

ASZÓFŐ KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG

MEGBÍZÓ KÉPVISELŐJE

Keller Vendel, polgármester

Német Tünde, jegyző

TÁJTERV-MŰHELY KFT. KÉPVISELŐJE

dr. Laposa József, kertészmérnök, városépítési-városgazdasági szakmérnök, vezető településtervező

VÁROS-TEAMPANNON KFT. MUNKATÁRSAI

Koszorú Lajos, építészmérnök, vezető településtervező (TT/1É 01-1346/06)

Móricz Anna, tájépítészmérnök

Tokai Gábor, tájépítészmérnök

Ágó Simon, gyakornok

Lengyel Levente, gyakornok

SZAKTERVEZŐK

Heckenast Judit közlekedéstervező (Heckenast& Heckenast Bt.) TRk-T: 01-5295

Dima András (Dima Mérnöki Iroda Kft.)

Dr. Belényesy Károly régész, örökségvédelmi szakértő Nysz: 15-016

Koppány András, régész (FEAWPL)

ASZÓFŐ KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

MEGBÍZÓ

Aszófő Község Önkormányzata, 8241 Aszófő, Árpád U. 2.

VÁLLALKOZÓ

TÁJTERV MŰHELY Kft.

8261 Badacsony, Római út 197.

VÁROS-TEAMPANNON KFT.

1051 Budapest, Veres Pálné. u. 7.

2017. november

TARTALOM

ASZÓFŐ KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE	7
A szerkezeti terv leírása	8
Változások (beavatkozások és ütemezések)	11
A területrendezési tervvel való összhang	12
A biológiai aktivitásérték számítási eredménye	13
ASZÓFŐ KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA	15
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK	15
I. FEJEZET	15
1. A rendelet hatálya és alkalmazása	15
2. Értelmező rendelkezések	15
II. FEJEZET	16
3. A Szabályozási Terv elemei és előírásainak alkalmazása	16
III. FEJEZET	17
4. Telepítési tanulmányterv	17
5. Telekalakításra vonatkozó előírások	17
IV. FEJEZET	17
6. Beépítésre, építmény-elhelyezésre vonatkozó előírások	17
7. A gépjármű-elhelyezésre, és parkoló kialakítására vonatkozó előírások	18
8. Általános építészeti előírások	18
9. Zöldfelületek kialakítása	19
10. Közterületen elhelyezhető építmények előírásai	19
11. Táj- és természeti értékek védelme	19
12. Környezetvédelmi követelmények	20
13. Védelmek és korlátozások	20
V. FEJEZET	20
14. Közművekre vonatkozó általános rendelkezések	20
15. Vízellátás	22
16. Szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés	22
17. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés	22
18. Villamosenergia-ellátás és elektronikus hírközlés	23
19. Földgáz-ellátás	23
AZ EGYES TERÜLETEKRE VONATKOZÓ RÉSZLETES ELŐÍRÁSOK	24
VI. FEJEZET	24
20. Beépítésre szánt területekre vonatkozó általános előírások	24
21. Kisvárosias lakóterület (Lk)	24
22. Kertvárosias lakóterületek (Lke)	25
23. Falusias lakóterületek (Lf)	25
24. Településközpont terület (Vt)	26
25. Kereskedelmi szolgáltató területek (Gksz)	26
26. Különleges terület – Mezőgazdasági üzemi terület (K-mgü)	27

27. Különleges terület – Idegenforgalmi terület (K-id)	27
VII. FEJEZET	28
28. Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó általános előírások	28
29. Közlekedési területek	28
30. Zöldterületek (Z)	28
31. Erdőterület (E)	29
32. Mezőgazdasági területekre vonatkozó általános előírások	29
33. Általános mezőgazdasági terület (Má)	29
34. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	30
35. Vízgazdálkodási terület (V)	31
36. Különleges beépítésre nem szánt – Rendezvénytér területe (Kb-r)	31
37. Különleges beépítésre nem szánt – Temető területe (Kb-t)	31
38. Különleges beépítésre nem szánt– Idegenforgalmi terület (Kb-id)	32
39. Különleges beépítésre nem szánt – Lovas-, idegenforgalmi- és szabadidőközpont területe (Kb-lk)	32
40. Különleges beépítésre nem szánt gyümölcsfeldolgozó terület (Kb-gy)	33
41. Különleges beépítésre nem szánt –Ivóvízellátást szolgáló, vízbázis védelmi terület (Kb-v)	33
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK	33

ASZÓFŐ KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

Aszófő közigazgatási területének területfelhasználási rendszere a térségi és települési fejlesztési koncepciókhoz illeszkedően, a hatályos jogszabályi követelményeknek megfelelően, az ökonomikus és ökológikus területfejlesztési elveket figyelembe véve került kialakításra.

A település épített, természeti, valamint táji örökségének megőrzése és kontinuitásának fenntartása a területfelhasználás rendszerének kialakítása során kiemelt szerepet kapott. A jellemző társadalmi, gazdasági folyamatok figyelembevételével olyan területfelhasználások kerültek kijelölésre, amelyek megfelelnek a mai kor kihívásainak, tendenciáinak.

A kompakt településszerkezet multiplikált előnyeit szem előtt tartva és Aszófő védett természeti, táji, örökségi értékeit figyelembe véve funkcióváltó területfelhasználások és mértéktartó, de a település fejlődését biztosító, távlati igényeket is kiszolgáló új beépítésre szánt területkijelölések kerültek meghatározásra.

1. A területfelhasználás és területi mérleg

Beépítésre szánt területek Általános használat szerint	Sajátos használat szerint	Terület (ha)
Lakóterületek	Kisvárosias lakóterület	3,07
	Kertvárosias lakóterület	25,47
	Falusias lakóterület	13,40
Vegyes területek	Településközpont terület	2,80
Gazdasági területek	Kereskedelmi, szolgáltató terület	3,02
Különleges területek	Mezőgazdasági üzemi terület	2,29
	Idegenforgalmi terület	5,00
		Összesen: 55,05
Beépítésre nem szánt területek Általános használat szerint	Sajátos használat szerint	
Közlekedési terület	Közúti közlekedési terület	15,51
	Vasúti közlekedési terület	7,99
Zöldterület	Közkert	1,35
	Természetvédelmi bemutató közkert	0,51
Erdőterület	Védelmi rendeltetésű erdőterület	278,13
	Közzélzeti rendeltetésű erdőterület	7,29
Mezőgazdasági terület	Általános mezőgazdasági terület	84,15
	Általános mezőgazdasági terület, korlátozott használatú	196,57
	Kertes mezőgazdasági terület	89,42
Vízgazdálkodási terület	Folyóvizek medre és parti sávja	2,56
	Vízgazdálkodási terület, Balaton tómeder	66,59
Különleges beépítésre nem szánt terület	Rendezvénytér	2,89
	Temető	0,59
	Idegenforgalmi terület	5,13
	Lovas-, idegenforgalmi- és szabadidőközpont	8,44
	Gyümölcsfeldolgozó	2,76
	Ivóvízellátást szolgáló, vízbázis védelmi terület	7,38
		Összesen: 777,26

Beépítésre szánt területek

- Falusias lakóterület a történeti településmag.
- Kertvárosias lakóterületek a 20. században kialakult lakóterületek.
- Kisvárosias lakóterület a nyugati településkapuban elhelyezkedő lakóterület.
- Településközpont vegyes területek:
 - az Ófaluban lévő igazgatási, hitéleti, kulturális szolgáltatásokat biztosító területek,
 - az egyéb településközponti szolgáltatásokat nyújtó tervezett vegyes területek.
- Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek a transzformátortelep környezetében, valamint a vasúti terület mellett vannak.
- Mezőgazdasági üzemi terület az Öreg-hegy aljában lévő majorság.
- Különleges idegenforgalmi terület a Pécselyi út menti beépítésre szánt terület.

Beépítésre nem szánt területek

- Közlekedési területek a szerkezeti jelentőségű közúti közlekedési területek és a vasútterület.
- Zöldterületek a településszövetbe ágyazott és a településkapukban elhelyezkedő közkertek. A természetvédelmi bemutató közkert az északi településkapuban az országosan védett természetvédelmi területekhez kapcsolódik.
- Védelmi rendeltetésű erdőterületek a természetvédelem alatt álló és az egyéb védelmi rendeltetéseket ellátó erdőterületek.
- Közjóléti rendeltetésű erdőterület
 - a különleges beépítésre nem szánt lovas-, idegenforgalmi- és szabadidőközpont terület melletti erdő,
 - a Római út menti a lótenyésztés, a lovaglás, a lovasbemutató, valamint az idegenforgalmat, sportolást, szabadidő eltöltést szolgáló építmények elhelyezésére szolgáló terület.
- Általános mezőgazdasági területek a jellemzően nagytelkes, árutermelő mezőgazdasági területek és az ökológiailag érzékeny korlátozott használatú mezőgazdasági területek.
- Kertes mezőgazdasági területek a történeti szőlőhegyek: Öreghegy és Vörösmál.
- Vízgazdálkodási területek a Balaton, valamint a kisvízfolyások medre és parti sávja.
- Különleges beépítésre nem szánt:
 - rendezvénytér terület a településrészek közti mélyfekvésű terület,
 - temető terület a történetileg kialakult temetkezési hely a Római út mentén,
 - idegenforgalmi terület a transzformátor telep feletti térség,
 - lovas-, idegenforgalmi- és szabadidőközpont terület az Aszófői-séd völgyében található,
 - gyümölcsfeldolgozó terület a majorság melletti mélyfekvésű terület,
 - ivóvízellátást szolgáló, vízbázis védelmi terület az Aszófői vízbázis belső védőterülete.

2. Tájrendezés és természetvédelem

Aszófő közigazgatási területét érintik az európai közösségi jelentőségű Natura 2000 területek, országos ökológiai hálózat területei, a tájképvédelem szempontjából kiemelten kezelendő területek, valamint a Balaton-felvidéki Nemzeti Park területe. Aszófő tómedre, a Bázisai-öböl, fokozottan védett természetvédelmi terület.

3. Zöldfelületi rendszer

A zöldterületi és magánkerti zöldfelületi ellátottság mértéke a község területén megfelelő. A magas zöldfelületi borítottságú különleges beépítésre nem szánt rendezvénytér a zöld infrastruktúra ellátottságot növeli. A településkapukhoz kapcsolódó közkertek a mezőgazdasági területek zöld folyosóin keresztül északról az erdőtérséghez, délről a Balatonhoz kapcsolódnak.

