Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének
10/2012 (IV. 05.) önkormányzati rendelete
Balatonkenese
Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról

Balatonkenese Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következő rendeletet alkotja:

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1.§ (1)[1] E rendelet - a helyi építési szabályzatról (továbbiakban: HÉSZ) - hatálya Balatonkenese igazgatási területére terjed ki.

(2) A település területén területet felhasználni, építési telket, építési területet (közpark és védőerdő, védőfás növényzettel fedett felület esetében: területet) kialakítani, az építésre szolgáló földrészleteken építési tevékenységet folytatni, közterületen bármilyen rendezést, vagy építési tevékenységet végezni, valamint ilyen célra hatósági engedélyt adni - az országos érvényű rendelkezések (az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK), 283/2002. (XII. 21.) Korm. rendelet a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről, és a 14/2005. (IV.21.) TNM rendelet és annak módosítása), hatósági, önkormányzati rendeletek és előírások megtartása mellett - csak a szabályozási tervben és a jelen előírások rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően szabad.

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

(4) A HÉSZ mellékletei:
a) 1. melléklet: A belterület – külterület határvonalának módosulása
b) 2. melléklet: Szabályozási tervkészítési kötelezés
c) 3. melléklet: Országos védelem
d) 4. melléklet: Helyi védelem
e) 5. melléklet: Tilalmak
f) 6. melléklet: Elővásárlási jog
g) 7. melléklet: Utcafásításra, közterületek, közparkok fásítására javasolt fafajok
h) 8. melléklet Út-mintakeresztszelvények
i) 9. melléklet: SZT
j) 10. melléklet: ÖT
k) 11. melléklet: Sándor-hegy-Bögre-hegy területén kijelölt Ü-1 minőségi fejlesztési övezet szabályozási terve

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

Kötelező, irányadó szabályozási elemek

[1] módosította: 1/2017. (I. 30.) ÖR., hatályos: 2017. március 1. napjától.

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

a) a kötelező szabályozási vonalat,

b) a területfelhasználási egység, építési övezet határát,

c) az övezeti besorolást és annak előírásait, az övezeti jellemzőket,

ca) funkcióra, beépítési módra, teleknagyságra, kialakítható minimális telekszélességre és mélységre, építménymagasságra, beépítési mértékre, zöldfelületi arányra vonatkozóan,

cb) a megadott legkisebb még beépíthető telek nagysága vonatkozásában csak kialakult területen, s kizárólag kötelező útleadás miatt a beépíthetőség mértéke alá csökkenő teleknél kivételesen 15%-kal kisebb minimális teleknagyság a mértékadó, és

cc) a megadott építménymagasság az utcától lefelé induló, 30%-nál nagyobb lejtésű teleknél csak az utcai építménymagasságra kötelező, a lejtő irányában ennek max. 1 m-rel megnövelt értéke kihasználható.

d) a kötelező építési vonalat,

e) az építési hely telekhatárhoz viszonyított helyzetét (elő-, oldal-, hátsókert mérete),

f) a telken belüli eltérő használatú telekrészek közötti határt,

g) az építési hely határát,

h) az építési helyre vonatkozó építési jellemzőket: funkcióra, beépítési módra, építménymagasságra, beépíthető földszinti alapterület mértékére, zöldfelületi arányra, nagyságra vonatkozóan, és

i) az építési hely telekhatárhoz és eltérő használatú telekrészek közötti határhoz viszonyított helyzetét.

j) korlátozottan beépíthető telekrész[2]

(2) A kötelező erejű elemeket megváltoztatni csak az SZT és HÉSZ együttes felülvizsgálatával és szükséges módosításával, illetve ha az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) szerint a szerkezeti terv módosítása szükséges, akkor a szerkezeti terv módosításával lehet.

(3)[3] Az (1) bekezdésben nem említett elemek javaslati jellegűek, azok a további tervezési és építési tevékenység során irányadóként veendők figyelembe.

(4) [4]

Általános, települést érintő rendelkezések

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

a) Külterülethez csatolandó:

aa) Balatonpart partszabályozással érintett területei,

ab) [5]

b) Belterülethez csatolandó:

ba) [6]

bb) [7]

bc) Hegyalja utca mentén 4,1 ha-os sáv, és

bd)[8] Szőlő utca külterületi oldalán kijelölt Vt övezet kb. 60 m szélességű sávban

---

[2] kiegészítette: 11/2022. (VIII. 26.) ÖR, hatályos: 2022. szeptember 10. napjától.

[3] módosította: 1/2017. (I. 30.) ÖR., hatályos: 2017. március 1. napjától.

[4] hatályon kívül helyezte: 1/2017. (I. 30.) ÖR 2017. március 1. napjától

[5] hatályon kívül helyezte: 1/2017. (I. 30.) ÖR 2017. március 1. napjától

[6] hatályon kívül helyezte: 1/2017. (I. 30.) ÖR 2017. március 1. napjától

[7] hatályon kívül helyezte: 1/2017. (I. 30.) ÖR 2017. március 1. napjától

[8] módosította: 1/2017. (I. 30.) ÖR., hatályos: 2017. március 1. napjától.

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

Telekalakítás és építés engedélyezése

4.§ (1) Az 1.§. (1) bekezdésben meghatározott területen telket alakítani az 1.§ (2) bekezdése szerint, valamint a telekalakításra vonatkozó egyéb előírások alapján szabad.

(2) Telekalakításra engedély csak abban az esetben adható ki, ha az eljárás eredményeként nem jön létre:
a) nyúlványos (nyeles) telek,
b) olyan telek, amely nem rendelkezik közvetlen, vagy magánúton keresztül közvetett közterületi kapcsolattal, és
c) és a létrejövő telek egyszerű kontúrú, a környezete telekszerkezetéhez igazodó, alakja az övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.

(3) A település rendezettlen telekszerkezetű, telekalakítási terv készítésre javasolható területeit a szabályozási terv tájékoztató jelleggel tartalmazza.

(4)[9] A telekalakítás nem lehet ellentétes a HÉSZ és az SZT meghatározásaival és előírásaival, illetve nem térhet el azoktól, kivéve a kialakítható minimális telek nagyságától, amennyiben a szabályozás szerinti telekalakítás végrehajtását szolgálja és kizárólag nem beépítésre szánt területet, övezetet érint.

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

(2) Építési engedély csak rendezett telekre adható ki.

(3) Rendezettnek tekinthető egy telek, ha az OTÉK szerinti megközelíthetősége biztosított, valamint, ha a szabályozási tervben előírt telekjellemzőknek megfelel, illetve az 4. és 5. § szerint megtörtént a kialakítása. Az OTÉK 33. § 1. pontjában megnevezett magánút méretezésére a 46.§-ban foglaltak az irányadóak. Ennek értelmében magánút legkisebb kialakítható szabályozási szélessége 8,0 m lehet.
Kivételes esetben: 50 m-nél rövidebb hosszméret és legfeljebb 5db arról feltárt ingatlan esetén, egyetértő szakhatósági vélemények birtokában a magánút szabályozási szélessége 6 m-ig csökkenthető.

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

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

[9] módosította: 1/2017. (I. 30.) ÖR., hatályos: 2017. március 1. napjától.

a) egy kijelöltépítési helyen az összes épületre egy eljárás keretében nyújtható be az építési engedély,
b) a területen épület, vagy épületegyüttes csak pozitív tervtanácsi vélemény esetén engedélyezhető,
c) az építési engedélyezési dokumentáció kötelező tartalmába a látványterv is beletartozik,
d) egyidejűleg a 6.§-ban részletezett feltételek, illetve a 19.§ és az 39.§-ban rögzített vonatkozó előírások betartása is kötelező, és
e) az engedélyezési tervhez humuszgazdálkodási terv és tereprendezési terv munkarészt tartalmazó kertépítészeti terv csatolása is kötelező.

Általános építmény-elhelyezési előírások

6.§ (1) Építési telken és területen építmény akkor helyezhető el, ha:
a) a telek az SZT szerinti jellemzőknek, illetve az 5.§-ban foglalt követelményeknek megfelel,
b) az építmény, továbbá a szomszédos ingatlanok és építmények rendeltetésszerű és biztonságos használata biztosított,
c) személyek és közszolgálati járművek (tűzoltó, mentő, stb.) által megközelíthető,
d) a rendeltetésszerű használathoz szükséges - energia, ivóvíz - (szükség esetén technológiai víz) ellátás biztosítható és használatával az ellátó rendszer működésében zavart nem okoz,
e) a keletkező szennyvíz ártalommentes elvezetése vagy elhelyezése és a csapadékvíz elvezetése vagy elhelyezése biztonságosan megoldható,
f) a használat során keletkező nem veszélyes hulladékok elszállításának vagy ártalommentes elhelyezésének, illetőleg helyi komposztálásának lehetősége biztosítható, és a veszélyes hulladék elhelyezése, tárolása stb. az érvényes előírások alapján megoldható,
g) az építmény:
ga) a megadott építési jellemzőknek megfelelő,
gb) a környezetébe illeszkedő, illetve a környezeti látványt pozitívan alakítja,
gc) nem befolyásolja károsan a föld alatti vizek szintjét, mozgását és tisztaságát,
gd) a levegő minőségét, és
ge) a vonatkozó zajvédelmi rendeletekben előírt határértékeknél nagyobb zajterhelést nem okoz.

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

Egyéb építményre, építmény elhelyezésre vonatkozó előírások

7.§ (1) Az épületek elő-, oldal- és hátsókertjeinek minimális méreteit a terven ábrázoltak szerint kell betartani, illetve általános esetben – előkert és hátsókert kivételével - az OTÉK 35. §-ában foglaltak a mérvadóak. Kivétel: a Fő utca, Széchenyi utca, Petőfi Sándor utca, Kossuth, Nagykuti, Pásztor utcák, illetve egyéb helyen, ahol a kialakult állapot szerint az előkert: 0 m.

(2)[10] Az előkert méretének meghatározásánál, kialakult beépítés esetén - egyéb rendelkezés hiányában - az övezet tömbjében jellemző méretekhez kell illeszkedni. Egyéb esetben az előkert mérete 5,0 m, kivéve a 16 m-nél keskenyebb saroktelek esetében, ahol az illeszkedés szabályai alapján nem értelmezhető az utcaképben „alárendeltebb" közterületre néző, általában a telek hossz oldalával párhuzamos előkert minimum 3 méteresre is csökkenthető.

(3) Hátsókert minimális mérete általános esetben 6,0 m. Kialakult, s telekalakítást nem igénylő tömbben az alábbi kivételes esetekben ettől eltérhet:
a) ha a mögöttes ingatlan nyeles telek és azon az 5,0 m-es előkert biztosított, az utcai telek

[10] módosította: 9/2021. (XI. 15.) ÖR., hatályos: 2021. november 16. napjától

hátsókerti mérete 3,0 m-ig csökkenthető,

b)[11] Fekvőtelek (a közterülettel hosszabbik oldalával érintkező telek) esetében ha a fekvőtelek közterülettől mért mélysége 18 m-nél kisebb, az építési hely tekintetében a hátsó és oldalkert az éritett övezetben magadott építménymagasság felére is csökkenthető, az előkert pedig az illeszkedési szabályok alapján állapítandó meg a szomszédos telkeken álló építmények közötti kötelező minimális távolság biztosításával, de minimum 3 méter kell legyen.

(4) Az építési határvonalon kívül eső területeken (házikert, védőzöld):

a) új építmény nem helyezhető el, kivéve:

aa)medence, mely az elő-, oldal- és hátsó kert vonatkozó előírásainak érvényesítésével telepíthető,

ab)kerti építmény (hinta, csúszda, szökőkút, a terepszintnél 0,5 m-nél magasabbra nem kiemelkedő lefedés nélküli terasz)

(5) Az előkertben:

a) támfalba helyezett, terepszint alatti személygépjármű tároló,

b) terepszint alatti háztartási tüzelőanyag tároló,

c) közműbecsatlakozás építménye, és

d) kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladéktartály tároló helyezhető el.

(6) Meglévő épületen csak akkor végezhetnek építési tevékenységet, továbbá az engedély nélkül, vagy az engedélytől eltérően épített építmények csak akkor kaphatnak végleges fennmaradási engedélyt, ha jelen szabályzatban foglaltaknak megfelelnek, illetve az építési tevékenységgel az előírások teljesíthetők.

(7) A meglévő épület használati módját csak úgy lehet megváltoztatni, ha a használati mód megváltozása által nem jön létre olyan állapot, amely az OTÉK és a HÉSZ előírásaival ellentétes.

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

Reklám, hirdetőtábla

8.§ (1) Új épület elhelyezésénél, meglévő épület átalakításánál, funkcióváltásánál, homlokzati felújításánál az intézmények cégéreinek, hirdetőtábláinak méretét és elhelyezését a homlokzattal együtt kell kialakítani és engedélyeztetni. Utólagosan cégér vagy hirdetőtábla a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve helyezhető csak el jelen § (1) és (2) bekezdése szerint.

(2) Balatonkenese teljes közigazgatási területén A1-es (840 x 600 mm) ívméretet meghaladó méretű reklámhordozó nem helyezhető el. Kivételt képeznek:

a) a cégérek, illetve a helyi idegenforgalmi vonzótényezőt hirdető reklámhordozó,

b) a közigazgatási határ közelében elhelyezhető fogadó és köszöntő táblák,

c) 400 mm átmérőt meg nem haladó keresztmetszetű, legfeljebb 4,5 m magas, funkcióhoz tartozó hirdető oszlop, ha az engedélyezési dokumentáció annak helyét és látványtervét tartalmazta, s igazolta, hogy az OTÉK 40. §. (5) bekezdésben megfogalmazott követelményeknek megfelel, és

d) az alkalmi rendezvények reklámhordozói, valamint építkezés esetén felállított palánkok ideiglenes jellegű hirdetései.

Közterületek kialakítása

9.§ (1) Közterületen elhelyezett építmények és köztárgyak nem akadályozhatják a jármű és gyalogos közlekedést.

(2) Közterületen építmény, berendezés, köztárgy csak abban az esetben helyezhető el, ha

a) a közterületen kívüli építmények előírásosan megközelíthetők,

b) a gyalogossáv minimum 1,5 méter szélességét nem csökkenti,

---

[11] módosította: 9/2021. (XI. 15.) ÖR., hatályos: 2021. november 16. napjától

c) a felszíni vizek lefolyását, elvezetését nem akadályozza,
d) a közműlétesítmények építését, karbantartását nem akadályozza és
e) a járművezetők kilátását és a közutak forgalmát nem veszélyezteti.

(3) Közterületen provizórikus jellegű új pavilon, árusító fülke nem helyezhető el, a meglévők nem bővíthetők, de felújíthatóak. A felújítás esztétikai rendezéssel egyidejűleg történhet.

(4) A közparkok beépítésének, zöldfelületi arányának szabályozását a 49.§ (2) és (6) bekezdése tartalmazza.

(5) A közterületeken a fasorok megőrzendők, szükség esetén a fasorok kiegészítendők.

(6) A közterületeken a közvilágítás elemeinek kialakítása formaterv alapján egységesítendő.

(7) A közterületi teresedésekre környezetrendezési terv készítendő, a teresedéseken szobor, kút, stb. elhelyezéséről, illetve pihenőpark, zöldfelület kialakításáról gondoskodni kell. Parkoló elhelyezése kerülendő.

(8) A településközpontban a „Műemléki környezet" területén, valamint a helyi értékvédelmi területeken a jelenleg közterületi oszlopon elhelyezett közműkábelek rekonstrukciójánál csak földkábeles megoldás engedélyezhető.

Országos védelem

10.§ (1) Balatonkenese országos művi értékvédelem alá eső épületeit a 3. melléklet 1. pontja, az országos oltalom alatt álló régészeti lelőhelyeket a 3. melléklet 3. pontja tartalmazza, a Műemléki környezetet az SZT ábrázolja.

(2) Balatonkenese országos táj- és természetvédelem alá eső területeit a 3. melléklet 2. pontja tartalmazza.

(3) Az országos védelem alatt álló művi, táji és természeti értékek kezelésére, megőrzésére vonatkozóan a hatályos országos rendelkezések irányadók.

(4) A település teljes közigazgatási területén a nyilvántartott régészeti lelőhelyeken földmunkával járó tevékenységek engedélyezése és végzése során az örökségvédelmi szakterületen illetékes hatóság szakhatóságként jár el.

(5) Sándor-hegy – Bögre-hegy szabályozással érintett területén az „eddig ismeretlen lelőhely" megnevezésű új lelőhely vonatkozásában a nyilvántartott lelőhelyekre vonatkozó jogszabályok betartása kötelező.

(6) Minden nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő, a talajt 30 cm-nél mélyebben bolygató tevékenység esetében az örökségvédelmi szakterületen illetékes szakhatóság előzetes szakhatósági engedélyének beszerzése szükséges.

(7) A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében az örökségvédelmi szakterületen illetékes szakhatóságot véleményező szervként be kell vonni még a tervezés fázisában.

Helyi védelem

11.§ (1) A helyi művi, táji és természetvédelmi értékek védelmét az Önkormányzat külön helyi értékvédelmi rendelet keretében szabályozza.

(2) A helyi értékvédelmi rendelet keretében a 12-15.§-ban foglalt feltételekkel a 4. mellékletben felsorolt területek és épületek kerülnek védelem alá.

Helyi értékvédelmi terület

12.§ (1) A helyi jelentőségű települési értékvédelem művi és területi értékeire a 66/1999. (VIII. 13.) FVM rendeletben, valamint a helyi értékvédelmi rendeletben foglalt előírások érvényesek.

(2) A helyi értékvédelmi területek határát 4. melléklet 1. pontja tartalmazza.

(3) A területen területrész szerkezetét, úthálózatát, telekszerkezetét, a telkek méretének megváltoztatását célzó vagy eredményező tevékenység nem végezhető.

(4) A helyi értékvédelmi területre vonatkozó részletes előírások:
a) meglevő utcák szabályozási vonala, törései, szélessége nem változtatható,
b) a területen elhelyezkedő helyi értékvédelem alatt álló épületekre a 13.§ (1) – (6) bekezdése érvényes,
c) új épületek építését engedélyezni a telekre érvényes építési övezet előírásai szerint lehet, az utcakép és településszerkezet értékeivel összhangban,
d) az új épületeket a bontott épület építési vonalára kell elhelyezni, kivéve, ha a bontott épület nem illeszkedett az értékvédelmi terület beépítési karakterébe, és
e) az új épületek a szomszédos és szemben levő épületek építménymagasságától legfeljebb ± 0,5 m-rel térhet el.

Helyi művi értékvédelem

13.§ (1) Balatonkenese területén a 4. melléklet 2.1. pontja szerinti épületek javasoltak helyi védelem alá.

(2) [12]

(3) A település külterületén a 4. melléklet 2.3 pontja szerinti épületek javasoltak védelem alá.

(4) A helyi védett épületeken bármilyen külső változtatást érintő építési tevékenység bővítés, átépítés (homlokzatvakolás, színezés, nyílászáró-csere, tető felújítás, tetőtér beépítés.) csak a főépítész előzetes szakvéleménye alapján lehet.

