

Balatonhenye Község Önkormányzata Képviselő-testületének .

12/2024. (XI. 30.) önkormányzati rendelete

Balatonhenye Helyi Építési Szabályzatáról

Balatonhenye Község Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában 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 véleményezési jogkörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Allami Főépítész, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság Balatoni Vízügyi Kirendeltség, Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági Osztály, Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály Útügyi Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Országos Atomenergia Hivatal, Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Veszprém Vármegyei Önkormányzat, Köveskál Község Önkormányzata, Monoszló Község Önkormányzata, Kapolcs Község Önkormányzata, Monostorapáti Község Önkormányzata, Balatoncsicsó Község Önkormányzata, valamint Balatonhenye Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképvérvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 12/2017. (VII. 21.) önkormányzati rendeletében meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. §

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

(2) A HÉSZ az alábbi mellékleteivel együtt érvényes:

- a) 1. melléklet: **SZT jelű Szabályozási terv**
- b) 2. melléklet: **Telekalakítási és beépítési paraméterek táblázat**
- c) 3. melléklet: **Elhelyezhető rendeltetések táblázat**
- d) 4. melléklet: **Egyedi tájértékek**
- e) 5. melléklet: **Régészeti lelőhelyek**
- f) 6. melléklet: **Műemlékek**
- g) 7. melléklet: **Nyilatkozat a biológiai aktivitás értékről**

(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, kacska, 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 Településkép védelméről szóló 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 gyepvel 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 településkép védelméről szóló rendelet határozza meg.

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 településkép védelméről szóló 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 vízvezetési, 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.

6. Táj- és természetvédelem

6. §

(1) A település közigazgatási területén található Natura2000 területet, a Balaton-felvidéki Nemzeti Park védett és fokozottan védett természetvédelmi területeit, az „ex lege” védett forrásokat, az ökológiai hálózat magterület, ökológiai folyosó, és puffterület övezetei által érintett területeket (a továbbiakban: természetvédelmi érintettségű területek) – más jogszabály által elrendelt szabályozási elemként - a szabályozási terv jelöli. Az egyedi tájértékek jegyzékét a HÉSZ 4. melléklete tartalmazza.

(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 2700 m²-nél kisebb telek
- b) a szántó művelési ágú terület
- c) általános mezőgazdasági terület

(4) A (3) bekezdés szerinti, de már jogszerűen beépült telken épület a terület rendeltetészerű 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.
- g) Balatonhenye közigazgatási területén csarnok nem helyezhető el.
- h) Balatonhenye község területén csak háztartási kiserőmű helyezhető el, a tájképi és a hagyományos tájhasználati értékek megőrzésével, kizárólag épületre felszerelten.

(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 jellegzetességeket, a tájra jellemző természeti rendszerek és az egyedi tájértékek megővését
- e) napkollektor, napelem és egyéb megújuló energiát hasznosító berendezés csak a tájképet, környezetet nem zavaró módon, épületre felszerelten 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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 környezetvédelmi hatóság az onnan származó légszennyezést vagy bűzt a lakosság számára zavarónak minősíti.

10. 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.

11. Felszíni vízrendezés

11. §

- (1) A település a felszíni víz állapota szempontjából érzékeny és kiemelten érzékeny vízminőség-védelmi besorolású területen fekszik. A közigazgatási 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:
- korlátozott vegyszer- és műtrágya használatú, környezetkímélő mezőgazdasági termelés folytatható.
 - 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 jogszabályi 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 csak 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 partvonalától 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:
- az állami kezelésű vízfolyások, vízfelületek mentén legalább 6-6 méteres sávban
 - 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 partvonalától számított 50 méteres sáv,
- b) a beépítésre szánt övezetbe tartozó telkeken a partvonalától 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.

12. 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.

13. Közművek általános előírásai

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 tűzvíz tározó, nyitott, fedetlen tájgazdálkodási célú víztározó nem építhető.

14. 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.

15. 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.

16. 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 meglévő bekötések ne akadályozzák.

(3) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő 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.

17. A felszíni- és a felszín alatti vizek védelme

17. §

(1) A magas talajvízállású településrészekben 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 közsatornába vagy szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők, ezeket a szennyvizet a közsatornába 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.

