
24.	Kb-Str1	10 000		10		10	8,0
25.	Kb-Tü1	4 000		10		10	6,0
26.	Kb-Tü2	3 000		3		3	4,0
27.	Kb-Tur1	3 000		10		10	6,0
28.	Kb-Tur2	5 000	5 000	5		5	4,5
29.	Kb-Tur3	3 000	2 700	3	150	3	4,0

	A	B	C	D	E	F	G
1.	Övezet jele	A kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	A beépíthető telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület legnagyobb bruttó alap-területe (m ²)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
30.	Kb-Tur4	5 000		0			
31.	Kb-Ki1	2 500		3			6,0
32.	KÖu			10			5,0
33.	KÖk			10			5,0

3. MELLÉKLET A .../2022. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Elővásárlási joggal érintett területek

Ssz	Helyrajzi szám	Fekvés	Településrendezési cél
1.			
2.			
3.			

FÜGGELÉKEK

1. függelék
Országos védelem

1.1. Az országos védelem alatt álló műemlék építmények

	A	B	C	D
1.	Név	Cím	Hrsz	Azonosító
2.	Présház/ Gazdasági épület	Felsőcsetényi dűlő 94.	3304/ 3	12853/ 12854
3.	Présház népi és ex-lege műemléki környezete	Barackos u. 8.	2491	10778
4.	Major-féle présház, népi és ex-lege műemléki környezete	Bece-hegy	2654	10773
5.	Présház	Bece-hegy 279.	2651	10779
6.	Sáfrán-féle ún. Hordós-présház	Becehegy 5.	2496/ 1	10775
7.	Római katolikus templom és ex-lege műemléki környezete	Kossuth Lajos u. 3.	396	10765
8.	Lakóház, népi és ex-lege műemléki környezete	Kossuth Lajos u. 2.	231, 232	10764
9.	Lakóház, népi és ex-lege műemléki környezete	Kossuth Lajos u. 4.	230	10766
10.	Lakóház, népi és ex-lege műemléki környezete	Kossuth Lajos u. 6.	226, 227	10769
11.	Lakóház, népi és ex-lege műemléki környezete	Jókai utca 1.,.	403	10770
12.	Lakóház, népi és ex-lege műemléki környezete	Kossuth Lajos u. 10.	225	10771
13.	Présház és gazdasági épület	Felsőcsetényi dűlő 94.	3304/ 3	10763
14.	Présház, népi	Felsőhely, Felsőhegyi u. 53.	1201	10761
15.	Présház-pince	Becehegy 277.	2653	10777
16.	Lakóház	Deák Ferenc u. 8.	222/4	10762

1.2. Műemléki környezetek

	A	B	C
1.	Név	Hrsz	Azonosító
2.	Présház népi és ex-lege műemléki környezete	2490, 2492/2, 2482, 2486	21474
3.	Major-féle présház, népi és ex-lege műemléki környezete	2638/15, 2638/20, 2638/44, 2638/14, 2638/19,	21490
4.	Római katolikus templom és ex-lege műemléki környezete	226, 227, 392, 393, 395, 398/1, 398/2	21503
5.	Lakóház, népi és ex-lege műemléki környezete	230, 234, 229, 392, 393, 258, 390, 391	21506
6.	Lakóház, népi és ex-lege műemléki	228, 229, 231, 232, 392,	21502

	A	B	C
1.	Név	Hrsz	Azonosító
	környezete	393, 395	
7.	Lakóház, népi és ex-lege műemléki környezete	215, 221, 222/5, 223, 224, 392, 403	21513
8.	Lakóház, népi és ex-lege műemléki környezete	213/6, 221, 222/4, 224, 392, 402, 404	21494
9.	Lakóház, népi és ex-lege műemléki környezete	1202/1, 1202/2, 1313, 1366, 1367/2, 1368, 1369/1, 038, 039/1	21517

2. függelék
Régészeti lelőhelyek

	A	B	C
1.	Név	Hrsz	Azonosító
2.	Bece-hegyi-szőlők		9920
3.	Bece-hegyi major		9921
4.	Szép-kilátó		9922
5.	Bece-hegyi majortól ÉK-re		9923
6.	MRT 1. kötet 6/5. lh.		9924
7.	Zsölle-háttól D-re		9925
8.	Csetény (Gyürki-hegy oldala)		9926
9.	Zsölle-hát (Csik Lajos szőlője)		9927
10.	Bódis kereszt		9928
11.	Köves-mező		9929
12.	Üst Gyula utca		54867
13.	Szent Mihály domb		12482

3. függelék

Természetvédelem

3.1. Nemzetközi védelem

Natura 2000 területek:

1. Balaton (HUBF30002): 02/1, 02/2, 02/3, 02/4, 02/5, 02/6, 02/7, 02/8, 02/9, 02/10, 02/11, 02/12, 02/13, 02/14, 02/15, 02/16, 02/17, 02/18, 02/19, 02/20, 02/21, 02/22, 02/23, 02/24, 02/25, 02/26, 02/27, 02/28, 02/29, 02/30, 02/31, 02/32, 02/33, 02/34, 02/35, 02/36, 02/37, 02/38, 02/39, 02/40, 02/41, 02/43, 02/44, 02/45, 02/46, 02/47, 02/48, 02/49, 0106/2, 0106/3, 0106/4, 0106/7, 0106/8, 0106/9, 0107, 0109/1, 0109/2, 0110/1, 0110/2, 0110/3, 0110/24, 0110/25, 0110/26, 0110/27, 0110/28, 0110/32, 0110/33, 0110/34, 0110/38 hrsz.
2. Keszthelyi-hegység (HUBF 20035): 049, 050/4, 050/5, 050/6, 050/7, 050/8, 050/9, 057, 058, 059, 060, 061, 062, 063, 064, 065, 066, 067, 068, 069, 070/1, 070/2, 071/1, 071/2, 072, 073, 074, 075, 076, 079, 080, 081, 082, 083/1, 083/2 hrsz.

Ramsari terület:

0106/2, 0106/3, 0106/4, 0106/7, 0106/8, 0106/9, 0107, 0109/1, 0109/2, 0110/1, 0110/2, 0110/24, 0110/25, 0110/26, 0110/27, 0110/28, 0110/3, 0110/32, 0110/33, 0110/34, 0110/38, 02/1, 02/10, 02/11, 02/12, 02/13, 02/14, 02/15, 02/16, 02/17, 02/18, 02/19, 02/2, 02/20, 02/21, 02/22, 02/23, 02/24, 02/25, 02/26, 02/27, 02/28, 02/29, 02/3, 02/30, 02/31, 02/32, 02/33, 02/34, 02/35, 02/36, 02/37, 02/38, 02/39, 02/4, 02/40, 02/41, 02/43, 02/44, 02/45, 02/46, 02/47, 02/48, 02/49, 02/5, 02/6, 02/7, 02/8, 02/9 hrsz.

3.2. Országos védelem

Balaton-felvidéki Nemzeti Park: 02/1-41, 02/43, 02/46-49, 03-09, 096, 098/1-2, 099, 0100, 0103, 0104/1-38, 0104/40-43, 0106/2-4, 0106/7-9, 0107, 0108/2-6, 0108/24-31, 0109/1-2, 0110/1-3, 0110/24-313, 057, 059, 060-062, 063/a-g, 064-067, 068/a-f, 069/a-m, 070/1/a-r, 070/2/a-c, 071/1/a-g, 071/2/a-c, 072, 073, 076, 081 hrsz.

Ex lege védett területek - lápok: 0106/2, 0106/3, 0106/7

Ex lege védett területek - források:

Ex lege védett területek - barlangok: