

**Balatonakarattya Község Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**6/2014. (XII.08.) önkormányzati rendelete**  
**Balatonakarattya Község Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról**

Balatonakarattya Község Önkormányzata képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A § (3) bekezdésében és 62. § (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 következőket rendeli el:

**I. Fejezet**

Általános rendelkezések

- 1.§ (1) Magyarország Köztársasági Elnöke a 13/2013. (I. 8.) KE. határozatával a 2014. évi önkormányzati választás napjával önálló községgé nyilvánította Balatonakarattyt. Balatonakarattya község határvonala az a határ, amely Köztársasági Elnök úr hivatkozott döntésének alapját képezte, amely része a Köztársasági Elnök úr döntésének. Az Előkészítő Bizottság 6/2012 (V.18) számú határozatában rögzítette a határvonalat, mely döntés alapján történt meg az ügydöntő népszavazás. Az Előkészítő Bizottság 6/2012 (V.18) számú határozata jelen rendelet 1/A mellékletét képezi
- (2) E rendelet hatálya az Előkészítő Bizottság 6/2012 (V.18.) számú határozata leírt határvonal mentén meghúzott közigazgatási területre vonatkozik és Balatonakarattya község közigazgatási területére terjed ki.
- 2.§ (1) A helyi építési szabályzat megállapításáról szóló 10/2012. (IV.05.) Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének önkormányzati rendeletének (továbbiakban: R.) 2014. november 6-át megelőzően hatályos Balatonakarattya községre vonatkozó rendelkezései hatályosak Balatonakarattya község közigazgatási területén.
- (2) <sup>1</sup> A település területén területet felhasználni, építési telket, építési területet (közpark és védőerdő, védőfás növényzettel fedett felület esetében: területet) kialakítani, az építésre szolgáló földrészleteken építési tevékenységet folytatni, közterületen bármilyen rendezést, vagy építési tevékenységet végezni csak a szabályozási tervben és a jelen előírások rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően szabad.
- (3) A HÉSZ csak a Szabályozási Tervekkel (továbbiakban: SZT) és az Övezeti Tervvel (továbbiakban: ÖT), mint a HÉSZ rajzi mellékletével együtt érvényes.
- (4) A HÉSZ mellékletei:  
a) 1. melléklet: A belterület – külterület határvonalának módosulása  
b) <sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> módosította a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>2</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

- c) 3. melléklet: Országos védelem
- d) 4. melléklet: Helyi védelem
- e) 5. melléklet: Tilalmak
- f) 6. melléklet: Elővásárlási jog
- g) 7. melléklet: Utcafásításra, közterületek, közparkok fásítására javasolt fafajok
- h) 8. melléklet Út-mintakeresztszelvények
- i) 9. melléklet: SZT
- j) 10. melléklet: ÖT
- k) <sup>3</sup>
- l) <sup>4</sup> 12. melléklet: SZT módosítások:
  - la) SZT/1/2016mód
  - lb) SZT/2/2016 mód
  - lc) SZT/3/2016 mód
  - ld) SZT/4/2016 mód
  - le) SZT/5/2016 mód
  - lf) SZT/6/2016 mód
  - lg) SZT/7/2016 mód
  - lh) SZT/8/2016 mód
  - li)<sup>5</sup> SZT/1/2017mód
  - lj) SZT/2/2017mód
  - lk) SZT/3/2017mód
  - lm) SZT/4/2017mód
  - ln) SZT/5/2017mód
  - lo) SZT/6/2017mód
  - lp) SZT/7/2017mód
  - lq) ) SZT/8/2017mód

- m) <sup>6</sup> 13. melléklet: ÖT módosítások:
  - ma) ÖT/1/2016mód
  - mb) ÖT/2/2016mód
  - mc) ÖT/3/2016mód

- n)<sup>7</sup> 14. melléklet: SZT/1/2020mód

(5) <sup>8</sup>

### Kötelező, irányadó szabályozási elemek

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

- a) a kötelező szabályozási vonalat,
- b) a területfelhasználási egység, építési övezet határát,

<sup>3</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.)önkormányzati rendelet

<sup>4</sup> módosította a 11/2016. (IX.30.)önkormányzati rendelet

<sup>5</sup> li.)-lq.) pontokat megállapította a 6/2017(VI.26) önkormányzati rendelet

<sup>6</sup> módosította a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>7</sup> Beiktatta: 10/2020. (IX.7.) önkormányzati rendelet

<sup>8</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

- c) az övezeti besorolást és annak előírásait, az övezeti jellemzőket,
    - ca) funkcióra, beépítési módra, teleknagyságra, kialakítható minimális telekszélességre és mélységre, építménymagasságra, beépítési mértékre, zöldfelületi arányra vonatkozóan,
    - cb) a megadott legkisebb még beépíthető telek nagysága vonatkozásában csak kialakult területen, s kizárólag kötelező útleadás miatt a beépíthetőség mértéke alá csökkenő teleknél kivételesen 15%-kal kisebb minimális teleknagyság a mértékadó, és
    - cc) a megadott építménymagasság az utcától lefelé induló, 30%-nál nagyobb lejtésű teleknél csak az utcai építménymagasságra kötelező, a lejtő irányában ennek max. 1 m-rel megnövelt értéke kihasználható.
  - d) a kötelező építési vonalat,
  - e) az építési hely telekhatárhoz viszonyított helyzetét (elő-, oldal-, hátsó kert mérete),
  - f) a telken belüli eltérő használatú telekrészek közötti határt,
  - g) az építési hely határát,
  - h) az építési helyre vonatkozó építési jellemzőket: funkcióra, beépítési módra, építménymagasságra, beépíthető földszinti alapterület mértékére, zöldfelületi arányra, nagyságra vonatkozóan, és
  - i) az építési hely telekhatárhoz és eltérő használatú telekrészek közötti határhoz viszonyított helyzetét.
- (2) A kötelező erejű elemeket megváltoztatni csak az SZT és HÉSZ együttes felülvizsgálatával és szükséges módosításával, illetve ha az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) szerint a szerkezeti terv módosítása szükséges, akkor a szerkezeti terv módosításával lehet.
- (3) Az (1) bekezdésben nem említett elemek javaslati jellegűek, azok a további tervezési és építési tevékenység során irányadóként veendő figyelembe.
- (4) A rendezetlen telekszerkezetű, telekalakítási terv alapján pontosításra kerülő tömbök között kijelölt irányadó szabályozási vonal legfeljebb 1,5 méterrel térhet el a szabályozási tervben kijelölt nyomvonalától. Az eltérés okai: lehetnek: meglévő, értékes fa, fasor, kerítés, útjelző kő, kiépített elektromos vezeték oszlopa, vagy oszlopsora.

#### Általános, települést érintő rendelkezések

- 3.§ (1) A település belterület- külterület határa az alábbi helyeken módosul:
- a) Külterülethez csatolandó:
    - aa) Balatonpart partszabályozással érintett területei,
    - ab) Balatonakarattya volt "temető céljára kijelölt terület" és környéke.
  - b) Belterülethez csatolandó:
    - ba) Balatonakarattya: északkeleti terület SZT-en jelölt része,
    - bb) <sup>9</sup>
    - bc) <sup>10</sup>
    - bd) A „Kajári háromszög” 3,04 ha-os terület.

<sup>9</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>10</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

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

#### Telekalakítás és építés engedélyezése

- 4.§ (1) Az 1.§ (1) bekezdésben meghatározott területen telket alakítani az 1.§ (2) bekezdése szerint, valamint a telekalakításra vonatkozó egyéb előírások alapján szabad.
- (2) <sup>11</sup> Nyúlványos (nyeles) telek csak beépítésre szánt területen elhelyezkedő, közterületi kapcsolattal nem rendelkező telek kialakítása során hozható létre, ahol a kialakuló telken a valóságban és az ingatlan nyilvántartásban egyaránt az építési övezeti előírásoknak megfelelő meglévő épület/épületek találhatóak.
- (3) A település rendezetlen telekszerkezetű, telekalakítási terv készítésre javasolható területeit a szabályozási terv tájékoztató jelleggel tartalmazza.
- (4) A telekalakítás nem lehet ellentétes a HÉSZ és az SZT meghatározásaival és előírásaival, illetve nem térhet el azoktól. Kivételt jelent, ha irányadó szabályozási vonal pontosítása is történik a telekalakítással egyidejűleg. Ilyen esetben a véglegesített szabályozási vonal eltérése a szabályozási tervtől legfeljebb 2 méter lehet.
- 5.§ (1) A település belterületén építési tevékenység az alábbi feltételek teljesülése esetén folytatható:
- a) a továbbtervezést nem igényelő területeken jelen szabályzat szerint,
  - b) a telekalakítást igénylő, még rendezetlen tömbök esetén csak a telkek kialakítása és földhivatali átvezetése után,
  - c) a telekalakítást igénylő, de ezen belül rendezetten kialakult telekcsoportot is tartalmazó tömbök esetében a kialakult telekszerkezet szerint is, amennyiben a tulajdonosok nem kívánnak élni az építési övezet nyújtotta telekmegosztási lehetőséggel, és
  - d) újonnan kialakított út mentén csak akkor, ha a közút, vagy magánút közlekedéshatósági engedély alapján kiépítésre került, vagy a használatba vételi engedély kérelem benyújtásáig kiépül.
- (2) <sup>12</sup> Építési tevékenység csak rendezett telken folytatható
- (3) <sup>13</sup> Rendezettnek tekinthető egy telek, ha az OTÉK szerinti megközelíthetősége biztosított, valamint, ha a szabályozási tervben előírt telekjellemzőknek megfelel, illetve az 4. és 5. § szerint megtörtént a kialakítása. Az OTÉK 33. §. 1. pontjában megnevezett magánút méretezésére a 46.§-ban foglaltak az irányadóak. Ennek értelmében magánút legkisebb kialakítható szabályozási szélessége 10,0 m lehet. Kivételes esetben: 50 m-nél rövidebb hosszú és legfeljebb 5db arról feltárt ingatlan esetén, egyetértő szakhatósági vélemények birtokában a magánút szabályozási szélessége 8,0 m-ig csökkenthető..

---

<sup>11</sup> módosította a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>12</sup> módosította a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>13</sup> módosította a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

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

(5) <sup>14</sup>

### Általános építmény-elhelyezési előírások

6.§ (1) Építési telken és területen építmény akkor helyezhető el, ha:

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

(2) <sup>15</sup> Azokon a területeken, ahol az építés feltételei (különösen terület-előkészítés, vízrendezés, előközművesítés hiánya miatt) nem biztosítottak, építési munka csak a szükséges teendők elvégzése után, az építési feltételek rendelkezésre állását követően végezhető.

(3) <sup>16</sup> Új épület építése, épületek felújítása esetén a tervezés és a kivitelezés során a Balaton északi partján a partvédőmű építése, felújítása esetén a partvédőmű felső élének legkisebb magassága 105,11 mBf, míg a csatlakozó terepszint minimális magassága 105,31 mBf lehet.

---

<sup>14</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>15</sup> módosította a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>16</sup> beiktatta a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

## Egyéb építményre, építmény elhelyezésre vonatkozó előírások

- 7.§ (1) Az épületek elő-, oldal- és hátsókertjeinek minimális méreteit a terven ábrázoltak szerint kell betartani, illetve általános esetben – előkert és hátsókert kivételével - az OTÉK 35. §-ában foglaltak a mérvadóak.
- (2) Az előkert méretének meghatározásánál kialakult beépítés esetén - egyéb rendelkezés hiányában - a területen jellemző méretekhez kell alkalmazkodni. Egyéb esetben az előkert mérete 5,0 m.
- (3) Hátsókert minimális mérete általános esetben 6,0 m. Kialakult, s telekalakítást nem igénylő tömbben az alábbi kivételes esetekben ettől eltérhet:
- a) ha a mögöttes ingatlan nyeles telek és azon az 5,0 m-es előkert biztosított, az utcai telek hátsókerti mérete 3,0 m-ig csökkenthető,
- b) ahol az ingatlan nagyobbik hosszmérete az utcával párhuzamos és a szomszédos telkeken álló építmények közötti távolság biztosítható, a hátsókert mérete 3,0 m-ig csökkenthető.
- (4) Az építési határvonalon kívül eső területeken (házikert, védőzöld):
- a) új építmény nem helyezhető el, kivéve:
- aa) medence, mely az elő-, oldal- és hátsó kert vonatkozó előírásainak érvényesítésével telepíthető,
- ab) kerti építmény (hinta, csúszda, szökőkút, a terepszintnél 0,5 m-nél magasabbra nem kiemelkedő lefedés nélküli terasz)
- (5) Az előkertben:
- a) támfalba helyezett, terepszint alatti személygépjármű tároló,
- b) terepszint alatti háztartási tüzelőanyag tároló,
- c) közműbecsatlakozás építménye, és
- d) kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladéktartály tároló helyezhető el.
- (6) <sup>17</sup>
- (7) A meglévő épület használati módját csak úgy lehet megváltoztatni, ha a használati mód megváltozása által nem jön létre olyan állapot, amely az OTÉK és a HÉSZ előírásaival ellentétes.

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

### Reklám, hirdetőtábla

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

---

<sup>17</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

- (2) Balatonakarattya teljes közigazgatási területén A1-es (840 x 600 mm) ívméretet meghaladó méretű reklámhordozó nem helyezhető el. Kivételt képeznek:
- a) a cégek, illetve a helyi idegenforgalmi vonzótényezőt hirdető reklámhordozó,
  - b) a közigazgatási határ közelében elhelyezhető fogadó és köszöntő táblák,
  - c) 400 mm átmérőt meg nem haladó keresztmetszetű, legfeljebb 4,5 m magas, funkcióhoz tartozó hirdető oszlop, ha az engedélyezési dokumentáció annak helyét és látványtervét tartalmazta, s igazolta, hogy az OTÉK 40. §. (5) bekezdésben megfogalmazott követelményeknek megfelel, és
  - d) az alkalmi rendezvények reklámhordozói, valamint építkezés esetén felállított palánkok ideiglenes jellegű hirdetései.

#### Közterületek kialakítása

- 9.§ (1) Közterületen elhelyezett építmények és köztárgyak nem akadályozhatják a jármű és gyalogos közlekedést.
- (2) Közterületen építmény, berendezés, köztárgy csak abban az esetben helyezhető el, ha
- a) a közterületen kívüli építmények előírásosan megközelíthetők,
  - b) a gyalogossáv minimum 1,5 méter szélességét nem csökkenti,
  - c) a felszíni vizek lefolyását, elvezetését nem akadályozza,
  - d) a közműlétesítmények építését, karbantartását nem akadályozza és
  - e) a járművezetők kilátását és a közutak forgalmát nem veszélyezteti.
- (3) Közterületen provizórikus jellegű új pavilon, árusító fülke nem helyezhető el, a meglévők nem bővíthetők, de felújíthatóak. A felújítás esztétikai rendezéssel egyidejűleg történhet.
- (4) A közparkok beépítésének, zöldfelületi arányának szabályozását a 49.§ (2) és (6) bekezdése tartalmazza.
- (5) A közterületeken a fasorok megőrzendők, szükség esetén a fasorok kiegészítendők.
- (6) A közterületeken a közvilágítás elemeinek kialakítása formaterv alapján egységesítendő.
- (7) A közterületi teresedésekre közterület rendezési terv készítenendő, a teresedéseken szobor, kút. elhelyezéséről, illetve pihenőpark, zöldfelület kialakításáról gondoskodni kell. Parkoló elhelyezése kerülendő.
- (8) <sup>18</sup>

#### Országos védelem

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

---

<sup>18</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

- (2) Balatonakarattya, országos táj- és természetvédelem alá eső területeit a 3. melléklet 2. pontja tartalmazza.
- (3) Az országos védelem alatt álló művi, táji és természeti értékek kezelésére, megőrzésére vonatkozóan a hatályos országos rendelkezések irányadók.
- (4) <sup>19</sup>
- (5) <sup>20</sup>
- (6) <sup>21</sup>
- (7) <sup>22</sup>

### Helyi védelem

#### 11.§

- (1) <sup>23</sup>
- (2) A helyi értékvédelmi rendelet keretében a 12-15.§-ban foglalt feltételekkel a 4. mellékletben felsorolt területek és épületek védelemre javasoltak.

### Helyi értékvédelmi terület

#### 12.§ (1) <sup>24</sup>

- (2) A helyi értékvédelmi területek határát 4. melléklet 1. pontja tartalmazza.
- (3) A területen területrész szerkezetét, úthálózatát, telekszerkezetét, a telkek méretének megváltoztatását célzó vagy eredményező tevékenység nem végezhető.
- (4) A helyi értékvédelmi területre vonatkozó részletes előírások:
- a) meglevő utcák szabályozási vonala, törései, szélessége nem változtatható,
  - b) a területen elhelyezkedő helyi értékvédelem alatt álló épületekre a 13.§ (1) – (6) bekezdése érvényes,
  - c) új épületek építését engedélyezni a telekre érvényes építési övezet előírásai szerint lehet, az utcakép és településszerkezet értékeivel összhangban,
  - d) az új épületeket a bontott épület építési vonalára kell elhelyezni, kivéve, ha a bontott épület nem illeszkedett az értékvédelmi terület beépítési karakterébe, és
  - e) az új épületek a szomszédos és szemben levő épületek építménymagasságától legfeljebb  $\pm 0,5$  m-rel térhet el.
- f.)<sup>25</sup> helyi értékvédelmi övezeten belül elhelyezkedő vegyes területen új épületek a szomszédos és szemben levő hétvégi házas üdülőterületen elhelyezkedő épületek építménymagasságától legfeljebb  $\pm 1,5$  m-rel térhet el.

<sup>19</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>20</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>21</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>22</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>23</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>24</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet



## Helyi művi értékvédelem

### 13.§

- (1) <sup>26</sup>
- (2) Balatonakarattya területén a 4. melléklet 2.2. pontja szerinti épületek javasoltak helyi védelem alá.
- (3) A település külterületén a 4. melléklet 2.3 pontja szerinti épületek javasoltak védelem alá.
- (4) <sup>27</sup>
- (5) A helyi védelemre javasolt épületekre vonatkozó részletes előírások:
- a) az épületek nem bonthatók, felújításuk, átépítésük esetén a változtatásokat kortörténeti ismeretekre alapozott szakvéleménnyel kell igazolni,
  - b) az épületek bontását, műszaki szükségesség esetén statikai szakvéleménnyel kell alátámasztani,
  - c) bontás esetén az épület és telek felmérési dokumentációjának egy példányát a levéltárba megőrzésre be kell nyújtani, helyi védelem alatt álló építményt, építményrészt csak a helyi védettség megszüntetését követően lehet lebontani,
  - d) bontás, átalakítás esetén a bontott épület értékei – homlokzati nyílásrend, nyílásosztás, díszek, tagozatok stb. – az új épület létesítésével felhasználandók,
  - e) utcai fa, vagy falazott kerítés és kapu csak kortörténeti ismeretekre alapozott szakvélemény alapján módosítható, átalakítható, bontható, vaslemez kapuk fakapura lecserélendők,
  - é) az épület utcai homlokzatának helyreállítását, színezését több tulajdonos esetén egységesen kell megoldani. Erős színek kerülendők,
  - f) <sup>28</sup>
  - g) a (5) bekezdés a) – f)-ig tartó előírásai csak a főfunkciójú épületre és az utcai kerítésre vonatkozik,
  - gy) az épület bontása után az új épület építését engedélyezni csak a telekre érvényes építési övezet előírásai szerint lehet, az utcakép és településszerkezet értékeivel összhangban, és
  - h) toldalék, bővítési építmény csak a telek utcával nem határos területén engedélyezhető a telekre érvényes építési övezet előírásai szerint.
- (6) <sup>29</sup>

## Helyi táj- és természetvédelem

- 14.§ (1) Balatonakarattya, helyi táj- és természetvédelmi területeit a 4. melléklet 3. pontja tartalmazza.
- (2) A helyi táj- és természetvédelemre javasolt területeken:
- a) a meglévő terepadottságokat,
  - b) a kialakult növényzetet, és
  - c) a terület jellegét meghatározó főbb tájképi, természeti elemeket

---

<sup>25</sup> megállapította a 6/2017.(VI.26) önkormányzati rendelet

<sup>26</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>27</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>28</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>29</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

megváltoztatni csak a természet- és tájvédelem szempontjai szerint, az illetékes természetvédelmi hatóság engedélye és szaktanácsa alapján a védelmi cél kedvező megvalósulása érdekében szabad.

#### Kilátás és látványvédelem (művi és táji)

- 15.§ (1) Kilátás és látványvédelem szempontjából védelemre javasolt területek és az ezekre irányuló kilátópontok az SZT-n külön megjelölést kaptak.
- (2) Az SZT-n jelölt kilátópontokról a környező tájra a rálátás lehetőségét biztosítani kell.
- (3) Az (1) bekezdés szerinti területeken különös gondot kell fordítani:
- a) az építmények, építési telkek, építési területek közterületről látható részének (homlokzat és tetőforma, üzletek, portálok, kerítések és támfalak kialakítása, növényzet stb.) valamint a vízi létesítmények településképi megjelenésére, és
  - b) a közterületek burkolatának, műtárgyainak, növényzetének, utcabútorainak, továbbá a díszvilágító és hirdető berendezések kialakítására, elhelyezésére, karbantartására és megfelelő állapotára.
- (4) Balatonakarattya, teljes területén az építési engedélyezési kérelemhez a kilátás és látvány védelmében látványterv nyújtandó be az önkormányzat által meghatározott rálátási pontokról.

#### Általános környezetvédelmi előírások

- 16.§ (1) A külön jogszabályban meghatározott környezeti hatásvizsgálat elvégzéséhez kötött ipari tevékenységek a település területén nem telepíthetők.
- (2) Balatonakarattya, területén csak olyan beruházások, fejlesztések valósíthatók meg, amelyek sem a felszíni, sem a felszín alatti vizeket, sem a talajt, sem a levegőt, sem az élővilágot, nem szennyezik, nem károsítják és tájképi, tájészttikai szempontból is beilleszkednek a tájba.
- (3) <sup>30</sup>
- (4) <sup>31</sup>

#### Részletes környezetvédelmi előírások

- 17.§ (1) Levegőtisztaság védelem:
- a) a légszennyező létesítmények megengedett mértéket meghaladó szennyezését meg kell szüntetni,
  - b) a település közigazgatási területén semmilyen, a megállapított határérték feletti levegőszennyezést okozó anyag kibocsátásával járó tevékenység nem folytatható,

---

<sup>30</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>31</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

- c) a település területén csak olyan létesítmény üzemeltethető, amely levegőtisztaság védelmi szempontból megfelel az érvényes jogszabályban előírt légszennyezettségre vonatkozó egészségügyi határértékeinek és a területekre vonatkozó légszennyezettségi ökológiai határértékeinek,
- d) a közúti közlekedésből származó levegőszennyezést védőfásítással kell csökkenteni, a védőfásítást ki kell egészíteni cserjetelepítéssel,
- e) <sup>32</sup>
- f) a káros allergéneket kibocsátó gyomok elterjedésének megakadályozása érdekében a növényzettel fedett területeket gyommentesen kell tartani, és
- g) az új létesítmények elhelyezése esetén a település légszennyezettségének mértékét figyelembe kell venni az engedélyezés során.

(2) A felszín alatti vizek és a talaj védelme érdekében:

- a) Balatonakarattya, az érvényes jogszabálynak megfelelően a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny vízminőség védelmi területen lévő települések közé tartozik,
- b) Az erózió által veszélyeztetett területeken művelési ág változtatással, illetve műszaki jellegű beavatkozással meg kell akadályozni a talajpusztulást,
- c) a településen területfeltöltésre csak környezetre ártalmatlan anyagok használhatók fel,
- d) a Natura 2000 és a természetközeli állapotú területeken és az ökológiai folyosóban semmilyen a talajfelszín megváltoztató tereprendezés (feltöltés, bevágás) nem engedélyezhető,
- e) az erózióveszélyes lejtős területek földvédelmét megfelelő növénytakaró biztosításával kell megoldani,
- f) a roncsolt felszínű vagy szennyezett területeket rekultivációs terv alapján kell helyreállítani.
- g) a meglévő talaj- és talajvízszennyezéseket meg kell szüntetni,
- h) a termőföld védelme érdekében a külterületi szabályozási terven mezőgazdasági rendeltetésre szabályozott területeket más célra felhasználni nem lehet, ezen területeken a rendeltetésnek megfelelő mezőgazdasági művelést kell folytatni,
- i) a védelmi célú erdőként illetve fás növényzettel fedett felületként meghatározott területeken (magaspartok!) erős gyökérzetű rézsúmegkötő növényfajok telepítendőek növénytelepítési tervek alapján.
- j) <sup>33</sup>
- k) Balatonakarattya, teljes közigazgatási területén minden 3,0 hektárnál nagyobb területre kiterjedő új beruházás engedélyezéséhez az engedélyezési tervnek humuszgazdálkodási tervet is kell tartalmaznia.

(3) A felszíni vizek védelme érdekében:

- a) a Balaton vízminőségének védelme érdekében fokozott gondot kell fordítani a felszíni és felszín alatti vizek tisztaságának megőrzésére,
- b) szennyezett burkolt felületekről érkező csapadékvizeket a befogadóba vezetés előtt tisztítani kell,
- c) Balatonakarattya, teljes közigazgatási területén tilos a szennyvízszikkasztás, a szennyvizek árkokba, élővizekbe történő átvezetése, részben a talaj és talajvíz

<sup>32</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>33</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

- szennyezésének megakadályozása, részben a csúszásveszély miatt (kivéve ha a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve másként rendelkezik),
- d) keletkező szennyvizek elvezetését a szennyvíz-csatornahálózat fokozatos teljessé tételével, és addig a zártrendszerű szennyvízgyűjtő kiépítésével kell megoldani,
  - e) település területén hígrágyás állattartó telep nem létesíthető,
  - f) Balaton vízminőségének, vízmedrének védelme érdekében a meder további feltöltése csak partkorrekcióként, a VIZIG által elfogadott partvonal szabályozási terv szerint történhet,
  - g) Balatonakarattya, még megmaradt természetközeli partszakasza megőrzendő. Ezért a parti nádasok osztályozását a 22/1998.(II.21) Kormányrendelet szerint el kell végezni és a jó minőségű (I-III. osztály) nádasok fokozott védelméről gondoskodni kell. Különösen vonatkozik ez az újratelepítés alatt álló Fűzfő felé eső északi partszakaszra, valamint a deli helyi védelemre javasolt nádas partszakaszra Akarattyan,
  - h) a felszíni vízelvezető árkok és csatornák esetében a tóba való bejutás előtti ülepítés és tisztítás szükséges, a Balaton vízgyűjtő területére vonatkozó hatályos vízminőségvédelmi előírások szerint,
  - i) a Balaton vízminősége és a nádasok védelme érdekében a vízparton található szemét, uszadék összegyűjtéséről a partmenti ingatlan tulajdonosa, kezelője köteles gondoskodni,
  - j) napozó- és horgász-stéget, víziállást elhelyezni csak a szabályozási terv szerint lehet. Zárt nádasokban víziállás nem létesíthető,
  - k) a város közigazgatási területén semmilyen felszíni vizeket szennyező tevékenység nem folytatható,
  - l) a természetes vízfolyások felé irányuló vízmozgások akadályozása tilos. A természetes vízelvezetési útvonalakat meg kell tartani, és
  - m) a természetes és természetközeli álló- és folyóvizek partjától számított 1000 méteren belül a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes anyagok tárolása, kijuttatása tilos.