4. Örökségvédelem

Aszófő DK-i nyitott mezőgazdasági, vízgazdálkodási térsége a Balaton-felvidéki kultúrtáj világörökségi helyszínének védőterülete, a Tihanyi-félsziget védendő előtere. A település országos és helyi védett építészeti örökségi értékeit a műemlék templomok, a történeti településmagban fekvő népi építészeti értékek, a Vörösmáli és Öreg-hegyi présházak képezik.

5. Közlekedés

Aszófő főúthálózati kapcsolatait a településen áthaladó 71. sz. Lepsény - Fenékpuszta másodrendű főút, a vasúthálózati kapcsolatokat, a községet szintén átszelő Székesfehérvár-Tapolca vasútvonal biztosítják. Közforgalmú vízi közlekedés nincsen.

Balatonszőlős irányába a kiemelt jelentőségű mellékút nyomvonala biztosított. A kiemelt jelentőségű mellékút és a 71. sz. főút csomópontjában körforgalom kialakítása javasolt. A Tótvázsonyi összekötőútnak a településkapukhoz elkerülő nyomvonala tervezett. A tervezett közlekedési hálózat megoldást nyújt a településkapuk szűk utcáinak elkerülésére, a Balaton utca, Kossuth Lajos utca tehermentesítésére. A

településen áthalad a 8. Északnyugat-dunántúli kerékpárút 8.A. ága. Jelentősebb közterületi parkolók a vasútállomás, a rendezvénytér és a természetvédelmi bemutató közpark területén állnak rendelkezésre.

6. Közműellátás

Aszófő település közművekkel teljes körűen és megfelelő kapacitásokkal ellátott. A község összközmű rendszerének kiépítettsége jó lehetőséget biztosít a különböző területfelhasználások kiszolgálására. A közigazgatási területen keresztülhalad a regionális ivóvíz- és szennyvízcsatorna vezeték, valamint nagyközépnomású gáz- és 120 kV-os elektromos vezeték.

7. Környezetvédelem

Aszófő környezeti szempontból érzékeny település. Nyílt karszt területen fekszik, védett vízbázis területtel, fokozottan érzékeny felszíni és felszín alatti vizekkel. Levegőminőségre érzékeny üdülőtelepülés, ökológiaileg sérülékeny természetvédelmi területekkel. Környezetvédelmi szempontból zavaró területfelhasználás a településen nem valósulhat meg. A közlekedésből származó zaj- és rezgésterhelés a településen átlagos.

8. Védőterületek és védősávok (meghatározva a más jogszabállyal érvényesülő elemeket is)

Az aszófői védett vízbázis kijelölt védőterületein és hidrogeológiai védőidomain a vonatkozó jogszabályok szerint lehet területet felhasználni. Az ágazati vonatkozású védősávokat, védőterületeket (mint a parti sáv 3-3 m, vasút 50-50 m védőtávolságai) a kapcsolódó jogszabályok szerint kell figyelembe venni. A regionális ivóvíz- és szennyvízcsatorna vezeték védőtávolsága 3-3 m, a nagyközépnomású gázvezeték védőtávolsága 5-5 m, illetve a 120 kV-os elektromos vezeték védőtávolsága 13-13 m.

9. Korlátozások (meghatározva a más jogszabállyal érvényesülő elemeket is)

A Balaton-parti település - kiemelt táji természeti és építészeti értékekkel, hagyományos szőlőműveléssel hasznosított szőlőkataszteri területekkel, világörökségi várományosi státusszal - nyílt karszt területen fekszik, ezért számos korlátozás alá esik, melyek szigorú figyelembe vétele az örökségi értékek megőrzésének és kamatoztatásának feltétele.

VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)

Újonnan kijelölt beépítésre szánt területek:

- Önkormányzati tulajdonú területen 1,34 ha kertvárosi lakóterület (zöldterület kialakítási kitétel);
- Az Árpád út végén 0,45 ha új falusias lakóterület (zöldterület kialakítási kitétel);
- A Rákóczi Ferenc utcai hátsókerterek, 0,36 ha falusias lakóterület (zöldterület kialakítási kitétel);
- A különleges mezőgazdasági üzemi terület 0,47 ha bővítése (véderdő kialakítási kitétel);
- A transzformátor telep és a szomszédos kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek bővítése 0,19 ha területen.

Funkcióváltó fejlesztési területek:

- Kisvárosias lakóterület a község DNy-i kapujában, a kínálati piac élénkítésére, a hagyományos magántelkes, a közösségi szolgáltatásokat nélkülöző kertvárosi beépítésekhez képest, új típusú fejlesztési lehetőség biztosítása érdekében;
- A Pécselyi út mellett különleges idegenforgalmi terület, a területi potenciál jobb kiaknázására;
- Településközpont vegyes területek (volt állami borászat, volt áramfejlesztő telep) a települési szolgáltatások bővülése céljából.

Újonnan kijelölt beépítésre nem szánt területek:

- a DK-i településkapuban különleges rendezvényter a közösségi programok lebonyolítására, a településrészek összekapcsolására;
- különleges idegenforgalmi terület kapcsolódva a beépítésre szánt idegenforgalmi fejlesztési területhez;
- gyümölcsfeldolgozó, a mezőgazdasági üzemi területtel szomszédos mélyfekvésű területen;

Újonnan kijelölt egyéb fejlesztési célú beépítésre nem szánt területek:

- Zöldterület, természetvédelmi bemutató közkert az országos jelentőségű természetvédelmi területek bemutatására;
- Közjóléti rendeltetésű erdőterület a Római úti lovarda fejlesztési lehetőségeinek biztosítására.

A valós területhasználatnak megfelelő változtatások – javítások:

- 0,76 ha területen kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kijelölés. A transzformátortelep területfoglalása nem egyezik a meglévő telekével, a kerítéssel határolt telephely a vízfolyás irányába jelentősen kiterjed.
- Különleges beépítésre nem szánt, ivóvízellátást szolgáló, vízbázis védelmi övezet kijelölése. A vízbázis belső védőövezetének területén erdő nem telepíthető.
- Korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület kijelölése a Római út mentén. A hatályos Btv. a 019/1-11, 30-31, 020/1-15, 18 hrsz.-ú telkeken, karszt felszínen, a korábban hatályos Btv.-től eltérően mezőgazdasági térséget javasol, mely jobban megfelel a terület ökológiai sajátosságainak. A 2007-ben elfogadott hatályos településrendezési terv még a korábbi jóváhagyású erdőgazdálkodási térséget vette figyelembe, védelmi rendeltetésű erdőterületbe sorolta. Jelen tervjavaslat a most hatályos Balaton törvénynek kell, hogy megfeleljen, vagyis a 14,87 ha kiterjedésű területet korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület övezetébe sorolja.

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG

Igazolás a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvénynek való megfelelésről

2000. évi CXII. törvény szerinti		Települési		Megfelelés
térség/övezet neve	térség/övezet területe (ha)	területfelhasználás neve	területfelhasználás területe (ha)	
Térségi területfelhasználások				
Erdőgazdálkodási térség	305,43	Erdőterület (védelmi, közjóléti)	285,42	93,5%*
Mezőgazdasági térség	371,26	Mezőgazdasági terület (általános, kertes)	370,14	99,7%
Vízgazdálkodási térség	57,1	Vízgazdálkodási terület	66,6	116%**
Egyedileg meghatározott térség	A térségi területre tervezett területfelhasználások összhangban vannak a vonatkozó jogszabályi előírásokkal.			
Települési térség	81,94	Beépítésre szánt területek	55,05	67,2%
Térségi övezetek				
Ö-1 Magterület, Ö-2 Ökológiai folyosó övezetei	Az övezeteket a tervezett változtatások nem érintik.			
T-1 Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete	242,22 ha	Pontosított tájképvédelmi terület	235,03	-2,97 %
T-2 Történeti települési terület övezete	Az övezetben tervezett területfelhasználások összhangban vannak a vonatkozó jogszabályi előírásokkal. A helyi értékvédelmi terület kijelölését a településképi rendelet kezeli.			
T-3 Világörökség és világörökség-várományos terület övezete	Az övezetben tervezett területfelhasználás összhangban van a vonatkozó jogszabályi előírásokkal.			
R-1 Térségi jelentőségű komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete	Az övezetet a tervezett változtatások nem érintik.			
Sz-1 Felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület övezete	Az övezetben tervezett területfelhasználás összhangban van a vonatkozó jogszabályi előírásokkal.			
P-2 Vízterhelésnek kitett terület övezete	50,11	Pontosított vízterhelésnek kitett terület	51,57	+2,91%
F-1 Felszíni vízminőség-védelmi terület övezete	116,13	Pontosított felszíni vízminőség-védelmi terület	119,35	-2,36%
D-1 Tómeder övezete	Az övezetet a tervezett változtatások nem érintik.			
U-1 Települési terület övezete	Az övezet területén tervezett területfelhasználások összhangban vannak a vonatkozó jogszabályi előírásokkal.			
U-2 Gazdasági terület övezete	Az övezet területén tervezett területfelhasználások összhangban vannak a vonatkozó jogszabályi előírásokkal.			
M-1 Általános mezőgazdasági terület övezet	283,68	Általános mezőgazdasági terület (általános és korlátozott)	280,72	-1,05%
M-2 Kertgazdasági terület övezete	87,59	Kertes mezőgazdasági terület	89,42	+2,09%
M-3 Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete	Az övezetet a tervezett változtatások nem érintik.			
E-1 Erdőterület övezete	271,68	Erdőterület (védelmi, közjóléti)	285,42	+5%
E-2 Erdőtelepítésre alkalmas terület övezet	33,74	Pontosított erdőtelepítésre alkalmas terület	32,98	-2,25%
E-3 Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezet	Az adatszolgáltatás alapján az övezetet a tervezett változtatások nem érintik.			
Ü-1 Turisztikai fejlesztési terület övezete	13,82	Tervezett turisztikai fejlesztési területek	13,57	-1,88%
C-1 Szőlő termőhelyi kataszteri terület övezete	166,27	Pontosított szőlő termőhelyi kataszteri terület	166,6	+0,2%

* A Balaton törvény 4/B. § ab) pontja szerint

** A vízpart-szabályozási tervek alapján

Új beépítésre szánt falusias lakóterület a Btsz. 6/B.§ szerinti zöldterületen került kijelölésre. A pótlás, azonos térmértékben a vasútterület mellett valósítható meg, mely az igénybe vett zöldterülettel azonos,

településkapuban lévő zöldfelületi funkciót biztosít. Az új beépítésre szánt falusias lakóterület kijelölésének feltétele, hogy a pótlásra kijelölt zöldterületet önkormányzati tulajdonba kell venni.

3,57 ha újonnan beépítésre szánt terület került kijelölésre. Az északi településrészen, az új kertvárosias és falusias lakóterületek kijelölésének kompenzációjára a természetvédelmi bemutató közkert, a déli településrészen a falusias lakóterület kompenzációjára a különleges beépítésre nem szánt rendezvényter és a vasút közötti közkert biztosítja a településszerkezeti kapcsolatot és a Btsz. 18.§ szerinti zöldterület pótlási kötelezettséget. A gazdasági területek kompenzációját az építési övezetek közvetlen szomszédságában a kijelölt erdőterületek biztosítják. A kompenzációra kijelölt zöldterületeket önkormányzati tulajdonba kell venni és a kijelölt közterteket és véderdőket funkciójuknak megfelelően ki kell alakítani.

A településszerkezeti terv a vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményeknek megfelel.

A település Önkormányzata igazolja, hogy a szennyvízcsatorna-hálózatra a község területén az ingatlanok 93,4 %-a rákötött.

A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

A település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökken (+27,5 pont). A javítások módosítási eseteit a számítás során nem vettük figyelembe.

ASZÓFŐ KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

..../2017. (.....) önkormányzati rendelet a helyi építési szabályzatról

Aszófő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésben biztosított véleményezési eljárás lefolytatásával a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

I. FEJEZET

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. § (1) A Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: rendelet) hatálya Aszófő Község közigazgatási területére terjed ki.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területeken az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásait, és a vonatkozó hatályos jogszabályokat az e rendeletben foglaltakkal együtt kell alkalmazni.

(3) A rendelet melléklete a 1. melléklete a Szabályozási terv (a továbbiakban: SZT) és jelmagyarázata.

(4) A rendelet függelékei:

1. függelék: Országos természeti védelem alatt álló értékek felsorolása, egyedi tájértékek;
2. függelék: Országos védelem alatt álló épített örökség listája;
3. függelék: Országos régészeti védelem alatt álló értékek;
4. függelék: Helyi egyedi védelem alatt álló építmények;
5. függelék: Ültetésre nem javasolt növényfajok;

2. Értelmező rendelkezések

2. § E rendelet alkalmazásában:

1. **Átmenő telek:** Olyan építési telek, amely legalább két utcafronttal rendelkezik, de nem minősül sarokteleknek.

2. **Áttört kerítés:** Olyan kerítés, amelynél a tömör felületek aránya a kerítés teljes felületének 50 %-át nem haladja meg, és az egybefüggő tömör felületek külön-külön nem érik el a kerítés teljes hosszának 10 %-át, valamint a kerítés lábuzatának magassága nem haladja meg az 0,6 m-t.

3. Beültetési kötelezettségű terület: A telek azon része, ahol a közérdekű környezetalakítás céljából növényzet telepítendő, vonatkozó jogszabályban előírt hatósági határozat alapján.

4. Előnevelt fa: kétszer iskolázott, sorfának nevelt túlkoros fa.

5. Főépület: Az övezeti előírások szerint épített, elsősorban a területfelhasználási egység jellegének megfelelő fő rendeltetések szerinti, másodsorban a rendeletben meghatározott, a területhasználatot nem zavaró rendeltetésű építmény.

6. Kialakult állapot: Övezeti paraméterekre alkalmazott jellemző. Olyan területek övezeteinél kerül alkalmazásra, amelyek kialakulása a jelenleg megadható paraméterektől eltérő módon történt meg.

7. Közterületi utcaszakasz: Keresztutak által határolt utcaszakasz.

8. Melléképület: Főépítmény(ek) rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő szerepű épület. Melléképület a

a) járműtároló (önálló garázs, támfalgarázs),

b) nyári konyha, mosókonyha, szárító,

c) tárolóépület (tüzelőanyag-tároló, szerszámkamra, továbbá szín, fészker, magtár, csűr),

d) kazánház,

e) műterem,

f) kézműipari építmény: olyan kisipari vagy kisüzemi rendeltetésű építmény, amelyben a főhelyiségek alapterülete nem haladja meg a 100 m²-t, a foglalkoztatottak száma legfeljebb 5 fő és az üzem működése során kielégíti a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.

9. Mobilház: Késztermékként egyben, vagy elemeiben az építési helyszínre szállított épület.

10. Telek nem beépíthető zöldfelületi része: A szabályozási terven lehatárolt telekrész, mely zöldfelületként tartandó, nem beépíthető telekrész.

11. Törzskörméret: A fatörzs földfelszíntől számított 1 m magasságban mérendő kerülete centiméterben számolva.

12. Tömör kerítés: Olyan kerítés, amelynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága legalább 1,80 méter magasságig 100 százalékosan korlátozott.

II. FEJEZET

3. A Szabályozási Terv elemei és előírásainak alkalmazása

3. § (1) Az SZT szerinti kötelező szabályozási elemeket be kell tartani, módosításuk kizárólag a rendelet módosításával lehetséges.

(2) Az SZT szerinti javasolt szabályozási elemek irányadók, a magasabb rendű jogszabályok és jelen rendelet előírásainak betartása mellett rendeletmódosítás nélkül változtathatók.

(3) Az SZT szerinti más jogszabály által elrendelt szabályozási elemeket az adott jogszabály előírásainak megfelelően kell betartani.

(4) Az SZT-n feltüntetett védőtávolságot érintő építési tevékenység esetén a védőtávolság kezdő- és végpontját a vízfolyásokra és vízfelületekre vonatkozóan a meder élek, az utak tengelye, a vasút szélső vágánya, valamint a vezetékek és egyéb közművek pontos helyének megállapítása érdekében geodéziai méréssel kell pontosítani.

III. FEJEZET

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSULÁSÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

4. Telepítési tanulmányterv

4. § Telepítési tanulmányterv készítése kötelező az Lk₁, Vt₃, K-id építési övezetek valamint a Kb-id, és Kb-r övezet telkeire, konkrét fejlesztéssel érintett területeire.

5. Telekalakításra vonatkozó előírások

5. § (1) Az építési övezetekben, övezetekben telek az előírásoktól eltérő nagyságban is kialakítható:

- a) közműlétesítmény telke, illetve az SZT-n meghatározott közterület szabályozás végrehajtása érdekében, vagy
- b) ha telekosztás során, az eltérést előzetes geodéziai felméréssel bizonyítottan a földhivatali mérési hibahatár okozza.

(2) A település építési övezeteiben nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható.

IV. FEJEZET

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ALAKÍTÁSA

6. Beépítésre, építmény-elhelyezésre vonatkozó előírások

6. § (1) Amennyiben a rendelet nem határoz meg beépíthető teleknagyság minimumot, abban az esetben az övezeti előírásokban szereplő legkisebb kialakítható teleknél kisebb méretű meglévő építési telek is beépíthető, ha az összes telepítési távolságra vonatkozó előírás betartható és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.

(2) A rendeletben alkalmazott kialakult állapot esetén az illeszkedés elvét kell érvényesíteni a meglévő karakterjegyek és a településképvédelmi rendelet alapján.

(3) Aszófő teljes közigazgatási területén lakókocsi, utánfutó és egyéb közlekedési eszköz helyhez kötött műszaki létesítményként nem helyezhető el, és ilyen jelleggel elárusítóhelyként sem működtethető. E rendelkezést nem kell figyelembe venni a mozgó járműből történő árusításnál, valamint az év bármely napján a település teljes területén az alkalmi rendezvények esetén, továbbá az alkalmi helyi termelői piac területén.

(4) Konténer építmény és mobilház állandó jelleggel csak Gkszz építési övezet telkein helyezhető el. Egyéb területeken mobilház, konténer, felvonulási építmény csak ideiglenes jelleggel, legfeljebb két év időtartamra helyezhető el.

(5) A település közigazgatási területén üzemanyag-töltő nem létesíthető.

(6) Aszófő közigazgatási területén, a Gksz₁ építési övezet kivételével, ömlesztett anyag-, folyadéktároló és gáztároló melléképítmények nem helyezhetők el.

(7) Beépítésre szánt területen állattartást szolgáló építmények az Lf építési övezet kivételével nem létesíthetők.

(6) Amennyiben az előkertben értékes fa, kút illetve helyi védett építmény áll, a rendeletben előírt előkert méretétől el lehet térni.

(7) Lf és Lke építési övezetek telkein az építési vonal az építési hely közterület felé eső határvonala. Új főépületek utca felőli homlokzata hosszának legalább 50 %-a kötelezően az építési vonalra kell, hogy kerüljön. Amennyiben a meglévő épület átalakítása nem jár együtt alapterületi bővítéssel, az építési vonalat nem kell figyelembe venni.

(8) Az építési helyen belül több épület is elhelyezhető, azonban legalább egy főépületnek az utca felőli építési vonalon kell állnia. Átmenő telek esetén, ha több fő rendeltetésű épület létesül, mindkét utca építési vonala kötelezően tartandó.

(9) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén 16 méter telekszélességig új épületet a telekhatártól legalább 0,5 méterre kell elhelyezni. 16 métert meghaladó telekszélesség esetén új épületet a telekhatártól legalább 1 méterre kell elhelyezni. Oldalhatáros építési övezetekben a meglévő oldalhatáron álló épület esetében az építési hely határa az épület külső oldalfala.

(10) A hátsókert minimális mérete, ha a rendelet másképp nem szabályozza, a tényleges homlokzatmagasság, de minimum 6 méter.

(11) Kertvárosias lakóterület telkein megvalósuló lakó rendeltetés esetén gépkocsi beállót előkertben nem lehet kialakítani. Előkertben csak az épületkörüli járdát, a bejárathoz és a gépjárműtárolóhoz vezető felületet szabad leburkolni.

(12) Kerítés létesítésére vonatkozó általános szabályok:

a) Szögesdrótkerítés a település egészén nem építhető, meglévő magasítása tilos;

b) Tömör kerítés magassága legfeljebb 2,0 m lehet;

c) Beépítésre szánt területen tömör kerítés max. 1,5 m, áttört kerítés max. 1,6 m magas lehet.

d) Beépítésre nem szánt terület és a K-mgü építési övezet telkein kizárólag fából, vagy cserjesávval takart drótfonatból álló, lábazat nélküli kerítés létesíthető, legfeljebb 1,5 m magassággal, kivéve erdővel határos telekhatárokon, ahol legfeljebb 1,8 m magas, áttört kialakítású, vadvédelmi célú kerítés is építhető.

