**Balatonhenye Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete**

**Balatonhenye Helyi Építési Szabályzatáról**

Balatonhenye Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jogalkotói hatáskörében, az épített környezet alakításáról *és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, *a Magyarország helyi önkormányzatairól* szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva*, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált település-fejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró államigazgatási szervek – Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész, Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság Balatoni Vízügyi Kirendeltség, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági Osztály, Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály Útügyi Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési Főosztály Útügyi Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Országos Atomenergia Hivatal, Veszprém Megyei Rendőr-főkapitányság –, az érintett területi, települési önkormányzatok és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

**1. A rendelet hatálya és alkalmazása**

**1. §**

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

(2) A HÉSZ az az 1. mellékletét képező, M=1:4000 méretarányú Szabályozási tervvel együtt érvényes.

(3) A belterület határvonalát a Képviselő-testület változtatás nélkül, a szabályozási terven határozza meg.

(4) A HÉSZ, és az annak 1. mellékletét képező szabályozási tervben előírt helyi közutakat és közműveket legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani.

(5) E rendelet alkalmazásában

*a)* kishaszonállat: tyúk, kacsa, pulyka, liba, gyöngytyúk, galamb, nyúl, prémes állat,

*b)* közepes haszonállat: juh, kecske, sertés

*c)* nagy haszonállat: ló, szarvasmarha, szamár, öszvér, bivaly.

**2. Fogalom-meghatározások**

**2. §**

(1) Tájba illő épület: A történeti tájszerkezet, a táji és a tájképi értékek megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építési hagyományok követésével épült, a Településképi rendeletben meghatározott illeszkedési feltételeknek megfelelő épület.

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

(3) Terepszint alatti beépítés: a terepszint alatti építmény bruttó alapterületének és a telek területének aránya.

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

(5) Mezőgazdaságilag művelt telek: Az a telek, amelynek legalább 80 %-a szőlő, gyümölcsös vagy kert művelési ágban nyilvántartott és ténylegesen is művelt, kivéve azok a telkek, amelyek igazoltan nem művelhetőek. Az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott, kivett művelési ágú telek nem minősül mezőgazdaságilag művelt teleknek.

**3. Közterület-alakítására vonatkozó előírások**

**3. §**

A közterület-alakítására vonatkozó szabályokat a településképi rendelet határozza meg.

*I. Fejezet*

*Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások*

**4. Az épített környezet értékeinek védelme**

**4. §**

(1) Az épített környezet értékeinek védelmére vonatkozó szabályokat a településkép védelméről szóló rendelet tartalmazza.

(2) A világörökség várományos terület övezetét a településrendezési terv, az Arculati Kézikönyv és a településkép védelméről szóló rendelet figyelembevételével, a bekövetkezett változások ismeretében határozza meg. Az övezetre a településképi rendelet előírásait kell érvényesíteni.

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

(4) Rézsű állékonyságát a telken belül biztosítani kell.

**5. Régészeti lelőhelyek**

**5. §**

(1) A település régészeti lelőhelyeit a Szabályozási terv tartalmazza.

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

*II. Fejezet*

*A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások*

**6. §**

(1) A település közigazgatási területén található Natura 2000 területet, a Balaton-felvidéki Nemzeti Park védett és fokozottan védett természetvédelmi területeit, az „ex lege” védett forrásokat, az ökológiai hálózat magterület, ökológiai folyosó, és pufferterület övezetei által érintett területeket és az egyedi tájértékeket ( a továbbiakban: természetvédelmi érintettségű területek) – más jogszabály által elrendelt szabályozási elemként - a szabályozási terv jelöli.

(2) Országos jelentőségű védett természeti területeken építmények és berendezések elhelyezése csak az országos védettségű területre vonatkozó előírások, valamint a védett terület kezelési és fenntartási terve alapján végezhető.

(3) Az országos jelentőségű védett természeti területen (Nemzeti Park védett és fokozottan védett területei) nem építhető be:

*a)* a beépítésre nem szánt területen 2700m2-nél kisebb telek és

*b)* a szántó művelési ágú terület

(4) A (3) bekezdés szerinti, de már jogszerűen beépült telken épület a terület rendeltetésszerű használatának megfelelő funkcióval megtartható, tájba illően és a helyi hagyományoknak megfelelően felújítható, bővítés az adott övezetre vonatkozó szabályozási előírások alapján lehetséges

(5) Balatonhenye teljes területe a Balaton-felvidéki Nemzeti Parkba tartozik, ezért a területén természet és környezetkímélő gazdálkodást kell folytatni, a vonatkozó hatályos jogszabályok előírásait érvényesíteni kell, továbbá:

*a)* területet használni csak úgy szabad, hogy a területhasználat az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, illetve a természeti értékeket ne veszélyeztesse,

*b)* a területhasználat során biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeit, az élőhelyek kapcsolatát, az ökológiai folyosók megmaradását,

*c)* a közlekedési-, energetikai és elektronikus hírközlési infrastruktúra- hálózatok elemeinek nyomvonala, épület és építmény a természetes élőhelyek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

*d)* védelmi és közjóléti erdőtelepítés, külterületi fásítás kizárólag őshonos fafajokkal történhet, energetikai célú növénytelepítés nem történhet.

*e)* a területen környezetszennyező tevékenység nem folytatható, új hulladékkezelő létesítmény nem létesíthető,

*f)* védett természeti területen új adótorony, távközlési magas építmény, új magasfeszültségű villamos távvezeték nem létesíthető.

(6) Az erdősült területeken a fajösszetételt, a zárt vagy ligetes karaktert, továbbá a fás-legelő karaktert a Balaton-felvidéki Nemzeti Parkkal egyeztetve, a nemzeti parki és a Natura 2000-es kezelési terveknek megfelelően kell megőrizni és fejleszteni.

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

*a)* természeti állapothoz való közelítés

*b)* kutatás, megfigyelés

*c)* természetvédelmi célzatú kezelés, beavatkozás

*d)* vízgazdálkodás

*e)* természetvédelmi oktatás, ismeretterjesztés,

*f)* öko- és borturizmus,

*g)* agro-öko gazdálkodás

*h)* erdőgazdálkodás

céljából történhet.

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

*a)* új épület, építmény elhelyezése tájba illően, a történeti tájszerkezet, a táji és tájképi értékek és az egyedi tájértékek megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok követése mellett történhet

*b)* a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani

*c)* bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni

*d)* a tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a tájra jellemző természeti rendszerek és az egyedi tájértékek megóvását

*e)* napkollektor, napelem és egyéb megújuló energiát hasznosító berendezés csak a tájképet, környezetet nem zavaró módon helyezhető el.

(9) Új zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél a telepítéshez csak a táj jellegéhez és az ökológiai adottságaihoz alkalmazkodó – nem mérgező, allergiát és betegséget nem okozó – növények használhatók.

*III. Fejezet*

*Környezetvédelmi előírások*

**6. Környezetvédelem**

**7. §**

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

*a)* a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,

*b)* a környezetszennyezés megelőzését eredményezi,

*c)* kizárja a környezetkárosítást,

*d)* következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.

(2) Új építmény létesítése esetén a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra – a telekhatáron kell teljesülniük.

(3) Állattartó építmények elhelyezésével kapcsolatos követelmények:

*a)* nagy és közepes állattartó épületet és trágyatárolót lakóépületektől 15 méternél,

*b)* kishaszonállat esetében 5 méternél

távolabb kell elhelyezni.

(4) Állattartó építményt és trágyatárolót, az élelmiszertároló és forgalmazó létesítményektől, egészségügyi, oktatási intézményektől, legalább 50 méter távolságra kell elhelyezni.

**7. A termőföld védelme**

**8. §**

(1) A település területén csak olyan tevékenység folytatható, amely nem okoz talajszennyezést.

(2) Talajmozgatással járó tevékenység végzése vagy terület-előkészítés során a termőréteg védelméről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról gondoskodni kell.

(3) A település területén környezetkárosító anyag feltöltésre nem használható.

(4) Építés-előkészítési munkák, tereprendezés során minőségtanúsítvány nélküli töltőanyag nem építhető be.

(5) A termőföld minőségének védelme érdekében a hasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz alkalmazkodó, a természetes technológia és a talajvédelmi beavatkozások összehangolásán alapuló talajvédő gazdálkodást kell folytatni.

**8. A levegő védelme**

**9. §**

(1) A település területén tilos a levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz.

(2) Meglévő építményben folyó tevékenység korlátozható vagy betiltható, amennyiben az illetékes hatóság az onnan származó légszennyezést vagy bűzt a lakosság számára zavarónak minősíti.

**9. Hulladékártalmatlanítás és -elhelyezés**

**10. §**

(1) A település közigazgatási területére hulladék más településről nem szállítható.

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

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

(4) Új hulladéklerakó telep Balatonhenye közigazgatási területén nem jelölhető ki.

(5) A háztartási gyűjtőedények közterületen nem tárolhatók.

**10. Felszíni vízrendezés**

**11. §**

(1) A település a felszíni víz állapota szempontjából érzékeny és kiemelten érzékeny vízminőség-védelmi besorolású területen fekszik. A köigazgatási területen talajszennyezést okozó építmény, technológiai berendezés nem helyezhető el és tevékenység nem végezhető, a talaj és a vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos.

(2) A település közigazgatási területén:

*a)* korlátozott vegyszer- és műtrágya használatú, környezetkímélő mezőgazdasági termelés folytatható.

*b)* új hulladékkezelő létesítmény- a komposztáló telepet és átrakó állomást kivéve- nem létesíthető

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

(4) A település szennyvíztisztítás szempontjából érzékeny felszíni vizek vízgyűjtő területén fekszik. A települési szennyvizek elvezetésével és tisztításával kapcsolatos jogszabáyli követelményeket és határértékeket be kell tartani, a talaj és a vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos.

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

(6) Új vízfelületet létesíteni csak vízjogi létesítési engedély alapján lehet, ha a szükséges vízutánpótlás állandóan biztosítható.

(7) A vízfolyások külterületi szakasza mentén a partvonaltól számított 50 méteres sávban nem vízgazdálkodási, nem vízvédelmi célú építmény elhelyezése tilos.

(8) Nagylétszámú- a családi igényeket meghaladó mértékű – állattartás a vízfolyások 200 méteres környezetében nem folytatható.

(9) Vízfelületek karbantartásának céljára:

*a)* az állami kezelésű vízfolyások, vízfelületek mentén legalább 6-6 méteres sávban

*b)* önkormányzati, társulati és egyéb kezelésű patakok, vízfolyások, árkok, csatornák mentén legalább 3-3 méteres sávban csak a vízgazdálkodási és vízvédelmi érdekeket szolgáló építmények helyezhetők el.

(10) A település területén futó vízfolyások építési korlátozással érintett védőtávolságai:

*a)* a vízfolyások külterületi szakaszain a beépítésre nem szánt övezetbe tartozó telkeken a partvonaltól számított 50 méteres sáv,

*b)* a beépítésre szánt övezetbe tartozó telkeken a partvonaltól számított 10 méteres sávban új építmények elhelyezése tilos,

*c)* a védőtávolságon belül eső meglévő épületeken csak az állagmegóvást szolgáló építési munkák végezhetők, azok helyére csak az eredetivel azonos alaprajzú, építménymagasságú és tömegű épület építhető.

**11. Zaj elleni védelem**

**12. §**

Zajt vagy rezgést előidéző üzemi építményt és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj vagy rezgés a vonatkozó határértéket nem haladja meg.

*IV. Fejezet*

*Közművek előírásai*

**12. Általános előírások**

**13. §**

(1) Építési telken teljes közművesítettséget kell biztosítani.

(2) A közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket közterületen, vagy közmű-üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a helyet biztosítani. Magánterületen vezetett közművezetékek közműkezelők általi megközelítését a tulajdonosnak biztosítani kell.

(3) Meglévő közmű kiváltása vagy megszüntetése esetén a feleslegessé vált közmű műtárgyait el kell bontani, amennyiben a bontási munkálatok nem veszélyeztetik a meglévő értékes faállományt. A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani.

(4) Útépítésnél a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről vagy a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

(5) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad elépíteni.

(6) Használaton kívüli kútba szenny- és csapadékvizet bevezetni, illetve hulladékkal betölteni tilos.

(7) A település külterületén fürdőmedence és nyílt tűzivíz tározó nem építhető.

**13. Vízellátás**

**14. §**

(1) Amennyiben a közterületen kiépült a közüzemi vízhálózat, új létesítmény esetén az arra való csatlakozás kötelező.

(2) Közüzemi hálózatra történő csatlakozás csak abban az esetben engedélyezhető, ha egyidejűleg biztosított a keletkező szennyvizek kezelése, elhelyezése.

**14. Szenny- és csapadékvíz elvezetés**

**15. §**

(1) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a tisztítatlan szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, átmenetileg – rövid időre – sem engedélyezhető.

(2) A szennyvízcsatorna kiépítéséig ideiglenesen duplafalú, vízzáró szigetelésű, zárt szennyvíztároló, vagy egyedi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható. A szennyvízcsatorna kiépítése után arra rá kell csatlakozni, a közműpótló használatát fel kell számolni.

(3) Tilos a szennyvizet, szemetet felhagyott kutakba, a csapadékvíz-elvezető rendszerbe gyűjteni, illetve bevezetni.

(4) Szennyvízelvezető-rendszerbe csak kommunális jellegű szennyvíz vezethető, amennyiben ettől eltérő a szennyvíz minősége, úgy azt az ingatlanon belül elő kell kezelni és csak az előkezelést követően vezethető a szennyvízcsatornába.

(5) Csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető.

(6) A településen keletkező csapadékvizet nyílt árokhálózatban, vagy csapadékvíz csatornahálózatban kell elvezetni.

(7) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják. Az áteresz méretét úgy kell meghatározni, hogy az, víz-visszaduzzasztást ne okozzon, a vízszállítás akadálymentes legyen.

(8) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű beruházás, telekosztás esetén. A beruházás csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.

(9) Amennyiben a telken keletkező csapadékvíz teljes mennyisége nem vezethető a befogadóba, úgy gondoskodni kell a többlet csapadékvíz mennyiségének visszatartásáról.

(10) Befogadó hiányában a keletkező csapadékvizeket helyben kell tartani és hasznosítani.

(11) Új építés esetén az ingatlanon keletkező csapadékvizeket közvetlenül burkolt közterületre kivezetni tilos.

(12) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel és vízzáró burkolattal kell kivitelezni. Ezekről a parkoló felületekről és a szénhidrogén szennyezésnek kitett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadóba. Szilárd burkolat nélkül, vagy gyephézagos burkolattal ilyen méretű parkoló létesítése tilos.

(13) A csapadékvíz élő vízfolyásba történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgyat kell elhelyezni.

**15. Energiaellátás és elektronikus hírközlés**

**16. §**

(1) Szabadvezetékes hálózat létesítése esetén az utca fásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a villamos energia elosztó, a közvilágítási és elektronikus hírközlési szabadvezetékeket közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.

(2) A föld feletti elhelyezésű villamosenergia-ellátással rendelkező területen az egyes ingatlanok új bekötését földkábeles csatlakozással kell kiépíteni, hogy távlatban a kisfeszültségű szabadvezetékes elosztóhálózat föld alá történő áthelyezését a meglevő bekötések ne akadályozzák.

(3) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglevő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos fényforrással szerelt lámpatestek alkalmazhatóak.

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

**16. A felszíni- és a felszín alatti vizek védelme**

**17. §**

(1) A magas talajvízállású településrészeken a víz áramlás útját nem szabad elzárni, a talaj-, és rétegvizek továbbvezetési lehetőségét meg kell oldani.

(2) A vízbázis Szabályozási terven jelölt hidrogeológiai védőövezetein belül az adott védőövezetre meghatározott előírásoknak megfelelően kell eljárni.

(3) Új beépítésre szánt lakótelkek kizárólag abban az esetben építhetők be, ha egyidejűleg a területen a szennyvízcsatorna hálózat is rendelkezésre áll.

(4) Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába vagy szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők, ezeket a szennyvizeket a közcsatornába vezetés előtt a telephelyen belül előtisztítani vagy előkezelni kell.