18. 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) 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, közkert, jele: **Zkk**
 - 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**

19. 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 belülré, 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.
- (6) Az országos ökológiai hálózat magterületébe tartozó telkeken, illetve a telkek magterület által érintett telekrészein– valamennyi övezetben – épület, és épületnek nem minősülő építmény elhelyezése tilos. A magterületbe tartozó be nem építhető ingatlanrész a beépíthető telek nagyságába beszámítható.

(7) Új telekosztás esetén ott, ahol új telekhatár kerül kialakításra, a szabályozási terven jelölt építési hely megszakítható az adott építési övezet szerinti oldal- és hátsókerti méretek betartásával.

(8) Balatonhenye teljes területén lakókocsi, utánfutó, egyéb közlekedési eszköz helyhez kötött műszaki létesítményként nem helyezhető el.

20. 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, a települési környezet terhelése, károsítása nélkül.

(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 3. melléklet táblázata tartalmazza.

(5) A telekalakítás szabályai:

- a) Az újonnan kialakítható telek legkisebb területét az övezeti előírások tartalmazzák.
- b) Szabályozási vonallal érintett telek mérete – területe, szélessége, mélysége - a szabályozási tervnek megfelelő telekfelosztást követően kisebb lehet az övezetre előírt legkisebb telekméretnél.
- c) Nyúlványos telek nem alakítható ki.

(6) A telkek beépítési módja

- a) oldalhatáron álló (O)
- b) szabadon álló (SZ)

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

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

(9) Bármely építési övezetben az építési telken belül kerti építmény csak abban az esetben helyezhető el, ha ennek alapterülete nem haladja meg a 45 m²-t, és a tetőfelület legmagasabb pontja nem haladja meg a 3 métert.

(10) Beépítésre szánt területen az adott övezetre előírt telekméret 70 %-át elérő nagyságú telkek építhetők be az övezeti előírások szerint.

21. 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 rendeltetészerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenység
 - b) kereskedelmi szolgáltató rendeltetésű építmény
- (3) A kömüvesítettség mértéke: teljes
- (4) Szabadonálló beépítési mód esetén az újonnan kialakításra kerülő telek szélessége legalább 18 m kell, hogy legyen, a meglévő, kialakult telek akkor építhető be, ha a telek szélessége legkevesebb 14 méter.
- (5) Egy új 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 m² 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.
- (11) A falusias lakóterület által is érintett ingatlanoknál a magterületbe tartozó be nem építhető ingatlanrész a beépíthető teleknagyságba beszámítható.

22. 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.

23. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

23. §

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmények elhelyezésére szolgál, csarnok ebben az övezetben sem helyezhető el.
- (2) Az övezet lakóterülettel határos nyugati szélén, védő, takaró zöldsáv létesítendő.

24. Különleges területek

24. §

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)

25. §

- (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.

26. A beépítésre nem szánt területek általános előírásai

26. §

- (1) A telekalakításra és beépítésre vonatkozó paramétereket a **2. melléklet Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata tartalmazza.**
- (2) Az övezetekben elhelyezhető rendeltetéseket a **3. melléklet táblázata tartalmazza.**
- (3) Az építési övezetek **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

27. §

- (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 3 %-os beépíthetőséggel az alábbi építmények helyezhetők el:
 - a) pihenést, testedzést, turisták tájékoztatását szolgáló építmény
 - b) játszótér építményei
 - c) köztárgyak, 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.

28. Erdőterület – védelmi erdők övezete (Ev)

28. §

- (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 beépítés 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

29. §

- (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 terület (Mk)
- (2) A mezőgazdasági terület övezeteiben: közmű és hírközlési vezeték, vízgazdálkodási és vízkárelhárítási és egyéb építmények csak a természeti, tájképi értékek megőrzésének biztosításával létesíthetők. A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetén az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű helyezhető el épületre felszerelve.
- (3) A mezőgazdasági területek övezetében az általános mezőgazdasági terület, valamint a szántó művelési ágú terület nem építhető be.
- (4) A mezőgazdasági terület övezeteiben a jogszerűen beépült telkeken meglévő épületek a terület rendeltetészerű használatának megfelelő funkcióval megtarthatók, tájba illően, a helyi építési hagyományoknak megfelelően, a településkép védelméről szóló 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, sövényel takart vadkerítéssel.
- (6) Mezőgazdasági területen talaj és vízszennyezést okozó tevékenység nem végezhető, szennyezést okozó épület, építmény, berendezés nem helyezhető el.
- (7) A mezőgazdasági terület övezeteinek magterületbe sorolt területrészein semminemű építési munka nem végezhető, építmény- kilátó kivételével - nem helyezhető el.