7. A gépjármű-elhelyezésre, és parkoló kialakítására vonatkozó előírások

7. § (1) Lakás céljára szolgáló rendeltetési egységek esetén az építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetészerű használatához az országos településrendezési és építési követelmények szerint előírt mennyiségű gépjármű elhelyezési lehetőség másfélszeresét, egyéb esetekben az országos településrendezési és építési követelmények szerinti darabszámot kell biztosítani a létesítmény építési telkén belül kell. Amennyiben a biztosítandó parkolószám nem egész szám, a kerekítés szabályait kell alkalmazni.

(2) A Kb-r övezet telkeinek parkolóigénye elsődlegesen a 71. sz. főút körforgalmi csomópontja melletti parkolóterületen elégítendő ki.

(3) A 10 gépjárműnél nagyobb kialakítású felszíni parkolóhelyet fásítani kell. A fásítást minden megkezdett 4 db parkolóhely után 1 db, lehetőség szerint nagy lombkoronát növelő, a termőhelyi adottságainak megfelelő igényű, legalább kétszer iskolázott fa telepítésével kell megvalósítani.

8. Általános építészeti előírások

8. § (1) A rendeletet együttesen kell alkalmazni a településképvédelméről szóló rendelettel.

(2) Meglévő épület a telek méretétől, beépítési módjától függetlenül felújítható. Meglévő épület elbontása esetén annak helyén, azzal megegyező alapterülettel új épület építhető a rendelet egyéb előírásainak betartásával.

(3) Beépítésre szánt területen a szerkezetileg önálló terepszint alatti beépítés mértéke Vt₃ építési övezetben legfeljebb 25 %, egyéb építési övezetekben legfeljebb 15 % lehet.

(3) Beépítésre szánt területen melléképület csak a főépülettel egyidejűleg, vagy annak megépülését követően helyezhető el.

(4) Új épület elhelyezése esetén gépkocsi tároló vagy egyéb melléképület csak a főépülettel együtt tervezetten, azzal harmonizáló kialakítással helyezhető el.

9. Zöldfelületek kialakítása

9. § (1) A beültetési kötelezettség teljesítése 5 m szélességig egy sor 6 méteres tőtávolságban telepített előnevelt fákból álló fasor és gyep vagy talajtakaró növényzettel történik. Minden további 5 m szélesség esetén:

- a) további egy fasort kell telepíteni 6×6 méteres kötésben, valamint
- b) egy cserjesort kell ültetni.

(2) A beültetési kötelezettségű telekrészekben, az azonos közterületi utcaszakaszok felé eső 5 m szélességben a fásítást azonos fafajjal kell elvégezni.

(3) Beültetési kötelezettséggel érintett telkeken az épületek használatba vételéig a többszintes növényzetet el kell telepíteni. A hatósági határozat alapján telepített növényzet fenntartásáról gondoskodni szükséges.

(4) A SZT-n lehatárolt telek nem beépíthető zöldfelületi része zöldfelületként tartandó, nem beépíthető. A telekrészen meglévő értékes növényzet, faállomány vagy vízfelület megtartandó.

(5) Közterületi fásítást közepes vagy nagy lombkoronát nevelő lombhullató fák telepítésével kell megvalósítani. A fasorban, a fák tőtávolsága legalább 5 méter, legfeljebb 10 méter lehet.

(6) Új közutak, utcák kialakításánál 12-16 m szabályozási szélesség esetén legalább egyoldali fasor, 16 m szabályozási szélességtől kétoldali fasor telepítését kell elvégezni.

(7) Fasorok telepítése közterületi utcaszakaszonként csak azonos fafajjal, összehangoltan történhet.

(8) Meglevő fasorok hiányainak pótlása a fasort meghatározó fajokkal történhet, kivéve, ha településesztétikai okok, baleset-elhárítás, vagy a fák egészségi állapota a fasor teljes cseréjét teszi szükségessé.

(9) Közlekedési célú közterületen levő zöldfelületen a biológiailag aktív felület csak gyalogjárda, kerékpárút, új közműlétesítmény, köztárgyak kialakítása vagy csak az építési telek megközelítése érdekében gépkocsibehajtó létesítése céljából burkolható le.

(10) Az előkertek területének legalább 80 %-át zöldfelületként kell kialakítani.

(11) Fásítás, fa- és cserjetelepítés a termőhelyi adottságoknak megfelelő, tájhoz fajokkal történhet.

(12) Az 5. sz. függelékben felsorolt, ültetésre nem javasolt növényfajok sem közterületen, sem magánterületen nem telepítendőek.

(13) Telekre történő behajtás céljára a fásítás, fa- és cserjetelepítés legfeljebb 4 m szélességben kétszer megszakítható.

10. Közterületen elhelyezhető építmények előírásai

10. § Közterületen pavilon csak ideiglenes jelleggel, az adott rendezvény időtartamára helyezhető el.

11. Táj- és természeti értékek védelme

11. § (1) Önálló antennatartó szerkezet nem létesíthető országos jelentőségű védett természeti területen, tájképvédelmi területen, ökológiai hálózat magterületén, valamint szőlő termőhelyi kataszteri területen.

(2) Aszófő közigazgatási területén naperőmű, napelempark, szélerőmű nem helyezhető el. Házi szükségletet kielégítő napelem, napkollektor a településképi rendeletben foglaltak szerint helyezhető el.

(3) Külterületen levő, a tájkaraktert meghatározó fasorok, mezsgyék, és védőerdősávok megőrzendők. Külterületi fásítás, erdősítés, erdőfelújítás a termőhelyi adottságoknak megfelelő tájhozony fajokkal történhet.

(4) A település közigazgatási területén a természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazandók.

(5) Beépítésre nem szánt területen egy tagban 1,5 m-nél magasabb feltöltések vagy bevágások nem alakíthatók ki. A terepfelszín formájának kialakítása legfeljebb 1:2,5 arányú rézsű alkalmazásával történhet (max. 25°-os).

12. Környezetvédelmi követelmények

12. § (1) A környezetvédelmi követelményeknek külön jogszabályok szerint kell megfelelni, jelen szakasz előírásai mellett.

(2) A levegő védelme szempontjából védelmi övezetet igénylő építmények (légszennyező források) csak úgy alakíthatók ki, hogy a tevékenység védőtávolsága a telekhatárt ne lépje túl.

(3) A zaj és rezgés elleni védelem érdekében bármely zajt kibocsátó, vagy rezgést okozó létesítmény csak akkor működtethető, vagy építhető, illetve ilyen tevékenység csak akkor folytatható, ha az általa okozott zaj vagy rezgés mértéke a környezetében a vonatkozó zaj- és rezgésterhelési határértékeket nem haladja meg. A zaj és rezgésvédelmi határértékeket külön jogszabályok tartalmazzák.

(4) Az építési övezetek telkein kitermelt, vagy odahordott föld csak átmeneti jelleggel tárolható, legfeljebb a használatbavételig. Nem kötött célú felhasználás esetén a föld-deponálást hat hónapon belül meg kell szüntetni, és gondoskodni kell az újrahasznosításáról vagy elhelyezéséről.

(5) Trágyatárolót és annak környezetét megfelelő műszaki védelemmel ellátva kell kiépíteni és a helyes mezőgazdasági gyakorlat előírásainak megfelelően kell üzemeltetni.

13. Védelmek és korlátozások

13. § A Szabályozási Tervlapon jelölt ágazati jogszabályok, műszaki szabványok által megállapított

a) védőterületek, védőövezetek,

b) biztonsági sávok, valamint

c) folyóvizek, és árvízvédelmi karbantartási sávok figyelembe vétele kötelező, azok kiterjedése és határa, valamint az azok területén folytatható építési tevékenység szabályai a mindenkor hatályos jogszabályok, illetve az egyes hatósági eljárásokban elrendeltek szerint alkalmazandók a rendelet 3. § (7) bekezdésének figyelembe vételével.

V. FEJEZET

KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS ELŐÍRÁSAI

14. Közművekre vonatkozó általános rendelkezések

14. § (1) A meglévő és a tervezett közüzemű

a) vízellátás,

b) vízvezetés (szenny- és csapadékvíz),

- c) energiaellátás (villamosenergia-, földgázellátás) és
 - d) elektronikus hírközlés hálózatai és létesítményei,
 - e) továbbá azok ágazati előírások és szabványok szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi, vezeték jogi bejegyzéssel kell fenntartani. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, és az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén végezhető.
- (2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.
- (3) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.
- (4) Új út építése, út rekonstrukciója esetén gondoskodni kell
- a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
 - b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
 - c) a csapadékvizek elvezetéséről, valamint
 - d) belterületen a közvilágítás, külterületi beépítésre szánt területen és magánúttal feltárt területen a térvilágítás megépítéséről.
- (5) Közforgalom számára megnyitott magánúton a közmű jellegű szolgáltatásokat (csapadékvíz-elvezetést, térvilágítást, stb.) a közutakhoz hasonlóan kell biztosítani.
- (6) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani, az indokolatlanul földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani, új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén pedig a meglévő (felszámolásra tervezett) és új rendszer kapcsolatát az átépítés ideje alatt biztosítani kell.
- (7) Meglévő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző építési tevékenység során a meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezését ágazati előírások szerint kell kivitelezni.
- (8) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor az ésszerű területgazdálkodás érdekében
- a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
 - b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy a rendeletben szabályozott fasorok telepítését ne akadályozzák meg.
- (9) Az építés feltétele beépítésre szánt területen a teljes közművesítettség. Beépítésre nem szánt területen a balatoni területrendezési szabályzat előírásai szerint kell a közművesítettségről gondoskodni.
- (10) Közművezetékek nyomvonalától 1,5 m távolságra fasor telepíthető.

15. Vízellátás

15. § (1) Az Aszófő vízbázis belső és külső védőterületeit, hidrogeológiai „A” és „B” védőidomait kijelölő határozatban foglaltakat építési tevékenység és területhasználat során be kell tartani a vonatkozó jogszabályok alapján.

(2) Beépítésre szánt területen/belterületen új vízhálózat csak a szennyvíz közcsatorna hálózattal együtt építhető. A fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsatorna hálózatra való csatlakozás üzembe helyezését megelőzően.