(5) Az összegyűjtött csapadékvizek élővízfolyásba vagy befogadóba abban az esetben vezethetők, ha minőségük a vonatkozó előírásoknak megfelel.

(6) A felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. A vízfolyások környezetében nem folytathatók olyan tevékenységek, melyek veszélyeztetik a felszíni vizek, továbbá a talaj- és a talajvizek állapotát, és talaj vagy talajvízszennyezést okozhatnak, így különösen

*a)* családi szükségletet meghaladó állattartás – a lovas turizmus céljait és az őshonos háziállatok bemutatását szolgáló épület kivételével – a vízfolyások és egyéb felszíni vizek legalább 200 m-es körzetén belül nem folytatható,

*b)* növényvédelmi tevékenység a vízfolyások környezetében a növényvédőszer veszélyességétől függően 5-200 m-en belül nem folytatható.

(7) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a vízparti sávban a természetközeli ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.

(8) Mezőgazdasági övezetek területén a felszín alatti vízkészlet használata kizárólag vízjogi engedély alapján történhet.

MÁSODIK RÉSZ

RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

**17. Területfelhasználási egységek**

**18. §**

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

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

*a)* Lakóterület: falusias lakóterület, jele: **Lf**

*b)* Vegyes terület: településközpont, jele: **Vt**

*c)* Gazdasági területek: kereskedelmi, szolgáltató terület, jele: **Gksz**

*d)* üdülőházas üdülőterület, jele**: Üü**

*e)* Különleges terület: mezőgazdasági üzemi terület jele: **K-mü**

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

*a)* Közlekedési terület:Közúti közlekedési terület: **KÖu**

*b)* Zöldterület:

*ba)* közkert, jele: **Zkk**

*bb)* erdei közkert, jele: **Zkk-e**

*c)* Erdőterület, védelmi erdő, jele: **Ev**

*d)* Mezőgazdasági terület

*da)* Általános mezőgazdasági terület - jele: **Má**

*db)* Kertes mezőgazdasági terület, jele: **Mk**

*e)* Vízgazdálkodási terület,

*ea)* vízfelszín, jele: **V**

*eb)* vízbázis, jele: **Vb**

*f)* Különleges beépítésre nem szánt terület

*fa)* Temető, jele: **Kb-t**

*fb)* Geológiai bemutató, jele: **Kb-gb**

*g)* Természetközeli terület, mocsár, jele: **Tk-m**

**18. Általános övezeti előírások**

**19. §**

(1) Az egyes területfelhasználási egységek meglévő vagy tervezett rendeltetése és beépítési jellemzői alapján építési övezetekre és övezetekre tagozódik.

(2) Az építési övezetekre és övezetekre vonatkozó részletes övezeti előírásokat jelen általános övezeti előírásokkal együtt kell alkalmazni.

(3) A teljes egészében építési helyen kívül eső meglévő épület abban az esetben bővíthető, ha a bővítmény teljes alapterülete, a vízszintes és függőleges bővítés is az építési helyre esik, és ha egyébként megfelel az övezeti előírásoknak.

(4) Olyan épület, épületrész, amelynek csak egy része esik az építési helyen belülre, csak az építési helyen belül bővíthető, ha egyébként megfelel az övezeti előírásoknak.

(5) A „telek be nem építhető része”-ként jelölt területeken épületet, műtárgyat elhelyezni tilos, a terület jellegét, növényállományát meg kell őrizni.

*V. Fejezet*

*Beépítésre szánt építési övezetek előírásai*

**19. A beépítésre szánt területek általános előírásai**

**20. §**

(1) A beépítésre szánt területek építési övezetekre tagozódnak, ezek beépítésének feltételeit az egyes övezetek előírásai tartalmazzák. A területeket ennek megfelelően rendeltetésszerűen kell használni.

(2) Az egyes építési övezetekben az adott övezetre meghatározott rendeltetésű építmények helyezhetők el, alakíthatók ki.

(3) A telekalakításra és beépítésre vonatkozó paramétereket a 2. melléklet. az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata tartalmazza.

(4) Az övezetekben elhelyezhető rendeltetéseket a a 3. melléklet táblázata tartalmazza.

(5) Az építési övezetek a 3. mellékletben szereplő, rendeltetéseket tartalmazó táblázatában az „F” jellel, feltétellel elhelyezhető rendeltetés akkor létesíthető az adott övezetben, ha az a fő rendeltetést nem zavarja.

(6) A telekalakítás szabályai:

*a)* Az újonnan kialakítható telek legkisebb területét az övezeti előírások tartalmazzák.

*b)* Szabályozási vonallal érintett telek mérete a szabályozási tervnek megfelelő telekfelosztást követően kisebb lehet az övezetre előírt legkisebb telekméretnél.

*c)* Nyeles (nyúlványos) telek nem alakítható ki.

(7) A telkek beépítési módja

*a)* oldalhatáron álló (O)

*b)* szabadon álló (SZ)

(8) A szabályozási terven zöldterületként nem szabályozott közterületi zöldfelületekre a közkertekre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.

(9) Az építési övezetekben lakásonként legalább egy személygépkocsi elhelyezését kell telken belül biztosítani.

(10) Bármely építési övezetben az építési telken belül kerti építmény csak abban az esetben helyezhető el, ha ennek alapterülete nem haladja meg a 45 m-t, és a tetőfelület legmagasabb pontja nem haladja meg a 3 métert.