(5) A megtartandó épületekre vonatkozó részletes előírások:
a) az épületek nem bonthatók, felújításuk, átépítésük esetén a változtatásokat kortörténeti ismeretekre alapozott szakvéleménnyel kell igazolni,
b) az épületek bontását, műszaki szükségesség esetén statikai szakvéleménnyel kell alátámasztani,
c) bontás esetén az épület és telek felmérési dokumentációjának egy példányát a levéltárba megőrzésre be kell nyújtani, helyi védelem alatt álló építményt, építményrészt csak a helyi védettség megszüntetését követően lehet lebontani,
d) bontás, átalakítás esetén a bontott épület értékei – homlokzati nyílásrend, nyílásosztás, díszek, tagozatok stb. – az új épület létesítésével felhasználandók,
e) utcai fa, vagy falazott kerítés és kapu csak kortörténeti ismeretekre alapozott szakvélemény alapján módosítható, átalakítható, bontható, vaslemez kapuk fakapura lecserélendők,
é) az épület utcai homlokzatának helyreállítását, színezését több tulajdonos esetén egységesen kell megoldani. Erős színek kerülendők,
f) az épületek helyi egyedi értékvédelem költségtérítési és egyéb kedvezményeiben elsődlegesen részesülnek,

[12] hatályon kívül helyezte: 1/2017. (I. 30.) ÖR 2017. március 1. napjától

g) a (5) bekezdés a) – f)-ig tartó előírásai csak a főfunkciójú épületre és az utcai kerítésre vonatkozik,
gy) az épület bontása után az új épület építését engedélyezni csak a telekre érvényes építési övezet előírásai szerint lehet, az utcakép és településszerkezet értékeivel összhangban, és
h) toldalék, bővítési építmény csak a telek utcával nem határos területén engedélyezhető a telekre érvényes építési övezet előírásai szerint.

(6) A 4. melléklet 2. pontja szerinti helyi értékvédelem alatt álló épületeknél a védettségi fokozat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzendő.

Helyi táj- és természetvédelem

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

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

Kilátás és látványvédelem (művi és táji)

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

(2) Az SZT-n jelölt kilátópontokról a környező tájra a rálátás lehetőségét biztosítani kell.

(3) Az (1) bekezdés szerinti területeken különös gondot kell fordítani:
a) az építmények, építési telkek, építési területek közterületről látható részének (homlokzat és tetőforma, üzletek, portálok, kerítések és támfalak kialakítása, növényzet stb.) valamint a vízi létesítmények településképi megjelenésére, és
b) a közterületek burkolatának, műtárgyainak, növényzetének, utcabútorainak, továbbá a díszvilágító és hirdető berendezések kialakítására, elhelyezésére, karbantartására és megfelelő állapotára.

(4) Balatonkenese teljes területén az építési engedélyezési kérelemhez a kilátás és látvány védelmében látványterv nyújtandó be az önkormányzat által meghatározott rálátási pontokról.

Általános környezetvédelmi előírások

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

(2) Balatonkenese területén csak olyan beruházások, fejlesztések valósíthatók meg, amelyek sem a felszíni, sem a felszín alatti vizeket, sem a talajt, sem a levegőt, sem az élővilágot, nem szennyezik, nem károsítják és tájképi, tájesztétikai szempontból is beilleszkednek a tájba.

(3) Balatonkenese meglévő közhasználatú strandjainak és zöldfelületeinek területe nem csökkenthető, és más célra nem vehetők igénybe.

(4) A részletes környezetvédelmi előírások:
a) a levegő-, a föld-, a víz védelmére,
b) zaj és rezgés elleni védelemre,
c) hulladékgazdálkodásra, és
d) táj- és természetvédelemre vonatkoznak.

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

Részletes környezetvédelmi előírások

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

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

tartalmaznia.

(3) A felszíni vizek védelme érdekében:

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

b) szennyezett burkolt felületekről érkező csapadékvizeket a befogadóba vezetés előtt tisztítani kell,

c) Balatonkenese teljes közigazgatási területén tilos a szennyvízszikkasztás, a szennyvizek árkokba, élővizekbe történő átvezetése, részben a talaj és talajvíz szennyezésének megakadályozása, részben a csúszásveszély miatt (kivéve ha a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve másként rendelkezik),

d) keletkező szennyvizek elvezetését a szennyvíz-csatornahálózat fokozatos teljessé tételével, és addig a zártrendszerű szennyvízgyűjtő kiépítésével kell megoldani,

e) település területén hígtrágyás állattartó telep nem létesíthető,

f) Balaton vízminőségének, vízmedrének védelme érdekében a meder további feltöltése cask partkorrekcióként, a VIZIG által elfogadott partvonalszabályozási terv szerint történhet,

g) Balatonkenese még megmaradt természetközeli partszakasza megőrzendő. Ezért a parti nádasok osztályozását a 22/1998.(II.21) Kormányrendelet szerint el kell végezni és a jó minőségű (I-III. osztály) nádasok fokozott védelméről gondoskodni kell. Különösen vonatkozik ez az újratelepítés alatt álló Fűzfő felé eső északi partszakaszra, valamint a deli helyi védelemre javasolt nádas partszakaszra Akarattyán,

h) a felszíni vízelvezető árkok és csatornák esetében a tóba való bejutás előtti ülepítés és tisztítás szükséges, a Balaton vízgyűjtő területére vonatkozó hatályos vízminőségvédelmi előírások szerint,

i) a Balaton vízminősége és a nádasok védelme érdekében a vízparton található szemét, uszadék összegyűjtéséről a partmenti ingatlan tulajdonosa, kezelője köteles gondoskodni,

j) napozó- és horgász-stéget, víziállást elhelyezni csak a szabályozási terv szerint lehet. Zárt nádasokban víziállás nem létesíthető,

k) a város közigazgatási területén semmilyen felszíni vizeket szennyező tevékenység nem folytatható,

l) a természetes vízfolyások felé irányuló vízmozgások akadályozása tilos. A természetes vízelvezetési útvonalakat meg kell tartani, és

m) a természetes és természetközeli álló- és folyóvizek partjától számított 1000 méteren belül a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes anyagok tárolása, kijuttatása tilos.

(4) Hulladékgazdálkodás, ártalmatlanítás érdekében:

a) a település területén keletkező kommunális hulladékot elszállításig zárt tárolóedényben kell tárolni. A szemét engedélyezett lerakóba való szállításáról hetente egyszer az önkormányzat gondoskodik,

b) a település szervezett hulladékelszállítását az önkormányzatnak, illetve egy általa megbízott, a tevékenységre engedéllyel rendelkező szervezetnek kell végezni,

c) a település területén keletkező veszélyes hulladék azonnali elszállításáról a hulladék tulajdonosának kell gondoskodni,

d) a település teljes közigazgatási területén kommunális és veszélyes hulladék lerakása tilos. A meglévő illegális lerakókat fel kell számolni és a talaj vagy a talajvíz szennyezettsége esetén szükséges kármentesítést el kell végezni,

f) a kármentesítést a környezetvédelmi felügyelőség által jóváhagyott kármentesítési terv alapján kell elvégezni,

g) Balatonkenese új hulladéklerakó nem létesíthető, és új bánya nyitása tilos,

h) Balatonkenese területén kezelt szennyvíziszap medencés tárolása és mezőgazdasági területeken talajba juttatása a tervezett autópálya nyomvonalától É-ra fekvő területeken bárhol, az M8-tól D-re fekvő területeken az úthoz közeli zónában, a település belterületi határától legalább 1500 m-re fekvő vonalig engedélyezhető,

i) tilos árkokba, patakmederbe, mélyutakba, erdőszélre, erdőbe, mezőre, elhagyott területekre a hulladék elhelyezése, és

j) Balatonkenese közigazgatási területén veszélyes hulladék nem helyezhető el.

(5) Zaj és rezgés elleni védelem érdekében:
a) az érvényes jogszabályban megállapított zaj- és rezgésvédelmi határértékeket meg-haladó tevékenység a településen nem folytatható. Zajt és rezgést előidéző létesítményt csak oly módon lehet elhelyezni, hogy az a környezetét ne zavarja,
b) a lakóterületi útszakaszok mentén a forgalmi zaj csillapítása érdekében, forgalomtechnikai módszerekkel kell csökkenteni a terhelést, illetve a védendő létesítmények és utak között védelmi célú zöld-sáv telepítendő. Ezek kialakítása háromszintű növényzettel történik, és a
c) a vasút és a 71-es számú főút mentén - az adottságokhoz igazodva, a zaj, por és rezgés elleni védelmet segítő növénytelepítés (zöldsáv) szükséges.

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

Felszínmozgás-veszélyes területek

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

(2) "A" kategóriájú felszínmozgás-veszélyes terület lehet A1 és A2 minősítésű.
a) Az A1 kategóriában:
aa) aktív felszínmozgásos terület, amelynek beépítése egyáltalán nem lehetséges,
ab) a területen semmiféle vizes közmű - földalatti kiépítésű vízvezeték és szennyvízcsatorna hálózat - nem helyezhető el. A felszíni vízrendezés sürgősen megoldandó. Az erózió megakadályozására műszaki szükségességből megvalósítandó mérnöki építmények – támfal, mikrócölöp, stb. – kiépítése javasolt, és
ac) a területen meglévő épületen kizárólag állagmegóvási munka végezhető, melyekhez talajmechanikai, mérnökgeológiai szakvélemény készítése szükséges és az illetékes szakhatóság (Bánykapitányság) szakhatósági állásfoglalásban hozzájárul.

b) az A2 kategóriában, mely a Sirály utca egy szakaszára vonatkozik, ahol:
ba) a meglévő beépítés fennmaradása lehetőségének megadása céljából speciális, talajtanilag egy szerkezeti egységbe tartozó területre eső telkeket együtt vizsgáló talajmechanikai, mérnökgeológiai szakvélemény pozitív eredménye esetén mód lehet az épületek fennmaradási engedélyének megadására.

(3) "B" kategóriájú felszínmozgás-veszélyes terület:
a) potenciálisan mozgásveszélyes terület, amelynek beépítése mérnökgeológiai, talajmechanikai szakvélemény és a Magyar Geológiai Szolgálat szakvéleménye alapján lehetséges, azonban tilos bármiféle szakszerűtlen földmunkát, szikkasztást végezni, amely közvetlenül mozgás kialakulását eredményezheti,
b) a területen az építkezés csak részletes mérnökgeológiai, talajmechanikai szakvélemény alapján lehetséges, amely az alapozáson túl kitér az állékonyság megőrzésére, a vízelvezetésre, a bevágások létesítésére,

c) a területen a legnagyobb megengedett bevágás 2 m,
d) területen szennyvíz-szikkasztás tilos, a vizes közműveket szigorúan vízzáró minőségben állandóan ellenőrizhető, könnyen karbantartható módon kell megépíteni,
e) medence 1 m^3 fölötti mérettel felszín fölötti elhelyezéssel sem építhető, és
f) a terület építési telkein épület csak talpkoszorúval építhető.

(4) "C" kategóriájú felszínmozgás-veszélyes terület:
a) a környező területek biztonsága érdekében megkötésekkel beépíthető terület, amely önmagában nem csúszásveszélyes, azonban az itt bekövetkező meg nem engedett vízszivárgások, illetve helytelenül végzett tereprendezés, földmunka az „A" és „B" területek biztonságát veszélyeztetik,
b) a területen a szennyvíz szikkasztás tilos, vezetékes víz épületbe csak a csatornázás egyidejű elkészülése esetén köthető be. A felszíni és csapadékvíz elvezetés szakszerű megoldásáról gondoskodni kell, és
c) a csatornákat vízzáró minőségű csövekből, gumigyűrűs csatlakozással kell készíteni.

(5) A „C" kategóriájú felszínmozgás-veszélyes terület határvonala mentén 50 m-es sávban építmények építési engedélyezése csak az illetékes szakhatóság (Bányakapitányság) szakvéleményének megfelelően készített és annak egyetértő nyilatkozatát is tartalmazó engedélyezési dokumentáció alapján történhet.

(6) Az „A", „B" és „C" felszínmozgásra veszélyes területeken fát kivágni csak fakivágási engedély alapján lehet. E területek 20%-ot elérő, illetve meghaladó lejtésű részein a meglévő növényzet irtása ugyancsak engedéllyel végezhető.

(7) A BTSZ szerinti P-1 Felszínmozgásra érzékeny terület alövezeten belül építmény elhelyezése, ill. beépítésre szánt terület kijelölése csak előzetes geotechnikai szakvélemény által igazolt feltételek mellett engedélyezhető.

(8) Külterületen a part-éltől számított 100 m-es távolságon belül építmény nem helyezhető el.

Általános építészeti előírások

19.§ (1) Az építési engedélyezés során kizárólag az anyaghasználatában, megjelenésében és színezésében a helyi hagyományokhoz illeszkedő épület építésére adható ki engedély.

(2) A kialakult, sajátos karakterű tömbökben a foghíjtelkeknél, illetve a meglévő épületek felújítása, vagy cseréje során csak a karakter jellegzetességeit hordozó épület engedélyezhető, azaz a tömegformálás, tetőidom, nyílásritmus, anyaghasználat, színvilág a hagyományőrző épületekével megegyező, illetve ahhoz illeszkedő lehet.

(3)[13] A település területén:
a) magastetős épület jellemzően 37-45° tetőhajlásszöggel, és
b) magastetős épület 37 ° -nál kisebb hajlásszöggel, ill. lapostetős épület kizárólag indokolt esetben – pl. kilátásvédelem -, valamint Sándor-hegy – Bögre-hegy SZT-vel érintett területén és az Üü5* építési övezetben - amennyiben az a környezettel összhangban van - engedélyezhető. Látványvédelemmel érintett területen, illetve a magaslatokról, vagy meglévő karakteres épület szintjéről látható lapostetős épület csak zöldtetős kialakítással – kivétel ez alól az Üü5* építési övezet - létesíthető.

(4) Balatonkenese területén épülettel szerves összefüggésben nem lévő, torony, torony jellegű építmény elhelyezése – kilátó, harangláb kivételével - tilos, egyebekben az övezetek építménymagasságra vonatkozó előírásai az irányadók.

[13] módosította: 22/2022. (XI. 29.) ÖR., hatályos: 2022. december 14. napjától

(5)[14] A település területén új építményen többszintes tetőtér nem alakítható ki. Meglévő építményen csak abban az esetben létesíthető többszintes tetőtér, ha az nem jár a tető szerkezetének, formájának átalakításával és igazolható szerkezeti-statikai teherbíró képessége.

(6) A területen nem alkalmazhatóak az alábbi építőanyagok:
a) mesterséges pala, hullámpala, műanyag hullámlemez, fém trapézlemez, valamint egyéb tájidegen anyagok.

(7) Balatonkenese belterülethez csatolandó településrészein, valamint Sándor-hegy – Bögre-hegy SZT-vel érintett területén az építkezés feltételeként talajmechanikai szakvélemény benyújtása is szükséges, amely kitér az alapozáson túl az állékonyság megőrzésére, a vízelvezetésre és a bevágások létesítésére.

(8) Az utcai kerítés a hagyományos – általában felül (70%-ban) áttört, alul (30%-ban) tömör - kialakítással, s anyaghasználattal létesíthető.

(9) A tervtanácsi állásfoglaláshoz kötott építési engedély kérelmekhez az építési telekre az építési engedélyhez csatoltan – legalább M=1:250 méretarányú - kertészeti terv benyújtása kötelező.

(10) Balatonkenese közigazgatási területén szélerőmű, szélgép (generátor) elhelyezése tilos.

(11) Bármilyen épületen klímagép csak tetőtérben, napkollektor tetőszerkezeten, vagy az épület építészetileg takart, s közterületről nem látható részén.

(12) Antenna csak a tetőzet látványát nem torzító módon helyezhető el.

(13)[15]

(14) Balatonkenese közigazgatási területén minden új beépítést, épülettömeg és épülethomlokzat megváltoztatást, vagy háromnál több ingatlant érintő telekalakítást eredményező hatósági ügyben a városi főépítész szakmai állásfoglalását az engedélyezési eljárás során be kell szerezni.

Egyedi építészeti előírások
Balatonkenese védett településrész területére [16]

20.§ (1)[17] Balatonkenese védett településrésze a 12. §. (1) bekezdés alapján a 4. melléklet 1. pontjában lehatárolt terület.

(2) A területen épület építése az alább felsorolt helyi hagyományokhoz alkalmazkodó anyagok használatával engedélyezhető:

a) a szerkezetnél	lehetőleg hagyományos építőanyag,
b) a tetőhéjalásnál	nád, cserép (kizárólag vörös - barna árnyalatban),
c) a nyílászáróknál	lehetőleg fa szerkezettel, kizárólag: natúr, fehér, sötétzöld, barna színekben,
d) a homlokzatnál	vakolt felület, fehér, vagy pasztell színekben színminta alapján,

[14] módosította: 1/2017. (I. 30.) ÖR., hatályos: 2017. március 1. napjától.
[15] hatályon kívül helyezte: 20/2019. (X. 08.) ÖR. 2019. október 23 napjától
[16] módosította: 1/2017. (I. 30.) ÖR., hatályos: 2017. március 1. napjától.
[17] módosította: 1/2017. (I. 30.) ÖR., hatályos: 2017. március 1. napjától.

e) a lábazatnál terméskő, tégla, és a
f) a kerítésnél terméskő, tégla, fa, sövény, drótfonatos kerítés.

(3) A területen kizárólag magastetős épület helyezhető el, 37-45° tetőhajlásszöggel.

(4) [18]

(5) A területen új épületek, illetve az átépítésre kerülő épületek tervezésekor a területen szokásos forma és díszítésvilág eszközeit kell alkalmazni. Ezek közül a karaktert képviselő elemek:
a) lábazat rakott terméskő,
b) faanyagú nyílászárók osztott, kazettás mezőkkel,
c) üvegezett veranda,
d) vakolt homlokzat, fehér, halványsárga, vagy egyéb illeszkedő pasztell színnel, hangsúlyos nyíláskeretezés, és
e) áttört hálókerítés, igényes kovácsoltvas kapuzattal.

(6) Az övezetben építésre kerülő kerti építmények közül a pergola, és 10 m2-nél nagyobb fedett, oldalt nyitott egyéb építmény csak építési helyen belül, kompozíciójában, anyagában a főépülettel összhangban helyezhető el.

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

Egyedi építészeti előírások
Balatonkenese part menti teleksáv területére [19]

21.§ (1) Part menti telkek esetében az épületek tervezésekor jelentős figyelmet kell fordítani az utcai homlokzati kialakítás mellett a Balaton felől feltáruló homlokzatra, épülettömegre is.

(2) A területen lapostetős épület kizárólag zöldtetős kialakítással építhető, amennyiben a 15.§ (4) bekezdésében előírt látványtervvel a városképi illeszkedés bizonyítható.

(3) A településrészén az építkezés feltételeként talajmechanikai szakvélemény benyújtása is szükséges.

A közigazgatási terület területfelhasználása

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

a) Beépítésre szánt területek:
aa) Lakóterület:
aaa) kisvárosias lakóterület , rövidítve (Lk),
aab) kertvárosias lakóterület, rövidítve (Lke),és
aac) falusias lakóterület, rövidítve (Fl).

ab) Vegyes terület: településközpont vegyes terület, rövidítve (Vt).

ac) Gazdasági terület:
aca) kereskedelmi, szolgáltató terület, rövidítve (Gksz),

[18] hatályon kívül helyezte: 1/2017. (I. 30.) ÖR 2017. március 1. napjától
[19] módosította: 1/2017. (I. 30.) ÖR., hatályos: 2017. március 1. napjától.

acb) ipari gazdasági terület, rövidítve (Gip), és
acc) mezőgazdasági majorok, rövidítve (Gmg, Gmksz).

ad) Üdülőterület:
ada) üdülőházas terület , rövidítve (Üü) és
adb) hétvégiházas terület, rövidítve (Üh).

ae) Különleges terület belterületen:
aea) strand terület, rövidítve (Kst),
aeb) sport terület, rövidítve (Ks),
aec) szabadidőközponti terület, rövidítve (Kszk),
aed) vizisport, kikötő terület, rövidítve (Ki),
aee) kemping terület, rövidítve (Kk),
aef) oktatási terület, rövidítve (Ko) és
aeg) egészségügyi terület, rövidítve (Keü).

af) Különleges terület külterületen:
afa) sport terület, rövidítve (Ksp),
afb) meglévő kemping terület, rövidítve (Kk),
afc) mezőgazdasági üzemi terület, rövidítve (Kmü) és
afd) turisztikai fejlesztési terület, rövidítve (Krek).

b) Beépítésre nem szánt terület:
ba) közlekedési és közműterület (közutak, parkolók,stb.) rövidítve (Kköz), (Kköv),
bb) beépítésre nem szánt különleges területek:
bba) sport terület, rövidítve (Ks),
bbb) temető terület, rövidítve (Kt),
bbc) kegyeleti park terület, rövidítve (Kkegy), és
bbd) arborétum terület, rövidítve (Karb).
bbe)[20] burkolt köztér (Kbkt)

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

II. Fejezet

A beépítésre szánt területek előírásai

Lakóterületek

[20] kiegészítette: 11/2022. (VIII. 26.) ÖR., hatályos: 2022. szeptember 10. napjától

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

Kisvárosias lakó övezet (Lk)

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

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

A kisvárosi lakóövezetben építési telek								
övezeti Jele	Beépítés Módja	Legkisebb területe		Legnagyobb Beépítettsége %	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	Kialakítható telek		minimális zöldfelületi aránya %
		Kialakítható M2	beépíthető m2			Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)	
Lk1 [21]	SZ	K	--	40	7,5	K	K	40
Lk2	SZ	1000	1000	30	6,0	18	35	40
Lk3	SZ	1100	700	30	4,5	18	35	50

(3) [22] A kisvárosi lakóövezetben építési telek elnevezésű táblázatban szereplő K betű jelentése kialakult, az SZ betű szabadonálló.

(4) Az övezet építési telkein üzemanyagtöltő állomás nem helyezhető el.

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

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

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

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

Kertvárosias lakó övezet (Lke)

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

(2)[23] Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében -, valamint a legkisebb zöldfelület arányát a telek százalékában a következő táblázat szerint kell meghatározni:

[21] módosította: 1/2017. (I. 30.) ÖR., hatályos: 2017. március 1. napjától.
[22] módosította: 1/2017. (I. 30.) ÖR., hatályos: 2017. március 1. napjától.
[23] Módosította: 13/2014. (X. 07.) ÖR, hatályos: 2014. November 6. napjától

Kertvárosias lakóövezetben az építési telek								
övezeti Jele	Beépítés Módja	Legkisebb területe		Legnagyobb Beépítettsége %	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	Kialakítható telek		Minimális zöldfelületi aránya %
		kialakítható m2	Beépíthető m2*			Legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	
Lke1	SZ	1100	700	20	4,5	22	50	60
Lke2	SZ	900	700	20	3,5; 6,0	20	40	60
Lke3	SZ	900	700	30**	4,5; 6,0	20	40	50
Lke4	SZ	700	600	20/30**	4,5; 6,0	18	35	60/50
Lke5	SZ	550	550	20	4,5	14	20	60
Lke6	O/O***	1100	700	20	4,5	20	45	60
Lke7	O	900	700	30**	4,5	20	40	50
Lke8	O	700	550	30**	4,5	18	35	50
Lke9	SZ/0	700	550	20/30**	3,5; 4,5	18	35	50
Lke10	SZ/O	900	700	30**	4,5; 6,0	20	40	50
Lke11	SZ	850	700	20	4,5	20	40	50
Lke12	**SZ**	**720**	**550/K**	**15**	**3,5; 4,5; 6,0**	**14**	**30**	**65**
Lke13	**SZ****	**550**	**360**	**15**	**3,5; 4,5**	**14**	**20**	**65**
Lke14	**SZ**	**550**	**360**	**15**	**3,5**	**12**	**20**	**65**
LkeS	**SZ**	**1440**	**900**	**10**	**3,5**	**20**	**30**	**75**
Lke4/1[24]	**SZ**	**700**	**700**	**30**	**4,5**	**17**	**30**	**50**

(3)[25] A kertvárosias lakóövezetben építési telek elnevezésű táblázatban szereplő :

a) K betű jelentése kialakult,
b) SZ betű jelentése szabadonálló,
c) O betű jelentése oldalhatáronálló,
d) SZ/O betű jelentése többségében szabadonállóként, de 10 m telekszélesség alatt oldalhatáron állóként is beépíthető,
e) O*** jelentése minimum 20 m telekszélesség esetén szabadonállóként is beépíthető,
f)* jelentése kialakult telekosztás esetén - kivételesen - a beépíthető minimális telekméret alatti területű telkek is beépíthetők (360 m2-ig), és
g) 30** jelentése csak a min. kialakítható telekméret elérése esetén megengedett, egyebekben 20%.
h) SZ** Keskeny telek esetében (kisebb, mint 10m) - (kialakult állapot) oldalhatáron állóként is beépíthető az épületek közötti legkisebb kötelező távolság betartásával egyidejűleg.
i) Több érték szerepeltetése esetén a szabályozási tervlap övezeti pecsétjében szereplő érték tartandó be.

(4)[26] Az övezetben legfeljebb két önálló rendeltetési egységet tartalmazó lakóépület, vagy kivételes esetben - amennyiben az kielégíti a lakóépületre vonatkozó követelményeket is - üdülő épület is elhelyezhető. Az övezetben előírt legkisebb kialakítható teleknagyság kétszeresét meghaladó

[24] kiegészítette: 21/2022. (XI. 29.) ÖR., hatályos: 2022. december 14. napjától
[25] Kiegészítette: 13/2014. (X. 07.) ÖR., hatályos: 2014. November 6. napjától
[26] módosította: 9/2021. (XI. 15.) ÖR:, hatályos: 2021. november 16. napjától

ingatlanon az önálló rendeltetési egységek száma max. 4 egység lehet. Ebben az esetben kialakításra kerülő 2-2 egységet két különálló épületben kell elhelyezni.

(5) Az övezet telkein a fő rendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épületben nyerhet elhelyezést.

(6) Gépjárműtároló telken belüli elhelyezése:
a) új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben,
b) önálló épületben, kizárólag meglévő főépület esetén, és
c) önálló terepszint alatti építményben.

(7) Az övezetben elhelyezhető épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként:
a) a /6/ b. pontja szerinti járműtároló,
b) háztartással kapcsolatos tárolóépület,
c) barkácsműhely,
d) műterem,
e) a környezetet nem zavaró kézműipari tevékenység műhelye, és
f) a telken folyó mezőgazdasági tevékenység gazdasági épületei helyezhetők el, melytől használati mód változtatása esetén sem lehet eltérni.

(8) Az övezet területén állattartást szolgáló épületek, építmények és melléképületek csak akkor helyezhetők el, ha a helyi önkormányzati rendelet az állattartást lehetővé teszi.

(9) Az övezet területén 360 m2-nél kisebb telek nem építhető be.

(10) Ha az övezetben a teleknagyság legalább 50 %-kal meghaladja a legkisebb kialakítható telekterület nagyságát, abban az esetben az ezen felüli területrészre az övezetben előírt beépítettség 50 %-a engedélyezhető, de a kialakuló beépítés így sem haladhatja meg a minimális teleknagyság esetében engedélyezhető beépítettség kétszeresét.

(11) Az övezetben elhelyezett kereskedelmi célú épület bruttó szintterülete az övezeti előírások betartása esetén sem haladhatja meg az 500 m2-t.

(12) [27]

(13)[28] Az Lke4/1 építési övezet telkein legfeljebb 1 db lakóépület alakítható ki, lakóépületenként legfeljebb 2 db lakóegységgel.

(14)[29] Az Lke4/1 építési övezetekben gépjárműtároló a lakóépület tömegén belül alakítható ki, a lakó rendeltetésű épületeken kívül egyéb rendeltetésű épület (pl. tároló), egyéb melléképítmény elhelyezhető.

(15)[30] Az Lke4/1 építési övezetekben:
a) az előkert mérete 5,0 m,
b) az oldalkert mérete 3,0 m,
c) a hátsókert mérete 5,0 m, kivéve a közparkmenti telekhatáron, ahol 3,0 m.

(16)[31] Az építési övezet területén a Szabályozási tervlapon „beültetési kötelezettséggel" jelölt területsávban háromszintű növénytelepítést kell alkalmazni.

---

[27] hatályon kívül helyezte: 1/2017. (I. 30.) ÖR 2017. március 1. napjától
[28] kiegészítette: 21/2022. (XI. 29.) ÖR., hatályos: 2022. december 14. napjától
[29] kiegészítette: 21/2022. (XI. 29.) ÖR., hatályos: 2022. december 14. napjától
[30] kiegészítette: 21/2022. (XI. 29.) ÖR., hatályos: 2022. december 14. napjától
[31] kiegészítette: 21/2022. (XI. 29.) ÖR., hatályos: 2022. december 14. napjától

(17)[32] Az építési övezet területén a Szabályozási tervlapon „meglévő, megtartandó/kiegészítendő fasorral" jelölt területsávban a meglévő fák megtartandók, kivéve a kapubehajtó, illetve közterületi út esetében, illetve kiegészítendők 10 m-ként egy közepes lombkoronájú, területen honos faegyeddel."

Falusias lakó övezet (Fl)

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

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

Falusias lakóövezetben az építési telek								
Övezeti Jele	Beépítés Módja	legkisebb területe		Legnagyobb Beépítettsége %	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	Kialakítható telek		Minimális Zöldfelületi Aránya %
		Kialakítható m2	Beépíthető M2*			Legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	
Lf1	O	900	700	30	4,5	17,5	40	50
Lf2	O	700	550	30	4,5	18	35	50
Lf3	SZ	900	700	30	4,5	20	40	50
Lf4[33]	SZ	2000	2000	20	4,5**	25	60	50
Lf5	O	900	700	30	4,5	18	40	50

(3)[34] A falusias lakó övezetben az építési telek táblázatban:
a) * jelölés kialakult telekosztás esetén kivételesen a beépíthető minimális telekméret alatti területű telkek is beépíthetők főépítészi szakvélemény alapján (360 m2-ig), és
b) ** gazdasági épület építése esetén indokolt esetben 6,0 m jelent.
c) Több érték szerepeltetése esetén a szabályozási tervlap övezeti pecsétjében szereplő érték tartandó be.

(4) Az övezet építési telkein üzemanyagtöltő állomás nem helyezhető el.

(5) Az övezetben kivételes esetben:
a) 2 egységes lakóépület
b) üdülőépület is elhelyezhető (maximum 2 egység), amennyiben az kielégíti a lakóépületekre vonatkozó követelményeket is.

(6) Az övezet telkein a fő rendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épületben nyerhet elhelyezést, kivéve az Lf* övezetet, ahol egységes beépítési javaslat alapján lehet a második épületsort elhelyezni.

[32] Kiegészítette: 21/2022. (XI. 29.) ÖR., hatályos: 2022. december 14. napjától
[33] Módosította: 13/2014. (X. 07.) ÖR, hatályos: 2014. November 6. napjától
[34] Kiegészítette: 13/2014. (X. 07.) ÖR, hatályos: 2014. November 6. napjától

(7) Gépjárműtároló telken belüli elhelyezése:
a) új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben,
b) önálló épületben, kizárólag meglévő főépület esetén, és
c) önálló terepszint alatti építményben.

(8) Az övezetben elhelyezhető épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként:
a) a (7) b) pontja szerinti járműtároló,
b) háztartással kapcsolatos tárolóépület,
c) barkácsműhely,
d) műterem,
e) a környezetet nem zavaró kézműipari tevékenység műhelye,
f) állattartást szolgáló és azt kiegészítő épületek, és
g) a háztáji mezőgazdasági tevékenység gazdasági épületei helyezhetők el, melytől használati mód változtatása esetén sem lehet eltérni.

(9) Az övezet területén állattartást szolgáló épületek, építmények és melléképületek csak akkor helyezhetők el, ha a helyi önkormányzati rendelet az állattartást lehetővé teszi.

(10) Az övezet területén 360 m2-nél kisebb telek nem építhető be.

(11) Ha az övezetben a teleknagyság legalább 50 %-kal meghaladja a legkisebb kialakítható telekterület nagyságát, abban az esetben az ezen felüli területrészre az övezetben előírt beépítettség 50 % -a engedélyezhető, de a kialakuló beépítés így sem haladhatja meg a minimális teleknagyság esetében engedélyezhető beépítettség kétszeresét. Kivételt jelent az Lf5 övezet - a Bajcsy Zsilinszky u. 47. szám, Hrsz: 640 telek - lovarda funkcióval.

(12) Az övezetben elhelyezett kereskedelmi célú épület bruttó szintterülete az övezeti előírások betartása esetén sem haladhatja meg az 500 m2-t.

Vegyes terület

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

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

Településközpont vegyes övezete (Vt)

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

(2)[35] Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében -, valamint a legkisebb zöldfelület arányát a telek százalékában a következő táblázat szerint kell meghatározni:

Településközpont vegyes övezetben az építési telek								
övezeti Jele	Beépítés Módja	Legkisebb területe		Legnagyobb beépítettsége %*	Építmények legnagyobb építmény-	Kialakítható telek		minimális zöldfelületi aránya
		Kialakítható m2	Beépíthető M2			Legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	

[35] Módosította: 13/2014. (X. 07.) ÖR, hatályos: 2014. November 6. napjától

					magassága(m)	(m)	(m)	%
Vt1	SZ	2000	1000	20	6,0; 7,5	--	--	30
Vt2 [36]	SZ	2000,K	1000 K	30	7,5	--	--	30
Vt3	SZ	1000/K	550/K	15/20/30	4,5; 6,0	-	-	30
Vt4	SZ	1000	550	30	4,5; 6,0	--	--	30
Vt5	SZ	-	K	20	4,5; 6,0	--	--	30
Vt6*	SZ	-	K	30	9,0, 12,5	--	--	30
Vt6	SZ	-	K	30	4,5; 6,0,	--	--	30
Vt7	SZ/O	1000	550	30	6,0	-	-	30
Vt8	O	900	550	30	4,5	-	-	30
Vt9	O/Z	900	K	40	6,0	-	-	30
Vt10	O/Z	3000	2000	40	7,5	-	-	30
Vt11***	SZ	-	K	30	6,0-12,5	-	-	50
Vt12	SZ	3000	2000	40	7,5	-	-	30
Vt13**	SZ	1000	1000	25	7,5	-	-	30
Vt14 [37]	O	K	K	50	7,5	--	--	25
Vt 15[38]	O/Z	K	K	65	6,5	--	--	10
Vt 16	SZ****	5000	5000	40	6,0-9,0-12,5***	40	100	40
Vt 17	SZ	3000	2000	30	12,5	30	50	40
Vt18 [39]	SZ	-	-	10	6,0	-	-	70

(3)[40] A településközpont vegyes övezet elnevezésű táblázatban:

a) az SZ szabadonállót jelent,

b) a * lakóépület és üdülőépület építés esetén -5%-ot jelent,

c) [41]

d)[42] [43] a *** az építménymagasság a déli telekhatártól számított első 50 m-es szakaszig 6,0 m, a másodikon 9,0 m, a harmadik, Széchenyi István utcai szakaszon 12,5 m – a (12) bekezdésben foglaltak kivételével.

Az építménymagasság szakaszonként (jogi partvonaltól számított 50 m-enként) az épületrészekre külön-külön igazolandó.

e) a K betű kialakultat jelent, és a

f) a T betű terven jelöltet jelent.

g) Több érték szerepeltetése esetén a szabályozási tervlap övezeti pecsétjében szereplő érték tartandó be.

h)[44] a {} jel esetén ..... -az épületek átalakítása, korszerűsítése csak a teljes épületsorra kiterjedő

[36] módosította: 1/2017. (I. 30.) ÖR., hatályos: 2017. március 1. napjától.
[37] kiegészítette: 1/2017. (I. 30.) ÖR., hatályos: 2017. március 1. napjától.
[38] kiegészítette: 20/2019. (X. 08.) ÖR., hatályos: 2019. október 23. napjától
[39] kiegészítette: 11/2022. (VIII. 26.) ÖR., hatályos: 2022. szeptember 10. napjától
[40] Kiegészítette: 13/2014. (X. 07.) ÖR, hatályos: 2014. November 6. napjától
[41] hatályon kívül helyezte: 1/2017. (I. 30.) ÖR 2017. március 1. napjától
[42] módosította: 20/2019. (X. 08.) ÖR., hatályos: 2019. október 23. napjától
[43] módosította: 11/2022. (VIII. 26.) ÖR., hatályos: 2022. szeptember 10. napjától
[44] kiegészítette: 1/2017. (I. 30.) ÖR., hatályos: 2017. március 1. napjától.

egységes homlokzati tervvel létesíthető.

i)[45] a **** esetén a szabályozási tervlapon jelölt építési hely a rendezett terepszinttől számított 3,0 m-ig tart. E fölött 3,0 és 7,0 m között az építési helyek üvegezett, a kikötő utca és a Balaton közötti átláthatóságot biztosító „hidakkal" összeköthetők.

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

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

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

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

(8)[46]

(9)[47]

(9a)[48] A Vt11*** jelű építési övezet telkein legfeljebb 8 fő rendeltetésű épület helyezhető el. Új fő rendeltetésű épület kizárólag a korlátozottan beépíthető telekrészen helyezhető el.

(9b)[49] A Vt11*** jelű építési övezet telkein jelölt korlátozottan beépíthető telekrészen
a) legfeljebb 2 fő rendeltetésű épület helyezhető el;
b) a 2 fő rendeltetésű épület összesen legfeljebb 20 lakóegységet tartalmazhat.

(9c)[50] A Vt11*** jelű építési övezet telkein jelölt korlátozottan beépíthető telekrészen létesített épület
a) építménymagassága legfeljebb 9,5 m;
b) párkánymagassága legfeljebb 13,0 m;
c) legfeljebb földszint + 3 szintes lehet.

