

a helyi építési szabályzatról

Balatonberény Község Önkormányzatának képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdésében és a 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 településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes területrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet VI. fejezetének eljárási szabályai alapján a következőket rendeli el:

I. RÉSZ

I. Fejezet **ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. §

(1) A rendelet területi hatálya kiterjed Balatonberény Község közigazgatási területére.

(2) A rendelet mellékletei:

- a) 1. melléklet: Szabályozási terv - belterület SZT-1
- b) 2. melléklet: Szabályozási terv - külterület SZT-2
- c) ¹3. melléklet: Elővásárlási joggal érintett ingatlanok jegyzéke

2. A szabályozási tervek tartalma

2. §

(1) A szabályozási tervek kötelező elemei:

- a) tervezett szabályozási vonal, szabályozási szélesség,
- b) övezet, építési övezet határa, jele,
- c) építési hely és határa,
- d) szabályozási elemekre vonatkozó méretek,
- e) építési vonal,
- f) megszüntető jel
- g) megtartandó, kiegészítendő, telepítendő fa, fasor,
- h) megtartandó zöldfelület, faállomány,
- i) gyalogút, sétány,

(2) A szabályozási tervek irányadó elemei:

- a) javasolt telekhatár,
- b) javasolt telekhatár megszüntetés,

1 Az 1. § (2) bekezdés c) pontját a Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2024. (II. 19.) önkormányzati rendelete 1. §-a iktatta be.

- c) közhasználat céljára gyalogos átközlekedési javaslat,
- d) jelentősebb közhasználatú parkoló (P).

(3) A szabályozási tervek tájékoztató elemei: a magasabb rendű vagy más jogszabályok által megfogalmazott, államigazgatási szerv által kért szabályozási elemeket a szabályozási tervek tájékoztató szabályozási elemként tüntetik fel. Módosításuk csak a magasabb szintű jogszabályok megváltozása esetén vagy az illetékes hatóságok egyetértésével lehetséges:

- a) műemlék, műemléki környezet határa, műemléki épület, műemléképület telke,
- b) régészeti lelőhelyek, régészeti érdekű területek,
- c) védőterületek, védőtávolságok, védősávok határa,
- d) védett természeti terület és határa, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek és határak, országos ökológiai hálózat területei (magterület, ökológiai folyosó, puffertérület) és határak.

3. Fogalom-meghatározások

3. §

E rendelet alkalmazásában:

- a) telekszélesség: A földrészlet oldalvonalára (oldalhatár) merőleges vetületi mérete az építési hely elő- és hátsókerti határvonalai között.
- b) maximális telekszélesség: a telek átlagos telekszélességének a megengedett legnagyobb értéke.
- c) minimális telekszélesség: A telekszélesség azon értéke, mely értéknél kisebb csak a telek egyharmad hosszában megengedett.
- d) telekmélység: a telek közterület vagy magánút felőli határvonalára merőleges vetületei mérete.
- e) saroktelek: olyan földrészlet, amely két oldalán is közterülethez, magánúthoz csatlakozik.
- f) ²fekvő telek: olyan közbenső telek, amely hosszanti oldalával csatlakozik az úthoz, és átlagos mélysége nem éri el a 25 métert.
- g) kétszintű növényállomány: a telek zöldfelülettel borított területének minden 150 m²-re számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa, vagy legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és a többi felületen gyeper vagy talajtakaró kerül ültetésre.
- h) háromszintű növényállomány: a telek zöldfelülettel borított területének minden 150 m²-re számítva legalább 1 db nagy lombkoronát növesztő fa, és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és a többi felületen gyeper vagy talajtakaró kerül ültetésre.
- i) pince, prérház: a szőlészeti, borászati feldolgozásra, tárolásra szolgáló építmény, melynek egyetlen homlokzata van, ez épülhet kőből vagy téglából, lehet vakolt vagy vakolatlan felület, a nyílászárók fából vannak, az épületek fedése legalább 1/2 m vastag földréteg.
- j) ³
- k) védőfásítás, védőzöld: a kijelölt területen legalább 8 m-ként 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa alatta cserjékkel, vagy 8 m-nél szélesebb terület esetén 25 m²-re számítva legalább 1 db nagy közepes lombkoronát növesztő fa és alatta cserjék kerülnek telepítésre.

4. Belterülethatár módosítás

4. §

2 A 3. § f) pontja a Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2024. (II. 19.) önkormányzati rendelete 2. §-ával megállapított szöveg.

3 A 3. § j) pontját a Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2024. (II. 19.) önkormányzati rendelete 18. § a) pontja hatályon kívül helyezte.

A belterületbe csatolható területeket a Szabályozási terv tartalmazza.