(4) Hulladékgazdálkodás, ártalmatlanítás érdekében:

- a) a település területén keletkező kommunális hulladékot elszállításig zárt tárolóedényben kell tárolni. A szemét engedélyezett lerakóba való szállításáról hetente egyszer az önkormányzat gondoskodik,
- b) a település szervezett hulladékelszállítását az önkormányzatnak, illetve egy általa megbízott, a tevékenységre engedéllyel rendelkező szervezetnek kell végezni,
- c) a település területén keletkező veszélyes hulladék azonnali elszállításáról a hulladék tulajdonosának kell gondoskodni,
- d) a település teljes közigazgatási területén kommunális és veszélyes hulladék lerakása tilos. A meglévő illegális lerakókat fel kell számolni és a talaj vagy a talajvíz szennyezettsége esetén szükséges kármentesítést el kell végezni,
- f) a kármentesítést a környezetvédelmi felügyelőség által jóváhagyott kármentesítési terv alapján kell elvégezni,
- g) Balatonakarattya, új hulladéklerakó nem létesíthető, és új bánya nyitása tilos,
- h) Balatonakarattya, területén kezelt szennyvíziszap medencés tárolása és mezőgazdasági területeken talajba juttatása a tervezett autópálya nyomvonalától É-ra fekvő területeken bárhol, az M8-tól D-re fekvő területeken

az úthoz közeli zónában, a település belterületi határától legalább 1500 m-re fekvő vonalig engedélyezhető,

- i) tilos árkokba, patakmederbe, mélyutakba, erdőszélre, erdőbe, mezőre, elhagyott területekre a hulladék elhelyezése, és
- j) Balatonakarattya, közigazgatási területén veszélyes hulladék nem helyezhető el.

(5) Zaj és rezgés elleni védelem érdekében:

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

(6) Táj és természetvédelem érdekében:

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

#### Felszínmozgás-veszélyes területek

18.§ <sup>34</sup> (1) A felszínmozgás-veszélyes területek A, B, C kategória szerinti lehatárolását az SZT tartalmazza.

(2) "A" kategóriájú felszínmozgás-veszélyes terület lehet A1 és A2 minősítésű.

- a) Az A1 kategóriában ( b) ponton kívüli „A” kategóriájú területek):
  - aa) aktív felszínmozgásos terület, amelynek beépítése egyáltalán nem lehetséges,
  - ab) a területen semmiféle vízi közmű létesítmény —földalatti kiépítésű vízvezeték, és szennyvízcsatorna és ezek műtárgyai— nem helyezhetők el, kivéve a felszínmozgás ill. az erózió megakadályozása érdekében létesítendő csapadékvíz, rétegvíz elvezető létesítményeket. A felszíni vízrendezés sürgősen megoldandó a—magassági értelemben az „A” kategóriában levő terület feletti— vízrendezési feladatokkal és munkákkal

<sup>34</sup> módosította a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

összefüggésben. A felszínmozgás ill. a felületi erózió megakadályozására műszaki szükségességből megvalósítandó mérnöki építmények – támfal, mikrocölöp, csapadékvíz elvezetés stb. – kiépítése javasolt, a külön jogszabályban, szabványban (EUROCODE 7) meghatározott geotechnikai (talajvizsgálati) jelentés alapján,

- ac) Az Aligai út, Koppánysor, Orgona utca, Kárpátalja utca térségében az „A” kategóriába tartozó területek partlábi lejtőtörmelék felszínének rendezésekor 1:2-nél meredekebb, megtámasztás nélküli lejtőfelszín nem alakítható ki, és
- ad) a területen meglévő épületen kizárólag állagmegóvási munka végezhető, melyekhez az ab) pont alatt hivatkozott szakvélemény — geotechnikai (talajvizsgálati) jelentés — készítése szükséges és az illetékes szakhatóság (érintett szakterület: földtani veszélyforrás, csúszásveszély) szakhatósági állásfoglalásban hozzájárul.
- b) az A2 kategóriában, mely a Sirály utca egy szakaszára vonatkozik, ahol:
  - ba) a meglévő beépítés fennmaradása lehetőségének megadása céljából speciális, talajtanilag egy szerkezeti egységbe tartozó területre eső telkeket együtt vizsgáló az ab) pont alatt hivatkozott szakvélemény — geotechnikai (talajvizsgálati) jelentés — pozitív eredménye esetén mód lehet az épületek fennmaradási engedélyének megadására.
  - c) A Szabályozási terven „kötött pályás közlekedési eszköz kialakításának lehetősége feltétellel” jellel jelölt területen kötött pályás közlekedési eszköz létesítése, építése, üzemeltetése az „A” kategóriájú felszínmozgás-veszélyes területen belüli területen az előbbi pontokban ismertetett előírásokon túlmenően az alábbi feltételek megléte, betartása esetén lehetséges:
    - ca) a kötött pályás közlekedési eszköz biztonságos megvalósíthatósága hatályos szabványban előírt tartalmú részletes feltárásokon és laboratóriumi méréseken alapuló állékonyságszámítással alátámasztott mérnökgeológiai és geotechnikai vizsgálatok alapján dönthető el.
    - cb) a létesítmény megvalósítása és üzemelése közvetlenül nem befolyásolhatja a vasúti alagút stabilitását. Ezt a ca) pont szerinti vizsgálatoknak igazolniuk kell.
    - cc) a megtámasztó szerkezeteket műszaki és környezetbiztonsági szempontból megfelelő és a teljes fennmaradás ideje alatt ellenőrizhető vízelvezető rendszerrel együtt kell létesíteni.
    - cd) a megvalósítás és üzemelés során rendszeres monitoringgal kell ellenőrizni a lejtőstabilitást, s ezáltal a tervezett létesítmény biztonságát.
- (3) "B" kategóriájú felszínmozgás-veszélyes terület:
  - a) potenciálisan mozgásveszélyes terület, amelynek beépítése a külön jogszabályban, szabványban (EUROCODE 7) meghatározott geotechnikai (talajvizsgálati) jelentés, szakvélemény és a földtani veszélyforrás, csúszásveszély szakterület tekintetében illetékes szakhatóság egyetértő nyilatkozata alapján lehetséges, azonban tilos bármiféle olyan —akár— ideiglenes jellegű— földmunkát, különösen bevágást, vagy csapadékvíz szikkasztást végezni, amely közvetlenül, vagy közvetett módon felszínmozgás, erózió kialakulását eredményezheti,
  - b) a területen az építkezés csak külön jogszabályban, szabványban (EUROCODE 7) meghatározott geotechnikai (talajvizsgálati) jelentés alapján lehetséges, amely az alapozáson túl kitér az állékonyság megőrzésére, a vízelvezetésre, a

- bevágások és feltöltések létesítésére,
- c) a területen a legnagyobb megengedett végleges szintkülönbséget adó bevágás legfeljebb 2 m,
  - d) területen szennyvíz-, ill. csapadékvíz szikkasztás tilos, a vízi közműveket szigorúan vízzáró minőségben állandóan ellenőrizhető, könnyen karbantartható módon kell megépíteni,
  - e) szabad felületen (épületen kívül) medence 1 m<sup>3</sup> fölötti hasznos méretben felszín fölötti elhelyezéssel sem építhető, és
  - f) a terület építési telkein épület csak az esetleg bekövetkező felszínmozgási havária esetére méretezett, statikailag megfelelő alapozási szerkezettel (pl.: talpkoszorú, gerendarács stb.) építhető.
- (4) "C" kategóriájú felszínmozgás-veszélyes terület:
- a) a környező területek biztonsága érdekében megkötésekkel beépíthető terület, amely önmagában nem csúszásveszélyes, azonban az itt bekövetkező megengedett vízszivárgások, illetve helytelenül végzett tereprendezés, földmunka az „A” és „B” területek biztonságát veszélyeztetik,
  - b) a területen a szennyvíz, csapadékvíz szikkasztás tilos, vezetékes víz épületbe csak a csatornázás egyidejű elkészülése esetén köthető be. A felszíni-, csapadékvíz-, szivárgóvíz elvezetés szakszerű megoldásáról gondoskodni kell, és
  - c) a csatornákat vízzáró minőségű csövekből, gumigyűrűs vagy hegesztett kivitelben kell készíteni.
  - d) A tervezett létesítmények részletes tervezéséhez, megvalósításához és fenntartásához a külön jogszabályban, szabványban (EUROCODE 7) meghatározott geotechnikai (talajvizsgálati) jelentés és vizsgálatok készítése szükséges:
    - da) A vizsgálatoknak olyan minőségű feltárásokat kell tartalmazniuk, amiből a lejtőt alkotó rétegek azonosítása, talajfizikai paraméterei és nyírószilárdsága vizsgálható.
    - db) A feltárások mélységének illeszkedni kell a tervezett épületek alapozásához, de minden részterületen javasolt legalább egy szelvényben olyan feltárások készítése, amelyek eléri a törmeléklejtő alatti eredeti térszint, hogy az adatok megfelelőek legyenek állékonyságszámításhoz. A nagy átmérőjű fúrásokat folyamatos magmintavétellel célszerű készíteni, hogy a vékonyabb rétegek is vizsgálhatóak legyenek.
    - dc) A feltárásokat egyrészt az állékonyságszámításhoz kijelölt szelvények, másrészt a tervezett épületek elrendezése alapján kell kitűzni. A teljes magaspart rétegsorának megismerése érdekében célszerű több fúrást a magaspart tetejéről indítani.
    - dd) Mélygarázs munkatérhatárolásának számításához szükség van a magaspart teljes rétegsorára.
    - de) A munkák elvégzése előtt mindenképpen szükséges a talaj paraméterek, vízföldtani viszonyok és a morfológiai adottságok figyelembe vételével olyan részletes állékonysági számítások elkészítése, amely igazolja a beépítés következtében kialakuló állapotokat, a terület állékonyságát. Ezen számításokat a beépítéshez igazodó szelvényekben kell elvégezni.
  - e) Tereprendezés és támfal átépítése, vagy új támfal építése csak a rézsúállékonyság javítása érdekében történhet.
  - f) A támfalak átépítése, új támfalak létesítése megfelelő és ellenőrizhető

vízvezető rendszerrel együtt történhet.

- g) Új építmények létesítése esetén a felette elhelyezkedő építmény szivárgó-, víztelenítő-, vízvezető rendszerének működését biztosítani kell. tervezett épület (különösen a terepszint alatti beépítés határoló épületszerkezete) —az oldal-, elő- és hátsókert méretének figyelembe vétele mellett— kizárólag oly módon helyezhető el, hogy a szomszédos telek csatlakozó terepszintje a telekhatártól számított 2,0 méteren belül nem változtatható meg.
  - h) Annak érdekében, hogy egy kedvezőtlen felszínmozgásos esemény kialakulásáról időben lehessen értesülni, és az ellenlépések is időben megtehetőek legyenek, az építéssel érintett területet felszíni mozgásmérő hálózattal kell ellátni, amely akár automata rendszer is lehet. Megfelelő helyekre inklinométeres kutakat kell telepíteni, hogy megállapítható legyen milyen mélységben történik a csúszás. A támfalak némely vízkivezetésénél javasolt szivárgásmérés készítése is. A meglévő és újonnan telepített vízszintészlelő kutak vízállásának rendszeres regisztrációja is javasolt.
- (5) A „C” kategóriájú felszínmozgás-veszélyes terület határvonala mentén 50 m-es sávban építmények építési engedélyezése csak a földtani veszélyforrás, csúszásveszély szakterület tekintetében illetékes szakhatóság szakvéleményének megfelelően készített és annak egyetértő nyilatkozatát is tartalmazó engedélyezési dokumentáció alapján történhet.
- (6) Az „A”, „B” és „C” felszínmozgásra veszélyes területeken fát kivágni csak fakivágási engedély alapján lehet. E területek 20%-ot elérő, illetve meghaladó lejtésű részein a meglévő növényzet irtása ugyancsak engedéllyel végezhető.
- (7) A Szabályozási terven „felszínmozgás-veszélyes területként” lehatárolt területen belül építmény elhelyezése, ill. beépítésre szánt terület kijelölése csak előzetes külön jogszabályban, szabványban (EUROCODE 7) meghatározott geotechnikai (talajvizsgálati) jelentés által igazolt feltételek mellett engedélyezhető. Külterületen a part-éltől számított 100 m-es távolságon belül építmény nem helyezhető el.

### Általános építészeti előírások

- 19.§ (1) <sup>35</sup> Építési tevékenység során kizárólag az anyaghasználatában, megjelenésében és színezésében a helyi hagyományokhoz illeszkedő épület létesíthető.
- (2) A kialakult, sajátos karakterű tömbökben a foghíjtelkeknél, illetve a meglévő épületek felújítása, vagy cseréje során csak a karakter jellegzetességeit hordozó épület létesíthető, azaz a tömegformálás, tetőidom, nyílásritmus, anyaghasználat, színvilág a hagyományőrző épületekével megegyező, illetve ahhoz illeszkedő lehet.
- (3) <sup>36</sup>
- (4) Balatonakarattya, területén épülettel szerves összefüggésben nem lévő, torony, torony jellegű építmény elhelyezése – kilátó, harangláb kivételével - tilos, egyebekben az övezetek építménymagasságra vonatkozó előírásai az irányadók.
- (5) A település területén többszintes tetőtér nem alakítható ki.