(10)[51] A Vt16 jelű övezetben nem helyezhető el lakó, igazgatási, hitéleti, nevelési, oktatási funkciójú épület. Az övezetben új épületet elhelyezni beépítési javaslat alapján lehetséges, melyet az önkormányzati főépítész a településképi konzultációban véleményez.

(11)[52] A Vt18 jelű építési övezet telkein több épület is elhelyezhető.

(12)[53] A Vt18 jelű építési övezet telkén a fák és zöldfelület védelme érdekében a meglévő zöldfelület 60%-ot nem érintheti építési tevékenység."

---

[45] kiegészítette: 20/2019. (X. 08.) ÖR., hatályos: 2019. október 23. napjától
[46] hatályon kívül helyezte: 11/2022. (VIII. 26.) ÖR 2022. szeptember 10. napjától
[47] hatályon kívül helyezte: 11/2022. (VIII. 26.) ÖR 2022. szeptember 10. napjától

[48] kiegészítette: 11/2022. (VIII. 26.) ÖR., hatályos: 2022. szeptember 10. napjától
[49] kiegészítette: 11/2022. (VIII. 26.) ÖR., hatályos: 2022. szeptember 10. napjától
[50] kiegészítette: 11/2022. (VIII. 26.) ÖR., hatályos: 2022. szeptember 10. napjától
[51] kiegészítette: 20/2019. (X. 08.) ÖR., hatályos: 2019. október 23. napjától
[52] kiegészítette: 11/2022. (VIII. 26.) ÖR., hatályos: 2022. szeptember 10. napjától
[53] kiegészítette: 11/2022. (VIII. 26.) ÖR., hatályos: 2022. szeptember 10. napjától

Gazdasági terület

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

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

Kereskedelmi szolgáltató övezet (Gksz)

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

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

Kereskedelmi szolgáltató övezetben az építési telek								
Övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe		Legnagyobb Beépítettsége %*	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	kialakítható telek		minimális zöldfelületi aránya %
		kialakítható m2	Beépíthető m2			legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	
Gksz1	SZ	3000	2000	30	6,0**	40	40	30
Gksz2	SZ	3000	1000	30	6,0**	40	40	30
Gksz3	SZ	2000	1000	30	6,0**	30	40	30
Gksz*	SZ	5000	5000	25	6,0	50	50	60

(3) A kereskedelmi szolgáltató övezet elnevezésű táblázatban:

a) az SZ betű szabadonállót jelent,

b) a 6,0** csak gazdasági funkciójú épület építése esetén, lakóépület esetén 4,5 m-t jelent,

c) a K betű kialakultat jelent (a telkek tovább nem oszthatók, csak telekegyesítés lehetséges), és

d) a Gksz* jelű övezetben csak kereskedelmi, vendéglátó és szállásférőhely funkciók telepíthetők a meglévő benzinkút figyelembe vételével. Kereskedelmi tevékenység csak épületen belül folytatható. Az övezetben egy tömegben legfeljebb 500m^2 alapterületű épület létesíthető.

(4) Az övezet építési telkein önálló üzemanyagtöltő állomás nem helyezhető el.

(5) Az övezetben kivételesen elhelyezhető önálló lakóépület is.

(6) A gazdasági területen melléképítmény elhelyezhető.

(7) Az övezetben a fő rendeltetés szerinti funkció több épületben is elhelyezést nyerhet.

(8) Új nem zavaró hatású gazdasági tevékenység célú ipari létesítmény elhelyezésekor előzetes környezetvédelmi hatástanulmány készítése szükséges (alapterülettől függetlenül).

(9) Új ipari létesítmény elhelyezése esetén, ha a technológia igényli az üzembe helyezéssel egy időben a szennyvizek egyedi előtisztításáról is gondoskodni kell.

Ipari terület övezete (Gip)

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

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

Az ipari terület övezetében az építési telek								
Övezeti Jele	beépítés módja	legkisebb területe		Legnagyobb Beépítettsége %*	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	kialakítható telek		minimális zöldfelületi aránya %
		kialakítható m2	Beépíthető m2			legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	
Gip	SZ	5000	3000	30	6,0**	50	60	30

(3) Az ipari terület övezet elnevezésű táblázatban:
a) az SZ betű jelentése szabadonálló, és
b) a 6,0**jelölés csak gazdasági funkciójú épület építése esetén, lakóépület esetén 4,5 m-t jelent.

(4) Az övezetben csak nem zavaró gazdasági tevékenység engedélyezhető.

(5) Az övezet építési telkein önálló üzemanyagtöltő állomás nem helyezhető el.

(6) Az övezetben kivételesen elhelyezhető önálló lakóépület is.

(7) Az övezetben a fő rendeltetés szerinti funkció több épületben is elhelyezést nyerhet.

(8) Az övezetben a főfunkciót kiegészítő járulékos funkciók számára külön építmény(ek) is elhelyezhető(k).

(9) Új ipari létesítmény elhelyezésekor minden esetben előzetes környezetvédelmi hatástanulmány készítése szükséges (alapterülettől függetlenül).

(10) Új ipari létesítmény elhelyezése esetén, ha a technológia igényli az üzembe helyezéssel egy időben a szennyvizek egyedi előtisztításáról is gondoskodni kell.

Gazdasági területek övezete (Gmg, Gksz)

32.§ (1) Ebbe az övezetbe a települési területektõl elkülönülõ majorok sorolandók, amelyben csak a környezet, a táj értékeit és az ott élõ, üdülõ embereket egyaránt kímélõ, környezetet nem károsító tevékenység végezhetõ.

(2) A levegõtisztaság-védelmi határértékeket be kell tartani.

Gazdasági területek övezetben az építési telek						
Övezet jele	kötelező művelés, v. növényzettel fedettség	kialakítható teleknagy-ság min. (m^2)	beépíthető teleknagy ság min. (m^2)	Beépítési % max	Legnagyobb Építmény-magasság* (m)	vonatkozó egyéb övezetek megj.
Gmg	----------		5000	30	6	csak mezőgazd. célokra
Gksz	----------		5000	30	6	mezőgazdasági, ipari, szolgáltató célokra

(3) A mezőgazdasági, illetve vegyes hasznosítású terület 40%-át növényzettel fedetten kell kialakítani és a telephely határán a ligetes fásítás megõrzése szükséges.

(4) Az övezetben csak a közcsatornára való rákötés esetén lehetséges fejleszteni és új épületeket építeni.

(5) Az övezetben a beépítettség mértéke a 30%-ot nem haladhatja meg.

Üdülőterület

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

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

Üdülőházas terület (Üü)

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

(2)[54] Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében -, valamint a legkisebb zöldfelület arányát a telek százalékában a következő táblázat szerint kell meghatározni:

Az üdülőházas területben az építési telek								
Övezeti Jele	beépítés módja	legkisebb területe		Legnagyobb Beépítettsége %	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	kialakítható telek		minimális zöldfelületi aránya %
		kialakítható m2	beépíthető m2			legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	
Üü1	SZ	10000*	5000	10 ; 15	7,5 ; 7,5*	-	-	60
Üü2	SZ	5000	2000	10	6,0; 7,5; 7,5*	-	-	60

[54] Módosította: 13/2014. (X. 07.) ÖR, hatályos: 2014. November 6. napjától

Üü2*	SZ	5000	2000	15	7,5*	40	40	60
Üü3	SZ	2000	1000	10	6,5; 7,5; 7,5*	20	35	60
Üü4	SZ	K	550	10	3,5; 6,0; 7,5; 7,5*	K	K	60
Üü5	SZ	K	K	25	8,5	K	K	40
Üüc	SZ	K	K	5	7,5*	K	K	60
Üü6	SZ	5000	2000	30	6,0	40	40	50
Üü7	SZ	1000	1000	15	4,5	20	35	65
Üü8	SZ	2000	K	10	7,5	-	-	60
Üü9	SZ	10 000	5000	15	7,5*	-	-	60
Üü10*	SZ	2000	1000	30	7,5*	-	-	30
Üü11	SZ	5000	2000	15	6,0	-	-	60
Üü12	SZ	2000	1000	15	7,5*	-	-	60
Üü13	SZ	2000	2000	10	6,0	-		65
Üü14	SZ	3000	2000	15	7,5*	-	-	70
Üü15	SZ	5000	2000	15; 20	6,0	-	-	55
Üü16 [55]	SZ	2000	1000	15; 20	8,0**	-	-	60
Üü 17[56]	SZ	5000	2000	30/K*	7,5*			45
Üü5* [57]	SZ	10000	5000	15	6,0	-	-	60

(3)[58] Az üdülőházas terület elnevezésű táblázatban:

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

b) az SZ betű szabadonállót jelent,

c) a K betű jelentése kialakult (a telkek tovább nem oszthatók), csak telekegyesítés lehetséges,

d) a 7,5* legnagyobb építménymagasság (part menti telkek esetében) jelent,

da) parttól 30-60 m 6,0 m,

db) parttól 60-100 m: 7,5 m, és

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

e) Üü10* jelű övezetben a megengedett 30 %-os legnagyobb beépítettség csak közösségi és ellátó funkciók telepítése esetén érvényesíthető, egyéb esetben 15%-os.

f) Több érték szerepeltetése esetén a szabályozási tervlap övezeti pecsétjében szereplő érték tartandó be.

g) [59] a 8,0** a legnagyobb építménymagasság, kialakult beépítés esetén legfeljebb az elbontásra kerülő építmény építménymagassága, de legfeljebb 12,5 m építménymagasságig.

[55] módosította: 1/2017. (I. 30.) ÖR., hatályos: 2017. március 1. napjától

[56] kiegészítette: 20/2019. (X. 08.) ÖR., hatályos: 2019. október 23. napjától

[57] kiegészítette: 22/2022. (XI. 29.) ÖR., hatályos: 2022. december 14. napjától

[58] Kiegészítette: 13/2014. (X. 07.) ÖR, hatályos: 2014. November 6. napjától

[59] módosította: 1/2017. (I. 30.) ÖR., hatályos: 2017. március 1. napjától

h) [60] K* = jogszerűen meglévő épületek fennállásáig a kialakult állapot szerinti, épületbontás esetén újépítéskor legfeljebb 30%

(4) Az övezet építési telkein több főépület is elhelyezhető az övezetben előírt beépítési % betartásával.

(5) Az övezet területén:
a) üdülőépület,
b) szálláshely - szolgáltató épületek közül a kereskedelmi szálláshelyek épületei,
c) üdülőtábor,
d) sportlétesítmény,
e) olyan intézmény, amely az üdülőfunkciót nem zavarja és terhelése nem lépi túl az üdülőterület környezetterhelési határértékeit, és
f) az üdülőterület ellátását szolgáló kereskedelmi funkciójú épület max. 500 m2 bruttó szintterülettel helyezhető el.

(6) Az övezet területén nem helyezhető el:
a) az Üü5 és Üü5* építési övezet kivételével önállóan új lakóépület,[61]
b) ipari, kisipari, kézműipari létesítmény,
c) üzemanyagtöltő állomás, és
d) a meglévő épület használati módját ezekre a célokra megváltoztatni nem lehet.

(7) Az Üüc jelű övezetben kizárólag kemping vagy üdülőtábor létesíthető az előírt max. 5%-os beépítettséggel.

(8) Üdülőházas övezetben új épületet elhelyezni beépítési javaslat alapján lehetséges.

(9) A beépítési javaslatnak tartalmaznia kell legalább:
a) M=1:500 méretarányú helyszínrajzo(ka)t, a tervezett épület(ek), egyéb építmények elhelyezkedését bemutatva, a telken belüli gépjárműforgalom, várakozó járművek, gyalogos forgalom javaslatát, közműellátási és kertészeti javaslatot,
b) a tervezett épületek M=1:200 (esetleg 1:500) méretarányú vázlatterveit (alaprajz, homlokzatok, metszet),
c) a látványtervet, és
d) a műszaki leírást.

(10) A szabályozásban K (kialakult) jellel jelölt telkek továbbosztása nem lehetséges.

(11) A legkisebb zöldfelület számításában a vízmedence terület fele beszámítható.

(12) Sportpálya kialakítása esetében az előírt zöldfelület mértéke 20%-kal csökkenthető.

(13)[62] A járművek telken belül:
a) fásított parkolóban (de ez nem számít bele a zöldfelületbe),
b) fő rendeltetést szolgáló épületben, és
c) a terepszint alatti építményben helyezhetők el.
d) az Üü5* építési övezetben - amennyiben különálló max. 2 egységes üdülők vagy lakások épülnek - az a-c) pont szerinti feltételeket nem kell betartani.

---

[60] kiegészítette: 20/2019. (X. 08.) ÖR., hatályos: 2019. október 23. napjától
[61] módosította: 22/2022. (XI. 29.) ÖR., hatályos: 2022. december 14. napjától
[62] módosította: 22/2022. (XI. 29.) ÖR., hatályos: 2022. december 14. napjától

(14)[63] Az övezetben max. F + 1 + T (földszint + 1 + tetőtér) szintszámú épület, illetve az Üü5 övezetben a tetőtéri szint egy teljes értékű szintként – azaz a legfelső szinten nincs 1,9 m belmagasság alatti terület – helyezhető el, az Üü5* építési övezetben földszint + emelet alakítható ki.

(15)[64] Az Üü5* építési övezetben a 71-es út felőli telekhatár mentén tájhonos, lombhullató fafajokból álló fa és cserjesor telepítendő.

(16)[65] Az üdülőegységekhez és a lakásokhoz min. 1 személygépkocsi parkoló biztosítandó.

(17)[66] Az Üü5* építési övezetben a minimális zöldfelületet háromszintes növényzettel kell biztosítani, melynek során az épületek takarására min. 2 db tájhonos, lombhullató fa fajtát kell alkalmazni a 71-es út felőli homlokzat és az oldalhomlokzatok környezetében."

Hétvégi házas övezet (Üh)

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

(2)[67] Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében, valamint a legkisebb zöldfelület arányát a telek százalékában a következő táblázat szerint kell meghatározni:

A hétvégi házas övezetben az építési telek								
Övezeti Jele	Beépítés Módja	legkisebb területe		Legnagyobb Beépítettsége %	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	kialakítható telek		minimális zöldfelületi aránya %
		kialakítható m2	beépíthető m2*			legkisebb szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)	
Üh1	SZ	1440	720	10/15	3,5; 4,5	20	40	65
Üh1[K]	SZ	1440	720	15/20	3,5; 4,5	20	40	65
Üh2	SZ	1000	720	10	3,5	20	40	65
Üh3	SZ	1000	550	10; 12,5; 15****	3,5; 4,5	20	40	65
Üh4	SZ	720	550/K	10/15	3,5; 4,5; 6,0	14	30	65
Üh5	SZ**	550	360	15	3,5; 4,5	14	20	65
Üh6	SZ	360	K	15	3,5; 4,5	12	20	65
Üh7	SZ	550	360	15	3,5	12	20	65
Üh8	O***	1440	720	15	4,5	16	30	65
Üh9	SZ	360	K	10	3,5; 4,5	12	20	65
Üh10	SZ	550	360	15	4,5 [68]	12	25	65
Üh11	I/O	360	360	15	3,5	12	20	65
Üh12	SZ	1000	700	15	3,5	20	30	65

[63] módosította: 22/2022. (XI. 29.) ÖR., hatályos: 2022. december 14. napjától
[64] kiegészítette: 22/2022. (XI. 29.) ÖR., hatályos: 2022. december 14. napjától
[65] kiegészítette: 22/2022. (XI. 29.) ÖR., hatályos: 2022. december 14. napjától
[66] kiegészítette: 22/2022. (XI. 29.) ÖR., hatályos: 2022. december 14. napjától
[67] Módosította: 13/2014. (X. 07.) ÖR, hatályos: 2014. November 6. napjától
[68] módosította: 9/2021. (XI. 15.) ÖR., hatályos: 2021. november 16. napjától

Ühs	SZ	1440	900	10	3,5	20	30	75

(3)[69] A hétvégi házas övezet elnevezésű táblázatban:

a) K közösségi funkció fogadása esetén a 20%-os beépítettség kihasználható,
b) SZ szabadonállót jelent,
c) O oldalhatáronállót jelent,
d) I ikresen csatlakozót jelent,
e) [70]* meglévő, kialakult telekosztás esetén kivételesen a beépíthető minimális telekméret alatti területű telkek is beépíthetőek az övezetre érvényes sajátos előírások alkalmazása mellett.
Kivéve: Kikötő u., Parti sétány, és Balaton közötti teleksáv.
f) SZ** Keskeny telek esetében (kisebb, mint 10m) - (kialakult állapot) oldalhatáron állóként is beépíthető az épületek közötti legkisebb kötelező távolság betartásával egy idejűleg.
g) O*** minimum 20 m telekszélesség esetén szabadonállóként is beépíthetőt jelent,
h) K kialakult telekosztás (tovább nem osztható), csak a telekegyesítés lehetséges, és
i) I/O ikresen csatlakozóként és oldalhatáron állóként beépíthető telek a kialakult állapothoz igazodva.
j) Több érték szerepeltetése esetén a szabályozási tervlap övezeti pecsétjében szereplő érték tartandó be.
k) ***** az övezet 1800 m2 feletti ingatlanai 10%-os, az 1200-1800 m2-es ingatlanai 12,5%-os és az 1200 m2 alatti ingatlanai 15%-os beépíthetőségűek

(4) A hétvégi házas övezetben kivételesen elhelyezhető :

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

(5) A hétvégi házas övezetben nem helyezhető el:

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

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

(7) A fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület az övezet területén nem helyezhető el. Az övezetben 2005. december 31.-éig földhivatalnál bejegyzett, kizárólag csónaktároló funkciójú épület a telken második épületként fennmaradhat, ha az alábbi feltételeket is kielégíti:

a) nem esik a TNM rendeletből átvett „beépítetlenül megőrzendő parti területsáv" korlátozási zónába,
b) az ingatlan beépítettsége az övezeti előírások szerinti legnagyobb beépítettséget nem haladja meg, és
c) az építmény építészeti megjelenése a tradicionális csónaktároló létesítmények hangulatát tükrözi, s nem lapos tetős.

(8) [71] Az övezetben Balatonkenese vasút és Balaton part közötti területén 1 egységes üdülő építhető, kivéve, ha a telek az övezetre előírt minimális beépíthető telekterület kétszeresét eléri, illetve ezt

[69] Kiegészítette: 13/2014. (X. 07.) ÖR, hatályos: 2014. November 6. napjától
[70] módosította. 1/2017. (I. 30.) ÖR., határolyos: 2017. március 1. napjától
[71] módosította: 1/2017. (I. 30.) ÖR., hatályos: 2017. március 1. napjától

meghaladja. Ilyen telken kétegységes épület is engedélyezhető, de az építészeti kompozíció nem lehet egy kétegységes, szimmetrikus ikerházhoz hasonló.

(9) Ha az övezetben a teleknagyság legalább 50 %-kal meghaladja a legkisebb kialakítható telekterület nagyságát, abban az esetben az ezen felüli területrészre az övezetben előírt beépítettség 50 % -a engedélyezhető, de a kialakuló beépítés így sem haladhatja meg a minimális teleknagyság esetében engedélyezhető beépítettség kétszeresét.