(8) A mezőgazdasági területek övezeteiben lakókocsi, lakókonténer, konténerház, jurta, egyéb mobil jellegű építmény, think house, hobbit ház nem helyezhető el.

30. Általános mezőgazdasági terület övezete (Má)

30. §

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

(2) Balatonhenye teljes közigazgatási területe országos jelentőségű védett természeti terület, ezért az általános mezőgazdasági terület nem beépíthető, ebben az övezetben semminemű építési munka nem folytatható.

31. Kertés mezőgazdasági terület övezete (Mk)

31. §

(1) A kertés 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.

(3) Az **Mk** övezetben a kertészeti termelést, szőlőművelést, feldolgozást, tárolást, bor árusítást szolgáló gazdasági épület, és egy földdel borított boltpince, valamint síkfödémmel borított, fedett csapadékvíz tároló helyezhető el. Kerti tó, dísztó, medence, nyílt tűzvíz tározó, nyitott, fedetlen tájgondozási célú víztározó létesítése tilos.

(4) Az **Mk-1** övezetben kizárólag a tájba illő, a településkép védelméről szóló 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: 3 %
- d) a terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke: 2 %
- e) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4 méter
- f) A beépíthető bruttó alapterület legnagyobb mértéke: 80 m².
- g) az osztással kialakítható telek mérete legkevesebb 5000 m²

(5) Az **Mk-2** övezetben kizárólag a tájba illő, a településkép védelméről szóló 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
- g) az osztással kialakítható telek mérete legkevesebb 10.000 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.

(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 kertés 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. Az övezetben gazdasági épületek a szintvonalakra merőlegesen helyezhetők el.

(11) A kertés 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.

32. Vízgazdálkodási terület övezete (V, Vb)

32. §

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

(2) A vízfelszín, a patakok, vízelvező 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)

33. §

(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

34. §

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)

35. §

(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 szánt terület – Geológiai bemutató (Kb-gb)

36. §

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

(2) A Kb-gb övezetben, a geológiai bemutatóhoz kapcsolódóan, a meglévő épület felújítható, új építmény nem építhető.

37. Közlekedési területek (KÖu)

37. §

(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 előtt nem zárt magánutak tengelyétől számított 3-3 m-en belül szilárd akadályt és fás szárú növényeket elhelyezni nem lehet külterületen.

(4) Útcsatlakozásokban a szabad látást akadályozó létesítményeket elhelyezni, 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: meglévő 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.

(15) A külterületi magánutak közforgalom előtt el nem zárhatóak.

38. §

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

39. §

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

40. §

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

Szász Attila
polgármester

dr. Szabó Tímea
címzetes főjegyző

A kihirdetés napja: 2024. november 30.

dr. Szabó Tímea
címzetes főjegyző

1. melléklet a 12/2024. (XI. 30.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) szabályozási tervlap.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

Telekalakítási és beépítési paraméterek

2. melléklet a 12/2024. (XI. 30.) sz. önk. rendelethez: Telekalakítási és beépítési paraméterek

a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l	m	n	o	p	q	r	s	t	x	y	v	w	z	zs
a telek																		az épület megengedett						a telek	
Övezeti jel/kód	Beépítés módja	kialakítható legkisebb/legnagyobb			beépíthető legkisebb			megengedett legnagyobb					legkisebb/legnagyobb			legmagasabb pontja	közműellátási mértéke és módja								
		területe	szélessége	mélysége	területe	szélessége	mélysége	beépítettsége		szintterületi mutatója	zöldfelületi aránya	épületmagassága	homlokzatmagassága	párkánymagassága	min. és/vagy max.										
		min. (és/vagy max.*)						terepszint felett	terepszint alatt			min. és/vagy max.													
		m ²	m		m	m ²	m	m	%	%	m ² /m ²	Ém	m	m	m		m	közművesítettség							
		min.	max.	min.	max.								min.	max.	min.	max.	min.	max.							
		Tt_min	Tt_max	Tsz_min	Tsz_max	Tm	Tt_b	Tsz_b	Tm_b	B_ta	B_ta*	B_tf	B_tf*	SZtm	SZtm*	Z_min	Z_min*	Ém	Hm	Pm		Élp	Km		
		1.	Lf1	SZ	1000	18			720	14		30		30	1		50			5					
2.	Lf2	O	1000	18			720	14		30		30	1		50			5						7,5	teljes
3.	Lf3	O	1000	18			720	14		25		25	1		50			5						7,5	teljes
4.	Lf4	O	5000	18			1100	14		25		25	1		50			5						7,5	teljes
5.	Lf5	O	4200	20			3000	16		10		10	1		50			5						7,5	teljes
6.	Vt1	O	500				500			30		30	1		50			5						7,5	teljes