<sup>35</sup> módosította a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>36</sup> hatályon kívül helyezte a 6/2017. (VI.26) önkormányzati rendelet



- (6) A területen nem alkalmazhatóak az alábbi építőanyagok:  
 a) mesterséges pala, hullámpala, műanyag hullámlemez, fém trapézlemez, valamint egyéb tájidegen anyagok.
- (7) <sup>37</sup> Balatonakarattya belterülethez csatolandó településrészein az építkezés feltételeként külön jogszabályban, szabványban (EUROCODE 7) meghatározott geotechnikai (talajvizsgálati) jelentés benyújtása is szükséges, amely kitér az alapozáson túl az állékonyság megőrzésére, a vízelvezetésre és a bevágások létesítésére.
- (8) Az utcai kerítés a hagyományos – általában felül (70%-ban) áttört, alul (30%-ban) tömör - kialakítással, s anyaghasználatlall létesíthető.
- (9) <sup>38</sup>
- (10) Balatonakarattya, közigazgatási területén szélérőmű, szélgép (generátor) elhelyezése tilos.
- (11) Bármilyen épületen klímagép csak tetőtérben, napkollektor tetőszerkezeten, vagy az épület építészeti takart, s közterületről nem látható részén.
- (12) Antenna csak a tetőzet látványát nem torzító módon helyezhető el.
- (13) A település üdülőterületein az övezetre előírt minimális beépíthető telekterület kétszeresét elérő, illetve ezt meghaladó telken kétegységes épület is engedélyezhető, de az építészeti kompozíció nem lehet egy kétegységes, szimmetrikus ikerházhhoz hasonló.
- (14) <sup>39</sup>

Egyedi építészeti előírások Balatonakarattya védelemre javasolt településrész területére

- 20.§ (1) Balatonakarattya védett településrésze a 12. §. (1) bekezdés alapján a 4. melléklet 1. pontjában lehatárolt terület.
- (2) A területen épület építése az alább felsorolt helyi hagyományokhoz alkalmazkodó anyagok használatával alkalmazható:  
 a) a szerkezetnél lehetőleg hagyományos építőanyag,  
 b) a tetőhéjalásnál nád, cserép (kizárólag vörös - barna árnyalatban),  
 c) a nyílászáróknál lehetőleg fa szerkezettel, kizárólag: natúr, fehér, sötétzöld, barna színekben,  
 d) a homlokzatnál vakolt felület, fehér, vagy pasztell színekben  
 színminta alapján,  
 e) a lábazatnál terméskő, téglá, és a  
 f) a kerítésnél terméskő, téglá, fa, sövény, drótfonatos kerítés.
- (3) A területen kizárólag magastető épület helyezhető el, 37-45° tetőhajlásszöggel.
- (4) <sup>40</sup> Balatonakarattya hétvégi házas üdülőterületein és lakóterületein maximum F+ T (földszint és tetőtér) beépítésű épület helyezhető el. Pince csak a terepszint alatt,

<sup>37</sup> módosította a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>38</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>39</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

földszinti padlóvonalat a természetes terepszinthez képest legfeljebb 50 cm-rel megemelő módon létesíthető.

- (5) A területen új épületek, illetve az átépítésre kerülő épületek tervezésekor a területen szokásos forma és díszítésvilág eszközeit kell alkalmazni. Ezek közül a karaktert képviselő elemek:
- a) lábazat rakott terméskő,
  - b) faanyagú nyílászárók osztott, kazettás mezőkkel,
  - c) üvegezett veranda,
  - d) vakolt homlokzat, fehér, halványsárga, vagy egyéb illeszkedő pasztell színnel, hangsúlyos nyíláskeretezés, és
  - e) áttört hálókerítés, igényes kovácsoltvas kapuzattal.
- (6) Az övezetben építésre kerülő kerti építmények közül a pergola, és 10 m<sup>2</sup>-nél nagyobb fedett, oldalt nyitott egyéb építmény csak építési helyen belül, kompozíciójában, anyagában a főépülettel összhangban helyezhető el.
- (7) A területen a (6) bekezdésben leírt kerti építmények csak akkor helyezhetők el, ha alapterületükkel a telek beépítettsége nem lépi túl az övezetben előírt maximumot.

#### Egyedi építészeti előírások Balatonakarattya part menti teleksáv területére

- 21.§ (1) Part menti telkek esetében az épületek tervezésekor jelentős figyelmet kell fordítani az utcai homlokzati kialakítás mellett a Balaton felől feltáruuló homlokzatra, épülettömegre is.
- (2) A területen lapostetős épület kizárólag zöldtetős kialakítással építhető, amennyiben a 15.§ (4) bekezdésében előírt látványtervvel a városképi illeszkedés bizonyítható.
- (3) A településrészén az építkezés feltételeként talajmechanikai szakvélemény benyújtása is szükséges.

#### A közigazgatási terület területfelhasználása

- 22.§ (1) A település közigazgatási területén a következő területfelhasználási egységek különíthetők el:
- a) Beépítésre szánt területek:
    - aa) Lakóterület:
      - aaa) <sup>41</sup> (Lk),
      - aab) kertvárosias lakóterület, rövidítve (Lke), és
      - aac) <sup>42</sup> (Fl).
    - ab) Vegyes terület: településközpont vegyes terület, rövidítve (Vt).
    - ac) Gazdasági terület:

---

<sup>40</sup> módosította a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>41</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>42</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

- aca) kereskedelmi, szolgáltató terület, rövidítve (Gksz),
- acb) <sup>43</sup>
- acc) <sup>44</sup>
- ad) Üdülőterület:
  - ada) üdülőházas terület, rövidítve (Üü) és
  - adb) hétvégházas terület, rövidítve (Üh).
- ae) Különleges terület belterületen:
  - aea) strand terület, rövidítve (Kst),
  - aeb) sport terület, rövidítve (Ks),
  - aec) <sup>45</sup>
  - aed) vízisport, kikötő terület, rövidítve (Ki),
  - aee) kemping terület, rövidítve (Kk),
  - aef) oktatási terület, rövidítve (Ko) és
  - aeg) egészségügyi terület, rövidítve (Keü).
- af) Különleges terület külterületen:
  - afa) <sup>46</sup>
  - afb) <sup>47</sup>
  - afc) <sup>48</sup>
  - afd) turisztikai fejlesztési terület, rövidítve (Krek).
- b) Beépítésre nem szánt terület:
  - ba) közlekedési és közműterület (közutak, parkolók, stb.) rövidítve (Kköz), (Kköv),
  - bb) beépítésre nem szánt különleges területek:
    - bba) sport terület, rövidítve (Ks),
    - bbb) temető terület, rövidítve (Kt),
    - bbc) <sup>49</sup>
    - bbd) <sup>50</sup>
  - bc) Zöldterület: közpark, rövidítve (Zkp).
  - bd) Erdőterület:
    - bda) védelmi terület, rövidítve (Ev), (Evv),
    - bdb) egészségügyi, szociális, turisztikai terület, rövidítve (Ee),
    - bdc) meglévő erdőterület, rövidítve (Ev, Et) és
    - bdd) tervezett erdőterület, rövidítve (Et).
  - be) <sup>51</sup>
  - bf) Külterületi mezőgazdasági terület:
    - bfa) árutermelési mezőgazdasági terület, rövidítve (Má) és
    - bfb) kertgazdasági terület, rövidítve (Mk).
  - bg) Vízgazdálkodási terület: vízmű, rövidítve (Vg).

<sup>43</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>44</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>45</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>46</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>47</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>48</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>49</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>50</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>51</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

## II. Fejezet

### A beépítésre szánt területek előírásai

#### Lakóterületek

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

#### Kisvárosias lakó övezet (Lk)

24.§ <sup>52</sup>

#### Kertvárosias lakó övezet (Lke)

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

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

Kertvárosias lakóövezetben az építési telek								
övezeti Jele	Beépítés Módja	Legkisebb területe		Legnagyobb Beépítettsége %	építmények legnagyobb építmény- magassága (m)	Kialakítható telek		Minimális zöldfelületi aránya %
		kialakítható m <sup>2</sup>	Beépíthető m <sup>2*</sup>			Legkisebb szélesség e (m)	legkisebb mélysége (m)	
Lke4	SZ	700	600	20/30**	4,5; 6,0	18	35	60/50
Lke5	SZ	550	550	20	4,5	14	20	60
Lke6	O/O***	1100	700	20	4,5	20	45	60
Lke9	SZ/0	700	550	20/30**	3,5; 4,5	18	35	50

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

- a) K betű jelentése kialakult,
- b) SZ betű jelentése szabadonálló,
- c) O betű jelentése oldalhatáronálló,
- d) SZ/O betű jelentése többségében szabadonállóként, de 10 m telekszélesség alatt oldalhatáron állóként is beépíthető,
- e) O\*\*\* jelentése minimum 20 m telekszélesség esetén szabadonállóként is beépíthető,
- f) \*jelentése kialakult telekosztás esetén - kivételesen - a beépíthető minimális telekméret alatti területű telkek is beépíthetők (550 m<sup>2</sup>-ig), és

<sup>52</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

- g) 30\*\* jelentése csak a min. kialakítható telekméret elérése esetén megengedett, egyebekben 20%.
- (4) Az övezetben kivételes esetben üdülőépület is (maximum 2 egység) elhelyezhető, amennyiben az kielégíti a lakóépületre vonatkozó követelményeket is.
- (5) Az övezet telkein a fő rendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épületben nyerhet elhelyezést.
- (6) Gépjárműtároló telken belüli elhelyezése:  
a) új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben,  
b) önálló épületben, kizárólag meglévő főépület esetén, és  
c) önálló terepszint alatti építményben.
- (7) Az övezetben elhelyezhető épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként:  
a) a /6/ b. pontja szerinti járműtároló,  
b) háztartással kapcsolatos tárolóépület,  
c) barkácsműhely,  
d) műterem,  
e) a környezetet nem zavaró kézműipari tevékenység műhelye, és  
f) a telken folyó mezőgazdasági tevékenység gazdasági épületei helyezhetők el, melytől használati mód változtatása esetén sem lehet eltérni.
- (8) <sup>53</sup>
- (9) Az övezet területén 360 m<sup>2</sup>-nél kisebb telek nem építhető be.
- (10) Ha az övezetben a teleknagyság legalább 50 %-kal meghaladja a legkisebb kialakítható telekterület nagyságát, abban az esetben az ezen felüli terület részre az övezetben előírt beépítettség 50 %-a engedélyezhető, de a kialakuló beépítés így sem haladhatja meg a minimális teleknagyság esetében engedélyezhető beépítettség kétszeresét.
- (11) Az övezetben elhelyezett kereskedelmi célú épület bruttó szintterülete az övezeti előírások betartása esetén sem haladhatja meg az 500 m<sup>2</sup>-t.
- (12) <sup>54</sup>
- 26.§ <sup>55</sup>

### Vegyes terület

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

---

<sup>53</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>54</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>55</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

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

### Településközpont vegyes övezete (Vt)

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

(2) <sup>56</sup> <sup>57</sup> Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében -, valamint a legkisebb zöldfelület arányát a telek százalékában a következő táblázat szerint kell meghatározni:

Településközpont vegyes övezetben az építési telek								
övezeti Jele	Beépítés Módja	Legkisebb		Legnagyobb beépítettsége %*	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Kialakítható telek		minimális zöldfelületi aránya %
		Kialakítható m <sup>2</sup>	Beépíthető m <sup>2</sup>			Legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	
Vt3	SZ	1000; K	550; K	30	4,5; 6,0;8,5	--	--	30
Vt5	SZ	K	K	30	4,5; 6,0	--	--	30
Vt6	SZ	2500	2500	30	4,5; 6,0,	--	--	30
Vt13**	SZ	5000	3000	30	7,5	-	-	50
Vt14	SZ	1000 (2880)	550	15/20 (30)	6,0 (7,5)	-	-	30
Vt15	SZ	1500	1500	30	7,5*	-	-	30
Vt16	SZ	1440	720	30	6,0			50

(3) A településközpont vegyes övezet elnevezésű táblázatban:

a) az SZ szabadonállót jelent,

b) <sup>58</sup>

c) <sup>59</sup> a \*\* jellel jelölt övezetben csak a tömb egészére kiterjedő, látványtervekkel megalapozott tanulmányterv alapján építészeti egységben komponáltan telepíthetők és alakíthatók ki épületek”

d) <sup>60</sup>

e) a K betű kialakultat jelent, és a

f) <sup>61</sup>

g) <sup>62</sup> \* Templom harangtornya legfeljebb 13,0 m magas lehet.

h) <sup>63</sup> Több érték szerepeltetése esetén a szabályozási tervlap övezeti pecsétjében

<sup>56</sup> módosította a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>57</sup> módosította a 6/2017.(VI.26) önkormányzati rendelet

<sup>58</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>59</sup> módosította a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>60</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>61</sup> hatályon kívül helyezte a 6/2017. (VI.26) önkormányzati rendelet

<sup>62</sup> beiktatta a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>63</sup> beiktatta a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

szereplő érték tartandó be

- (4) Az övezet építési telkein üzemanyag-töltő állomás csak az arra kijelölt helyen helyezhető el.
- (5) Az övezetben kivételes esetben az OTÉK-tól eltérően üdülőépület is elhelyezhető (maximum 2 egység), amennyiben a környezet terhelése (zaj, levegőtisztaság, stb.) ezt lehetővé teszi, és amennyiben az alkalmazott szerkezet kielégíti a lakóépületekre vonatkozó követelményeket is.
- (6) Az övezet építési telkein a fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el, kivételt képeznek a vendéglátó egységek, ahol az éttermi funkció több épületben, tagoltan is - de egységes építészeti arculattal, rendezett együttesként - telepíthető.
- (7) a) <sup>64</sup> A Vt 14 övezetben: 2880 m<sup>2</sup>-nél kisebb telkek esetén a beépítettség legnagyobb mértéke üdülőépület esetén 15%, lakó- és közhasználatú rendeltetésű épület esetén 20%, az építménymagasság legnagyobb mértéke 6,0m  
b) <sup>65</sup> 2880 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telken új épület építése esetén - rendeltetéstől függetlenül - a legnagyobb beépítettség megengedett mértéke 30%. Az építménymagasság legfeljebb 7,5 m lehet. A kötelező oldalkert nagysága az építménymagasság mértékénél 2,25 m-el kisebb érték.
- (8) <sup>66</sup>
- (9) <sup>67</sup>
- (10)<sup>68</sup> Vt3 és Üh építési övezetek határán levő Vt3 építési övezetbeli telkek esetében a kötelező oldalkert nagysága az építménymagasság mértékénél 2,25 m-rel kisebb érték.
- (11)<sup>69</sup> A Vt 13\*\* építési övezetben egy telken több épület is elhelyezhető

## Gazdasági terület

- 29.§ (1) A gazdasági terület a településen kereskedelmi, szolgáltató és ipari terület övezet lehet.
- (2) <sup>70</sup>

## Kereskedelmi szolgáltató övezet (Gksz)

---

<sup>64</sup> módosította a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>65</sup> módosította a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>66</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>67</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>68</sup> megállapította a 6/2017.(VI.26) önkormányzati rendelet

<sup>69</sup> megállapította a 6/2017.(VI.26) önkormányzati rendelet

<sup>70</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

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

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

Kereskedelmi szolgáltató övezetben az építési telek								
Övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe		Legnagyobb Beépítettsége %*	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	kialakítható telek		minimális zöldfelületi aránya %
		kialakítható m <sup>2</sup>	Beépíthető m <sup>2</sup>			legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	
Gksz*	SZ	5000	5000	25	6,0	50	50	60

(3) A kereskedelmi szolgáltató övezet elnevezésű táblázatban:

a) az SZ betű szabadonállót jelent,

b) <sup>71</sup>

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

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

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

(5) Az övezetben kivételesen elhelyezhető önálló lakóépület is.