(10) Az övezetben elhelyezhető kereskedelmi funkciójú épület bruttó szintterülete az övezeti előírások betartása esetén sem haladhatja meg a 300 m2-t.

(11) Az Alteleki út - Tompa Mihály utca - Parti sétány - Vasút utca által határolt területen kivételesen a beépíthető minimális telekméret alatti területű telkek is beépíthetők főépítészi szakvélemény alapján (220 m2-ig egyedi beépítési mód meghatározással).

(12) Az Üs jelű, Soós-hegy területére és környékére vonatkozó övezetben csak beépítési tanulmánnyal, látványtervvel megalapozott építési helyet kijelölő dokumentáció alapján lehet építési engedélyt kiadni. Az építési hely-kijelölő szabályozási tervnek legalább a telekalakítási terv készítési kötelezés szerinti területre kell kiterjednie.

(13) Az Üs jelű övezetben az építési hely-kijelölő dokumentációnál, a telekalakítási tervnél, majd pedig az engedélyezési terveknél az alábbi előírások betartása kötelező:
a) az Üs jelű övezetben a „C" besorolású felszínmozgásra érzékeny zónában a 15%-nál meredekebb lejtésű területek beépítése tilos. Ha a teleknek nincs 15%-nál kisebb lejtésű része, akkor az a kialakult formájában nem beépíthető. A telekalakítási terv készítése során ezen a helyzeten átosztással lehet változtatni,
b) az Üs jelű övezetben a 10%-os legnagyobb beépítettség 1500 m^2-es teleknagyságig használható ki, ennél nagyobb teleknél sem lehet látványvédelmi és tájkarakter védelmi okokból 150 m^2-nél nagyobb épületet elhelyezni,
c) az övezetben a telkek zöldfelületként fenntartott részén az eredeti növényzet megtartására törekedni kell, ezért az építési engedélyezési terv kötelező részeként be kell nyújtani a meglévő növényállomány felvételét, valamint a tervezett kertészeti kialakítás engedélyezési dokumentációját is. Tájidegen növényzet, kerti építmény nem engedélyezhető, és
d) az övezet telkeinek a határán – utcai fronton is – csak szilárd lábazat nélküli áttört kerítés létesíthető, mely mentén térfaképző növényzet telepíthető.

Különleges terület

36.§ (1) A különleges területek a településen az alábbi célból kerültek kijelölésre:
a) sportolás, rekreációs célú területek:
aa)sportterület (Ks),
ab)strand (Kst),
ac)szabadidőközpont (Kszk)
ad)vízi-sport, kikötő (Ki),
ae)kemping (Kk), és
af) egészségügyi terület (Keü).
b) oktatási, kutatási (Ko) célú területek.

(2) A különleges területeket a SZT és az ÖT jelöli ki.

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

(4)[72] A terület építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében, valamint a legkisebb zöldfelület arányát a telek százalékában a következő táblázat szerint kell meghatározni:

Különleges területen az építési telek								
övezeti jele	Beépítés Módja	legkisebb területe		legnagyobb beépítettsége %	Építmények Legnagyobb építmény-magassága (m)	Kialakítható telek		minimális zöldfelületi aránya %
		kialakítható m2	Beépíthető m2			Legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	
Kst1	SZ	K	--	10	4,5;	--	--	60
Kst2	SZ	10 000	--	10	4,5	--	--	40
Ks	SZ	10 000	10 000	10	4,5	-	-	40
Ksz	SZ	10 000	10 000	10	7,5*	-	-	60
Kk	SZ	K	-	10	4,5; 7,5*	-	-	70
Ko	SZ	10000/ 5000	5000/2000	10/25	4,5; 7,5*	-	-	85/60
Ki	SZ	2000	1000	10	4,5	-	-	40
Keü1	SZ	3000	2000	15	7,5*	-	-	70
Keü2	SZ	10000	5000	10	7,5*	-	-	60
Kszk	SZ	10 000	5000	30	7,5*	-	-	50

(5)[73] A különleges területen elnevezésű táblázatban:
a) SZ szabadonállót jelent,
b) K kialakult (tovább nem osztható),
c) T terven jelöltet jelent, és
d) 7,5* legnagyobb építménymagasság
da) parttól 30-60 m: 4,5 m,
db) parttól 60-100 m: 7,5 m,
dc) parttól 100 m-en túl meglévő épület esetén a jelenlegi épületmagasság felújítás esetén megtartható, és
dd) épület építés esetén 7,5 m.
e) Több érték szerepeltetése esetén a szabályozási tervlap övezeti pecsétjében szereplő érték tartandó be.

(6) A területen önálló gépkocsitároló elhelyezése nem lehetséges.

Különleges terület sportolási és rekreációs célokra (Krek)

37.§ (1) A terület:
a) sportlétesítmények,
b) strandok, vízi-sport telep, kemping,
c) szabadidőközpont, és
d) egészségügyi létesítmények, elsősorban gyógyszálló elhelyezésére szolgál.

(2) A sportlétesítmények területén:
a) sport építmények, kikötő,

[72] Módosította: 13/2014. (X. 07.) ÖR, hatályos: 2014. November 6. napjától
[73] Kiegészítette: 13/2014. (X. 07.) ÖR, hatályos: 2014. November 6. napjától

b) sport építmények kiszolgáló létesítményei,
c) szabadidőközponti létesítmények, és
d) a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó létesítmények helyezhetők el.

(3) A strand területen:
a) a strand kiszolgáló épületei (zuhanyzók, WC-k, kabinok), és
b) a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények helyezhetők el.

(4) Kivételes esetben a K-ST2 jelű területen, valamint szabadidőközpont célú területen szállásépület is elhelyezhető max. 20 fő befogadóképességig.

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

(6) A kemping területen szállásépületek és azokhoz kapcsolódó kiszolgáló létesítmények helyezhetők el az építési jellemzők szerinti paraméterekkel.

(1) Új sportépület, szabadidőközpont, illetve strand kialakítása, átépítése, felújítása esetén a tervezett funkciónak megfelelően az OTÉK 42.§. alapján a parkolást a telken belül kell biztosítani, valamint gondoskodni kell a megfelelő szociális kiszolgáló létesítményekről.

(2) Új sport, szabadidőközpont, és strand területek engedélyezésekor és felújítás esetén az engedélyeztetésre benyújtott dokumentációnak kertészeti tervet is kell tartalmaznia. A kertépítészeti terv méretaránya min. 1:500.

(3) A területen épület csak teljes közművesítettség esetén helyezhető el.

(4) Az övezetben az SZT övezeti jellemzőinek megfelelő építménymagasságú épületek, de maximum F+1+T szintszámú épület helyezhető el.

(5) Kikötő területet is magába foglaló vízi-sport célú területen medencés kikötő esetén a víz felülete az építési telekre meghatározott legkisebb zöldfelületbe nem számítható bele.

(6) Az övezetben új építmények telepítése esetén az építési engedélyezési dokumentáció benyújtása előtt a létesítmény építészeti terveit tervtanácson kell bemutatni látványtervvel, s a kertészeti kialakítás terveivel együtt, s csak pozitív tervtanácsi és főépítészi vélemény megszerzése esetén – annak írásos dokumentumát mellékelve – lehet az engedélyezési dokumentációt az említett kiegészítő mellékletekkel együtt elbírálni.

(13) Az egészségügyi különleges területen egészségmegőrzés létesítményei, elsősorban gyógyszálló, gyógyüdülő és azokhoz kapcsolódó kiszolgáló létesítmények helyezhetők el.

Különleges terület oktatási, kutatási célra (Ko)

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

(2) Az övezet területén:
a) a fenti célokat szolgáló építmények, és
b) a területet használók ellátását szolgáló létesítmények helyezhetők el.

(3) Az övezet területén kivételesen szállásépület is elhelyezhető max. 20 fő befogadóképességig.

(4) Az övezetben a tervezett funkciónak megfelelően az OTÉK 42.§. alapján a parkolást a telken belül biztosítani kell.

(5) A területen épület csak teljes közművesítettség esetén helyezhető el.

(6) Az övezetben az SZT és a 36.§ övezeti jellemzőinek megfelelő építménymagasságú épületek helyezhetők el.

(7) Az övezetben új építmények telepítése esetén az építési engedélyezési dokumentáció benyújtása előtt a létesítmény építészeti terveit tervtanácson kell bemutatni látványtervvel, s a kertészeti kialakítás terveivel együtt, s csak pozitív tervtanácsi vélemény megszerzése esetén – annak írásos dokumentumát mellékelve – lehet az engedélyezési dokumentációt az említett kiegészítő mellékletekkel együtt benyújtani.

Különleges turisztikai fejlesztési terület övezete

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

(2) Az övezetben minimum 5 ha nagyságú területek építhetők be, maximum 8%-os beépíthetőséggel.

(3) Az övezetben csak teljes közművesítés esetén adható ki építési engedély.

(4) A telek területének 80%-át növényzettel fedetten kell kialakítani, amelyből az összterület minimum 50%-át magas, fás növényzettel borított kell legyen, azaz ligetes, parkszerű kialakítás kötelező.

(5) A növényzet őshonos, illetve a táj éghajlatának megfelelő szubmediterrán növényekből kell kialakítani.

(6) Az övezeten belül, az építendő épületeket a funkciókhoz és a szűkebb környék építészeti és táji adottságokhoz igazodva kell megtervezni.

(7) Az övezeten belül a védett természeti területek nem beépíthetők, a védelem feltételeiről továbbra is gondoskodni kell.

(8) A védett természeti területek alapterülete a beépítési %-ba beszámít.

(9) Az övezetben tervezett beruházások megvalósítása a tevékenység jellegétől függően csak környezeti hatásvizsgálat elvégzése alapján engedélyezhető.

(10) Az övezeten belüli fás növényzettel fedett felületterületek nem építhetők be, de az fás növényzettel fedett felületterületek nagysága a beépíthető terület nagyságába beszámítható. Az övezetben Sándor-hegy – Bögre-hegy szabályozással érintett területén a villapark saját használatú kertrészeinek szeparálása kertészeti elemekkel – pl. sövény, többszintes növényállományú térelválasztó – javasolt.

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

1. táblázat

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

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

2. táblázat

(8) A Sándor-hegy – Bögre-hegy a szabályozási tervlapjain meghatározott építési helyen Krek1jelű övezetű 5,0 hektáros és Krek2 jelű övezetű 41,83 hektáros - összesen 46,83 ha - Ü-1 területén szabályozási terv alapján kijelölt építési helyekhez kötött építési jellemzők táblázatos összefoglalása.

Jel	Megnevezés	Mértékegység	A telken belüli építési helyek számjelei								Összesen
			1	2	3	4	5	6	7	8	
A	Az építési hely területe	ha	5,43	1,25	0,33	2,02	1,34	0,48	6,94	2,28	20,07
B	Az építési helyen belül elhelyezhető legnagyobb földszinti alapterület	m^2	15 100	1500	800	5000	4000	2000	6060	3000	37460
C	Az építési helyen belül kialakítandó legkisebb zöldfelület		Az építési hely 40%-a						Az építési hely 60%-a		-
		ha	2,172	0,5	0,136	0,808	0,536	0,192	4,164	1,368	9,872
D	Az építhető legnagyobb építménymagasság	m	15,0	7,5	6,0	9,0	9,0	6,0	5,5	5,5	-
E	Beépítési mód	-	Szabadonálló								
	Az építési hely jele	Az építési helyre vonatkozó funkcionális tartalom									

F	1	1. 200 szobás, 4*szálloda a minőségi fokozatnak megfelelő teljes körű szolgáltatással – étterem, konyha, lakosztályok, stb. 2. Konferenciaközpont 300 fh-es plenáris teremmel, kistermekkel, adminisztrációs és kiszolgáló létesítményekkel, 600 fő egyidejű fogadásának lehetőségével; 3. Élményfürdő és wellness központ zárt és nyitott medencékkel; 4. Szolgálati lakások, üzemeltetéshez kapcsolódó és szolgáltató helyiségek, 5. Recepció, porta, 6. Energiaközpont; 7. Gépkocsi parkolók OTÉK szerinti kapacitással, melybe a szabályozási terven kijelölt parkolók is beszámítanak
	2	Golfklub épület étteremmel – grill-terasz -, bárral, sporteszközök, golfkocsik tárolójával, karbantartási lehetőséggel, kapcsolódó funkciókkal
	3	Látványpincészet: 150 fő egyidejű fogadására alkalmas terekkel, kiszolgáló egységekkel
	4	Társas üdülők 110-120 üdülőegységgel, egységenként 1-1 gépkocsi várakozóhellyel
	5	Társas üdülők 50-60 üdülőegységgel, egységenként 1-1 gépkocsi várakozóhellyel
	6	Társas üdülők 30-35 üdülőegységgel, egységenként 1-1 gépkocsi várakozóhellyel
	7	Üdülő villák 45-50 üdülőegységgel, egységenként 1-1 gépkocsi várakozóhellyel
	8	Üdülő villák 15-20 üdülőegységgel, egységenként 1-1 gépkocsi várakozóhellyel

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

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

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

III. Fejezet

Beépítésre nem szánt területek

Közlekedési és közmű területek övezete (Kköz, Kköv)

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

Közlekedési területek

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(12) A közutak tervezési osztályba sorolása:

a) Külterületi közutak:

aa)	autópálya	K.I.A,
ab)	M8,	
ac)	autóút	K.II.A,
ad)	710,	
ae)	II. rendű főút	K.IV.A,
af)	71,	
ag)	összekötőút	K.V.A,
ah) [74]		
ai)	7213,	
aj)	egyéb közút	K.VI.,
ak)	kerékpárút	K.VII., és
al)	gyalogút	K.VIII.

b) Belterületi közutak:

ba)	II. rendű főút	B.IV.c.B,

[74] hatályon kívül helyezte: 1/2017. (I. 30.) ÖR 2017. március 1. napjától

bb) 71,
bc) gyűjtőút B.V.d.A
bd) az összekötő utak belterületi szakaszai és a helyi gyűjtőutak:
bda) [75]
bdb) [76]
bdc) [77]
bdd) [78]
bde) Vak Bottyán út,
bdf) Schnédel A. út,
bdg) Bocskai út,
bdh) Bajcsy Zs. út, és
bdi) végig a Kikötő út.
be) kiszolgálóút B.VI.d.C,
bf) minden egyéb út,
bg) kerékpárút B.VII., és
bh) gyalogút B.VIII.

Közmű területek, közművek

Általános előírások

42.§ (1) A település bel- és külterületén lévő, illetve azt érintő közművezeték hálózatok, azok műtárgyai és létesítményei a nyomvonaltengelytől mindkét irányban értendő – a törvényerejű rendeletekben és a vonatkozó szabványokban rögzített – biztonsági övezettel rendelkeznek, melyen belül meghatározott tilalmak és korlátozások érvényesek.

(2) A meglévő közműhálózat védelmét biztosítani kell, szükség esetén szakfelügyelet igénylésével.

(3) A közmű létesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenésre, illetve a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag) figyelemmel kell lenni.

(4) A közműhálózatot lehetőleg közterületen kell megépíteni a folyamatos hozzáférhetőség biztosítása mellett az érvényes MSZ szerint.

(5) A megvalósításra kerülő új létesítményeket a a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény ben (továbbiakban: BTSZ) meghatározott közművesítéssel kell ellátni.

(6) A közműhálózatok, közműépítmények védőtávolságát közterületen, vagy közmű üzemeltető telkén belül kell biztosítani. Ettől eltérő esetben – ha a vezeték és a védőtávolság magánterületre esik – a közművezeték nyomvonalára a szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni. A szolgalmi jogot és a szükséges védőtávolságot az építési engedély kiadásánál figyelembe kell venni.

(7) Amennyiben csak a védőtávolság esik magánterületre, azt csak az építési engedély kiadásánál kell figyelembe venni.

(8) A közművesítésre kerülő telkeknek a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel kell csatlakozni. Közműhiányos ingatlant ellátó, más telkén átvezetett bekötővezeték nyomvonalára a szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni. A

[75] hatályon kívül helyezte: 1/2017. (I. 30.) ÖR 2017. március 1. napjától
[76] hatályon kívül helyezte: 1/2017. (I. 30.) ÖR 2017. március 1. napjától
[77] hatályon kívül helyezte: 1/2017. (I. 30.) ÖR 2017. március 1. napjától
[78] hatályon kívül helyezte: 1/2017. (I. 30.) ÖR 2017. március 1. napjától

szolgalmi jogot és a szükséges védőtávolságot az építési engedély kiadásánál figyelembe kell venni.

(9) Új út építésénél a tervezett közművek egyidejű megépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről, belterületen a közvilágítás megépítéséről, útrekonstrukciónál a meglévő közművek szükséges egyidejű felújításáról gondoskodni kell.

(10) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor a feleslegessé vált közművet el kell bontani, az indokoltan földben maradó vezeték tömedékelését szakszerűen meg kell oldani.

(11) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani. A beépítésre szánt területeken a területet kiszolgáló közművezetékek nyomvonalát és helyét úgy kell elrendezni, hogy az utcákban egyoldali, kedvező esetben kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.

(12) Amennyiben fasor telepítésére közterületen helyhiány (kis szabályozási szélesség, bevágás) miatt nincs lehetőség, úgy az a szabályozási vonalon kívül (magánterületen) is megvalósítható.

(13) A területen tereprendezési és feltárási munkát a jogszabályi környezet szabályozta feltételekkel szabad végezni.

(14) Felszínmozgásra érzékeny területen a közműépítéshez szükséges vezetékárok építését ütemezetten kell végezni.

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

Vízellátás - tűzvédelem

(16) A beépített, illetve beépítésre szánt területen építési engedély csak a vezetékes vízellátás ingatlanra történő bekötését követően adható.

(17) A csatornahálózat megvalósulását követően házi vízbekötés csak az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózatra történő rákötést követően engedélyezhető.

(18) A mértékadó külső tűzivíz szükségletet az érvényes tűzvédelmi előírások szerint a hálózaton biztosítani kell.

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

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

(21) Az ivóvízhálózaton föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni.

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

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

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

(25) Védőtávolságok a MSz 7487/2 szerint:

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

Szennyvízelvezetés

(26) A területen a szennyvizek szikkasztása szigorúan tilos!

(27) Az elválasztott rendszerű szennyvízcsatornázás megvalósulásáig a szennyvizet zárt tározóban kell összegyűjteni.

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

(29) A szennyvízcsatorna hálózatba csapadékvizet vezetni tilos!

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

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

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

Védőtávolságok

(33) Védőtávolságok:

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

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

Csapadékvíz elvezetés

(35) Csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető!

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

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

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

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

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

(41) A meglévő, szabályozási tervlapokon jelölt vízfolyások fenntartandók, karbantartásukat folyamatosan biztosítani kell.

Villamosenergia-hálózatok

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

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

a) külterületen 5,0 – 5,0m-es, és

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

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

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

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

Elektronikus hírközlési hálózatok

(47) Föld feletti távközlési légkábel hálózatok esetében a nyomvonal két oldalán szükséges biztonsági sáv a tengelyvonaltól mérve 1,0 méteres távolságú függőleges síkokig terjed.