(3) Közterületen, új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál

- a) DN 100 mm-es átmérőnél kisebb keresztmetszetű ágvezetékét építeni nem szabad,
- b) a hálózatot körvezetékes rendszerként kell építeni, amennyiben közterület rendelkezésre áll,
- c) azbesztcement anyagú csővezeték nem építhető.

(3) Ha a közcsőhálózatról a tűzi-víz igény nem biztosítható, akkor helyi tűzi-víz tározó létesítése, vagy a tűzi-víz igény csökkentése, valamint kisebb tűzszakaszok kialakítása szükséges.

16. Szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés

16. § (1) Új szennyvízelvezető hálózatot a csapadékvíz hálózattól elválasztott rendszerrel kell építeni.

(2) Beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvíz, legfeljebb 5 m³ mennyiségig vízzáró szennyvíztárolóban akkor gyűjthető, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.

(3) Beépítésre nem szánt területen vízügyi hatóság által engedélyezett egyedi szennyvízkezelő berendezés akkor alkalmazható, ha:

- a) a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadó rendelkezésre áll,
- b) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,
- c) egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
- d) a kisberendezés védőterület igénye a tárgyi telken belül biztosítható.

(4) Beépítésre nem szánt területen amennyiben a közműpótló berendezés telepítésének bármelyik feltétele nem biztosítható, építeni csak a közcsatorna csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.

17. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

17. § (1) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell

- a) minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű beruházás,
 - b) új telekosztású terület beépítése esetén,
- melyek csak akkor valósíthatók meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.

(2) Karbantartás, illetve vízkárelhárítás számára amennyiben a felszíni vizek (folyó, patakok, árkok) mederkarbantartó parti sávját, közterületként nem lehet lejegyezni, úgy szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani.

(3) Csapadékvíz idegen ingatlanra nem vezethető át. A csapadékvíz telken belüli tárolása, kezelése, hasznosítása biztosítandó.

(4) Ha az ingatlanon az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a befogadó nyilatkozatban rögzített mennyiséget, akkor a telken keletkező csapadékvíz visszatartása érdekében, műszaki előíráson alapuló, méretezéssel igazolt mennyiség befogadására alkalmas telken belüli tároló kialakítása szükséges, amelyből késleltetve lehet a túlfolyó vizet a befogadóba vezetni.

(5) Gazdasági terület, különleges mezőgazdasági üzemi terület telkein csapadékvíz szikkasztás csak az érintett szakhatóság hozzájárulásával valósítható meg.

(6) Csapadékvizet a szennyvíz-elvezető csatornába belevezetni tilos.

(7) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti gépkocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják.

18. Villamosenergia-ellátás és elektronikus hírközlés

18. § (1) Belterületen új középvezetékű, kiefeszültségű és közvilágítási villamos energia ellátási hálózatokat terepszint alatti elhelyezéssel kell építeni.

(2) Már kialakult beépítés esetén, ahol a meglévő gyenge és erősáramú villamos energia ellátási hálózatai föld feletti vezetések, az új kiefeszültségű és közvilágítási villamos energia ellátási hálózatokat a meglévő oszlopsorra, közös tartóoszlopokra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot terepszint alatti elhelyezéssel lehet csak létesíteni.

(3) Elektronikus hírközlési hálózatot beépítésre szánt területen terepszint alatti elhelyezéssel kell építeni.

(4) Beépítésre szánt területen új villamos energia és elektronikus hírközlési ingatlan-bekötést csak terepszint alatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni.

(5) Beépítésre nem szánt területen az elosztó közmű és elektronikus hírközlési nyomvonalas hálózatok a balatoni területrendezési szabályzat előírásai szerint létesíthetők, korszerűsíthetők.

(6) Vezeték nélküli elektronikus hírközlés szolgáltatás létesítményei jelen rendelet és a balatoni területrendezési szabályzat előírásai szerint létesíthetők.

19. Földgáz-ellátás

19. § (1) Földgázvezeték terepszint alatti elhelyezéssel létesíthető, korszerűsíthető.

(2) Középnomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni.

MÁSODIK RÉSZ

AZ EGYES TERÜLETEKRE VONATKOZÓ RÉSZLETES ELŐÍRÁSOK

VI. FEJEZET

A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

20. Beépítésre szánt területekre vonatkozó általános előírások

20. § A beépítésre szánt területek használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következő terület-felhasználási egységekbe sorolandók:

Terület-felhasználási egységek		
Általános használat szerint	Sajátos használat szerint	
	Megnevezés	Jel
Lakóterületek	Kisvárosias lakóterület	(Lk)
	Kertvárosias lakóterület	(Lke)
	Falusias lakóterület	(Lf)
Vegyes területek	Településközpont terület	(Vt)
Gazdasági területek	Kereskedelmi, szolgáltató terület	(Gksz)
Különleges területek	Mezőgazdasági üzemi terület	(K-mgü)
	Idegenforgalmi terület	(K-id)

21. Kisvárosias lakóterület (Lk)

21. § (1) Kisvárosias lakóterület az SZT-n Lk jellel szabályozott terület-felhasználási egység, mely sűrű beépítettségű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kisvárosias lakóterületen - a lakó rendeltetésen mellet - az országos településrendezési és építési követelmények szerinti rendeltetést tartalmazó épületek helyezhetők el.

(3) Az építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

Övezeti jel	Telek kialakítható min. nagysága (m ²)	Beépítés		min. zöldfelület (%)	max.épület-magasság (m)
		módja	max. mértéke (%)		
Lk1	3 000	Sz	25	40	9

(3) Lk1 építési övezet telkein a max. homlokzatmagasság 10,5 m lehet.

(4) Lk1 építési övezetben, az országos főút mellett kijelölt 15 méteres beültetési kötelezettségű területen, zajvédelmi célból legfeljebb 2 m-rel növelhető a terep magassága. Az így kialakított új terepfelszín esetében

- a) a terepfelszín formájának kialakítása legfeljebb 1:2,5 arányú rézsű alkalmazásával történhet,
- b) 1 méternél magasabb látható felületű támfal nem építhető.

(5) Lk1 építési övezetben járművek építményen belüli elhelyezése esetén a gépjárműtárolók csak terepszint alatt, vagy a fő rendeltetésű épülettel egy tömegben alakíthatók ki.

(6) Lk1 építési övezetben a közmű gerincvezetékek meglévő nyomvonalában lehetőség szerint magánutat kell kialakítani. A területre készülő telepítési tanulmányterv alapján a vezetékek és azok biztonsági övezetére szolgálmi jogot kell bejegyezni.

22. Kertvárosias lakóterületek (Lke)

22. § (1) Kertvárosias lakóterület az SZT-n Lke jellel szabályozott terület-felhasználási egység, mely laza beépítésű, összefüggő kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kertvárosias lakóterületen - a lakó rendeltetésen kívül - az országos településrendezési és építési követelmények szerinti rendeltetést tartalmazó épületek helyezhetők el.

(3) Lke építési övezetben legfeljebb két lakórendeltetési egység helyezhető el. Egy további rendeltetési egység az országos településrendezési és építési követelmények által meghatározottak szerint létesíthető.

(4) Lke építési övezetekben egy épület legnagyobb bruttó alapterülete max. 200 m² lehet.

(5) Lke építési övezetekben az oldalkert min. 5 m. Meglévő épületek esetén az előkert legkisebb mérete kialakult, új épület építése esetén min. 7 méter, vagy SZT szerinti.

(6) Az építési övezetekben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

Övezeti jel	Telek kialakítható min. nagysága (m ²)	Beépítés		min. zöldfelület (%)	max.épület-magasság (m)
		módja	max. mértéke (%)		
Lke1	600	O	30	50	4,5
Lke2	800	O	30	50	4,5
Lke3	800	Sz	30	50	4,5
Lke4	1500	O	30	50	4,5

(7) A beépíthető minimum telekszélesség Lke1, Lke2 és Lke4 építési övezetekben 14 m, Lke3 építési övezetben 17 m.

23. Falusias lakóterületek (Lf)

23. § (1) Falusias lakóterület az SZT-n Lf jellel szabályozott terület-felhasználási egység, mely hagyományos beépítésű, összefüggő kertes, jellemzően több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Lf építési övezetben legfeljebb két lakórendeltetési egység helyezhető el. További egy rendeltetési egység az erdőgazdálkodási és a sport rendeltetés kivételével az országos településrendezési és építési követelmények által meghatározottak szerint létesíthető.

(3) Az Lf építési övezet telkein állattartó építmények bruttó alapterülete legfeljebb 8 m² lehet. Állattartó építmény oldalhatáron álló beépítésnél a főépület szerinti oldalhatáron, kialakult beépítési mód esetén a főépület takarásában helyezhető el. A telek közterületi határvonalától mért 20 m mélységű területrészen és vízgazdálkodási területtől mért 10 m mélységű területrészen állattartó építmény nem létesíthető.

(4) Az Lf építési övezetek telkein az előkert legkisebb mélységét a településképi rendelet szerint kell biztosítani.

(5) Az építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

Övezeti jel	Telek kialakítható min. nagysága (m ²)	Beépítés		min. zöldfelület (%)	max.épület-magasság (m)
		módja	max. mértéke (%)		
Lf1	800	O	30	40	4

24. Településközpont terület (Vt)

24. § (1) A településközpont terület az SZT-n **Vt** jellel szabályozott terület-felhasználási egység, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetekben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

Övezeti jel	Telek	Beépítés		min. zöldfelület (%)	max.épület-magasság (m)
	kialakítható min. nagysága (m ²)	módja	max. mértéke (%)		
Vt1	kialakult	O	50	10	6
Vt2	kialakult	O	50	10	15
Vt3	3 000	Sz	25	50	9
Vt3-p	kialakult	-	-	20	-

(3) Vt1 és Vt3 övezetben az országos településrendezési és építési követelmények szerinti rendeltetések helyezhetők el.

(4) Vt2 építési övezetben az országos településrendezési és építési követelmények szerinti rendeltetések helyezhetők el, kivéve a lakó rendeltetést.

(5) Vt1 és Vt2 építési övezetek telkein az előkert legkisebb mélységét a településképi rendelet szerint kell biztosítani.

(6) Vt3 építési övezet telkein a max. homlokzatmagasság 10,5 m lehet.

(7) Vt3 építési övezetben, az országos főút mellett kijelölt 15 méteres beültetési kötelezettségű területen, zajvédelmi célból legfeljebb 2 m-rel növelhető a terep magassága. Az így kialakított új terepfelszín esetében

a) a terepfelszín formájának kialakítása legfeljebb 1:2,5 arányú rézsű alkalmazásával történhet,

b) 1 méternél magasabb látható felületű támfal nem építhető.