(6) A gazdasági területen melléképítmény elhelyezhető.

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

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

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

#### Ipari terület övezete (Gip)

31.§ <sup>72</sup>

<sup>71</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet



Gazdasági területek övezete (Gmg, Gksz)

- 32.§ (1) Ebbe az övezetbe a települési területektől elkülönülő majorok sorolandók, amelyben csak a környezet, a táj értékeit és az ott élő, üdülő embereket egyaránt kímélő, környezetet nem károsító tevékenység végezhető.
- (2) A levegőtisztaság-védelmi határértékeket be kell tartani.

Gazdasági területek övezetben az építési telek						
Övezet jele	kötelező művelés, v. növényzettel fedettség	kialakítható teleknagyság min. (m <sup>2</sup> )	beépíthető teleknagyság min. (m <sup>2</sup> )	Beépítési % max	Legnagyobb Építménymagasság* (m)	vonatkozó egyéb övezetek megj.
Gksz	-----		5000	30	6	mezőgazdasági, ipari, szolgáltató célokra

- (3) A mezőgazdasági, illetve vegyes hasznosítású terület 40%-át növényzettel fedetten kell kialakítani és a telephely határán a ligetes fásítás megőrzése szükséges.
- (4) Az övezetben csak a közcsatornára való rákötés esetén lehetséges fejleszteni és új épületeket építeni.
- (5) Az övezetben a beépítettség mértéke a 30%-ot nem haladhatja meg.

Üdülőterület

- 33.§ (1) Az üdülőterületek építési övezeteit a SZT tünteti fel.
- (2) A SZT az üdülőterületet az alábbi övezetekbe sorolja:
- a) üdülőházas (Üü), és
  - b) hétvégiházás (Üh).

---

<sup>72</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

## Üdülőházas terület (Üü)

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

(2) <sup>73</sup> Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében -, valamint a legkisebb zöldfelület arányát a telek százalékában a következő táblázat szerint kell meghatározni:

Az üdülőházas területben az építési telek								
Övezeti Jele	beépítés módja	legkisebb		Legnagyobb Beépítettsége %	építmények legnagyobb építménymagassága (m)	kialakítható telek		minimális zöldfelületi aránya %
		kialakítható m <sup>2</sup>	beépíthető m <sup>2</sup>			legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	
Üü1	SZ	10.000*	5000	10	7,5; 7,5*;8*	-	-	60, 40
Üü2	SZ	5000	2000	10	6,0; 7,5; 7,5*	-	-	60
Üü3	SZ	2000	1000	10	7,5; 7,5*	20	35	60
Üü4	SZ	K	550	10	6,0; 7,5; 7,5*	K	K	60
Üü5	SZ	K	K	25	8,5	K	K	40
Üü6	SZ	5000	2000	30	6,0	40	40	50
Üü7	SZ	1000	1000	15	4,5	20	35	65
Üü13	SZ	2000	2000	10	6,0	-	-	65
Üü17	SZ	20.000	20.000	25	8,0	-	-	40

(3) Az üdülőházas terület elnevezésű táblázatban:

- a) a 10.000\* - a 10.000-nél nagyobb területű telkek felosztása csak kivételes esetben lehetséges,
- b) az SZ betű szabadonállót jelent,
- c) a K betű jelentése kialakult (a telkek tovább nem oszthatók), csak telekegyesítés lehetséges,

<sup>73</sup> módosította a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

- d) a 7,5\* legnagyobb építménymagasság (part menti telkek esetében) jelent,  
 da) parttól 30-60 m 6,0 m,  
 db) parttól 60-100 m: 7,5 m, és  
 dc) parttól 100 m-en túl meglévő épület esetén a jelenlegi épületmagasság felújítás esetén megtartható, új épület építés esetén 7,5 m.
- e) <sup>74</sup>
- f) <sup>75</sup> A 8\* jel a legnagyobb építménymagasság kialakult beépítés esetén legfeljebb az elbontott építmény beépítési magassága, de legfeljebb 12,5 m-t jelent
- g) <sup>76</sup> Több érték szerepeltetése esetén a szabályozási tervlap övezeti pecsétjében szereplő érték tartandó be
- (4) Az övezet építési telkein több főépület is elhelyezhető az övezetben előírt beépítési % betartásával.
- (5) Az övezet területén:
- a) üdülőépület,  
 b) szálláshely - szolgáltató épületek közül a kereskedelmi szálláshelyek épületei,  
 c) üdültábor,  
 d) sportlétesítmény,  
 e) olyan intézmény, amely az üdülőfunkciót nem zavarja és terhelése nem lépi túl az üdülőterület környezetterhelési határértékeit, és  
 f) az üdülőterület ellátását szolgáló kereskedelmi funkciójú épület max. 500 m<sup>2</sup> bruttó szintterülettel helyezhető el.
- (6) Az övezet területén nem helyezhető el:
- a) az Üü5 övezet kivételével önállóan új lakóépület,  
 b) ipari, kisipari, kézműipari létesítmény,  
 c) üzemanyagtöltő állomás, és  
 d) a meglévő épület használati módját ezekre a célokra megváltoztatni nem lehet.
- (7) <sup>77</sup>
- (8) Üdülőházas övezetben új épületet elhelyezni beépítési javaslat alapján lehetséges.
- (9) A beépítési javaslatnak tartalmaznia kell legalább:
- a) M=1:500 méretarányú helyszínrajzo(ka)t, a tervezett épület(ek), egyéb építmények elhelyezkedését bemutató, a telken belüli gépjárműforgalom, várakozó járművek, gyalogos forgalom javaslatát, közműellátási és kertészeti javaslatot,  
 b) a tervezett épületek M=1:200 (esetleg 1:500) méretarányú vázlattevéit (alaprajz, homlokzatok, metszet),  
 c) a látványtervet, és  
 d) a műszaki leírást.
- (10) A szabályozásban K (kialakult) jellel jelölt telkek továbbosztása nem lehetséges.

<sup>74</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>75</sup> beiktatta a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>76</sup> beiktatta a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>77</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

- (11) A legkisebb zöldfelület számításában a vízmedence terület fele beszámítható.
- (12) Sportpálya kialakítása esetében az előírt zöldfelület mértéke 20%-kal csökkenthető.
- (13) A járművek telken belül:
- fásított parkolóban (de ez nem számít bele a zöldfelületbe),
  - fő rendeltetést szolgáló épületben, és
  - a terepszint alatti építményben helyezhetők el.
- (14) Az övezetben max. F + 1 + T (földszint + 1 + tetőtér) szintszámú épület helyezhető el, illetve az Üü5 övezetben a tetőtéri szint egy teljes értékű szintként – azaz a legfelső szinten nincs 1,9 m belmagasság alatti terület - létesíthető.

#### Hétfélig házas övezet (Üh)

- 35.§ (1) Az övezet építési telkei csak teljes közművesítettség (kivéve a zárt rendszerű csapadékvíz elvezetést és a vezetékes gázt) esetén építhetők be.
- (2) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében, valamint a legkisebb zöldfelület arányát a telek százalékában a következő táblázat szerint kell meghatározni:

A hétfélig házas övezetben az építési telek								
Övezeti Jele	Beépítés Módja	legkisebb területe		Legnagyobb Beépítettsége %	építmények legnagyobb építménymagassága (m)	kialakítható telek		minimális zöldfelületi aránya %
		kialakítható m <sup>2</sup>	beépíthető m <sup>2</sup> *			legkisebb szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)	
Üh1	SZ	1440	720	10/15	3,5; 4,5	20	40	65
Üh3	SZ	1000	550	10/15	3,5; 4,5	20	40	65
Üh4	SZ	720	550;K <sup>78</sup>	10/15	3,5; 4,5; 6,0	14	30	65
Üh5	SZ**	550	360	15	3,5; 4,5	14	20	65
Üh6	SZ	K	360	15	3,5; 4,5	12	20	65
Üh7	SZ	550	360	15	3,5	12	20	65
Üh9	O	K	360	10	3,5	12	20	65
Üh12	SZ	1000	700	15	3,5	20	30	65

- (3) A hétfélig házas övezet elnevezésű táblázatban:
- K közösségi funkció fogadása esetén a 20%-os beépítettség kihasználható,
  - SZ szabadonállót jelent,
  - O oldalhatáronállót jelent,
  - <sup>79</sup>

<sup>78</sup> módosította a 6/2017.(VI.26) önkormányzati rendelet

- e) <sup>80</sup> \* kialakult telekosztás esetén kivételesen a beépíthető minimális telekméret alatti területű telkek is beépíthetőek (360 m<sup>2</sup>-ig egyedi beépítési mód meghatározással).  
Kivéve: Koppány sor, Aligai út és Balaton közötti teleksáv. E pont alkalmazásakor kivételnek tekintendő az az eset, amikor a be nem épített ingatlan területe a beépíthető minimális telekmérettől kevesebb, mint 10 m<sup>2</sup> nagyságban tér el.
- f) SZ\*\* Keskeny telek esetében (kisebb, mint 10m) - (kialakult állapot) oldalhatáron állóként is beépíthető az épületek közötti legkisebb kötelező távolság betartásával egy idejűleg.
- g) <sup>81</sup>
- h) K kialakult telekosztás (tovább nem osztható), csak a telekegyesítés lehetséges, és
- i) <sup>82</sup>
- j)<sup>83</sup> a táblázat Üh1; Üh1k; Üh3; Üh4; sorainak 5. mezejében a legnagyobb beépítettségi százalékot jelző számok között elhelyezkedő „/” jel után szereplő szám jelenti a legnagyobb beépíthetőséget, amennyiben a telek nem éri el a legkisebb kialakítható teleknagyságot, de meghaladja a legkisebb beépíthető teleknagyságot.  
Az Üh1; Üh1k; Üh3; Üh4 építési övezeti jelek esetében a szabályozási terveken szereplő beépíthetőségi értékek a kialakítható legkisebb teleknagyságot elérő, illetve meghaladó nagyobb telkek esetén érvényesek.
- k)<sup>84</sup> „, ;” (pontosvessző) jellel elválasztott több érték szerepeltetése esetén a szabályozási tervlap övezeti pecsétjében szereplő érték tartandó be

(3) A hétvégi házas övezetben kivételesen elhelyezhető :

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

(4) A hétvégi házas övezetben nem helyezhető el:

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

<sup>79</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>80</sup> módosította a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>81</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>82</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>83</sup> megállapította a 6/2017.(VI.26) önkormányzati rendelet

<sup>84</sup> megállapította a 6/2017.(VI.26) önkormányzati rendelet

- (5) Az övezet telkein a fő rendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épületben nyerhet elhelyezést, kivéve az 1500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, kialakult telkű Üh3 övezetű telkeket.
- (6) A fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület az övezet területén nem helyezhető el. Az övezetben 2005. december 31.-éig földhivatalnál bejegyzett, kizárólag csónaktároló funkciójú épület a telken második épületként fennmaradhat, ha az alábbi feltételeket is kielégíti:
- a) nem esik a TNM rendeletből átvett „beépítetlenül megőrzendő parti területsáv” korlátozási zónába,
  - b) az ingatlan beépítettsége az övezeti előírások szerinti legnagyobb beépítettséget nem haladja meg, és
  - c) az építmény építészeti megjelenése a tradicionális csónaktároló létesítmények hangulatát tükrözi, s nem lapos tetős.
- (7) Az övezetben Balatonakarattya teljes területén egységes üdülő építhető, kivéve, ha a telek az övezetre előírt minimális beépíthető telekterület kétszeresét eléri, illetve ezt meghaladja. Ilyen telken kétegységes épület is létesíthető, de az építészeti kompozíció nem lehet egy kétegységes, szimmetrikus ikerházhhoz hasonló.
- (8) Ha az övezetben a teleknagyság legalább 50 %-kal meghaladja a legkisebb kialakítható telekterület nagyságát, abban az esetben az ezen felüli területrésze az övezetben előírt beépítettség 50 % -a engedélyezhető, de a kialakuló beépítés így sem haladhatja meg a minimális teleknagyság esetében létesíthető beépítettség kétszeresét.
- (9) Az övezetben elhelyezhető kereskedelmi funkciójú épület bruttó szintterülete az övezeti előírások betartása esetén sem haladhatja meg a 300 m<sup>2</sup>-t.

(10) <sup>85</sup>

(11) <sup>86</sup>

(12) <sup>87</sup>

### Különleges terület

- 36.§ (1) A különleges területek a településen az alábbi célból kerültek kijelölésre:
- a) sportolás, rekreációs célú területek:
    - aa) <sup>88</sup>
    - ab) strand (Kst),
    - ac) <sup>89</sup>
    - ad) vízi-sport, kikötő (Ki),
    - ae) kemping (Kk), és
    - af) egészségügyi terület (Keü).

<sup>85</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>86</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>87</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>88</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>89</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

b) oktatási, kutatási (Ko) célú területek.