**20. Falusias lakóterület (Lf)**

**21. §**

(1) A falusias lakóterület elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál, de az OTÉK előírásaival összhangban, más elsődleges funkciójú építmény is elhelyezhető.

(2) A falusias lakóterületen elhelyezhető a lakó rendeltetésen kívül:

*a)* mező- és erdőgazdasági, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenység

*b)* kereskedelmi szolgáltató

*c)* szállás jellegű

*d)* igazgatási, iroda

*e)* hitéleti, kulturális, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális

*f)* közösségi, szórakoztató

*g)* sport

rendeltetésű építés

(3) A köművesítettség mértéke teljes

(4) Szabadonálló beépítési mód esetén az újonnan kialakításra kerülő telek szélessége legalább 18 m kell, hogy legyen.

(5) Egy épület alapterülete legfeljebb bruttó 300 m2 lehet.

(6) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épületeket az oldalhatártól legalább 1,0 méter távolságban kell elhelyezni, kivéve ha meglévő, az ingatlan-nyilvántartásban szereplő épülethez csatlakozóan készül

(7) Az építési övezetekben a legnagyobb beépíthetőség meghatározásánál a telkek 1000 m 2 fölötti területeinek csak 50%-a számítható be.

(8) A kerítések magassága legfeljebb 1,6 méter lehet.

(9) Az előkert mérete a környezetben, 2-2 szomszédos telken kialakult beépítési vonalhoz illeszkedjen, vagy 0 méter.

(10) Építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop lakóövezetekben csak nem lakó rendeltetés esetén, ahhoz kapcsolódóan helyezhető el.

**21. Településközpont vegyes terület (Vt)**

**22. §**

(1) A településközpont vegyes terület több, önálló, jellemzően vegyes rendeltetésű egységet magában foglaló övezet, amely lakó és helyi igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, oktatási, hitéleti, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben előkertet nem kell tartani.

**22. Üdülőházas üdülőterület (Üü)**

**23. §**

(1) Az épületeket magastetővel, szabadonállóan, a Káli-medence építészetére jellemző módon kell megtervezni és megépíteni.

(2) A telekhatáron legfeljebb 1,6 méter magas kerítés létesíthető.

**23. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)**

**24. §**

A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

**24. Különleges területek**

**25. §**

A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége miatt eltérnek a többi területfelhasználási kategóriába sorolt területtől.

**25. Különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület (K-mü)**

**26. §**

(1) A **K-mü** jelű különleges terület a korábbi mezőgazdasági major területe.

(2) A telekhatár mentén kötelező legalább 8 méter szélességű védőfásítás, háromszintes növényállomány kialakítása a cserjeszintben örökzöld növényfajokkal.

*VI. Fejezet*

*Beépítésre nem szánt övezetek előírásai*

**26. A beépítésre nem szánt területek általános előírásai**

**27. §**

(1) A telekalakításra és beépítésre vonatkozó paramétereketa 2. mellékletaz építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata tartalmazza.

(2) Az övezetekben elhelyezhető rendeltetéseket a a 3. melléklet táblázata tartalmazza.

(3) Az építési övezetek a 3. mellékletben szereplő, rendeltetéseket tartalmazó táblázatában az „F” jellel, feltétellel elhelyezhető rendeltetés akkor létesíthető az adott övezetben, ha az a fő rendeltetést nem zavarja.

(4) A beépítésre nem szánt területen 3000 m2-nél kisebb telek – közlekedési, közműelhelyezési és hírközlési terület, zöldterület, erdőterület, illetve a közlekedési, közműelhelyezési és hírközlési területek kialakítása után visszamaradó mezőgazdasági és erdőterület települési területfelhasználási egység kivételével – nem alakítható ki.

**27. Zöldterület - közkert**

**28. §**

(1) A zöldterület – közkert állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, kedvező esztétikai megjelenését, valamint pihenést, testedzést szolgáló közterület.

(2) A Zkk jelű övezetben az alábbi építmények helyezhetők el:

*a)* pihenést, testedzést szolgáló építmény

*b)* játszótér építményei

*c)* köztárgyal, műtárgyak

*d)* kerti építmények

*e)* a zöldterület fenntartásához szükséges építmény

(3) A Zkk jelű övezet telkein a zöldterület legalább 70 %-át növényzettel fedetten kell kialakítani. Az övezetben minden egyes telek 50 m2-e után legalább 1 db közepes vagy nagyméretű lombkoronát nevelő lombhullató fát kell telepíteni.

(4) A **Zkk-e** övezetben épület nem helyezhető el. Kizárólag a természetvédelmi, táji értékeket bemutató, esőtetővel fedett építmény valamint a pihenést és a testedzést szolgáló eszközök, fából készült műtárgyak helyezhetők el.

**28. Erdőterület – védelmi erdők övezete (Ev)**

**29. §**

(1) A védelmi erdőterület a szabályozási terven Ev jellel jelölt terület, amely elsősorban a természeti környezet, a jellemző tájkarakter, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.

(2) Az Ev jelű övezetben épületet elhelyezni nem lehet, mesterséges felület nem létesíthető, a terepszint alatti építés nem megengedett, a bányanyitás tilos.

(3) Az Ev jelű övezetben nem helyezhető el megújuló energiaforrás műtárgya, sem melléképítmény. Kizárólag erdei kilátó, magasles, továbbá a természetvédelemmel kapcsolatos építmények helyezhetők el.

(4) Az Ev jelű övezetet beállt védett és védelmi rendeltetésű erdőterületek alkotják.