(48) Föld alatti távközlési hálózatok, kábelek és alépítmények az érvényes szabvány előírásai szerint rögzített biztonsági övezete a nyomvonal mindkét oldalán, arra merőlegesen 1,0 méteres távolságú függőleges síkokig terjed.

(49) Hálózatbővítés a MSz 7487. szabvány előírásai szerint a közterületeken a meglévő távközlési alépítmények felhasználásával, és új csőhálózat kiépítésével és megszakító létesítmények telepítésével oldandó meg. A tervezett alépítményi csőszámnak és megszakító létesítményeknek a tervezési terület 100%-os ellátását kell szolgálnia.

(50) A telekhatárok és az útburkolatok között húzódó járdák és zöldsávok a távközlési alépítmények, földkábelek elhelyezésére alkalmas területsáv.

(51) Ide kell elhelyezni az alközpontokat összekötő törzs- és átkérő kábelhálózatokat is. A távbeszélő állomásokhoz csatlakozó elosztóhálózatokat a gyalogos közlekedés területsávjában kell elhelyezni.

(52) Nyilvános távbeszélő állomás elhelyezését a tervezett kereskedelmi-szolgáltató épületek közterületi frontján lehet megvalósítani.

(53) Légvezetékes távközlési hálózat a 0,4 kV-os villamos és a kábel TV hálózattal közös tartószerkezeten építendő.

(54) Mobil távközlésre szolgáló jelentős újabb bázisállomások vagy adótornyok közterületi elhelyezése nem javasolt.

Gázvezeték hálózatok

(55) Földgázszállító vezetékhálózatok, gázfogadó állomások, körzeti és ipari gáznyomásszabályozó berendezések biztonsági övezeteit az érvényes jogszabályok és szabványok a nyomásfokozatoktól (nagynyomású hálózatoknál + a csővezetékek névleges űrméretétől) függően a csővezeték tengelyvonalától mindkét irányban terjedően az alábbiak szerint rögzíti:

a) nagyközépnyomású hálózat	5,0 – 5,0 m,
b) középnyomású hálózat	4,0 – 4,0 m, és
c) gáznyomás-szabályozó berendezés	10,0x10,0 m-es terület.

(56) A biztonsági övezeten belül az érvényes jogszabályokban rögzített szigorú tilalmak és korlátozások betartása minden esetben kötelező jellegű!

(57) A földgáz hálózatok és berendezések további tervezési és kivitelezési munkái során be kell tartani a vonatkozó érvényes jogszabályokban és szabványokban rögzített előírásokat.

(58) Földgázhálózatok részére a közutak burkolata alatt az érvényes szabványban rögzített, az útpálya tájolása szerinti „hideg" oldali közműsávot az egyéb közművezetékektől 1,0-1,0 méteres védőtávolsággal biztosítani kell.

Beépítésre nem szánt különleges területek

43.§ (1) A beépítésre nem szánt különleges területek a településen az alábbi célból kerültek kijelölésre:
a) sportolásra (sportterület) (rövidítve: Ks, Ksp),
b) növénykert céljára (rövidítve: Karb),
c) temetők területei
ca) temető (rövidítve: Kt), és
cb) kegyeleti park (rövidítve: Kkegy),
d) különleges vasúti terület (állomás - Kköv), különleges közlekedési terület (Kköz),
e)[79] kemping céljára (rövidítve: Kk-k), és
f) mezőgazdasági üzem céljára (rövidítve: Kmü).
g)[80] burkolt köztér (rövidítve: Kbkt)

(2) A különleges területeket a SZT és az ÖT jelöli ki.

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

(4)[81] A terület építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében, valamint a legkisebb zöldfelület arányát a telek százalékában a következő táblázat szerint kell meghatározni:

Beépítésre nem szánt különleges területen a telek								
övezeti jele	Beépítés Módja	legkisebb területe		legnagyobb beépítettsége %	Építmények Legnagyobb építmény-magassága (m)	Kialakítható telek		minimális zöldfelületi aránya %
		kialakítható m2	Beépíthető m2			Legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	
Ks1	SZ	K	-	2 / 5	4,5; 7,5	-	-	50
Ks2	SZ	T/K	--	5	4,5; 7,5	--	--	50
Ks3	SZ	2000	--	5	4,5	--	--	50
Kt	SZ	K	--	2	4,5	--	--	50
Kkegy	SZ	K	--	2	4,5	--	--	50
Karb	SZ	K	--	5	4,5	--	--	70
Kbkt [82]	-	500	-	-	-	-	-	20

(5)[83] A beépítésre nem szánt különleges terület elnevezésű táblázatban:
a) SZ szabadonállót jelent,

[79] módosította: 12/2017. (VIII. 04.) ÖR., hatályos: 2017. szeptember 3. napjától.
[80] kiegészítette: 11/2022. (VIII. 26.) ÖR., hatályos: 2022. szeptember 10. napjától
[81] Módosította: 13/2014. (X. 07.) ÖR, hatályos: 2014. November 6. napjától
[82] kiegészítette: 11/2022. (VIII. 26.) ÖR., hatályos: 2022. szeptember 10. napjától
[83] Kiegészítette: 13/2014. (X. 07.) ÖR, hatályos: 2014. November 6. napjától

b) K kialakultat (tovább nem osztható) jelent, és a
c) T terven jelöltet jelent.
d) Több érték szerepeltetése esetén a szabályozási tervlap övezeti pecsétjében szereplő érték tartandó be.

Beépítésre nem szánt különleges terület arborétum célra (Karb)

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

Beépítésre nem szánt különleges terület temető célra (Kt)

45.§ (1) A terület a temetkezés célját szolgálja.

(2) A területen kegyeleti park is kialakítható.

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

(4) A temetőben, annak minden 100 m2-re után legalább 1 nagykoronájú lombos fát kell telepíteni.

45/A. § [84] Különleges beépítésre nem szánt terület – burkolt köztér a Szabályozási terven Kbkt jellel szabályozott övezet, mely részben növényzettel fedett, a pihenést szolgáló közterület.

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

46.§ (1) A Kköv övezetben a vasúti közlekedést szolgáló létesítmények – állomás, szolgálati épület, – létesíthetők, és tarthatók fenn az ágazati előírások figyelembevételével, szabályozási terv alapján.

(2) A Kköz övezetben a közúti közlekedést szolgáló létesítmények – benzinkút, vendéglátó létesítmény, szállásférőhely – létesíthetők, és tarthatók fenn az ágazati előírások figyelembe vételével, kétlépcsős engedélyezési eljárás alapján. Az elvi engedélyezés során az optimális építési hely, közművesítés, s a közúti környezeti terhek elháríthatóságának megoldását kell eldönteni, a telepítendő funkció függvényében.

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

Beépítésre nem szánt különleges terület vasúti közlekedési (Kköv) és egyéb közlekedési (Kköz) célú területen a telek								
Övezeti Jele	Beépítés Módja	legkisebb területe		Legnagyobb Beépítettsége %	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	Kialakítható telek		Minimális Zöldfelületi Aránya %
		Kialakítható m2	Beépíthető m2*			Legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	
Kköv	SZ	2000	K	5	4,5	-	-	20
Kköz	SZ	2000	2000	5	6,0	-	-	40

[84] kiegészítette: 11/2022. (VIII. 26.) ÖR., hatályos: 2022. szeptember 10. napjától

Külterületi különleges területek övezete (Ksp, Kk, Kmü)

47.§ (1)[85] Az előírások a Ksp és Kmü övezetek tekintetében azonosak a 36. és 37. §-ban foglaltakkal, míg a Kk-k övezetnél a 36.§ (2), (3) és a 37.§ (6), (10), (12) pontok veendők figyelembe.

Ksp, Kk-k, Kmü jelű beépítésre nem szánt különleges területen a telek					
Övezet jele	**Kötelező műve-lés v. növényzettel fedettség %**	**kialakítható teleknagyság min.**	**Beépíthető teleknagysá g min.**	**Beépítési % max.**	**legnagyobb építmény-magasság**
Ksp	**30**	**6 ha**	**6 ha**	**3**	**4/6 m**
Kk-k	**50**	**1 ha**	**1 ha**	**5**	**6 m**
Kmü	**40**	**1,5 ha**	**0,2 ha**	**5**	**4,5 m**

(2) [86]

(3) Az övezetben a legkisebb telekméretet, annak legnagyobb beépítettségét, továbbá a szabadonálló beépítési móddal telepíthető épület legnagyobb építménymagassági mértékét az (1) bekezdés táblázata szerint kell meghatározni.

(4) A Kmü jelű mezőgazdasági üzemi terület övezetben mezőgazdasági üzemi telephelyek, állattartó telepek létesíthetők, illetve tarthatók fenn.

Általános külterületi előírások

48.§ (1) Balatonkenese külterületen lévõ erdõterületek és fás növényzettel fedett felületek parcellázása, beépítése, beépítésre szánt területté való minõsítése lehetőleg kerülendő, és a magasabb szintű jogszabályok szerint kezelendő. A településen lévõ erdõterület nagysága összességében nem csökkenhet.

(2) A település 17%-nál meredekebb területein szántóföldi mûvelés nem folytatható. Az erózióra erõsen érzékeny területeken a földhasznosítás tudatos megválasztásával, talajvédelmi és agrotechnikai beavatkozásokkal kell az erózió mértékét csökkenteni.

(3) A település külterületi részein – kifejezetten a gazdálkodás segítése céljából az Má, illetve Mk övezet területein ha az övezeti és a többi általános elõírás is lehetõvé teszi az építést, akkor szigorúan zárt, egyedi szennyvíztárolók alkalmazása esetén is adható építési engedély. 5000 m^2 telekméret felett az illetékes vízügyi és környezetvédelmi hatóság engedélyével szakszerû szennyvízszikkasztók, illetve egyedi szennyvíztisztító kisberendezések is alkalmazhatók.

(4) Balatonkenese területén a jövõben olyan beruházások, fejlesztések valósíthatók meg, amelyek a vonatkozó jogszabályokban megállapított határérték felett sem a vizet, sem a talajt, sem a levegõt, sem az élõvilágot nem szennyezik, nem károsítják és tájképi, tájesztétikai szempontból is megfelelõen beleilleszkednek a tájba.

(5) Balatonkenese külterületén létesítendõ épületek magasságát a meglévõ történeti beépítés magasságához kell igazítani.

---

[85] módosította: 12/2017. (VIII. 04.) ÖR., hatályos: 2017. szeptember 3. napjától
[86] hatályon kívül helyezte: 12/2017. (VIII. 04.) ÖR 2017. szeptember 3. napjától.

(6) A külterületen lévõ gazdasági övezetben csak olyan új üzemi létesítményt, berendezést szabad tervezni, üzembe helyezni és mûködtetni, amelyek rendeltetésszerû használata az üdülõterületekre megengedett zaj és rezgésterhelési határértékeket nem haladja meg.

(7) Balatonkenese területén új hulladéklerakó nem létesíthetõ, a meglévõ illegális hulladéklerakókat fel kell számolni.

(8) Balatonkenese külterületén 15 méternél magasabb torony elhelyezése tilos.

(9) Az azonos területen megjelenő különböző övezetek előírásai együttesen kell alkalmazni és mindig a szigorúbb feltételeket kell figyelembe venni.

(10) A külterület övezeti, alövezeti besorolását az Övezeti Terv (ÖT) melléklet tartalmazza.

Zöldterületek

49.§ (1)A település belterületének állandó növényzettel fedett közterületi részeit a szabályozási terv jelöli ki, melyek Balatonkenese belterületén a közparkok.

(2) A beépíthetőség szempontjából a közparkok, három kategóriába tartoznak:
a) meglevő közparkok (továbbiakban: Zkp1) beépíthetősége 2 %,
b) tervezett közparkok (továbbiakban: Zkp2) beépíthetősége 4 %, és
c) a tervezett, de természeti értékekkel rendelkező területen kialakításra kerülő közparkok (továbbiakban:Zkp3) beépíthetősége 0 %, itt a természet-közeli állapot fenntartása kötelező, területén oktatói célú tanösvény kialakítható.
d) [87] tervezett közpark (Zkp4) beépíthetősége 0%.

(3)[88]

(4) A közparkok területének minimum 80 %-át élő növényzettel fedetten kell kialakítani, fenntartani.

(5)[89] A közparkok kedvezőbb használhatósága érdekében a közparkokban a pihenést, testedzést szolgáló szabadidő létesítmények, sportpályák és kiszolgáló létesítményei, vendéglátó épületek, a szabályozási terven termelői piac felirattal kijelölt ingatlanrészen termelői piac és építményei, illetve a terület gondozásához szükséges épületek helyezhetők el.

(6) A meglévő közparkokban a fenti célt szolgáló épületek legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el.

(7) Újonnan létesítésre kerülő közpark beépíthetősége a 4. pont feltételeit figyelembe véve 4 %.

(8) Belterület növelésekor a növelés területének legkevesebb 10 %-án zöldterületet kell létesíteni. Amennyiben a szabályozási terv új beépítésre szánt területhez kapcsolódóan a 10%-nál nagyobb zöldterületet jelöl ki, a közpark kialakítása több ütemben is történhet, a beépítésre szánt terület kialakításának csak az arra vetített 10 % mértékű közpark terület kialakítása a feltétele.

(9) A zöldterületeken telepíthető tájhonos, lombhullató fajok listáját a 8. melléklet tartalmazza.

---

[87] kiegészítette: 11/2022. (VIII. 26.) ÖR., hatályos: 2022. szeptember 10. napjától
[88] Hatályát vesztette: 2014. November 6-tól 13/2014. (X. 07.) ÖR rendelettel
[89] Módosította: 13/2014. (X. 07.) ÖR, hatályos: 2014. November 6. napjától

(10) A vízpart rehabilitációval érintett zóna zöldterületein építmény elhelyezése két lépcsős engedélyezési eljárás alapján történhet. Az elvi engedélyezési szakaszban az optimális építési hely meghatározásáról kell dönteni.

Erdőterületek belterületen

50.§ (1)A település belterületén erdő céljára szolgáló területeket a SZT jelöli ki, mely szerint Balatonkenese területén:

a) védelmi célú erdő (rövidítve: Ev),
b) tájképi, vagy természetvédelmi céllal védett erdő (rövidítve: Evv), és
c) egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterületek Ű(rövidítve: Ee) találhatók.

(2) Balatonkenese belterületén lévő erdőterületek csökkentése, parcellázása, beépítésre szánt területté, illetve más művelési ágú területté minősítése kerülendő. Kivételes esetben a magasabb szintű jogszabályok szerint kezelhető.

(3) A Balatonkenese közigazgatási területén lévő erdőterületek közül a védelmi célú, illetve a védett erdőterületek beépítése tilos, azokon csak a védelem céljából nélkülözhetetlen magas- és mélyépítési munkák végezhetők, illetve közlekedési és közmű műtárgyak helyezhetők el.

(4) Az egészségügyi-szociális-turisztikai (közjóléti) erdőterületen maximum 10 ha-nál nagyobb telken 0,3%-os beépítettséggel az erdő turisztikai rendeltetésének megfelelő építmények (pl. kilátó, vendéglátó épület, gyalogutak, parkolók, esőtetők, a testedzést és a pihenést szolgáló felszerelési tárgyak) elhelyezhetők részletes zöldfelület szabályozási terv alapján.

(5) A meredek, mozgásveszélyes területeken lévő védelmi célú erdők veszélyes szakaszai kivételével a természetvédelmi szempontok fokozott figyelembevétele mellett a védelmi célú, és védett erdők korlátozott látogathatóságát biztosítani kell.

Erdőterületek külterületen

51.§ (1)A meglévő erdőterületek művelési ágának megváltoztatása lehetőleg kerülendő (kivéve a szőlőkataszter I. osztályú területeket, ahol engedélyezhető az erdőről szőlő művelési ágra való átminősítés, valamint amennyiben magasabb szintű jogszabály erre lehetőséget biztosít).

(2) Belterület növelésre, illetve beépítésre szánt terület céljára erdőterület nem vehető igénybe.

(3) A védelmi rendeltetésű erdőterületen épületet elhelyezni tilos.

(4) A védett erdőterületeken csak természetvédelmi kezelési tervben meghatározott területeken kizárólag természetvédelmi, illetve vadgazdálkodási célból szabad építeni.

(5) A közjóléti (egészségügyi-szocális, turisztikai) minősítésű erdőterületen 10 ha-t meghaladó területen maximum 0,3 %-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

(6) Az erdők szabad látogathatóságát - tulajdoni állapottól függetlenül - biztosítani kell.

(7) Az erdőterületeken kerítés létesítése csak hatósági engedéllyel, kifejezetten csak természetvédelmi vagy vadgazdálkodási célból lehetséges.

(8) Az erdészeti ütemtervekben emelni szükséges az erdő vágáskorát, az idős erdők arányát és a fokozatos felújító vágásokat több ütemben kell végrehajtani.

(9) Az erdők a BTSZ szerint az ökológiai hálózat részét képezik, azaz

a) csak extenzív jellegű vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók, és
b) a kialakult tájhasználatot csak a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad (kivétel a szőlőkataszter szerinti I. osztályú minősítésű területek).

Erdőterületek külterületen övezetben a telek						
Övezet jele	Kötelező művelés, v. növényzettel fedettség	kialakítható teleknagyság min.	Beépíthető teleknagyság min.	beépítési % max.	legnagyobb építmény-magasság (m)	vonatkozó BTSZ övezetek, megjegyzés
Ev-0	Erdő	kialakult	----------	0	0	véderdő
Ev-1	Erdő	kialakult	----------	0	0	véderdő T-1,
Ev-2	Erdő	kialakult	----------	0	0	véderdő T-1, C-1[2]
Ev-3	Erdő	kialakult	----------	0	0	O-2[3]
Ev-4	Erdő	kialakult	----------	0	0	
Ee	Erdő	Kialakult	10 ha	0,3 %	6	eü., szoc., turisztikai erdő
Ek	Erdő	kialakult	----------	0	0	véderdő E-3, [4]

(10) Az erdőterületek külterületen elnevezésű táblázatban:
a) [1] jelentése védett természeti terület, művelési ág változtatás csak a természetvédelmi hatóság egyetértésével engedélyezhető. A telek beépítésre szánt területté nem minősíthető, belterületbe nem vonható,
b) [2] jelentése a telek beépítésre szánt területté nem minősíthető, belterületbe nem vonható,
c) [3] jelentése védett természeti terület, művelési ág változtatás csak a természetvédelmi hatóság egyetértésével engedélyezhető, és a
d)[4] jelentésegazdasági erdő, a BTSZ szerint kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete, művelési ág csak erdőre változtatható.

Belterületi mezőgazdasági területek övezetei

Belterületi mezőgazdasági területek általános előírásai

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

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

(3) A belterületi mezőgazdasági terület:
a) Mkk1 és Mkk2 mezőgazdasági kert,
b) Mks korlátozott használatú, speciális - Soós- hegyi – mezőgazdasági kert, és
c) Mkgy korlátozott használatú mezőgazdasági rét területre tagolódik.