7.	Vt2	O	1000	-	-	-	-	1000	-	-	30	-	30	-	1	-	50	-	-	5	-	-	-	7,5	teljes
8.	Gksz	SZ	6000	-	-	-	-	6000	-	-	10	-	0	-	1	-	40	-	-	6,5	-	-	-	9	teljes
9.	K-mü	SZ	5000	-	-	-	-	5000	-	-	40	-	0	-	-	-	50	-	-	6	-	-	-	-	teljes
10.	Mk-1	SZ	5000	-	-	-	-	3000	16	-	3	-	2	-	-	-	95	-	-	4	-	-	-	-	hiányos
11.	Mk-2	SZ	10000	-	-	-	-	5000	20	-	2	-	2	-	-	-	95	-	-	4	-	-	-	-	hiányos
12.	Mk-3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	0	-	0	-	100	-	0	0	-	-	-	0	-
13.	Má	-	10000, csak telekotsztás esetén	-	-	-	-	-	-	-	0	-	0	-	0	-	100	-	0	0	-	-	-	0	-
14.	Ev	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	0	-	0	-	100	-	-	0	-	-	-	0	-
15.	Zkk	SZ	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	0	-	-	-	80	-	-	4,5	-	-	-	-	hiányos
16.	Kb-gb	SZ	20000	-	-	-	-	-	-	-	0, de a meglévő épület felújítható	-	0	-	-	-	50	-	-	0	-	-	-	-	-
17.	Kb-t	SZ	10000	-	-	-	-	kialakult	-	-	3	-	3	-	-	-	80	-	-	6	-	-	-	-	hiányos
18.	Tk-m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100	-	-	-	-	-	-	-	
19.	V	-	-	-	-	-	-	kialakult	-	-	2	-	-	-	-	-	95	-	-	-	-	-	-	-	
20.	Vb	SZ	-	-	-	-	-	kialakult	-	-	2	-	-	-	-	-	95	-	-	-	-	-	-	-	

3. melléklet a 12/2024. (XI. 30.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 3. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

Egyedi tájértékek

	Név	EOV koordináta (NY-K)	EOV koordináta (D-É)	Tipizálás	Pontos helyszín	Hrsz felmérőlap alapján
1	Római katolikus templom	540 794	175 304	Templom	Petőfi u.	316
2	Térképház	540 830	175 262	Turizmushoz, természetjáráshoz kapcsolódó egyedi tájérték	Petőfi u.	241
3	Kőhíd	540 834	175 274	Híd	Kossuth u.	
4	Lakóház a Felszegen	540 853	175 285	Lakóépület	Kossuth u. 95.	
5	Lakóház a Felszegen	540 882	175 250	Lakóépület	Kossuth u. 91.	
6	Hősi emlékmű	540 943	175 125	Emlékmű	Kossuth u.	140
7	Alsó iskola	540 932	175 113	Közüintézmény épülete	Kossuth u. 18.	166
8	Református templom	540 930	175 084	Templom	Kossuth u.	165
9	Koncz -féle ház	540 957	175 098	Lakóépület	Kossuth u. 49.	47
10	Lakóház, egykori Tsz iroda	540 961	175 024	Lakóépület	Kossuth u. 45.	2
11	Lakóház, volt tűzoltószertár	540 970	174 975	Lakóépület	Kossuth u. 43.	3
12	Lakóház	540 975	174 971	Lakóépület	Kossuth u. 41.	4
13	Lakóház a hídnál	540 985	174 938	Lakóépület	Kossuth u. 31.	5/1
14	Lakóház az Alszegen	540 973	174 839	Lakóépület	Kossuth u. 13.	15
15	Lakóház az Alszegen	540 985	174 821	Lakóépület	Kossuth u. 11.	25
16	Lakóház az Alszegen	540 972	174 882	Lakóépület	Kossuth u. 8.	147
17	Református parókia	540 915	175 097	Lakóépület	Kossuth u. 20.	164
18	Gacs-kút, mosó	540 956	175 171	Forrásfoglalás	Kossuth u.	140
18				Mosó		
19	Lakóház a Felszegen	540 904	175 229	Lakóépület	Kossuth u. 89.	92
20	Lakóház a Felszegen	540 816	175 394	Lakóépület	Kossuth u. 103.	102
21	Balogh -féle ház a Felszegen	540 808	175 412	Lakóépület	Kossuth u. 105.	119
22	Egykori malom	540 799	175 435	Malom	Kossuth u. 74.	284
23	Lakóház a Felszegen	540 805	175 457	Lakóépület	Kossuth u. 119-121.	129
24	Lakóház a Felszegen	540 805	175 458	Lakóépület	Kossuth u. 117.	126