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

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

(4) <sup>90</sup> A terület építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében, valamint a legkisebb zöldfelület arányát a telek százalékában a következő táblázat szerint kell meghatározni:

Különleges területen az építési telek								
övezeti jele	Beépítés Módja	legkisebb területe		legnagyobb beépítettsége %	Építmények Legnagyobb építménymagassága (m)	Kialakítható telek		minimális zöldfelületi aránya %
		kialakítható m <sup>2</sup>	Beépíthető m <sup>2</sup>			Legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	
Kst1	SZ	K	--	10	8,0	--	--	65
Kk(F)	SZ	K, 25.000	-, 25.000	10(F:15)	4,5(F:8,0*); 7,5*	-	-	70
Ko(F)	SZ	10000/ 5000	5000/ 2000	10(F:30)	4,5(F:8,0);	-	-	85/60
Ki	SZ	2000	1000	10	4,5	-	-	40
Keü1	SZ	3000	2000	15	7,5*	-	-	70
Keü2	SZ	10000	5000	10	7,5*	-	-	60

(5) A különleges területen elnevezésű táblázatban:

a) SZ szabadonállót jelent,

b) K kialakult (tovább nem osztható),

c) <sup>91</sup>

d) 7,5\* legnagyobb építménymagasság

da) parttól 30-60 m: 4,5 m,

db) parttól 60-100 m: 7,5 m,

dc) parttól 100 m-en túl meglévő épület esetén a jelenlegi épületmagasság felújítás esetén megtartható, és

dd) épület építés esetén 7,5 m.

e) <sup>92</sup> Több érték szerepeltetése esetén a szabályozási tervlap övezeti pecsétjében szereplő érték tartandó be

f) <sup>93</sup> 8,0\* legnagyobb építménymagasság

fa) parttól és erdőterülettől 30-60 m: 4,5 m,

fb) parttól és erdőterülettől 60-100 m: 8,0 m,

<sup>90</sup> módosította a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>91</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>92</sup> beiktatta a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>93</sup> beiktatta a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

fc) parttól 100 m-en túl meglévő épület esetén a jelenlegi épületmagasság felújítás esetén  
megtartható, de legfeljebb 12,5m, új épület építése esetén 8,0 m

- (6) A területen önálló gépkocsitároló elhelyezése nem lehetséges.
- (7) <sup>94</sup> Kk(F) és Ko(F) övezetekben a (4) bekezdés táblázatában az (F:...) jellel jelölt intenzívebb építési paraméterek alkalmazása az alábbiak szerint lehetséges:
- a) Az eltérő előírások [(F:...) jelölt intenzívebb építési paraméterek alkalmazása] szerinti tervek bemutatása: A Kk(F) és Ko(F) övezetek területén tervezett beruházásokra vonatkozóan a tulajdonos hatástanulmányt köteles készíteni Balatonakarattya Község Önkormányzata számára, mely bemutatja, milyen kapacitás-növekedéssel jár az eltérő előírások szerinti építés. A kapacitás-növekedés vizsgálata elsősorban arra terjed ki, hogy az érintett terület vonatkozásában várható forgalomnövekedés, kapacitás-növekedés, milyen infrastrukturális beruházásokat tesz szükségessé az önkormányzati tulajdonú ingatlanokon. A hatástanulmányban különösen az alábbiak vizsgálata szükséges:
    - aa) A kapacitásnövekedés szükségessé teszi-e a part menti területsáv zsák jellegű közúti kapcsolatának megszüntetését, a magasabb rendű közúthálózat irányából az egyes területek legalább két, egymástól független megközelítését biztosító közutak kiépítését
    - ab) A kapacitásnövekedés szükségessé teszi-e Koppány sor útpályájának kétirányú forgalom akadálymentes lebonyolítására való alkalmassá tételét és a biztonságos gyalogos- és kerékpáros forgalom létesítményeinek kialakítását a vasúti aluljáró és a Bercsényi lejáró közötti szakaszon (különös tekintettel a szembe találgató járművek egymás melletti elhaladásának biztosítására és az út menti közterületi parkolási igényekre kiszolgálására), valamint a kapcsolódó közvilágítás és csapadékvíz-elvezetés kiépítését,
    - ac) A kapacitásnövekedés szükségessé teszi-e a Koppány sor és a 29 sz. Székesfehérvár-Tapolca vasútvonalat keresztező alagútjában legalább a váltakozó irányú forgalom lebonyolítását intelligens, forgalomfüggő kapacitást biztosító forgalomtechnikai eszközökkel
    - ad) A kapacitásnövekedés szükségessé teszi-e a vasúti alagútban legalább egy forgalmi sáv szélességben a teljes, korlátozás nélküli közúti úrszelvény biztosítását
    - ae) A kapacitásnövekedés szükségessé teszi-e az Aligai utca útpályájának kétirányú forgalom akadálymentes lebonyolítására való alkalmassá tételét és a biztonságos gyalogos- és kerékpáros forgalom létesítményeinek kialakítását a Bercsényi lejáró és a déli, Balatonvilágossal közös közigazgatási határ közötti szakaszon (különös tekintettel a szembe találgató járművek egymás melletti elhaladásának biztosítására és az út menti közterületi parkolási igények kiszolgálására), valamint a kapcsolódó közvilágítás és csapadékvíz-elvezetés kiépítését.
- (8) <sup>95</sup> Amennyiben Balatonakarattya Község Önkormányzata részére az a) pontban megfogalmazott infrastrukturális beruházási kötelezettség keletkezik, az eltérő előírásokkal érintett területek tulajdonosai kötelezettséget vállalnak arra, hogy az

<sup>94</sup> beiktatta a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>95</sup> megállapította a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet



Önkormányzattól visszavonhatatlanul átvállalják a felmerülő kiadásokat.

Különleges terület sportolási és rekreációs célokra (Krek)

- 37.§ (1) A terület:
- a) sportlétesítmények,
  - b) strandok, vízi-sport telep, kemping,
  - c) szabadidőközpont, és
  - d) egészségügyi létesítmények, elsősorban gyógyszálló elhelyezésére szolgál.
- (2) A sportlétesítmények területén:
- a) sport építmények, kikötő,
  - b) sport építmények kiszolgáló létesítményei,
  - c) szabadidőközponti létesítmények, és
  - d) a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó létesítmények helyezhetők el.
- (3) A strand területen:
- a) a strand kiszolgáló épületei (zuhanyzók, WC-k, kabinok), és
  - b) a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények helyezhetők el.
- (4) Kivételes esetben a szabadidőközpont célú területen szállásépület is elhelyezhető max. 20 fő befogadóképességig.
- (5) A strand beépítését úgy kell megoldani, hogy a strandolási funkció és az ellátási funkció területileg elválasztásra kerüljön.
- (6) A kemping területen szállásépületek és azokhoz kapcsolódó kiszolgáló létesítmények helyezhetők el az építési jellemzők szerinti paraméterekkel.
- (7)<sup>96</sup> Az építési övezetben Balatonakarattya teljes területén egy egységes üdülő építhető, kivéve, ha a telek az építési övezetre előírt minimális beépíthető telekterület másfélszeresét eléri, illetve ezt meghaladja. Ilyen telken kétegységes épület is létesíthető
- (8) Új sport, szabadidőközpont, és strand területek engedélyezésekor és felújítás esetén az engedélyeztetésre benyújtott dokumentációnak kertészeti tervet is kell tartalmaznia. A kertépítészeti terv méretaránya min. 1:500.
- (9) A területen épület csak teljes közművesítettség esetén helyezhető el.
- (10) Az övezetben az SZT övezeti jellemzőinek megfelelő építménymagasságú épületek, de maximum F+1+T szintszámú épület helyezhető el.
- (11) Kikötő területet is magába foglaló vízi-sport célú területen medencés kikötő esetén a víz felülete az építési telekre meghatározott legkisebb zöldfelületbe nem számítható bele.
- (12) <sup>97</sup>

---

<sup>96</sup> módosította a 6/2017.(VI.26) önkormányzati rendelet

<sup>97</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

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

#### Különleges terület oktatási, kutatási célra (Ko)

- 38.§ (1) A terület oktatási, illetve kutatási létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezet területén:
- a) a fenti célokat szolgáló építmények, és
  - b) a területet használók ellátását szolgáló létesítmények helyezhetők el.
- (3) Az övezet területén kivételesen szállásépület is elhelyezhető max. 20 fő befogadóképességig.
- (4) Az övezetben a tervezett funkciónak megfelelően az OTÉK 42.§. alapján a parkolást a telken belül biztosítani kell.
- (5) A területen épület csak teljes közművesítettség esetén helyezhető el.
- (6) Az övezetben az SZT és a 36.§ övezeti jellemzőinek megfelelő építménymagasságú épületek helyezhetők el.
- (7) Az övezetben új építmények telepítése esetén az építési engedélyezési dokumentáció benyújtása előtt a létesítmény építészeti terveit tervtanácsra kell bemutatni látványtervvel, s a kertészeti kialakítás terveivel együtt, s csak pozitív tervtanácsi vélemény megszerzése esetén – annak írásos dokumentumát mellékelve – lehet az engedélyezési dokumentációt az említett kiegészítő mellékletekkel együtt benyújtani.

#### Különleges turisztikai fejlesztési terület övezete

- 39.§ (1) Az övezetbe a BTSZ minőségi fejlesztést szolgáló övezet alövezetei kerültek besorolásra.
- (2) Az övezetben minimum 5 ha nagyságú területek építhetők be, maximum 8%-os beépíthetőséggel.
- (3) Az övezetben építési tevékenység csak teljes közművesítés megléte esetén folytatható
- (4) A telek területének 80%-át növényzettel fedetten kell kialakítani, amelyből az összterület minimum 50%-át magas, fás növényzettel borított kell legyen, azaz ligetes, parkszerű kialakítás kötelező.
- (5) A növényzet őshonos, illetve a táj éghajlatának megfelelő szubmediterrán növényekből kell kialakítani.

- (6) Az övezeten belül, az építendő épületeket a funkciókhoz és a szűkebb környék építészeti és táji adottságokhoz igazodva kell megtervezni.
- (7) Az övezeten belül a védett természeti területek nem beépíthetők, a védelem feltételeiről továbbra is gondoskodni kell.
- (8) A védett természeti területek alapterülete a beépítési %-ba beszámít.
- (9) Az övezetben tervezett beruházások megvalósítása a tevékenység jellegétől függően csak környezeti hatásvizsgálat elvégzése alapján engedélyezhető.
- (10) Az övezeten belüli fás növényzettel fedett felületterületek nem építhetők be, de az fás növényzettel fedett felületterületek nagysága a beépíthető terület nagyságába beszámítható.
- (11) A Krek övezetben a (12) bekezdés részletes felsorolásának megfelelően szállásférőhely, konferencia- és rendezvényközpont, rekreációs és sportlétesítmények – sportpályák, élményfürdő, uszoda – szórakoztató létesítmények, borturizmust szolgáló létesítmények és ezek működéséhez kapcsolódó kiegészítő funkciók épületei, épületegyüttesei helyezhetők el, az alábbi, keret jellegű (1. táblázat), valamint a szabályozási tervlap szerint részletezett (2. táblázat) építési jellemzők betartásával:

1. táblázat

A telek							
Öve- zet jele	Kötelező művelés, v. növényzett el fedettség	kialakítható teleknagyság min.	Beépíthető teleknagyság min.	Beépítési % max .	Beépítési mód	Legnagyobb Építmény- magasság (m)	Vonatkozó BTSZ övezetek megj.
Krek*	50%	5ha	5ha	8%	SZ	7,5	U-1

Az 1. táblázatban:

- a) <sup>98</sup>
- b) <sup>99</sup>
- c) Krek\* jelű övezet területére szabályozási terv készítendő, melyen belül kell az építési helyeket és zöldterületeket kijelölni összhangban a szomszédos beépítésre szánt területekkel. A szabályozási terv elkészültéig az övezet átmeneti besorolása Má-0.

2. táblázat

<sup>98</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>99</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

(11) <sup>100</sup>

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

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

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

### III. Fejezet

#### Beépítésre nem szánt területek

##### Közlekedési és közmű területek övezete (Kköz, Kköv)

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

##### Közlekedési területek

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

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

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

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

---

<sup>100</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

- (5) A tervezett új lakó és kiszolgáló utak szabályozási szélessége min. 12,00 m, a gyűjtőúté 22,00 m., kivéve, ahol a szabályozási terv másképpen rendelkezik, illetve jelölés hiányában egyedi keresztmetszeti méretezés szerint.
- (6) Külterületi mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 15-15 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.
- (7) A vasút védőtávolsága a szélső vágány tengelyétől számított 50 m.
- (8) A tervezett új beépítés esetén az OTÉK és a helyi parkolási rendelet által előírt parkolóhely mennyiség az adott ingatlan területén biztosítandó.
- (9) A külterületi utak mentén min. 8 m tőtávolsággal fasor telepítendő, kivételt képez, ha ez a tájképi egységet megbontaná.
- (10) Egy út belterületi (lakott területen belüli) úttá minősítésének feltétele a legalább egy oldali járda és a közvilágítás kiépítése.
- (11) <sup>101</sup>
- (12) A közutak tervezési osztályba sorolása:
- a) Külterületi közutak:
- aa) autópálya K.I.A,
  - ab) M8,
  - ac) autóút K.II.A,
  - ad) 710,
  - ae) II. rendű főút K.IV.A,
  - af) 71,
  - ag) összekötőút K.V.A,
  - ah) 7205,
  - ai) <sup>102</sup>
  - aj) egyéb közút K.VI.,
  - ak) kerékpárút K.VII., és
  - al) gyalogút K.VIII.
- b) Belterületi közutak:
- ba) II. rendű főút B.IV.c.B,
  - bb) 71,
  - bc) gyűjtőút B.V.d.A
  - bd) az összekötő utak belterületi szakaszai és a helyi gyűjtőutak:
    - bda) Bercsényi lejáró,
    - bdb) Aligai út,
    - bdc) Koppány sor,
    - bdd) Árpád út,
    - bde) <sup>103</sup>
    - bdf) <sup>104</sup>

<sup>101</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>102</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>103</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

- bdg) 105
- bdh) 106
- bdi) 107
- be) kiszolgálóút B.VI.d.C,
- bf) minden egyéb út,
- bg) kerékpárút B.VII., és
- bh) gyalogút B.VIII.

### Közmű területek, közművek Általános előírások

#### 42.§

- (1) 108
- (2) 109
- (3) A közmű létesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenésre, illetve a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag) figyelemmel kell lenni.
- (4) <sup>110</sup> A közműhálózatot közterületen kell elhelyezni, ettől eltérő esetben nyomvonalának helyét szolgálmi joggal, vezeték joggal kell biztosítani.
- (5) <sup>111</sup>
- (6) <sup>112</sup> A közműhálózatok, közműépítmények elhelyezését, annak védőtávolságának, biztonsági övezetének helyigényét lehetőleg közterületen, vagy közmű üzemeltető telkén belül kell biztosítani. Ettől eltérő esetben a helyfoglalás biztosításához szolgálmi jogot kell jegyeztetni.
- (7) <sup>113</sup>
- (8) A közművesítésre kerülő telkeknek a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel kell csatlakozni. Közműhiányos ingatlant ellátó, más telkén átvezetett bekötővezeték nyomvonalára a szolgálmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni
- (9) Új út építésénél a tervezett közművek egyidejű megépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről, belterületen a közvilágítás megépítéséről, útrekonstrukciónál a meglévő közművek szükséges egyidejű felújításáról gondoskodni kell.
- (10) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor a feleslegessé vált közművet el kell bontani, az indokoltan földben maradó vezeték szakszerű lezárását, roskadás mentessé tételét meg kell oldani
- (11) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani. A beépítésre szánt területeken a területet kiszolgáló közművezetékek nyomvonalát és helyét úgy kell elrendezni, hogy 8 m-nél nagyobb, de 12 m-nél keskenyebb szabályozási

---

<sup>104</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>105</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>106</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>107</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>108</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>109</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>110</sup> módosította a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>111</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>112</sup> módosította a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>113</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

szélességű utcákban legalább egyoldali, 12 m szabályozási szélességet meghaladó utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.