(8) Vt3 építési övezetben járművek építményen belüli elhelyezése esetén a gépjárműtárolók csak terepszint alatt, vagy a fő rendeltetésű épülettel egy tömegben alakíthatók ki.

(9) A Vt3 építési övezet parkolóhelyeinek biztosítása elsősorban az Vt3-p övezetben történik.

25. Kereskedelmi szolgáltató területek (Gksz)

25. § (1) A kereskedelmi-szolgáltató terület az SZT-n **Gksz** jellel szabályozott terület-felhasználási egység, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Gksz építési övezetek telkein a technológiai építmények magassága nem haladhatja meg az előírt legnagyobb épületmagasságot.

(3) Az építési telkek elő- és hátsókertjének minimális mélysége 5 méter vagy SZT szerinti.

(4) Gksz építési övezetek telkein a zöldfelületek legalább 50 %-át többszintes növényállománnyal kell kialakítani és fenntartani.

(5) Az építési övezetekben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

Övezeti jel	Telek	Beépítés		min. zöldfelület (%)	max.épület- magasság (m)
	kialakítható min. nagysága (m ²)	módja	max. mértéke (%)		
Gksz1	1000	Sz	40	30	7,5
Gksz2	2000	Sz	30	40	4,5

(6) Gksz1 építési övezet telkein a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások nem helyezhetők el.

(7) Gksz2 építési övezet telkein a gazdasági tevékenységi célú épületen belül legfeljebb 1 db lakás kialakítható.

26. Különleges terület – Mezőgazdasági üzemi terület (K-mgü)

26. § (1) A különleges mezőgazdasági üzemi terület övezete az SZT-n **K-mgü** jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozásra, tárolásra és árusításra szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A K-mgü építési övezet telkein önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a mezőgazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára szolgáló legfeljebb 1 db lakás kialakítható.

(3) Az építési övezet telkein a technológiai építmények esetében a max. épületmagasságnál magasabb építmények is létesíthetők, a település- és tájképvédelmi követelményeknek megfelelően.

(4) Az építési telkek elő- oldal- és hátsókertjének minimális mélysége 10 méter.

(5) Az építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

Övezeti jel	Telek	Beépítés		min. zöldfelület (%)	max.épület- magasság (m)
	kialakítható min. nagysága (m ²)	módja	max. mértéke (%)		
K-mgü	5000	Sz	15	40	5

27. Különleges terület – Idegenforgalmi terület (K-id)

27. § (1) A különleges idegenforgalmi terület övezete az SZT-n **K-id** jellel szabályozott terület-felhasználási egység, mely az idegenforgalom, vendéglátás, idegenforgalmi szolgáltatás, rekreáció építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A K-id építési övezet telkein önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de az idegenforgalmi szolgáltatás épületein belül a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára lakás kialakítható.

(3) A K-id építési övezet telkein a max. homlokzatmagasság 10,5 m lehet.

(4) Az építési telkek elő- és hátsókertjének minimális mélysége 10 méter.

(5) Az építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

Övezeti jel	Telek	Beépítés		min. zöldfelület (%)	max.épület- magasság (m)
	kialakítható min. nagysága (m ²)	módja	max. mértéke (%)		
K-id	5000	Sz	10	65	9

VII. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

28. Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó általános előírások

28. § A beépítésre nem szánt területek használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következő terület-felhasználási egységek közé sorolandók:

Terület-felhasználási egységek		
Általános használat szerint	Sajátos használat szerint	
	Megnevezés	Jel
Közlekedési terület	Közúti közlekedési terület	KÖu
	Vasúti közlekedési terület	KÖk
Zöldterület	Közkert	Z
	Természetvédelmi bemutató közkert	Z-tb
Erdőterület	Védelmi rendeltetésű erdőterület	Ev
	Közléti rendeltetésű erdőterület	Ekj
Mezőgazdasági terület	Általános mezőgazdasági terület	Má
	Általános mezőgazdasági terület, korlátozott használatú	Má-ko
	Kertes mezőgazdasági terület	Mk
Vízgazdálkodási terület	Folyóvizek medre és parti sávja	V
	Vízgazdálkodási terület, Balaton tómeder	V-b
Különleges beépítésre nem szánt terület	Rendezvényter	Kb-r
	Temető	Kb-t
	Idegenforgalmi terület	Kb-id
	Lovas-, idegenforgalmi- és szabadidőközpont	Kb-lk
	Gyümölcsfeldolgozó terület	Kb-gy
	Ivóvízellátást szolgáló, vízbázis védelmi terület	Kb-v

29. Közlekedési területek

29. § (1) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási területét a szabályozási tervlap tartalmazza.

(2) A 6 méternél keskenyebb helyi külterületi utak mentén építmény (kerítés is) az úttengelytől számított legkevesebb 3-3 méterre helyezhető el.

30. Zöldterületek (Z)

30. § (1) Zöldterület az SZT-n Z jellel szabályozott jellemzően növényzettel fedett közterület, amely a településkapuk formálását, a pihenést, az ismeretterjesztést és a testedzést szolgálja.

(2) A zöldfelület legalább 30 %-át többszintes növényzettel borítottan kell fenntartani.

(3) Az övezetekben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

Övezeti jel	Telek kialakítható min. nagysága (m ²)	Beépítés		min. zöldfelület (%)	max.épület-magasság (m)
		módja	max. mértéke (%)		
Z	1000	épület nem létesíthető			
Z-tb	5000	Sz	3	60	4,5

(4) Természetvédelmi bemutató közkert övezet (Z-tb) telkén az ismeretterjesztést segítő természetvédelmi bemutató, valamint az azt kiegészítő szolgáltató rendeltetéseket tartalmazó épület helyezhető el.

31. Erdőterület (E)

31. § (1) Erdőterület az SZT-n E jellel szabályozott erdők és a rendezési terv szerinti tervezett erdők területe.
- (2) Ev jelű védelmi és Ekj₂ közjóléti rendeltetésű erdőterület övezet területén épületet elhelyezni nem lehet.
- (3) Ekj₁ közjóléti rendeltetésű erdőterület övezet telkein legfeljebb 5 %-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő üdülési, idegenforgalmi, sportolási, lótarási célú, valamint a szabadidő eltöltését szolgáló, továbbá a terület fenntartásához szükséges épületek, építmények helyezhetők el. Az épületek épületmagassága legfeljebb 4,5 m, párkánymagassága legfeljebb 5 m lehet.
- (4) Ekj₁ övezet telkein az elő-, oldal- és hátsókert legkisebb mélysége 10 m.
- (5) Ekj₁ közjóléti rendeltetésű erdőterület övezetének telkeit megosztani nem lehet.
- (6) Ekj₁ övezet telkein a területhasználat és az épületek elhelyezése során biztosítani kell az erdőgazdálkodási szabályok érvényesítését. Az övezet telkeit min. 50 %-ban fás szárú növényezettel borítottan kell fenntartani.
- (7) Ekj₁ övezet telkein épületek, létesítmények elhelyezésekor a letermelt humuszos termőrétet az övezetben lévő telkek területén kell hasznosítani.

32. Mezőgazdasági területekre vonatkozó általános előírások

32. § (1) Épület (terepszint alatti és feletti) csak a mezőgazdaságilag művelt telkeken létesíthető, e rendelet és a balatoni területrendezési szabályzat előírásai szerint.
- (2) Mezőgazdasági területeken földdel borított boltpince önállóan elhelyezhető e rendelet és a balatoni területrendezési szabályzat előírásai szerint.
- (3) Mezőgazdasági területeken a szerkezetileg önálló terepszint alatti építmény és pinceszint együttes területe a beépítés max. alapterületét nem haladhatja meg.
- (3) Mezőgazdasági területeken nyílt víztükrű medence, terepszint feletti tűzvíz tároló, különálló árnyékszék nem létesíthető.
- (4) Mezőgazdasági területeken épület építése esetén a 100 m²-nél nagyobb homlokzati felületeket tagoltan kell kialakítani.
- (5) Szakrális építmény kivételével szőlő termőhelyi kataszteri területen építeni csak a legalább 80 %-ban szőlő művelési ágban nyilvántartott és ténylegesen így művelt szőlőműveléssel hasznosított telken lehet e rendelet és a balatoni területrendezési szabályzat előírásai szerint: kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást szolgáló gazdasági épületet, vagy a borturizmust szolgáló (nem szálloda besorolású) épületet.

33. Általános mezőgazdasági terület (Má)

33. § (1) Általános mezőgazdasági terület az SZT-n Má jellel szabályozott jellemzően nagytelkes árutermelő mezőgazdasági terület, mely a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények elhelyezésére szolgál, valamint az érzékeny természeti területek területe.
- (2) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

Övezeti jel	Telek			Beépítés		max.épület-magasság (m)
	tényleges művelési mód	kialakítható min. nagysága (m ²)	beépíthető min. nagysága (m ²)	max. mértéke (%)	max. alapterülete (m ²)	
Má1	szőlő	10 000	20 000	2	500	4,5
Má2	szántó	5 000	200 000	0,2	500	4,5
Má2	gyep	10 000	50 000	1	500	4,5
Má2	szőlő	5 000	20 000	2	500	4,5
Má2	gyümölcs	5 000	30 000	1	500	4,5
Má2	kert	5 000	20 000	1	500	4,5
Má-ko	-	10 000	épület nem létesíthető			

(3) Az övezetek telkein a max. homlokzatmagasság 6 m lehet. A technológiai építmények esetében a max. épületmagasságnál magasabb építmények is létesíthetők, a település- és tájképvédelmi követelményeknek megfelelően.

(4) Az övezetek telkein az oldal- és hátsókert min. mérete 10 m. Az előkert a szabályozási terven jelölt előkerti határvonal szerinti, vagy ennek hiányában 10 m.

(5) Az övezetek telkein a szabályozási terven jelölt előkerti építési határvonaltól mért 40 m telekmélységen belül helyezhetők el a terepszint alatti és feletti építmények.

(6) Az övezetekben a legalább 5 ha területet meghaladó teleken, a tulajdonos számára szolgáló lakóépület és borturizmust szolgáló egyéb szálláshely létesíthető.

(7) Az övezetek telkein szőlő művelési ág esetén birtokközpont a balatoni területrendezési szabályzat előírásainak megfelelően alakítható ki.