25	Lakóház a Felszegen	540 805	175 464	Lakóépület	Kossuth u. 123.	130
26	Lakóház a Felszegen	540 804	175 480	Lakóépület	Kossuth u.125.	131
27	Csurgó kút	540 753	175 651	Forrásfoglalás	Dobogó völgy eleje	089/10
28	Margit-kert	540 725	175 790	Karsztforma	Dobogó völgy	089/11
28				Sziklagyepek		
29	Mészégető	540 707	175 802	Mészégető	Dobogó völgy	0107/1
30	Felső iskola	540 782	175 235	Közüintézmény épülete	Kossuth u. 54.	317
31	Öreg bükk a Lakat kertben	540 172	175 065	Fa	Lakat-kert	0128/4
32	Gesztenyefák a Pirkanc oldalban	540 289	174 663	Facsoport	Pirkanc oldal	
33	Pince a Pirkanc oldalban	540 073	174 589	Pince	Pirkanc oldal	
34	Pince a Pirkanc oldalban	540 070	174 617	Pince	Pirkanc oldal	
35	Gesztenyefa pincével	540 506	174 568	Pince	Szőlőhegy	
35				Facsoport		
36	Vadkörtefák a Molnár dombon	540 873	174 102	Facsoport	Molnár domb	021/3
37	Henyei-tó	540 931	174 103	Tározótó	Henyei-tó	021/2
38	Hagyásfás legelőerdő, borókával	541 357	176 366	Fás legelő	Magyal tető	089/11

Régészeti lelőhelyek

azonosító	település	lelőhelyszám	név	védelem	HRSZ	EOV Y koordináta	EOV X koordináta
7445	Balatonhenye	1	Dobogó-patak K-i oldala	szakmai	089/11	540819	175730
7446	Balatonhenye	2	Henyey-hegy – Törökhalálászikla	szakmai	Balatonhenye: 0118/21, 419, 414, 407, 0118/10, 0118/14, 0118/6, 0118/7, 0118/9, 0118/11, 0118/12, 0118/13, 0118/8, 0118/15, 408, 409, 444, 410, 411, 412, 413 (Köveskál: 0381/6, 0322/3, 0382/1)	539578	174289
7447	Balatonhenye	3	Hegyi Lajos telke	szakmai	102, 103, 104, 117, 118, 119, 120, 125, 126, 129, 130, 131/1, 131/2, 140, 284	540866	175462
7448	Balatonhenye	4	Magyal-tető – Margit-kert	szakmai	089/11	540808	175980
7449	Balatonhenye	5	Dobogó-patak Ny-i oldala	szakmai	0107/1, 0113/10, 0113/8, 0113/7, 0113/4	540685	175652
7450	Balatonhenye	6	Református templom	szakmai	1/1, 140, 152, 318, 164, 165, 166	540934	175077

6. melléklet a 12/2024. (XI. 30.) önkormányzati rendelethez

Műemlékek

törzsszám	azonosító	helység	cím	név	helyrajzi szám	EOV Y koordináta	EOV X koordináta
5148	9749	Balatonhenye	Kossuth u. 125.	Lakóház	131/1, 131/2	540819	175511

Nyilatkozat a biológiai aktivitás értékről

A településterv elfogadását követően a biológiai aktivitás érték Nulla.