- (12) <sup>114</sup>
- (13) <sup>115</sup>
- (14) <sup>116</sup>
- (15) <sup>117</sup>

#### Vízellátás – tűzvédelem

- (16) A beépített, illetve beépítésre szánt területen építeni csak a teljes közműellátás keretében a közüzemű vízellátás biztosításával lehet.
- (17) A beépített és beépítésre szánt területen új vízbekötést építeni csak a közcsatornahálózat megvalósulását követően lehet.
- (18) A külső tűzvíz igényt, ha a közhálózatról nem lehet vételezni, akkor telken belül kiegészítő beruházással kell a tűzvíz igény kielégítését megoldani
- (19) Új utak tervezése esetén a vízvételi helyek mellett úgy kell felállítási helyet biztosítani, hogy a tűzoltó gépjárművek mellett legalább egy forgalmi sáv szabadon maradjon.
- (20) <sup>118</sup>
- (21) Az ivóvízhálózatra föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni.
- (22) <sup>119</sup>
- (23) <sup>120</sup>
- (24) <sup>121</sup>
- (25) <sup>122</sup>

#### Szennyvízelvezetés

- (26) <sup>123</sup> A település közigazgatási területén a szennyvizek szikkasztása szigorúan tilos! Tisztított szennyvizet sem szabad a talajba szikkasztani!
- (27) <sup>124</sup> A külterületen az elválasztott rendszerű szennyvízcsatornázás megvalósulásáig a szennyvizet vízzáró tárolóban kell összegyűjteni, ha a keletkező szennyvíz mennyisége az 5 m<sup>3</sup>/nap mennyiséget nem éri el és a kijelölt leürítő helyre kell szállítani. Ha az 5 m<sup>3</sup>/nap mennyiséget meghaladja a keletkező szennyvízmennyiség, akkor házi kisberendezés létesíthető, ha a tisztított vizek befogadására felszíni vízbefogadó rendelkezésre áll. Ha nincs felszíni befogadó, akkor a szennyvíz közcsatorna hálózati csatlakozást akkor is ki kell építeni, ha a közcsatorna hálózati csatlakozási lehetőség nagyobb távolságban áll rendelkezésre.

---

<sup>114</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>115</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>116</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>117</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>118</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>119</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>120</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>121</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>122</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>123</sup> módosította a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>124</sup> módosította a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

- (28) 125  
(29) A szennyvízcsatorna hálózatba csapadékvizet vezetni tilos!  
(30) 126  
(31) 127  
(32) 128

### Védőtávolságok

- (33) 129 A szennyvízátemelő védőtávolsága:  
a) védelem és búzzár nélkül 150 m  
b) védelemmel és búzzárral 20 m  
c) egyedileg megállapított kialakítással a védőtávolság igény tovább csökkenthető  
(34) 130

### Csapadékvíz elvezetés

- (35) Csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető!  
(36) 131 A fejlesztési területek csapadékvíz-elvezetését zárt csapadékcsatorna, nyílt csapadékvíz-elvezető árok, illetve folyóka kialakításával kell megoldani  
(37) 132  
(38) 133  
(39) 134  
(40) 135  
(41) A meglévő, szabályozási tervlapokon a vízfolyások kijelölt karbantartó sávjai fenntartandók, karbantartásuk lehetőségét folyamatosan biztosítani kell.

### Villamosenergia-hálózatok

- (42) 136  
(43) 137  
(44) 138  
(45) 139  
(46) Az intenzív jellegű beépítési és intézményi területeken, valamint a parti sávban – új építés, vagy rekonstrukció során – mind a közép-, mind a kifeszültségű hálózatot földkábelként kell kialakítani.

---

<sup>125</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>126</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>127</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>128</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>129</sup> módosította a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>130</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>131</sup> módosította a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>132</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) 11/2016(...) önkormányzati rendelet

<sup>133</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>134</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>135</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>136</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>137</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>138</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>139</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet



## Elektronikus hírközlési hálózatok

(47)-(51)<sup>140</sup>

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

(53) <sup>141</sup> Föld feletti elektronikus hírközlési hálózatot a 0,4 kV-os villamosenergia elosztóhálózat és a kábel TV hálózattal közös tartószerkezeten kell elhelyezni

(54) <sup>142</sup> Vezeték nélküli elektronikus hírközlésre szolgáló létesítményeket a BATrT figyelembe vételével, a belterületen épületre, építményre lehet telepíteni, külterületen, ahol egyéb előírás nem tiltja, olyan tartószerkezetre is telepíthető, amely több funkciót szolgál. (különösen kilátó)

## Földgázvezeték hálózatok

(55) <sup>143</sup> Földgázvezeték csak földalatti elhelyezéssel szabad építeni, telken belül is.

(56)-(58)<sup>144</sup>

## Beépítésre nem szánt különleges területek

43.§ (1) A beépítésre nem szánt különleges területek a településen az alábbi célból kerültek kijelölésre:

a) sportolásra (sportterület) (rövidítve: Ks, Ksp),

b) <sup>145</sup>

c) temetők területei

ca) temető (rövidítve: Kt),

cb) <sup>146</sup>

d) különleges vasúti terület (állomás - Kköv), különleges közlekedési terület (Kköz),

e) kemping céljára (rövidítve: Kk), és

f) mezőgazdasági üzem céljára (rövidítve: Kmü).

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

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

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

Beépítésre nem szánt különleges területen a telek
---

<sup>140</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>141</sup> módosította a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>142</sup> módosította a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>143</sup> módosította a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>144</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>145</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>146</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

övezeti jele	Beépítés Módja	legkisebb terület		legnagyobb beépítettsége %	Építmények Legnagyobb építmény-magassága (m)	Kialakítható telek		minimális zöldfelületi aránya %
		kialakítható m2	Beépíthető m2			Legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	
Ks1	SZ	K	--	2, 5	4,5;7,5;	--	--	50
Kt	SZ	K	--	2	4,5	--	--	50

- (5) A beépítésre nem szánt különleges terület elnevezésű táblázatban:
- SZ szabadonállót jelent,
  - K kialakultat (tovább nem osztható) jelent, és a
  - <sup>147</sup>Több érték szerepeltetése esetén a szabályozási tervlap övezeti pecsétjében szereplő érték tartandó be.

Beépítésre nem szánt különleges terület arborétum célra (Karb)

44.§ <sup>148</sup>

45.§ <sup>149</sup>

- A területen kegyeleti park is kialakítható.
- A területen a temetkezés kegyeleti épületei, s azt kiszolgáló és kiegészítő épületek helyezhetők el.
- A temetőben, annak minden 100 m<sup>2</sup>-re után legalább 1 nagykoronájú lombos fát kell telepíteni.

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

- 46.§ (1) A Kköv övezetben a vasúti közlekedést szolgáló létesítmények – állomás, szolgálati épület, – létesíthetők, és tarthatók fenn az ágazati előírások figyelembevételével, szabályozási terv alapján.
- A Kköz övezetben a közúti közlekedést szolgáló létesítmények – benzinkút, vendéglátó létesítmény, szállásférőhely – létesíthetők, és tarthatók fenn az ágazati előírások figyelembe vételével, kétlépcsős engedélyezési eljárás alapján. Az elvi engedélyezés során az optimális építési hely, közművesítés, s a közúti környezeti terhek elháríthatóságának megoldását kell eldönteni, a telepítendő funkció függvényében.
  - Az övezet telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét,

<sup>147</sup> módosította a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>148</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>149</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

valamint a legkisebb zöldfelület arányát a telek százalékában a következő táblázat szerint kell meghatározni:

Beépítésre nem szánt különleges terület vasúti közlekedési (Kköv) és egyéb közlekedési (Kköz) célú területen a telek								
Övezeti Jele	Beépítés Módja	legkisebb területe		Legnagyobb Beépítettsége %	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	Kialakítható telek		Minimális Zöldfelületi Aránya %
		Kialakítható m <sup>2</sup>	Beépíthető m <sup>2</sup> *			Legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	
Kköv	SZ	2000	K	5	4,5	-	-	20
Kköz	SZ	2000	2000	5	6,0	-	-	40

47.§<sup>150</sup>

### Általános külterületi előírások

- 48.§ (1) Balatonakarattya, külterületen lévő erdőterületek és fás növényzettel fedett felületek parcellázása, beépítése, beépítésre szánt területté való minősítése lehetőleg kerülendő, és a magasabb szintű jogszabályok szerint kezelendő. A településen lévő erdőterület nagysága összességében nem csökkenhet.
- (2) A település 17%-nál meredekebb területein szántóföldi művelés nem folytatható. Az erózióra erősen érzékeny területeken a földhasznosítás tudatos megválasztásával, talajvédelmi és agrotechnikai beavatkozásokkal kell az erózió mértékét csökkenteni.
- (3) A település külterületi részein – kifejezetten a gazdálkodás segítése céljából az Má, illetve Mk övezet területein ha az övezeti és a többi általános előírás is lehetővé teszi az építést, akkor szigorúan zárt, egyedi szennyvíztárolók alkalmazása esetén is adható építési engedély. 5000 m<sup>2</sup> telekméret felett az illetékes vízügyi és környezetvédelmi hatóság engedélyével szakszerű szennyvízsztikkasztók, illetve egyedi szennyvíztisztító kisberendezések is alkalmazhatók.
- (4) Balatonakarattya, területén a jövőben olyan beruházások, fejlesztések valósíthatók meg, amelyek a vonatkozó jogszabályokban megállapított határérték felett sem a vizet, sem a talajt, sem a levegőt, sem az élővilágot nem szennyezik, nem károsítják és tájképi, tájlesztettkai szempontból is megfelelően beleilleszkednek a tájba.
- (5) Balatonakarattya, külterületén létesítendő épületek magasságát a meglévő történeti beépítés magasságához kell igazítani.
- (6) A külterületen lévő gazdasági övezetben csak olyan új üzemi létesítményt, berendezést szabad tervezni, üzembe helyezni és működtetni, amelyek rendeltetésszerű használata az üdülőterületekre megengedett zaj és rezgésterhelési határértékeket nem haladja meg.

<sup>150</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

- (7) Balatonakarattya területén új hulladéklerakó nem létesíthető, a meglévő illegális hulladéklerakókat fel kell számolni.
- (8) Balatonakarattya, külterületén 15 méternél magasabb torony elhelyezése tilos.
- (9) Az azonos területen megjelenő különböző övezetek előírásai együttesen kell alkalmazni és mindig a szigorúbb feltételeket kell figyelembe venni.
- (10) A külterület övezeti, alövezeti besorolását az Övezeti Terv (ÖT) melléklet tartalmazza.

### Zöldterületek

- 49.§ (1) A település belterületének állandó növényzettel fedett közterületi részeit a szabályozási terv jelöli ki, melyek Balatonakarattya, belterületén a közparkok.
- (2) A beépíthetőség szempontjából a közparkok, három kategóriába tartoznak:
    - a) meglévő közparkok (továbbiakban: Zkp1) beépíthetősége 2 %,
    - b) tervezett közparkok (továbbiakban: Zkp2) beépíthetősége 4 %, és
    - c) a tervezett, de természeti értékekkel rendelkező területen kialakításra kerülő közparkok (továbbiakban: Zkp3) beépíthetősége 0 %, itt a természet-közeli állapot fenntartása kötelező, területén oktatói célú tanösvény kialakítható.
  - (3) A Balatonakarattya, közigazgatási területén található zöldterületek csökkentése, más övezetbe való átsorolása, felosztása, beépítésre szánt területté való átminősítése nem lehetséges.
  - (4) A közparkok területének minimum 80 %-át élő növényzettel fedetten kell kialakítani, fenntartani.
  - (5) A közparkok kedvezőbb használhatósága érdekében a közparkban pihenést és a testedzést szolgáló szabadidő létesítmények, sportpályák kiszolgáló szociális építménnyel, vendéglátó épületek, illetve a terület gondozásához szükséges épületek helyezhetők el.
  - (5a) A Zkp1 övezetben a Szabályozási terven jelölt területen „termelői piac” elhelyezhető. A „termelői piac” területén az árusításra szolgáló építmények és azzal egybeépített tetőszerkezet helyezhető el, amelynek legmagasabb gerincmagassága legfeljebb 5,0 m lehet.
  - (6) A meglévő közparkokban a fenti célt szolgáló épületek legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el.
  - (7) Újonnan létesítésre kerülő közpark beépíthetősége a 4. pont feltételeit figyelembe véve 4 %.
  - (8) Belterület növelésekor a növelés területének legkevesebb 10 %-án zöldterületet kell létesíteni.  
Amennyiben a szabályozási terv új beépítésre szánt területhez kapcsolódóan a 10%-nál nagyobb zöldterületet jelöl ki, a közpark kialakítása több ütemben is

történhet, a beépítésre szánt terület kialakításának csak az arra vetített 10 % mértékű közpark terület kialakítása a feltétele.

- (9) A zöldterületeken telepíthető tájhonos, lombhullató fajok listáját a 8. melléklet tartalmazza.
- (10) A vízpart rehabilitációval érintett zóna zöldterületein építmény elhelyezése két lépcsős engedélyezési eljárás alapján történhet. Az elvi engedélyezési szakaszban az optimális építési hely meghatározásáról kell dönteni.