(8) Az övezetek telkein épület (terezsint alatti és feletti) létesítése esetén az ÉNy-DK-i lefutású egyik telekhatáron mandula- vagy diófásor telepítendő legkésőbb az épület használatba vételéig.

(9) Az Má-ko jelű korlátozott használatú általános mezőgazdasági területen (érzékeny természeti területek) természetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazandók.

34. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

34. § (1) Kertes mezőgazdasági terület az SZT-n **Mk** jellel szabályozott szőlőműveléssel hasznosított történeti szőlőhegyek területei, mely az ezzel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Csak a legalább 80 %-ban szőlő művelési ágban nyilvántartott és ténylegesen így művelt telkeken a műveléssel összefüggő egy gazdasági épület, és legfeljebb egy különálló földdel borított boltpince építhető e rendelet és a balatoni területrendezési szabályzat előírásai szerint.

(3) Gazdasági épület alapterületének legfeljebb 50 %-án ideiglenes tartózkodásra szolgáló építményrész kialakítható.

(4) Kerítés csak élősövényből létesíthető, az ÉNy-DK-i lefutású telekhatárokon.

(5) A legnagyobb homlokzatmagasság max. 5,5 m lehet.

(6) Az előkert min. mérete 5 m.

(7) Az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

Övezeti jel	Telek			Beépítés		max.épület-magasság (m)
	kialakítható min. nagysága (m ²)	beépíthető min. nagysága (m ²)	beépíthető min. szélessége (m)	max. mértéke (%)	max. alapterülete (m ²)	
Mk1	3000	3000	20	3	150	3,5
Mk2	kialakult	3000	14	3	90	3,5
Mk3	5000	3000	14	3	90	3,5

(8) Mk2 övezet telkeit megosztani nem lehet.

(9) A 1212, 1203, 1206/24 hrsz.-ú közterületektől DK-re fekvő telkeken csak a 1212, 1203, 1206/24 hrsz.-ú közterületi telekhatártól (szabályozási vonaltól) mért 40 m telekmélységen belül helyezhetők el a terepszint alatti és feletti építmények.

35. Vízgazdálkodási terület (V)

35. § (1) Vízgazdálkodási terület az SZT-n V jellel szabályozott Balaton tómeder és kisvízfolyások, közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja.

(2) A V jelű kisvízfolyások, közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja övezetben építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.

(3) A V-b jelű Balaton tómeder és parti sávja övezetben építményt elhelyezni csak a természetvédelmi, vízgazdálkodási jogszabályokban és a balatoni területrendezési szabályzatban foglaltak szerint lehet.

36. Különleges beépítésre nem szánt – Rendezvénytér területe (Kb-r)

36. § (1) A különleges beépítésre nem szánt rendezvénytér terület övezete az SZT-n Kb-r jellel szabályozott terület-felhasználási egység, mely a rendezvénytér rekreációs funkcióval összefüggő építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A Kb-r övezet telkein elhelyezhető épületek:

- a) sport, rekreáció,
- b) szolgáltató,
- c) kulturális

rendeltetést tartalmazhatnak.

(2) A Kb-r övezet telkein önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de az idegenforgalmi szolgáltatás épületein belül a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára lakás kialakítható.

(3) Az övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

Övezeti jel	Telek	Beépítés		min. zöldfelület (%)	max.épület-magasság (m)
	kialakítható min. nagysága (m ²)	módja	max. mértéke (%)		
Kb-r	10 000	Sz	10	65	4,5

37. Különleges beépítésre nem szánt – Temető területe (Kb-t)

37. § (1) A különleges beépítésre nem szánt temető terület övezete az SZT-n Kb-t jellel szabályozott terület-felhasználási egység, mely a temetkezést, a temető fenntartását szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet telkén max. 5 %-os beépítettséggel, max. 5,5 m épület-magassággal helyezhető el épület, 40 % min. zöldfelületi borítottság biztosításával.

(3) Az övezet telkén az elő-, oldal és hátsókert minimális mélysége 5 méter.

38. Különleges beépítésre nem szánt– Idegenforgalmi terület (Kb-id)

38. § (1) A különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi terület övezete az SZT-n **Kb-id** jellel szabályozott terület-felhasználási egység, mely az idegenforgalom, vendéglátás, idegenforgalmi szolgáltatás, rekreáció építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A Kb-id övezet telkén önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de az idegenforgalmi szolgáltatás épületein belül a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára lakás kialakítható.

(3) Az övezet telkén a beépíthetőség paraméterei a következők:

Övezeti jel	Telek		Beépítés		min. zöldfelület (%)	max.épület-magasság (m)
	kialakítható min. nagysága (m ²)	beépíthető min. nagysága (m ²)	módja	max. mértéke (%)		
Kb-id	kialakult	50 000	Sz	10	65	9

(4) A Kb-id övezet telkén a max. homlokzatmagasság 10,5 m lehet.

(5) A telek elő- oldal- és hátsókertjének minimális mélysége 10 méter.

39. Különleges beépítésre nem szánt – Lovas-, idegenforgalmi- és szabadidőközpont területe (Kb-lk)

39. § (1) A különleges beépítésre nem szánt lovas-, idegenforgalmi- és szabadidőközpont terület övezete az SZT-n **Kb-lk** jellel szabályozott terület-felhasználási egység, mely a lótenyésztés, a lovaglás, a lovasbemutató, valamint az idegenforgalmat, sportolást, szabadidő eltöltést szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A Kb-lk övezet telkén a lovarda, a szállás- és konferenciaterem létesítmények épületmagassága legfeljebb 9,5 méter, párkánymagassága legfeljebb 10 méter, legmagasabb pontja legfeljebb 12 méter lehet. A többi épület épületmagassága a 6 métert, párkánymagassága a 7 métert nem haladhatja meg.

(3) Az övezetben elhelyezett épületek – építmények kialakítása és használata során biztosítani kell a telken belüli és a szomszédos területek élővilágának megőrzését.

(4) Az övezet telkén a külön jogszabály szerinti védett és a fokozottan védett növény- és állatfajok előfordulási helyét fel kell mérni, és a felmért élőhelyek természeti állapotát, valamint a legalább 30 cm törzskörméretű honos fákat az építés és a területhasználat során meg kell őrizni.

(5) A Nemzeti Park határától számított 30 méter távolságon belül épület nem helyezhető el, a természetes növényzet megtartandó.

(6) A Kb-lk övezet telkét megosztani nem lehet.

(7) Épületek, létesítmények elhelyezésekor a letermelt humuszos termőréteget az övezet telkén kell hasznosítani.

(8) Az övezet telkén a beépíthetőség paraméterei a következők:

Övezeti jel	Telek		Beépítés		min. zöldfelület (%)	max.épület-magasság (m)
	kialakítható min. nagysága (m ²)	beépíthető min. nagysága (m ²)	módja	max. mértéke (%)		
Kb-lk	kialakult	50 000	Sz	5	65	6 (9,5)

40. Különleges beépítésre nem szánt gyümölcsfeldolgozó terület (Kb-gy)

40. § (1) A különleges beépítésre nem szánt gyümölcsfeldolgozó terület övezete az SZT-n **Kb-gy** jellel szabályozott terület-felhasználási egység, mely a gyümölcsstermesztéssel és az ezzel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A Kb-gy övezetben csak a legalább 80 %-ban gyümölcs művelési ágban nyilvántartott és ténylegesen így művelt telkeken lehet épületet létesíteni.

(3) Az övezet telkein a technológiai építmények esetében a max. épületmagasságnál magasabb építmények is létesíthetők, a település- és tájképvédelmi követelményeknek megfelelően.

(4) Az övezet telkein az elő- oldal- és hátsókert minimális mélysége 10 méter.

Övezeti jel	Telek		Beépítés		max.épület- magasság (m)
	tényleges művelési mód	kialakítható min. nagysága (m ²)	max. mértéke (%)	max. alapterülete (m ²)	
Kb-gy	gyümölcs	10 000	3	500	4,5

41. Különleges beépítésre nem szánt –Ivóvízellátást szolgáló, vízbázis védelmi terület (Kb-v)

41. § (1) A különleges beépítésre nem szánt ivóvízellátást szolgáló, vízbázis védelmi terület övezete az SZT-n **Kb-v** jellel szabályozott terület-felhasználási egység, mely az ivóvízellátás biztosításához kapcsolódó, a vízbázis védelmét szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet telkein max. 1 %-os beépítettséggel, max. 4,5 m épület-magassággal helyezhetők el építmények, 65 % min. zöldfelületi borítottság biztosításával.

HARMADIK RÉSZ

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

42. § (1) Hatályát veszti a kihirdetéstől számított 30. napon a:

a) 1/2007. (I. 22.) és

b) 3/2016. (IV.11.) Kt. rendelet.

(2) Jelen rendelet a kihirdetéstől számított 30. napon lép hatályba.

1. függelék:

Országos természeti védelem alatt álló értékek felsorolása, egyedi tájértékek

Aszófő védetté nyilvánított területei:

033-034, 036/1, 037-039, 040/12-13, 044/2-048/6, 065/3-20, 066-071, 074-075, 076/2-4, 077/1-2, 078/1-2, 079-080, 081/3, 081/6-7, 081/9-13, 082/1-3, 083/4-33, 088/1-2, 089/1/a-d, 090-091, 094, 095/a-h, 096-097, 1001-1124 hrsz.-ú telkek és részletek.

Aszófő fokozottan védetté nyilvánított területei:

033/f, 034, 036/1/a-b, 037-038, 039-ből 1 A, F, TI erdőrészletek, 077/1-2, 079, 080, 081/9 hrsz.-ú telkek és részletek.