(5) Az Ev jelű övezetben a folyamatos borítottság érdekében csak természetszerű, kíméletes erdőgazdálkodás folytatható. Új növényállomány telepítésénél csak őshonos fajok használhatók.

(6) Az erdőterületen kerítés csak erdőgazdálkodási, vadgazdálkodási valamint természetvédelmi céllal létesíthető.

**29. Mezőgazdasági terület**

**30. §**

(1) A mezőgazdasági területet a terv a tájkarakter, a termelési kultúra megőrzése, fejlesztése, a termőföld védelme érdekében az alábbi két övezetre osztja.

*a)* általános mezőgazdasági terület (Má)

*b)* kertes mezőgazdasági terüket (Mk)

(2) A mezőgazdasági terület övezeteiben: közmű és hírközlési vezeték, vízgazdálkodási és vízkárelhárítási és egyéb építmények csak a természeti, tájképi értékek megőrzésének biztosításával létesíthetők.

(3) A mezőgazdasági terület övezeteiben a szántó művelésű ág nem építhető be.

(4) A mezőgazdasági terület övezeteiben a jogszerűen beépült telkeken meglévő épületek a terület rendeltetésszerű használatának megfelelő funkcióval megtarthatók, tájba illően, a helyi építési hagyományoknak megfelelően, a településképi rendelet előírásai szerint felújíthatók, bővítés az adott övezetre vonatkozó szabályozási előírások alapján lehetséges.

(5) Mezőgazdasági területen csak az intenzív kertészeti művelés alatt álló területek keríthetők be, sövénnyel takart vadkerítéssel.

(6) Mezőgazdasági területen talaj és vízszennyezést okozó tevékenység nem végezhető, szennyezést okozó épület, építmény, berendezés nem helyezhető el.

**30. Általános mezőgazdasági terület övezete (Má)**

**31. §**

(1) A szabályozási terven **Má** jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.

(2) Az övezetekben felsorolt rendeltetések csak a mezőgazdasághoz kapcsolódóan helyezhetők el.

(3) Az általános mezőgazdasági terület Má1 és Má2 jelű övezeteiben épületet létesíteni az övezeti előírások szerint és csak abban az esetben lehetséges, ha a telek 80 %-ban művelt. A beépítés feltételeként az a földhivatali nyilvántartásban szereplő művelési ág fogadható el, amely a telek művelt területének 60 %-án meghatározó. Azon a vegyes művelésű telken, ahol egyik művelési ág sem éri el a 60 %-ot, a legszigorúbb beépítési szabállyal rendelkező művelési ág előírásai szerint lehet építeni.

(4) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben az osztással kialakítható telek legkisebb nagysága 10 000 m2 \_ 1 hektár -, szélessége legkevesebb 40 méter lehet.

(5) Az általános mezőgazdasági terület övezetben a telkek határától legkevesebb 10 méterre lehet építeni.

(6) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben birtokközpont nem építhető, kivéve az Má2 jelű övezetet, ahol szőlőműveléssel összefüggő birtokközpont létesíthető.

(7) Az **Má-1** jelű általános mezőgazdasági terület övezetben az épület elhelyezés feltételei - **gyep (rét, legelő) művelésű ág esetén:**

*a)* a beépíthető telek legkisebb megengedett területe 5 ha

*b)* a beépíthető telek legkisebb megengedett telekszélessége: 50m

*c)* a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 1%

*d)* a terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke: 1%

*e)* az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5m

*f)* a beépíthető bruttó alapterület megengedett legnagyobb mértéke: 1000 m2

*g)* az épületenkénti legnagyobb bruttó alapterület: 600 m2

*h)* a lakórendeltetés a beépített alapterület 20 %-át nem haladhatja meg.

(8) Az **Má-1** jelű általános mezőgazdasági terület övezetben az épület elhelyezés feltételei - **gyümölcsös művelésű ág esetén:**

*a)* a beépíthető telek legkisebb megengedett területe 3 ha

*b)* a beépíthető bruttó alapterület megengedett legnagyobb mértéke: 1000 m2

*c)* az épületenkénti legnagyobb bruttó alapterület: 600 m2

*d)* a lakórendeltetés a beépített alapterület 20 %-át nem haladhatja meg.

(9) Az **Má-2** jelű övezet a **borszőlő termőhelyi katasztere** szerint I. osztályú terület, így az övezetben építeni kizárólag 80 %-ban szőlőművelési ágú, szőlőműveléssel hasznosított telekre szabad. Az Má2 jelű övezetben szőlőműveléssel összefüggő birtokközpont építhető.

(10) Az **Má-2** jelű általános mezőgazdasági övezetben az épület elhelyezés feltételei:

*a)* a beépíthető telek legkisebb megengedett területe 3 ha

*b)* a beépíthető bruttó alapterülete megengedett legnagyobb mértéke: 800 m2

*c)* az épületenkénti legnagyobb bruttó alapterület: 400 m2

*d)* az **Má-2** jelű övezetben, a borvidéken 5 ha művelt szőlőbirtokkal rendelkező tulajdonos, az övezetben lévő, legalább 4000 m2 nagyságú telkére, a birtoktest 1 %-át, valamint a telek 25 %-át meg nem haladó nagyságú beépítéssel, családi jellegű pincészetet – szőlőműveléssel összefüggő birtokközpontot - építhet, amennyiben a szőlők legalább 70%-a Balatonhenye közigazgatási területére esik.