#### Erdőterületek belterületen

- 50.§ (1) A település belterületén erdő céljára szolgáló területeket a SZT jelöli ki, mely szerint Balatonakarattya, területén:
- a) védelmi célú erdő (rövidítve: Ev),
  - b) <sup>151</sup>
  - c) egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterületek Ű(rövidítve: Ee) találhatóak.
- (2) Balatonakarattya, belterületén lévő erdőterületek csökkentése, parcellázása, beépítésre szánt területté, illetve más művelési ágú területté minősítése kerülendő. Kivételes esetben a magasabb szintű jogszabályok szerint kezelhető.
  - (3) A Balatonakarattya, közigazgatási területén lévő erdőterületek közül a védelmi célú, illetve a védett erdőterületek beépítése tilos, azokon csak a védelem céljából nélkülözhetetlen magas- és mélyépítési munkák végezhetők, illetve közlekedési és közmű műtárgyak helyezhetők el.
  - (4) Az egészségügyi-szociális-turisztikai (közjóléti) erdőterületen maximum 10 ha-nál nagyobb telken 3%-os beépítettséggel az erdő turisztikai rendeltetésének megfelelő építmények (pl. kilátó, vendéglátó épület, gyalogutak, parkolók, esőtetők, a testedzést és a pihenést szolgáló felszerelési tárgyak) elhelyezhetők részletes zöldfelület szabályozási terv alapján.
  - (5) A meredek, mozgásveszélyes területeken lévő védelmi célú erdők veszélyes szakaszai kivételével a természetvédelmi szempontok fokozott figyelembevételével mellett a védelmi célú, és védett erdők korlátozott látogathatóságát biztosítani kell.

#### Erdőterületek külterületen

- 51.§ (1) A meglévő erdőterületek művelési ágának megváltoztatása lehetőleg kerülendő (kivéve a szőlőkataszter I. osztályú területeket, ahol engedélyezhető az erdőről szőlő művelési ágra való átminősítés, valamint amennyiben magasabb szintű jogszabály erre lehetőséget biztosít).
- (2) Belterület növelésre, illetve beépítésre szánt terület céljára erdőterület nem vehető igénybe.
  - (3) A védelmi rendeltetésű erdőterületen épületet elhelyezni tilos.

---

<sup>151</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

- (4) A védett erdőterületeken csak természetvédelmi kezelési tervben meghatározott területeken kizárólag természetvédelmi, illetve vadgazdálkodási célból szabad építeni.
- (5) A közjóléti (egészségügyi-szociális, turisztikai ) minősítésű erdőterületen 10 ha-t meghaladó területen maximum 0,3 %-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
- (6) Az erdők szabad látogathatóságát - tulajdoni állapottól függetlenül - biztosítani kell.
- (7) Az erdőterületeken kerítés létesítése csak hatósági engedéllyel, kifejezetten csak természetvédelmi vagy vadgazdálkodási célból lehetséges.
- (8) Az erdészeti ütemtervekben emelni szükséges az erdő vágáskorát, az idős erdők arányát és a fokozatos felújító vágásokat több ütemben kell végrehajtani.
- (9) Az erdők a BTSZ szerint az ökológiai hálózat részét képezik, azaz
- csak extenzív jellegű vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók, és
  - <sup>152</sup> a kialakult tájhasználatot csak a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad (kivételek a szőlőkataszter szerinti I. osztályú minősítésű területek).

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

- (10) <sup>153</sup> Az erdőterületek külterületen elnevezésű táblázatban: a 4 jel jelentése gazdasági erdő, a BTSZ szerint kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete, művelési ág csak erdőre változtatható.

#### Belterületi mezőgazdasági területek övezetei

#### Belterületi mezőgazdasági területek általános előírásai

#### 52.§ <sup>154</sup>

<sup>152</sup> módosította a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>153</sup> módosította a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>154</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

## Mk1 jelű mezőgazdasági kert övezete

53.§<sup>155</sup>

## Mk2 jelű mezőgazdasági kert övezete

54.§<sup>156</sup>

55.§<sup>157</sup>

## Mkgy jelű korlátozott használatú mezőgazdasági gyep övezete

56.§<sup>158</sup>

## Külterületi mezőgazdasági területek övezetei

### Külterületi mezőgazdasági területek általános előírásai

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

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

(3) A külterületi mezőgazdasági terület:

- a) általános (Má), és
- b) mezőgazdasági kert (Mk) területre tagolódik.

### Má jelű árutermelési mezőgazdasági területek övezete

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

(2) Az övezet a kisparcellás műveléstől jellegzetesen eltérő, az önellátás szintjét meghaladó mezőgazdasági termelés színtere, ahol:

- a) szántóföldi művelés esetén 20 ha egybefüggő területen építhető a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges, a terület rendeltetésszerű használatát és lakófunkciót is szolgáló épület. A beépített alapterület a földrészlet 0,1%-át, ill. 500 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg,
- b) gyepterületen minimum 5 ha egybefüggő földterület esetén hagyományos almos állattartó- és lakófunkciót is szolgáló épület építhető. A beépített alapterület a földrészlet 0,5%-át ill. 400 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg,
- c) szőlőműveléssel hasznosított területen minimum 2 ha esetén lehet a földrészlet 1,0%-át és 500 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó beépítettséggel a termelést és lakófunkciót is szolgáló gazdasági épületeket építeni,
- d) művelt gyümölcsültetvény esetén legkevesebb 3 ha nagyságú területre

---

<sup>155</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>156</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>157</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>158</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

- építhető a földrészlet 0,5%-át ill. 1000 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó alapterületű, a mezőgazdasági termelést, feldolgozást és lakófunkciót is szolgáló gazdasági épület,
- e) intenzív istállózó állattartó terület kizárólag korszerű, környezetkímélő technológiával, legalább 3 ha egybefüggő területen 1,0%-os beépítettséggel helyezhető el, a szennyvízkezelés, környezetkímélő - a Környezetvédelmi Felügyelőség által előírt és engedélyezett - megoldásával,
- f) állattartó épületet a védett tómedertől minimum 1000 m, egyéb felszíni víztől minimum 200 m távolságra lehet elhelyezni,
- g) az övezetben 1 ha-nál kisebb földrészlet nem alakítható ki, és
- h) a földrészletek, telkek művelési ágát a beépítés feltételeként akkor lehet elfogadni, ha az a telkek területének legalább 80%-án meghatározó.

Má jelű árutermelési mezőgazdasági területen a telek						
Övezet jele	kötelező művelés, v. növényzettel fedettség	kialakítható teleknagyság min.	Beépíthető teleknagyság max.	beépítési % max.	Legnagyobb építménymagasság (m)	vonatkozó egyéb övezetek megj.
Má-0	szántó	5 ha	20 ha	0,3% max. 1000m <sup>2</sup>	5	-----
Má-0	gyep	5 ha	5 ha	1 % max.1000 m <sup>2</sup>	5	-----
Má-0	gyümölcs	3 ha	3 ha	1,0 % max. 800 m <sup>2</sup>	5	-----
Má-1	szántó, gyep		u.a., mint Má-0	u.a., mint Má-0	u.a., mint Má-0	T-1, M-3 <sup>1</sup>
Má-5	szántó, gyep	-----	0	0	0	M-3, O-2 <sup>5</sup>
Má-9	u.a. mint Má-0	u. a., mint Má-0	u. a., mint Má-0	u. a., mint Má-0	u. a., mint Má-0	M-3 <sup>9</sup>

- (3) Az Má jelű árutermelési mezőgazdasági területen elnevezésű táblázatban:
- a) <sup>1</sup> jelentése a telek beépítésre szánt területté nem minősíthető, belterületbe nem vonható,
- b)-(d) <sup>159</sup>
- e) <sup>5</sup> jelentése ökológiai folyosó övezete, beépítés és művelési ág változtatás csak a természetvédelmi hatóság egyetértésével engedélyezhető,
- f)-h) <sup>160</sup>
- i) <sup>9</sup> jelentése az övezetben beépítésre szánt terület nem alakítható ki, belterületbe nem vonható.

#### Mk jelű kertgazdasági területek övezete

59.§ (1) Az övezetben kialakítható új telek (földrészlet) nagysága: 3000 m<sup>2</sup>.

<sup>159</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>160</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet



- (2) Az övezetben a beépíthető földrészlet nagysága: 2000 m<sup>2</sup>. Kivéve:
- a) <sup>161</sup>
  - b) <sup>162</sup>
  - c) Akarattya pusztja (Mk-03), ahol a beépíthető teleknagyság 3000 m<sup>2</sup>, de 3%-os beépítettséggel lakóépület is építhető, ha a szennyvízkezelés az illetékes vízügyi és környezetvédelmi hatóság által elfogadott módon megoldott.
- (3) Az övezetben kerítés létesítése tilos.
- (4) Az övezetben az egyes területekre előírt beépíthető teleknagyság alatt telek nem építhető be.
- (5) Az övezetben csak tájba illő gazdasági épületet lehet építeni kizárólag művelt, kertészetiileg hasznosított telekre, maximum 3 % beépítettséggel.
- (6) Műveltnek az a telek (földrészlet) minősül, amelynek legalább 80%-án szőlő, gyümölcs, illetve más kertészeti kultúra található.
- (7) Az építhető épületek homlokzatmagassága a 4 méteres magasságot, nem haladhatja meg és 120 m<sup>2</sup>-nél nagyobb alapterületű épület az alövezetben nem építhető.
- (8) A föld alatti pinceszint nem számít bele az alapterületbe.
- (9) Az övezetben lakókocsi, lakókonténer nem helyezhető el.
- (10) Az övezetben csak hagyományos formájú és anyagú épületek építhetők, semmiféle mobil szerkezet, lakókocsi, torony jellegű építmény nem helyezhető el, a meglévő mobil építményeket azonnal el kell szállítani.
- (11) Az övezetben keletkező szennyvizet és hulladékot tilos felhagyott kutakba, vízmosásokba, erdőkbe, csapadékvíz elvezető rendszerekbe bevezetni, illetve gyűjteni.
- (12) Az övezetben kertészeti művelési és növénytelepítési kötelezettség terheli a tulajdonost.
- (13) <sup>163</sup>
- (14) <sup>164</sup> A 17% meredekség feletti területeken a talajvédelmi előírásoknak megfelelő gyepesített, vagy a rétegvonallal párhuzamos – mikroteraszos – szőlőtelepítés engedélyezhető.

Mk jelű kertgazdasági területen a telek
---

<sup>161</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>162</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>163</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>164</sup> módosította a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

Övezet jele	Kötelező művelés, v. növényzettel fedettség	kialakítható teleknagyság min.	beépíthető teleknagyság max.	Beépítési % max .	Legnagyobb építménymagasság/ legmagasabb épületmagasság (m)	vonatkozó egyéb övezetek megj.
Mk-03	80 % szőlő v. gyümölcs	3000 m <sup>2</sup>	3000 m <sup>2</sup>	3 %	4/6m	Akarattyapuszta <sup>3</sup>

(1) A Mk jelű kertgazdasági terület elnevezésű táblázatban:

- a) <sup>165</sup>
- b) <sup>2</sup> jelentése a telken beépítésre szánt terület nem jelölhető ki és belterületbe nem vonható, jelenlegi művelési ág csak szőlőre változtatható,
- c) <sup>3</sup> jelentése ha a szennyvízkezelés az illetékes vízügyi és környezetvédelmi hatóság által elfogadott módon megoldott lakóépület is építhető,
- d) <sup>166</sup>
- e) <sup>167</sup>

#### Vg jelű vízgazdálkodási terület

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

#### IV. Fejezet

##### A településrendezési feladatok megvalósítását szolgáló sajátos jogintézmények

61.§ (1) Az Önkormányzat az Étv. 17.§. felhatalmazása alapján a településrendezési feladatok megvalósításához az alábbi sajátos jogintézményeket kell alkalmazni:

- a) építésjogi követelmények,
- b) tilalmak (változtatási, telekalakítási, építési),
- c) telekalakítás,
- d) elővásárlási jog,
- e) kisajátítás,
- f) helyi közút céljára történő lejegyzés,
- g) útépitési és közművesítési eljárás,
- h) településrendezési kötelezések, és
- i) kártalanítás.

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

<sup>165</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>166</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

<sup>167</sup> hatályon kívül helyezte a 11/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet

## Tilalmak

- 62.§ (1) A tilalom felülvizsgálatát a HÉSZ és a SZT felülvizsgálatával egyidejűleg rendszeresen el kell végezni.
- (2) A tilalom feloldását kezdeményezheti a településrendezési terv felülvizsgálatát végző tervező, a helyi hatóság és az ingatlan tulajdonosa megfelelő alátámasztással.

### Határozatlan időre szóló tilalmak

- 63.§ (1) Határozatlan időre szóló telekalakítási és építési tilalom elrendelése és ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése szükséges: a csúszásveszélyes (A) kategóriába tartozó területek kategóriája által érintett településrészek Ev (véderdő) területeire, valamint az SZT-ben külön megjelölt telkekre, területekre. (6. melléklet 1. pontja)
- (2) Balatonakarattya, területén a mozgásveszélyes területen elrendelt tilalom feloldását az érintett területet is magába foglaló, földtani térképek alapján megállapítható egységes geológiai szerkezetű tömbre készített talajtani, talajmechanikai szakvélemény és a Magyar Geológiai Szolgálat szakhatósági állásfoglalása alapján lehet kezdeményezni.

### Szabályozási Terv készítési kötelezés

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

### Elővásárlási jog

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

### Településrendezési kötelezettségek

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

- (2) A településkép javítása érdekében az azt rontó állapotú épületek meghatározott időn belüli helyrehozatali kötelezettségét is megállapíthatja. Az Önkormányzat e kötelezettség teljesítéséhez anyagi támogatást nyújthat.
- (3) A közérdekű környezetalakítás céljából a telkek, területek növényzettel történő, meghatározott módon és időn belüli beültetési kötelezettsége (gyepesítés, fásítás, növényzetpótlás, stb.) is megállapítható.

#### Záró rendelkezések

67.§ (1) E rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

(2) E rendelet hatályba lépéséig az önkormányzat változási tilalmat ír elő.

**Matolcsy Gyöngyi**  
polgármester

**Dr. Nánássy Elek**  
jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet kihirdetve: 2014. december 8.

**Dr. Nánássy Elek**  
jegyző