Aszófő egyedi tájértékek (2002-es felmérés):

	Név	Kategória	Hely
1	Római katolikus temető	Temető	A település keleti részén, a főút (egykori Római út) mellett, 299 hrsz.
2	Templom előtti fészület	Feszület	A Balaton utcában, a templom előtt, 219/1 hrsz.
3	„Útszéli” fészület	Feszület	Balaton utca – Rákóczi utca kereszteződése.
4	„Potyondi” fészület	Feszület	Petőfi utca – Rákóczi utca sarka, 148/1 hrsz.
5	Temetői fészület	Feszület	Római katolikus temető, 299 hrsz.
6	Fogadalmi fészület	Feszület	Vörösmáli-dűlő, 1213 hrsz.
7	Határkő	Határkő	018-as hrsz.-ú út mentén, a település ÉK-i határán.
8	Kövesd-forrás	Forrás	Kövesdi templomrom kertje.
9	Köbölkúti-forrás	Forrás	Köbölkúti út mellett a vízmű területén, 052/2 hrsz.
10	Egykori magtár épülete	Magtár	Vasútállomás mellett.
11	Egykori vízimalom	Malom	Balaton utca 2.
12	Pincesor	Pincesor	Vörösmáli-dűlő
13	„Joó” pince	Pince	Vörösmáli-dűlő, 1290 hrsz.
14	„Keller” pince	Pince	Vörösmáli-dűlő, 1292 hrsz.
15	„Körtefás” présház	Présház	Öreg-hegy, 1037 hrsz.
16	Tóth-pince	Pince	Öreg-hegy, 1011 hrsz.
17	Egykori birtokhatárt jelző kőfal	Határjelző kőrakás	Öreg-hegy
18	Egykori birtokhatárt jelző kőrakás	Határjelző kőrakás	Vörösmáli-dűlő ÉK-i határa.
19	Hagyásfás-legelő	Fás legelő	Aszófő településtől északra, a 043-as út mentén.
20	Mandulás-liget	Facsoport	Öreg-hegy
21	Mandulafasor 1.	Fasor	Öreg-hegy, 053/2 hrsz.
22	Mandulafasor 2.	Fasor	Öreg-hegy
23	Mandulafasor 3.	Fasor	Öreg-hegy
24	Mandulafasor 4.	Fasor	A településtől keletre, a főút mellett, 020/6 hrsz.
25	Idős körtefa 1.	Fa	Rigó tanya hátsó kapuja mellett.
26	Idős körtefa 2.	Fa	Öreg-hegy, 1037 hrsz.
27	Kilométer-kő	Közlekedéssel, szállítással kapcsolatos egyedi tájértékek	A 018-as hrsz.-ú út mentén.
28	Eperfa-fasor	Fasor	Az Aszófő és Örvényes közötti kerékpárút mellett.
29	Árpád-kút	Híres személlyel kapcsolatos emlékhely	Árpád utca, 301 hrsz.
29	Falikút	Falikút	
30	„Nádas” forrás	Forrás	Kövesdi templomromtól 100 m-re, Örvényes irányában.

2. függelék:
Országos védelem alatt álló épített örökség listája

Törzsszám	Cím	Név	Bírság kat.	Helyrajzi szám
Műemlék				
5366	Balaton u. 15.	R. k. templom	II.	219/1
5377		Templomrom	I.	076/2
8206	Vörösmáli szőlők 21.	présház	II.	1357
8207	Vörösmáli szőlők 22.	présház	II.	1351
8208	Vörösmáli szőlők 24.	présház	II.	1342
8209	Vörösmáli szőlők 25.	présház	II.	1341
8212	Vörösmáli szőlők 29.	présház	II.	1327
9254	Balaton u. 6.	Lakóház	II.	86
Műemléki környezet				
5366		R. k. templom ex-lege mk.		220/1, 219/2, 203/4, 203/2, 115-117
6636		Templomrom mk.		076/2, 068, 076/3, 067/1, 066, 065/14-20
8206		présház ex-lege mk.		1254, 1356, 1355, 1358, 1212
8207		présház ex-lege mk.		1212, 1355, 1350, 1352, 1349, 1255
8208		présház ex-lege mk.		1212, 1257, 1258, 1341, 1344, 1345
8209		présház ex-lege mk.		1212, 1258, 1339, 1340, 1342, 1343
8212		présház ex-lege mk.		1212, 1322, 1328, 1329, 1326, 1325, 1265
9254		Lakóház ex-lege mk.		10/1-2, 13/1-3, 85, 89, 87
Általános műemléki védelem				
8201	Vörösmáli szőlők 15.	présház	III.	1223
8202	Vörösmáli szőlők 16.	présház	III.	1367
8203	Vörösmáli szőlők 17.	présház	III.	1364
8204	Vörösmáli szőlők 18.	pince	III.	1360
8205	Vörösmáli szőlők 20.	présház	III.	1358
8210	Vörösmáli szőlők 26.	présház	III.	1336
8211	Vörösmáli szőlők 28.	présház	III.	1328
8213	Vörösmáli szőlők 30.	présház	III.	1322
8214	Vörösmáli szőlők 32.	présház	III.	1317
8215	Vörösmáli szőlők 33.	emeletes présház	III.	1315
8216	Vörösmáli szőlők 34.	présház	III.	1314

**3. függelék:
Országos régészeti védelem alatt álló értékek**

Régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület

Lelőhelyek hivatalos számozása, megnevezése és a vonatkozó hrsz.-ek

7081	Veszprém	Aszófő	1	Temető	293, 299, 279, 278, 277, 276, 275
7082	Veszprém	Aszófő	2	Kövesd	067/1, 068, 076/3, 066, 078/1, 077/1, 067/3, 067/2, 076/2
7083	Veszprém	Aszófő	3	Kövesdi templomrom	065/12, 065/13, 065/14, 065/11
7084	Veszprém	Aszófő	4	Bázsa	063/2, 063/4, 063/5, 063/6, 063/7, 063/8, 060/2, 063/3, 063/28, 062, 061, 063/12, 063/11, 063/10, 063/9
7085	Veszprém	Aszófő	5	Diósi-réttől Ny-ra	082/4, 083/32, 083/21, 083/22, 083/23, 083/24, 083/25, 083/26, 083/27, 083/8, 083/9, 083/10, 083/11, 083/12, 083/13, 083/14, 083/15, 083/18, 083/16, 083/19, 083/17, 083/20
7086	Veszprém	Aszófő	6	Vörös-máli-szőlők	0100/70, 0100/71, 0100/72, 0100/73, 0100/74, 0100/75, 0100/76, 0100/80, 0100/81, 0100/82, 0104/2, 0104/3, 0104/4, 015/10, 015/11, 015/12, 015/13, 015/14, 015/15, 015/16, 015/17, 015/18, 015/19, 015/20, 015/21, 015/22, 015/23, 015/24, 015/28, 015/29, 015/30, 015/31, 015/32, 015/33, 015/34, 015/9, 1201, 1202, 1203, 1205, 1206/2, 1206/20, 1206/21, 1206/3, 1206/5, 1206/7, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222/1, 1222/2, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1240, 1241, 1360, 1364, 1365, 1366, 1367, 1368, 015/6, 015/7, 015/5
7087	Veszprém	Aszófő	7	Vörös-máli-szőlők II.	1212, 1244, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, 1278, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287/1, 1287/2, 1290, 1291, 1292, 1293, 1294, 1296, 1297, 1298, 1299/1, 1299/2, 1301/1, 1301/2, 1301/3, 1301/4, 1301/5, 1301/6, 1301/8, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1309, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316/1, 082/13, 1300, 084
37449	Veszprém	Aszófő	9	Bázsa III.	066/4, 069/7

Rövid lelőhely leírások

7081 temető:	a temetőtől déli irányban a domboldalon árpád-kori, hullámvonalas edénytöredéket talált az 1965-ös terepbejárás, ez arra a településre utal, amelyik a középkori Aszófő, egykor itt templom is állt, amelyet 1704-ben bontottak le
7082 Kövesd:	a Balaton-part közelében kissé kiemelkedő dombon, római kori maradványokat talált az 1965-ös terepbejárás, délnyugati irányban középkori településre utaló felszíni nyomok – kerámia – látható, amely a középkori Kövesd falura utal, mindezt megerősítette a 2007. évi újabb terepbejárás
7083 Kövesd templomrom:	maga a rom és környezete, amely nyilvánvalóan egyben középkori temető is, a templomromba beépített római téglák a 7082-es lelőhely római kori épületeiből származhatnak, 2007-es terepbejárás alapján római villa feltételezhető környezetében
7084 Bázsa:	az Örvényes felé futó déli fekvésű domboldalon villa településre utaló római kori építkezésnyomok és kerámia került elő az 1965-ös terepbejárás során, a lelőhely összefüggésben lehet a 7082-es lelőhely római kori lelőhelyével, Dokumentáció megelőző feltárásról, Balaton- körüli kerékpárút, 2002
7085 Diósi rét:	a Tihany felőli út keleti oldalán őskori kerámia utal telepnyomra az 1965-ös terepbejárás alapján
7086 Vörösmáli szőlők I:	a Balatonfüred felé futó domboldalon a mai településhez közel őskori kerámia alapján szórt település feltételezhető
7087 Vörösmáli szőlők II	a 7086-os lelőhely vonalában attól kelet felé hasonló őskori leletek kerültek elő, amelyek egy összefüggő lelőhelyet vetnek fel
37449 Bázsa III.	római kori maradványok, 2002-ben római kori téglasír került elő

A felsorolt és nyilvántartott lelőhelyek mindegyikén bármilyen jellegű beruházás esetén a 496/2016. (XII. 28.) Korm. rendelet a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról vonatkozó előírásai alapján kell eljárni, ahogy azt a Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatala által készített Örökségvédelmi vélemény leírta.

- Forrás:
- a. Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal, Örökségvédelmi vélemény
 - b. Miniszterelnökség Kulturális Örökségvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság Nyilvántartási Hatósági Osztály hivatalos adatközlés
 - c. Magyar Nemzeti Múzeum régészeti adatbázis

4. függelék

Helyi egyedi védelem alatt álló építmények

Helyi védelem

Árpád u., 249 hrsz.,

Árpád u., 245 hrsz.,

Árpád u., 304 hrsz.,

12 hrsz.,

Petőfi Sándor u., 122 hrsz.

5. függelék

Ültetésre nem javasolt növényfajok

Acer negundo

Ailanthus altissima

Amorpha fruticosa

Asclepias silyaca

Celtis occidentalis

Elaeagnus angustifolia

Fallopia japonica

Fraxinus americana

Fraxinus pennsylvanica

Humulus lupulus

Maclura pomifera

Parthenocissus vitacea

Paulownia tomentosa

Prunus serotina

Reynoutria spp.

Rhus typhina (R. hirta)

Ribes aureum

Robina pseudo-acacia

Solidago spp.

Syringa vulgaris

Wisteria sinensis

zöld juhar

mirigyes bálványfa

gyalogakác

selyemkóró

nyugati ostorfa

keskenylevelű ezüstfa (ezüsthűz, olajhűz)

ártéri japánkeserűfű

amerikai kőris

vörös kőris

komló

narancseper

közönséges vadszőlő

császárfa

kései zelnicemeggy

japánkeserűfű fajok

ecetfa

arany ribiszke

fehér akác

aranyvessző fajok

közönséges orgona (májusi orgona)

lila akác