*e)* az épületben a szőlőtermesztés és borászat igényein túl a borturizmus funkció is megvalósítható.

*f)* a lakó rendeltetés és a borturizmust szolgáló egyéb szálláshely funkció a beépített terület 50 %-át nem haladhatja meg.

(11) Az **Má-3** jelű övezetben, a tájgazdálkodási mezőgazdasági területen alapvetően természetközeli használatú, Natura 2000-es illetve ökológiai hálózat magterületébe tartozó telkek tartoznak, amelyeken semminemű építési munka nem végezhető, így birtokközpont sem létesíthető.

(12) **Az Má-4** övezetbe belterületen lévő, ökológiai hálózat magterületébe tartozó telkek tartoznak, amelyeken semminemű építési munka, így birtokközpont sem létesíthető.

**31. Kertes mezőgazdasági terület övezete (Mk)**

**32. §**

(1) A kertes mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mk jellel jelölt, a kisüzemi termelést, ill. a saját ellátást biztosító, valamint a szabadidő eltöltését szolgáló terület.

(2) Az Mk övezetben gazdasági épület, csak szőlő művelési ágban nyilvántartott és a hegybíró által kiadott igazolással bizonyítottan legalább 80 %-ban szőlőműveléssel hasznosított telekre építhető. Kivéve a szakrális építményeket.

(3) Az Mk övezetben a kertészeti termelést, szőlőművelést, feldolgozást, tárolást, bor árusítást szolgáló gazdasági épület, és egy földdel borított boltpince, illetve szakrális építmény, valamint síkfödémmel borított, fedett csapadékvíz tároló helyezhető el. Kerti tó, dísztó, medence, nyílt tűzivíz tározó létesítése tilos.

(4) Az **Mk-1** övezetben kizárólag a tájba illő, a településképi rendeletben meghatározott, a természeti környezettel harmonizáló épületek helyezhetők el, az alábbi feltételekkel:

*a)* beépíthető telek legkisebb megengedett területe: 3000m2

*b)* a beépíthető telek legkisebb szélessége: 16 méter

*c)* a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 2 %

*d)* a terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke: 1 %

*e)* az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4 méter

*f)* A beépíthető bruttó alapterület legnagyobb mértéke: 80 m2.

(5) Az **Mk-2** övezetben kizárólag a tájba illő, a településképi rendeletben meghatározott, a természeti környezettel harmonizáló épületek helyezhető el.

*a)* a beépíthető telek legkisebb megengedett területe: 5000 m2

*b)* a beépíthető telek legkisebb szélessége: 20 méter

*c)* a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke. 2 %

*d)* a terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke: 2 %

*e)* az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4 méter

*f)* a beépíthető bruttó alapterület legnagyobb mértéke: 100 m2

(6) Az **Mk-3** övezet az országos ökológiai hálózat magterülete. Az övezet területén a kialakult tájhasználat csak a természetközeli állapothoz való közelítés érdekében változtatható meg. Az övezetben új építmény nem helyezhető el, kivéve szakrális jellegű építmény, legfeljebb 30 m2 bruttó alapterülettel.

(7) Az Mk jelű övezetekben lakóépület és lakó rendeltetés nem létesíthető, az épületeken erkély, tetőtéri terasz nem létesíthető, homlokzatán 3 m2-nél nagyobb egybefüggő nyílásfelület nem alakítható ki.

(8) Az Mk1 és Mk2 jelű övezetek telkein az épületeket a telek homlokvonalától legalább 5,0 m-re, az úttengelytől legalább 10 méterre kell elhelyezni, az oldalsó szomszédos telekhatároktól 3,0 m-es, a hátsó telekhatártól pedig 10 méteres távolságot kell tartani.

(9) Az Mk jelű övezetek telkein egy főépület és azon kívül legfeljebb egy terepszint alatti építmény, különálló földdel borított boltpince létesíthető. A boltpince:

*a)* megengedett legnagyobb szélessége: 6,0 m

*b)* az oromfal megengedett legnagyobb magassága: 3,0 m

*c)* megengedett magassága az eredeti terepszint felett: 1,0 m

(10) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági övezetben támfal kizárólag a művelés segítése érdekében, a TKR-ben meghatározott anyagokból – a területre jellemző kő, ill. fa – létesíthető, legfeljebb 150 cm magasságban. Tilos az eredeti terep 2,0 méternél nagyobb mértékű megváltoztatása. Épület, terasz feltöltésen nem helyezhető el.

(11) A kertes mezőgazdasági, Mk jelű területek övezeteiben kerítés az erdővel határos telekhatárokon, valamint az igazoltan árutermeléssel, intenzív kertészeti műveléssel hasznosított ingatlanok határain, kizárólag vadvédelmi céllal, lábazat nélkül, fa vagy fémoszlopok alkalmazásával, növényzettel takartan létesíthető.

(12) Az Mk1 jelű kertes mezőgazdasági terület övezetében osztással újonnan kialakítható telek legkisebb nagysága 5000 m2.

(13) Az Mk2 jelű kertes mezőgazdasági terület övezetében az osztással újonnan kialakítható telek legkisebb nagysága 10.000 m2.

**32. Vízgazdálkodási terület övezete (V, Vb)**

**33. §**

(1) Vízgazdálkodási területek a Szabályozási terven V vagy Vb jellel jelölt területek.

(2) A vízfelszín, a patakok, vízelvezető csatornák medre (V) jellel jelölt, a vízbázis, a víznyerőhely (Vb) jellel jelölt.