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

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

Mk1 jelű mezőgazdasági kert övezete

53.§ (1) [90] Az övezetben kialakítható min. telekméret 2000 m2, kivéve ha az a szabályozási elemek végrehajtása miatt válik szükségessé.

(2) [91] Meglévő és a szabályozási elemek kötelező végrehajtása révén létrejövő telekosztás esetén beépíthető min. telekméret 1000 m2.

(3) Beépíthető terület: 3%, de legfeljebb 60 m^2 bruttó alapterület.

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

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

Mk2 jelű mezőgazdasági kert övezete

54.§ (1)Az övezetben kialakítható min. telekméret 3000 m2.

(2) Meglévő telekosztás esetén beépíthető: 2000 m2.

(3) Beépíthető terület: 3%, de legfeljebb 90 m^2 bruttó alapterület.

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

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

Mks jelű korlátozott használatú speciális – Soós-hegyi - mezőgazdasági kert övezet

55.§ (1)Az övezetben kialakítható min. telekméret 3000 m2. Meglévő telekosztás esetén beépíthető: 2000 m2.

(2) Az övezetben csak gazdasági épület helyezhető el.

(3) Beépíthető terület: 1,5%, de legfeljebb 50 m^2 bruttó alapterület.

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

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

(6) Az övezetben - mely korábban helyi védelemre javasolt terület volt a tátorján, illetve sziklagyep élőhelyeként – építményt elhelyezni csak két lépcsős engedélyezési eljárás eredményeképpen lehet. Az elvi engedélyezési eljárásban építési helykijelölő tanulmánytervvel igazolt tájképi illeszkedés alapján az optimális építési helyről kell dönteni. Ehhez a telek növényzetének felmérési térképét is mellékelni kell, különös hangsúlyt fordítva a védett tátorján esetleges előfordulási helyeire, továbbá mellékelni kell a területre elkészített és a Balatoni Nemzeti Park Igazgatósággal egyeztetett részletes ökológiai vizsgálatot. Az építési engedélyezési dokumentációban a kötelező tartalmi részeken túlmenően az épület tájba montírozott látványtervét is be kell nyújtani.

Mkgy jelű korlátozott használatú mezőgazdasági gyep övezete

---

[90] módosította: 1/2017. (I. 30.) ÖR., hatályos: 2017. március 1. napjától

[91] módosította: 1/2017. (I. 30.) ÖR., hatályos: 2017. március 1. napjától

56.§ (1)A terület nem beépíthető.

(2) Használata a gyep használati mód szerint lehetséges.

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

Külterületi mezőgazdasági területek övezetei

Külterületi mezőgazdasági területek általános előírásai

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

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

(3) A külterületi mezőgazdasági terület:
a) általános (Má), és
b) mezőgazdasági kert (Mk) területre tagolódik.

Má jelű árutermelési mezőgazdasági területek övezete

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

(2) Az övezet a kisparcellás műveléstől jellegzetesen eltérő, az önellátás szintjét meghaladó mezőgazdasági termelés színtere, ahol:
a) szántóföldi mûvelés esetén 20 ha egybefüggõ területen építhetõ a mezõgazdasági tevékenységhez szükséges, a terület rendeltetésszerû használatát és lakófunkciót is szolgáló épület. A beépített alapterület a földrészlet 0,1%-át, ill. 500 m^2-t nem haladhatja meg,
b) gyepterületen minimum 5 ha egybefüggõ földterület esetén hagyományos almos állattartó- és lakófunkciót is szolgáló épület építhetõ. A beépített alapterület a földrészlet 0,5%-át ill. 400 m^2-t nem haladhatja meg,
c) szõlõmûveléssel hasznosított területen minimum 2 ha esetén lehet a földrészlet 1,0%-át és 500 m^2-t meg nem haladó beépítettséggel a termelést és lakófunkciót is szolgáló gazdasági épületeket építeni,
d) mûvelt gyümölcsültetvény esetén legkevesebb 3 ha nagyságú területre építhetõ a földrészlet 0,5%-át ill. 1000 m^2-t meg nem haladó alapterületû, a mezõgazdasági termelést, feldolgozást és lakófunkciót is szolgáló gazdasági épület,
e) intenzív istállózó állattartó terület kizárólag korszerû, környezetkímélõ technológiával, legalább 3 ha egybefüggõ területen 1,0%-os beépítettséggel helyezhetõ el, a szennyvízkezelés, környezetkímélõ - a Környezetvédelmi Felügyelõség által elõírt és engedélyezett - megoldásával,
f) állattartó épületet a védett tómedertõl minimum 1000 m, egyéb felszíni víztõl minimum 200 m távolságra lehet elhelyezni,
g) az övezetben 1 ha-nál kisebb földrészlet nem alakítható ki, és
h) a földrészletek, telkek mûvelési ágát a beépítés feltételeként akkor lehet elfogadni, ha az a telek területének legalább 80%-án meghatározó.

Má jelű árutermelési mezőgazdasági területen a telek						
Öve-zet	kötelező művelés, v.	kialakíthat ó	Beépíthe tő	beépítési % max .	Legnagy obb	vonatkozó egyéb övezetek

jele	növényzettel fedettség	teleknagy-ság min.	teleknagy-ság max.		építmény - magasság (m)	megj.
Má-0	szántó	5 ha	20 ha	0,3% max. 1000m^2	5	----------
Má-0	gyep	5 ha	5 ha	1 % max.1000 m^2	5	----------
Má-0	gyümölcs	3 ha	3 ha	1,0 % max. 800 m^2	5	----------
Má-1	szántó, gyep		u.a., mint Má-0	u.a., mint Má-0	u.a., mint Má-0	T-1, M-3 [1]
Má-2	80% szőlő v. gyümölcs	2 ha	2 ha	1 %, max. 500 m^2	5	T-1, C-1, M-3[2]
Má-3	80% szőlő v. gyümölcs	2 ha	2 ha	2 % max. 1000 m^2	5	C-1, M-3[3]
Má-4	szántó, gyep	----------	20 ha	0,5 % max 500 m^2	5	P-3[4]C-1[4]
Má-5	szántó, gyep	----------	0	0	0	M-3, O-2[5]
Má-6	szántó, gyep	----------	0	0	0	T-1
Má-7	szántó, gyep	----------	0	0	0	T-1, C-1 [7]
Má-8	80% szőlő	----------	0	0		C-1, V-10[8]
Má-9	u.a. mint Má-0	u. a., mint Má-0	u. a., mint Má-0	u. a., mint Má-0	u. a., mint Má-0	M-3[9]

(3) Az Má jelű árutermelési mezőgazdasági területen elnevezésű táblázatban:

a) [1] jelentése a telek beépítésre szánt területté nem minősíthető, belterületbe nem vonható,

b) [2] jelentése a jelenlegi művelési ág csak szőlőre, vagy gyümölcsre, vagy más intenzív kertészeti kultúrára változtatható. A telek beépítésre szánt területté nem minősíthető, belterületbe nem vonható,

c) [3] jelentése a jelenlegi művelési ág csak szőlőre változtatható. A telek beépítésre szánt területté nem minősíthető, belterületbe nem vonható,

d) [4] jelentése a telek beépítésre szánt területté nem minősíthető, belterületbe nem vonható művelési ág csak szőlőre változtatható,

e) [5] jelentése ökológiai folyosó övezete, beépítés és művelési ág változtatás csak a természetvédelmi hatóság egyetértésével engedélyezhető,

f) [6] jelentése a helyi védelemre javasolt terület, beépítés és művelési ág változtatás nem engedélyezhető. A telek beépítésre szánt területté nem minősíthető, belterületbe nem vonható,

g) [7] jelentése védett természeti terület, művelési ág változtatás - csak szőlőre, vagy gyümölcsre, vagy más intenzív kertészeti kultúrára - csak a természetvédelmi hatóság egyetértésével engedélyezhető. A telek beépítésre szánt területté nem minősíthető, belterületbe nem vonható,

h) [8] jelentése védett természeti terület, művelési ág változtatás - csak szőlőre - csak a természetvédelmi hatóság egyetértésével engedélyezhető, és

i) [9] jelentése az övezetben beépítésre szánt terület nem alakítható ki, belterületbe nem vonható.

Mk jelű kertgazdasági területek övezete

59.§ (1) Az övezetben kialakítható új telek (földrészlet) nagysága: 3000 m^2.

(2) Az övezetben a beépíthető földrészlet nagysága: 2000 m^2. Kivéve:
a) Öreghegy területe (Mk-01), ahol a beépíthető teleknagyság 1500 m^2,
b) Márkó-hegy (Mk-02), ahol a beépíthető teleknagyság 3000 m^2, és
c) [92]

(3)[93]

(4) Az övezetben az egyes területekre előírt beépíthető teleknagyság alatt telek nem építhető be.

(5) Az övezetben csak tájba illõ gazdasági épületet lehet építeni kizárólag mûvelt, kertészetileg hasznosított telekre, maximum 3 % beépítettséggel.

(6) Mûveltnek az a telek (földrészlet) minõsül, amelynek legalább 80%-án szõlõ, gyümölcs, illetve más kertészeti kultúra található.

(7) Az építhetõ épületek homlokzatmagassága a 4 méteres magasságot, nem haladhatja meg és 120 m^2-nél nagyobb alapterületû épület az alövezetben nem építhetõ.

(8) A föld alatti pinceszint nem számít bele az alapterületbe.

(9) Az övezetben lakókocsi, lakókonténer nem helyezhető el.

(10) Az övezetben csak hagyományos formájú és anyagú épületek építhetõk, semmiféle mobil szerkezet, lakókocsi, torony jellegû építmény nem helyezhetõ el, a meglévõ mobil építményeket azonnal el kell szállítani.

(11) Az övezetben keletkezõ szennyvizet és hulladékot tilos felhagyott kutakba, vízmosásokba, erdõkbe, csapadékvíz elvezetõ rendszerekbe bevezetni, illetve gyûjteni.

(12) Az övezetben kertészeti mûvelési és növénytelepítési kötelezettség terheli a tulajdonost.

(13)[94]

(14) A 17% meredekség feletti területeken a talajvédelmi előírásoknak megfelelő gyepesített, vagy a rétegvonallal párhuzamos – mikroteraszos – szőlőtelepítés engedélyezhető.

Mk jelű kertgazdasági területen a telek						
Övezet jele	Kötelező művelés, v. növényzettel fedettség	kialakítható teleknagy-ság min.	beépíthető teleknagy-ság minimum [95]	Beépítési % max .	Legnagyobb építmény-magasság (m)	vonatkozó egyéb övezetek megj.
Mk-01	80 % szőlő v. gyümölcs	3000 m^2	1500 m^2	3 %	4/6 m	T-1, C-1 M-3 Öreghegy, l. még B-kenese-Öreghegy zártkert rendezési terv és módosítása előírásait)[4]

[92] hatályon kívül helyezte: 1/2017. (I. 30.) ÖR 2017. március 1. napjától
[93] hatályon kívül helyezte: 20/2019. (X. 08.) ÖR 2019. október 23. napjától
[94] hatályon kvíül helyezte: 9/2021. (XI. 15.) ÖR 2021. november 16. napjától
[95] módosította: 9/2021. (XI. 15.) ÖR., hatályos: 2021. november 16. napjától

Mk-03[96]						
Mk-0	80 % szőlő v. gyümölcs	3000 m²	3000 m²	3 %	4/5m	
Mk-1	80 % szőlő	3000 m²	1500 m²	3%	4/6 m	C-1[1]
Mk-2	80 % szőlő	3000 m²	1500 m²	3 %	4/6 m	T-1, C-1[2]
Mk-3	80 % szőlő v. gyümölcs	3000 m²	1500 m²	3 %	4/6m	M-3, C-1
Mk-4	80 % szőlő v. gyümölcs	3000 m²	1500 m²	3 %	4/6m	M-3

(9) A Mk jelű kertgazdasági terület elnevezésű táblázatban:
a) [1] jelentése jelenlegi művelési ág csak szőlőre v. gyümölcsre változtatható,
b) [2] jelentése a telken beépítésre szánt terület nem jelölhető ki és belterületbe nem vonható, jelenlegi művelési ág csak szőlőre változtatható,
c) [3] jelentése ha a szennyvízkezelés az illetékes vízügyi és környezetvédelmi hatóság által elfogadott módon megoldott lakóépület is építhető,
d) [4] jelentése a jelenlegi művelési ág csak szőlőre, vagy gyümölcsre változtatható. A telek beépítésre szánt területté nem minősíthető, belterületbe nem vonható. A jelenlegi művelési ág csak szőlőre változtatható, és
e) [5] jelentése a jelenlegi művelési ág csak szőlőre változtatható.

Vg jelű vízgazdálkodási terület

60.§ (1) Az övezetben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos, a vízellátás szolgáltatást biztosító létesítmények telepíthetők – vízmű, víztorony, stb. -, sem szállásépület, sem egyéb szolgáltató létesítmény nem engedélyezhető. A telephely beépítettsége legfeljebb 5 % lehet, kivéve a vízpartszabályozással érintett zóna Vg övezetbe tartozó területeit, melyekre a TNM rendelet előírásai vonatkoznak.

IV. Fejezet

A településrendezési feladatok megvalósítását szolgáló sajátos jogintézmények

61.§ (1) Az Önkormányzat az Étv. 17.§. felhatalmazása alapján a településrendezési feladatok megvalósításához az alábbi sajátos jogintézményeket kell alkalmazni:
a) építésjogi követelmények,
b) tilalmak (változtatási, telekalakítási, építési),
c) telekalakítás,
d) elővásárlási jog,
e) kisajátítás,
f) helyi közút céljára történő lejegyzés,
g) útépítési és közművesítési eljárás,
h) településrendezési kötelezések, és
i) kártalanítás.

(2) Az eljárások során az Étv. 17.§- 30.§-ig foglalt rendelkezés szerint kell eljárni.

[96] hatályon kívül helyezte: 1/2017. (I. 30.) ÖR 2017. március 1. napjától

Tilalmak

62.§ (1) A tilalom felülvizsgálatát a HÉSZ és a SZT felülvizsgálatával egyidejűleg rendszeresen el kell végezni.

(2) A tilalom feloldását kezdeményezheti a településrendezési terv felülvizsgálatát végző tervező, a helyi hatóság és az ingatlan tulajdonosa megfelelő alátámasztással.

Határozatlan időre szóló tilalmak

63.§ (1) Határozatlan időre szóló telekalakítási és építési tilalom elrendelése és ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése szükséges: a csúszásveszélyes (A) kategóriába tartozó területek kategóriája által érintett településrészek Ev (véderdő) területeire, valamint az SZT-ben külön megjelölt telkekre, területekre. (6. melléklet 1. pontja)

(2) Balatonkenese területén a mozgásveszélyes területen elrendelt tilalom feloldását az érintett területet is magába foglaló, földtani térképek alapján megállapítható egységes geológiai szerkezetű tömbre készített talajtani, talajmechanikai szakvélemény és a Magyar Geológiai Szolgálat szakhatósági állásfoglalása alapján lehet kezdeményezni.

Szabályozási Terv készítési kötelezés

64.§ (1) A külterületi Ü –1 minőségi fejlesztést szolgáló övezeten belüli turisztikai fejlesztési terület alövezet teljes területére az ott jelentkező, tervezett fejlesztési program alapján szabályozási tervet kell készíteni. Annak elkészültéig a jelen rendelethez tartozó övezeti terven jelölt területeken és módon átmeneti szabályozást kell elrendelni, illetve fenntartani.

Elővásárlási jog

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

Településrendezési kötelezettségek

66.§ (1) A beépítés helyes sorrendje és a településkép előnyösebb kialakítása érdekében a beépítetlen építési telkekre meghatározott időn belül beépítési kötelezettséget állapíthat meg.

(2) A településkép javítása érdekében az azt rontó állapotú épületek meghatározott időn belüli helyrehozatali kötelezettségét is megállapíthatja. Az Önkormányzat e kötelezettség teljesítéséhez anyagi támogatást nyújthat.

(3) A közérdekű környezetalakítás céljából a telkek, területek növényzettel történő, meghatározott módon és időn belüli beültetési kötelezettsége (gyepesítés, fásítás, növényzetpótlás, stb.) is megállapítható.

Záró rendelkezések

67.§ (1) E rendelet 2012. május 6. napján lép hatályba és ezzel a módosított 19/2006.(X. 26.) önkormányzati rendelet hatályát veszti.

(2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni, illetve a folyamatban lévő ügyekben, amennyiben az ügyfél részére kedvezőbb helyzetet teremt.

Balatonkenese, 2012. április 4.

Tömör István sk.
polgármester

Fodor Krisztina sk.
jegyző

Kihirdetési záradék:

Jelen rendelet a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján 2012. április 5. napján kifüggesztésre került.

Balatonkenese, 2012. április 5.

Fodor Krisztina sk.
jegyző

Az ingatlan-nyilvántartás szerinti kül- és belterületi határ az alábbi helyeken változik:
1. Külterülethez csatolandó:
1.1. Balatonpart partszabályozással érintett területei a 14/2005 (IV.21.) TNM rendelet tervi melléklete alapján.
2. Belterülethez csatolandó:
2.2. [97]
2.3. A partszabályozással érintett területek, azaz a jelenlegi belterületi határ és az új szabályozási partvonal közötti területek,
2.4. Hegyalja utca mentén 4,1 ha-os sáv:

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

2.5. [98] Márkó és Szőlő utcák

3. Távlati lakóterületi fejlesztésre fenntartott terület (igénybevétel esetén belterületbe vonható):
Öreghegy- Tikervölgy között kb. 60 m széles teleksáv nagytelkes terület, főként gazdálkodni kívánók részére. (Lf, min. 2000 m2 kialakítható telekterület, 4,5 m építménymagassággal max. beépíthetőség: 25 %) A „Balaton törvény"-nek megfelelően az újonnan beépítésre szánttá minősülő területek 10%-a zöldterületként alakítandó ki.

[97] hatályon kívül helyezte: 1/2017. (I. 30.) ÖR 2017. március 1. napjától
[98] módosította: 1/2017. (I. 30.) ÖR., hatályos: 2017. március 1. napjától

A 10/ 2012.(IV.05.) önkormányzati rendelet
2.melléklete

Szabályozási tervkészítési kötelezés

A szabályozási tervkészítési kötelezéssel érintett területeket az ÖT tartalmazza.

A 10/ 2012.(IV.05.) önkormányzati rendelet
3.melléklete

Országos védelem

1. Balatonkenese országos művi értékvédelem alá eső épületei:

1.1. műemlék: [99]

1.1.1. Táncsics u. 25. (705 hrsz) Csárda, egykori lakóház, népies 1857 (7. szelvény)
Műemléki környezete: 704, 706, 746/5, 746/4, 746/3, 504/2, 505, 506, 507
1.1.2. Kossuth u. 6. (1064 hrsz)Lakóház, népi 1857 (7. szelvény)
1.1.3. ---
1.1.4. Fő utca 33. (1227 hrsz) Lakóház, népi (7. Szelvény)
1.1.5. Partfő u. (458/5 hrsz) Parragh féle pince-présház
1.1.6. Táncsics u. (712/1 hrsz) Ref. templom, tornya gótikus, a többi része barokk, 18. sz.
Műemléki környezete: 707, 711, 712/2, 736, 757, 758, 759
1.1.7. Táncsics u. (730 hrsz) R. k. templom, késő barokk 1819 (7. szelvény)
Műemléki környezete: 727-729, 731, 736, 777/4, 778, 782, 783/11, 783/12, 783/4
1.1.8. Táncsics u. 13. (712/2 hrsz) Ref. lelkészlak, késő barokk 1834 (7. szelvény)
Műemléki környezete: 693, 701, 711, 712/1, 713, 723/2, 736, 758, 769

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

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

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

3. Védett régészeti lelőhelyek:

[99] módosította: 1/2017. (I. 30.) ÖR., hatályos: 2017. március 1. napjától

Budatava, Balaton-meder	26563	0113/21, 02/52
Faluközpont-Belterület	7457	1012, 1013, 1014, 1015/1, 1015/2, 1027, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697/1, 697/2, 698, 699, 700, 701, 707, 711, 712/1, 712/2, 713, 714, 715, 716, 722, 723/1, 723/2, 724, 725, 726, 727, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 756/1, 757, 758, 759, 760, 761/1, 769, 773, 774, 775, 776/1, 776/2, 776/3, 777/1, 778, 779, 780, 781/2, 782, 783/11, 783/12, 783/2, 783/3, 783/4, 783/6, 783/7, 783/9, 784/1, 784/2, 785/1, 785/2, 786, 787/2, 787/3, 787/4, 788, 866, 993, 777/4, 728
R.k.temető	7458	826, 819, 820, 822, 823/1, 825/4, 825/5, 825/6, 825/7, 827, 828, 829/1, 831, 832, 833/1, 833/2, 866
Bocskai út	7459	5301/10, 5301/11, 5301/12, 5301/130, 5301/131, 5301/134, 5301/135, 5301/136, 5301/138, 5301/15, 5301/162, 5301/163, 5301/4, 5301/8, 5301/9
Út alja	7460	1547/2, 5301/165, 5301/166, 5301/21, 5301/22, 5301/30, 5301/31, 883, 884, 885, 888, 889, 890, 891/2, 892, 893/2, 893/3, 893/6, 894, 895, 5301/47
Sirály Ktsz. raktára	7461	1626, 1627, 1628, 1629, 1630, 1631, 1632, 1633, 1634, 1635, 1636/1, 1636/2, 1636/4, 1636/6, 1636/7, 1637, 1642, 1643, 1644, 1645, 1646, 1610/2, 1611, 1648, 1641, 1640
Al-telek	7462	4301, 4327, 4328, 4329, 4330, 4331, 4362/10, 4362/2, 4362/7, 4362/8, 4362/9, 4363, 4364, 4365, 4366/3, 4371, 4372, 4373/3, 4373/4, 4374/1, 4374/12, 4374/13, 4374/14, 4374/15, 4374/16, 4374/17, 4374/18, 4374/19, 4374/20, 4374/21, 4374/22, 4374/23, 4374/24, 4374/25, 4374/26, 4374/27, 4374/53, 4374/54, 4374/55, 4374/56, 4374/57, 4374/58, 4374/59, 4374/6, 4374/60, 4374/61, 4374/7, 4374/8, 4374/9, 4413, 4374/37, 4374/28, 4374/11, 4374/42, 4374/41, 4374/36, 4374/35, 4374/34, 4414/165, 4414/168, 4414/167, 4414/253, 4414/169, 4414/166, 4414/252, 4414/170, 4374/40, 4374/39, 4374/38, 4414/137, 4414/181, 4414/182, 4414/183, 4414/184, 4414/185, 4414/186, 4414/187, 4414/188, 4414/189, 4414/190, 4414/191, 4414/206, 4414/207, 4414/208, 4414/209, 4414/210, 4414/211, 4414/224, 4414/225, 4414/226, 4414/227, 4414/228, 4414/229, 4414/230, 4414/231, 4414/232, 4414/233, 4414/234, 4414/235, 4414/236, 4414/237, 4414/238, 4414/239, 4414/240, 4414/241, 4414/242, 4414/243, 4414/244, 4414/245, 4414/246, 4414/247, 4414/248, 4414/249, 4414/250, 4414/251, 4446, 4447/1, 4447/2, 4448, 4449, 4450, 4451/1, 4451/2, 4451/3, 4451/4, 4452, 4453/1, 4453/3, 4453/4, 4454/1, 4454/2, 4454/3, 4455/1, 4455/2, 4455/3, 4463, 4462
Alsó-telek	7463	5480, 5481, 5487, 5488, 5489/1, 5489/2, 5497, 5498, 5499, 5501, 5505, 5506, 5507, 5508, 5509, 5511, 5512, 5514, 5515, 0170, 0171/13, 5524, 5519, 5520, 5518, 0171/14, 0171/20, 0171/19/1-2, 5497-5499, 5501, 5505-5512, 5514-5515, 0170, 0171/13
Márkó hegy	7464	0171/39, 0171/40, 0171/41, 0171/42, 0171/43, 0163/17, 0171/38, 0163/11, 0163/12, 0163/13, 0171/51, 0163/16, 0163/15, 0163/14
Zsidó temető	7465	1719, 1720/1, 1720/2, 1725/1, 1726/1, 2557, 2559, 2560, 2561/1, 2561/2, 2562, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568/1, 2568/2, 2569, 2570, 2571, 2586, 2587, 3643/1, 3644, 3655, 4120, 4121, 4122, 4123/1, 4123/2, 4124, 4125, 4126/1, 4126/2, 4127, 4128, 4130, 4131, 4132, 4133, 4413, 4414/155, 4414/156, 4414/157, 4414/158, 4414/159, 4414/160, 4414/161, 4414/162, 4414/163, 1725/2, 3656, 4463, 4414/164, 4462, 1721, 1722, 1723, 1724, 1730
Matacs-hegy	7469	0179

Bajcsy Zsilinszky utca vége	7470	322, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 335/2, 338/2, 339, 341/1, 341/3, 349/1, 349/4, 349/5, 358, 360/2, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 471, 473, 474, 475/1, 475/2, 476, 478, 479, 480, 484, 485, 486, 487, 488, 489/1, 489/2, 495, 500/1, 500/2, 501, 502, 503, 504/1, 504/2, 498/2, 499/2, 499/1, 510, 490, 511, 505, 506, 507, 508, 509
Partfő	7471	397/1, 398, 399, 451, 452, 453, 458/4, 458/3, 458/2
Sándor falu	7472	015/30, 015/31, 015/32, 418, 419/1, 419/2, 417/13, 417/14, 417/25, 015/8, 417/9, 417/10, 417/11, 417/7, 417/8, 417/23, 417/4, 417/5, 417/6, 417/17, 417/27, 417/18, 417/3, 417/1, 417/15, 417/20, 417/16, 417/19, 414, 422, 420, 421, 416, 423, 415/1, 417/21, 417/26, 417/24, 417/2, 417/28, 417/22, 415/6, 415/4, 415/5, 417/12
Sándor hegy	7473	015/31, 015/32, 012/3
Tatár likak	7474	397/1, 397/2, 397/3, 397/4, 397/5, 397/6, 381, 380/3, 380/4, 379, 378, 377, 376, 375, 374, 373, 398, 467, 468/9, 469/1
Táncsics Mihály utca 16.	57145	716, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 736, 776/2, 778, 779, 782, 783/11, 783/12, 783/4, 783/6, 783/7, 783/9, 784/1, 785/1, 785/2, 786, 777/4
Bögre-hegytől DK-re	57215	025/10, 025/12, 025/16, 025/17, 025/18
Mámai hegy	7434	123, 1518, 1525, 1527, 1528, 1529, 1531, 1532, 1533, 1534, 1535, 1536, 1537, 1538, 1539, 1540, 1541, 1542, 1543, 1554, 1555, 1556, 1557, 55/36, 55/37, 55/38, 55/39, 55/4, 55/40, 55/41, 55/5, 57/10, 57/2, 57/3, 57/4, 57/5, 57/6, 57/7, 57/8, 57/9, 58/1, 58/2, 58/3, 58/4, 58/5, 58/6, 58/7, 59/1, 59/2, 60, 55/16, 55/23, 55/43, 55/22, 55/7, 55/33, 55/34, 55/35, 55/44, 55/15, 61, 63, 65, 66, 67, 68/1, 68/2, 69/1, 69/2, 70, 71, 72, 73, 74, 75/2, 78, 98, 015/32
Balatonkenese 1. új lelőhely	58491	082/16, 082/31, 082/24

Helyi védelem

1. Balatonkenese helyi értékvédelmi területei:

1.1.[100]

1.2. Balatonkenese ősi, karakteres településrészei:

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

1.2.1.1. 1274,
1.2.1.2. 1275,
1.2.1.3. 1276,
1.2.1.4. 1277,
1.2.1.5. 1278,
1.2.1.6. 1285,
1.2.1.7. 1287,
1.2.1.8. 1288,
1.2.1.9. 1290,
1.2.1.10. 1291,
1.2.1.11. 1293,
1.2.1.12. 1294,
1.2.1.13. 1297,
1.2.1.14. 609,
1.2.1.15. 608,
1.2.1.16. 607,
1.2.1.17. 606,
1.2.1.18. 605,
1.2.1.19. 603,
1.2.1.20. 602/2,
1.2.1.21. 602/1,
1.2.1.22. 601,
1.2.1.23. 600,
1.2.1.24. 599,
1.2.1.25. 598,
1.2.1.26. 597,
1.2.1.27. 596,
1.2.1.28. 595,
1.2.1.29. 594,
1.2.1.30. 593,
1.2.1.31. 592,
1.2.1.32. 591,
1.2.1.33. 590,
1.2.1.34. 589,
1.2.1.35. 588,
1.2.1.36. 587,
1.2.1.37. 586,
1.2.1.38. 585,
1.2.1.39. 584,
1.2.1.40. 583, és
1.2.1.41. 582.

[100] hatályon kívül helyezte: 1/2017. (I. 30.) ÖR 2017. március 1. napjától

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

2. Balatonkenese helyi védelemre javasolt épületei:

2.1. Balatonkenese

2.1.1.	Arany János u. 3. (1920)	Lakóház	(7. szelvény)
2.1.2.	Bagolyvár u. 1. (781/1 hrsz)	Jánosi villa	
2.1.3.	Bajcsy-Zsilinszky u. 38.	Czecző ház	
2.1.4.	Bajcsy-Zsilinszky u. 39. (643 hrsz)		
2.1.5.	Bajcsy-Zsilinszky u. 23. (687 hrsz)		
2.1.6.	Bajcsy-Zs.25. Soós u. 18. (686 hrsz.)		
2.1.7.	Bajcsy-Zsilinszky u. ~~14.~~6. (703/1 hrsz)		
2.1.8.	Bajcsy-Zsilinszky u. 21. (688 hrsz)	(1930)	
2.1.9.	Balatoni út 61. (807 hrsz)	Tátorján Gyógyszertár	(7. szelvény)
2.1.10.	Balatoni út 47. (814 hrsz)	(Fürdő u. sarka)	(7. szelvény)
2.1.11.	Batthyány u 10.503 hrsz	régi posta	
2.1.12.	Batthyány u. 26. (514/2 hrsz)	Tanító háza	
2.1.13.	Bocskai u. 16. (984 hrsz)	(Varga ház)	(7. szelvény)
2.1.14.	Fő u. 26. (612 hrsz.)	Kiss András háza	(7. szelvény)
2.1.15.	Fő u. 38. (1854) (620 hrsz.)		(7. szelvény)
2.1.16.	Gyümölcskert (1387/2)	Pince	(3. szelvény)
2.1.17.	Gyümölcskert (1385)	Pince	(3. szelvény)
2.1.18.	Kossuth Lajos u. 44. (1088 hrsz)	Lakóház belső kialakítás	(7. szelvény)
2.1.19.	Kossuth Lajos u. 37. (1050 hrsz)		(7. szelvény)
2.1.20.	Kossuth Lajos u. 28. (1088 hrsz)	Szabó ház	(7. szelvény)
2.1.21.	Kossuth Lajos u. 23. (1043 hrsz.)	Sáfár ház utcai homlokzata	(7. szelvény)
2.1.22.	Nagykuti u. 25. (1098 hrsz)	Lakóépület	(7. szelvény)
2.1.23.	Nagykuti u. 43.	Lakóház	(7. szelvény)
2.1.24.	Német László u. (5301/33 hrsz)	Ref. Egyház pincéje	(8. szelvény)
2.1.25.	Partfő u.	Parragh Postamester villája	
2.1.26.	Széchenyi u. 18. (991/1 hrsz)	Öcsi ház	
2.1.27.	Táncsics u.Csíkvándi kúria (757/1)	(faluház)	
2.1.28.	Táncsics M. u. 18. (757/2, 758 hrsz)	(Fülöpház)	
2.1.29.	Táncsics M. u. 20.	Lakóépület	(7. szelvény)
2.1.30.	Bajcsy Zsilinszki u. 6. (713 hrsz)	Lakóépület	(7. szelvény)
2.1.31.	Bajcsy Zsilinszki u. 13. (692 hrsz)	Lakóépület	(7. szelvény)
2.1.32.	Bajcsy Zsilinszki u. 27. (648 hrsz)	Lakóépület, volt Varga ház	(7. szelvény)
2.1.33.	Parti sétány 40., 42. Sógor-villák (hrsz.: 381/1, 381/4)	2 szomszédos üdülőépület	(10. szelvény)

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

2.2. [101]

2.3. Külterület (KSZ külterület szabályozás tervlapján jelölt)

K1.	Öreghegy 6076	pince
K2.	Öreghegy 6151	Csiker Zoltán pincéje
K3.	Öreghegy 6150	pince
K4.	Öreghegy 6101	Kocsis pince
K5.	Öreghegy 6102/1	Gáspár Sándor pincéje
K6.	Öreghegy 6022	László Aranka pincéje
K7.	073/4	pince

[101] hatályon kívül helyezte: 1/2017. (I. 30.) ÖR 2017. március 1. napjától

K8. 082/19 kút
K9. 0125 kút

3. Balatonkenese helyi táj- és természetvédelmi területei

3.1. Belterület
3.1.1. Balatonkenese, Sóshegy SZT-n jelölt területei
(428, 429, 430, 435 hrsz része; 407/4, 407/5, 412/2 hrsz. része és a 408/1-2, 409; 403-405 része és a 407/1 hrsz.) (2, 6 szelvény)
3.1.2. Balatonkenese, Berekoldal - Erdő
(566, 568, 550, 551, 552/1-2, 553-555) (2-3 szelvény)
3.1.3. [102]
3.1.4. [103]
3.1.5. [104]
3.1.6. Balatonkenese Széchenyi Liget (4715/2 hrsz) (7-9 szelvény)
3.1.7.[105]

3.2. Külterület
3.2.1. Balatonkenese, Disznólejáró környéke (ÖT)

[102] hatályon kívül helyezte: 1/2017. (I. 30.) ÖR 2017. március 1. napjától
[103] hatályon kívül helyezte: 1/2017. (I. 30.) ÖR 2017. március 1. napjától
[104] hatályon kívül helyezte: 1/2017. (I. 30.) ÖR 2017. március 1. napjától
[105] hatályon kívül helyezte: 1/2017. (I. 30.) ÖR 2017. március 1. napjától

Tilalmak

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

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

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

A 10/2012.(IV.05.) önkormányzati rendelet
6.melléklete

Elővásárlási jog

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

1.1. Balatonkenese, Parti sétány 3657hrsz. alatti terület (jelenleg HONVÉDSÉG, csapatpihenő) camping, strand céljára.
1.2. Balatonkenese, Öreghegy és Tikervölgy által határolt terület belterületbe vonandó részére - lakóterület céljára.
1.3. Bajcsy-Zsilinszky Endre utca – Fő utca sarok: hrsz. 699, 700.
1.4. [106]

[106] hatályon kívül helyezte: 1/2017. (I. 30.) ÖR. 2017. március 1. napjától

A 10/2012.(IV.05.) önkormányzati rendelet
7.melléklete

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

1. Keskeny utcákba (12 m alatti szélesség):
   1.1.Crataegus laevigata
   1.2.Fraxinus ornus 'Mecsek'
   1.3.Cerasus vulgaris 'Umbraculifera'
   1.4.Cerasus serrulata fajták
   1.5.Pyrus elaeagrifolia
   1.6.Sorbus aria

2. Átlagos szélességű utcákba (12 m feletti szélesség):
   2.1.Tilia cordata
   2.2.Tilia platyphyllos
   2.3.Tilia argentea
   2.4.Acer platanoides
   2.5.Acer pseudoplatanus
   2.6.Cerasus fruticosa 'Globosa'
   2.7.Corylus colurna
   2.8.Fraxinus excelsior

3. További fajok parkokba, strandokra:
   3.1.Sorbus aucuparia
   3.2. Sorbus torminalis
   3.3. Platanus x hybrida
   3.4. Acer saccharinum
   3.5. Celtis occidentalis
   3.6. Quercus robur
   3.7.Salix alba

A 10/2012.(IV.05.) önkormányzati rendelet
8.melléklete

Út- mintakeresztszelvények

A HÉSZ rajzi mellékletei

A 10/2012.(IV.05.) önkormányzati rendelet
9.melléklete [107] [108] [109] [110]

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

[107] módosította: 1/2017. (I. 30.) ÖR., hatályos: 2017. március 1. napjától
[108] módosította: 10/2019. (IV. 08.) ÖR., hatályos: 2019. április 9. napjától.
[109] módosította: 20/2019. (X. 08.) ÖR., hatályos: 2019. október 23. napjától
[110] módosította: 22/2011. (VIII. 26.) ÖR., hatályos: 2022. szeptember 10. napjától

A 10/2012.(IV.05.) önkormányzati rendelet
10.melléklete[111]

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

[111] módosította: 12/2017. (VIII. 04.) ÖR., hatályos: 2017. szeptember 3. napjától.

A 10/2012.(IV.05.) önkormányzati rendelet
11.melléklete

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

A 10/2012.(IV.05.) önkormányzati rendelet
1.függeléke

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

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

1171/2	Móricz Zs.-Dózsa Gy. U.	03	Övezet, építési jellemző
1324/3	Dobó K.-Kállai É	03	Szab. szélesség csökkentés
1367/1-2	József A. utca	03	Szab. szélesség csökkentés
1377	Móricz Zs.	03	Szab. vonal korrekció
1448/1	Arany J. u.	03	Szab. szélesség csökkentés
1466, 1467	Minimális telekterület	03	Övezet, építési jellemző
1527/2	Katona József u.	08	Építménymagasság emelése
3463	Aligai u.telekalakítási köt.	17	Jogszab. változás miatti módosítás
3470	Telekalakítási köt., telekterület vált.	17	Jogszab. változás miatti módosítás
988	Bocskai u. 8.	07	Szab. szélesség csökkentés
459/10	Lengyel féle telekcsoport	07	Új útszakasz kiszabályozása
2236/122-136	Fácános köz	14,15	Övezet, építési jellemző
3644	HM üdülő	11	Övezet, építési jellemző