(3) A vízgazdálkodási terület övezeteinek telkein kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el legfeljebb 2%-os beépíthetőséggel a vonatkozó külön jogszabályok szerint.

(4) A vízfolyások parti sávját a fenntartás érdekében szabadon kell hagyni, elkeríteni nem lehet. A vízfolyások parti sávjában kizárólag gyep művelési ágú terület alakítható ki. A parti sávban épületek nem létesíthetők.

(5) A vízmű területen csak a vízbázis-védelemmel és az ivóvíz-szolgáltatási tevékenységgel közvetlenül összefüggő rendeltetések helyezhetők el.

**33. Természetközeli terület – mocsár (Tk-m)**

**34. §**

(1) A természetközeli területek **Tk-m** mocsár jellel szerepelnek a szabályozási terven.

(2) A **Tk-m** övezetben semmiféle építési tevékenység nem folytatható és az emberi tevékenység is kizárólag a kedvezőbb természeti állapotok elérését szolgálhatja.

**34. Különleges beépítésre nem szánt területek**

**35. §**

A különleges beépítésre nem szánt területek övezetei a használatuk és az elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt hatásuk és a környezettel szembeni védelmi igényük következtében a következők:

*a)* Temető (Kb-t)

*b)* Geológiai bemutató (Kb-gb).

**35. Különleges beépítésre nem szánt terület – temető (Kb-t)**

**36. §**

(1) A különleges beépítésre nem szánt terület - temető a Szabályozási terven Kb-t jellel jelölt övezet, amely kizárólag a temetkezés, a temetkezés kegyeleti építményei, s az azt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál, legfeljebb 5 %-os beépíthetőséggel.

(2) A Kb-t övezetben több épület is elhelyezhető.

(3) A Kb-t övezet telekhatárán 8 méter széles háromszintű növényzet tartandó fenn.

**36. Különleges beépítésre nem szánterület – Geológiai bemutató (Kb-gb)**

**37. §**

(1) A különleges beépítésre nem szánt geológiai bemutató övezet a szabályozási terven Kb-gb jellel jelölt.

(2) A Kb-gb övezetben, a geológiai bemutatóhoz kapcsolódó, több rendeltetés és több épület is elhelyezhető, legfeljebb 1 %-os beépíthetőséggel.

**37. Közlekedési területek (KÖu)**

**38. §**

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

(2) A közlekedési területen belül a műtárgyakat, a közműveket, a közterületi építményeket és a növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést, az utak és csomópontok beláthatóságát ne zavarják. A közlekedési területen belül bármilyen létesítmény elhelyezése csak a közút kezelőjének hozzájárulásával lehetséges.

(3) A közutak és közforgalom elől el nem zárt magánutak tengelyétől számított 3-3 m-en belül szilárd akadályt és fás szárú növényeket elhelyezni nem lehet külterületen.

(4) Útcsatlakozásokban a szabadlátást akadályozó létesítményeket elhelyezni (pl. telekhatáron zárt kerítést építeni), valamint 0,6 m-nél magasabb növényzetet ültetni tilos.

(5) A közutak osztályba sorolása a következő:

*a)* Országos mellékút: 73126 j. Balatonhenye bekötőút külterületen (meglévő) K.V. C

*b)* Országos mellékút: 73126 j. Balatonhenye bekötőút belterületen (meglévő) B. V. c. C

*c)* Gyűjtőút: (Kossuth Lajos utca) B.V.c.D

*d)* Külterületi feltáró utak, kiszolgáló utak: K.VI.C

*e)* Kiszolgáló utak: Az összes egyéb belterületi út (meglévő) B.VI.d.D

*f)* Tervezett kiszolgáló utak: B.VI.d.C, B.VI.d.D

*g)* Gyalogút: B.VIII.C

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

*a)* 73126 j. Balatonhenye bekötőút: meglevő szélesség

*b)* Külterületi településközi út szükséges szabályozási szélessége: 16,0 m;

*c)* Az új kiszolgáló utak szükséges szabályozási szélessége: 6,0-12,0 m;

*d)* A kiszolgáló és lakóutak kialakult szabályozási szélessége általában megtartandó, kivéve a szabályozási terven szereplő kiigazításokat.

*e)* Új gyalogút szabályozási szélessége: legalább 3,0 m

(7) Kerékpárforgalmi létesítmény alakítandó ki:

*a)* 73126 jelű országos mellékút mentén.

*b)* A Monoszló felé vezető településközi út mentén.

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

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

(10) A beépítésre nem szánt területeken az utak védőterületén belül létesítményt elhelyezni csak a közút kezelőjének hozzájárulásával szabad.

(11) A védőtávolság külterületen:

*a)* országos mellékút esetén a tengelytől mért 50 m.

*b)* külterületi feltáró utak számára az úttengelytől számított 10-10 m-t szabadon kell hagyni.

(12) A járművek elhelyezése: Valamennyi új beruházással egyidejűleg az OTEK alapján szükséges parkoló mennyiséget saját telken kell elhelyezni.

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

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

*VII. Fejezet*

*ALKALMAZÁSI ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK*

**39. §**

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

**40. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

**41. §**

A HÉSZ-t a hatályba lépést követően indított eljárásokban kell alkalmazni.

*1. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez*

(A melléklet szövegét a(z) szabályozás 4000.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

*2. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez*

(A melléklet szövegét a(z) Telekalakításra és beépítésre vonatkozó paraméterek.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

*3. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez*

(A melléklet szövegét a(z) Övezetekben elhelyezhető rendeltetések.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)