II. Fejezet **KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK**

5. A levegő védelme

5. §

(1) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő új építmény, létesítmény kizárólag oly módon alakítható ki, helyezhető el, hogy a védelmi övezet nem érinthet:

- a) lakóterületet, vegyes területet, üdülőterületet, valamint szabadidőközpont, nagyterjedésű sportterület különleges területet, zöldterületet,
- b) természetvédelmi szempontból értékes területet —országos és helyi védett természeti területet, Natura 2000 területet—, valamint az országos ökológiai hálózat magterületét és az ökológiai folyosó területet.

(2) Az országos védett természeti területek, a Natura 2000 területek, valamint az országos ökológiai hálózat magterületei levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiaileg érzékeny, sérülékeny területeknek tekintendők. E területek térségében kizárólag olyan építmények, létesítmények helyezhetők el, amelyek üzemelése esetén az ökológiaileg sérülékeny területekre vonatkozó határértékek teljesülnek.

(3) Üdülőterület, lakóterület, vegyes terület, valamint szabadidőközpont, strand, nagyterjedésű sportterület különleges terület, zöldterület rendeltetésszerű használatát pontszerű vagy diffúz légszennyezés és bűz nem korlátozhatja.

(4) Üdülőterületet, lakóterületet, vegyes területet, valamint szabadidőközpont, strand, nagyterjedésű sportterület különleges területet, zöldterületet nem érintheti építmények, létesítmények üzemelése miatt kijelölt levegőtisztaság-védelmi védőövezet.

6. A földtani közeg-, a talaj és a vizek védelme

6. §

(1) Építmények oly módon helyezhetők el, hogy a felszíni vizek természetes lefolyását ne akadályozzák, a vízi-létesítmények állapotát, üzemeltetését, fenntartását ne veszélyeztessék, továbbá a víz minőségét ne károsítsák.

(2) Terepszint alatti építmények kizárólag a felszín alatti vizek mozgását nem akadályozó, az érintett térség vízháztartását nem befolyásoló módon létesíthetők. Terepszint alatti építés esetén a felszín alatti vizek továbbvezetését meg kell oldani.

(3) Építmények üzemelése során keletkező, káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsonnába, valamint szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizet a közcsonnába vezetés előtt a telephelyen belül előtisztítani, vagy előkezelni kell.

(4) Az erózió elleni védelem és a táji adottságok megőrzése érdekében tereprendezés során az 1,50 m-nél magasabb feltöltések és bevágások, valamint 33,69 %-nál nagyobb hajlásszögű rézsűk nem alakíthatók ki. Az 1, 50 m-nél magasabb feltöltések, bevágások kizárólag a rézsűk megosztásával,

több részsű kialakításával létesíthetők. A részsűk állékonyságának biztosítása érdekében a részsűk felületének legalább 50 %-án talajmegkötő, terjedő tövű növényzet telepítendő.

(5) A fejlesztési területek kialakítását úgy kell megvalósítani, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa. A művelés alóli kivonásokat a beépítés ütemének megfelelően kell végrehajtani, a beruházás megkezdéséig, belterületbe vonásig az eredeti művelési ágnak megfelelő területhasznosítást kell folytatni.

7. A környezeti zaj elleni védelem

7. §

Új út tervezésekor a környezeti zaj elleni védelem eszközei az út melletti területeken a településszerkezeti tervben szereplő meglévő és elhatározott terület-felhasználásainak figyelembevételével tervezendők.

8. Hulladékok kezelése

8. §

(1) Lakó-, üdülő- és vegyes, továbbá szabadidőközpont, nagyterjedésű sportterület különleges területen kizárólag a lakosság alapfokú ellátását szolgáló építmények üzemelése során keletkezhet veszélyes hulladék - különösen gyógyszerár, fogorvos, javítószolgáltatások építményeiben keletkező hulladék - tárolható átmenetileg.

(2) Az ipari-, kisipari- és szolgáltató létesítményekben keletkező veszélyes hulladékokat azok ártalmatlanításáig, vagy az elszállításáig a vonatkozó jogszabályokban előírt módon, hulladék fajtánként elkülönítetten kell gyűjteni, és környezetszennyezés nélkül tárolni.

(3) A környezet védelme érdekében a város közigazgatási területén új kommunális hulladék lerakóhely nem létesíthető.

III. Fejezet **KATASZTRÓFAVÉDELEM**

9. §

(1) A tűzivíz ellátást biztosítani kell. Ha a mértékadó tűzivíz közhálózatról nem biztosítható, akkor

- a) a közhálózat által biztosítható tűzivíz-igény feletti igényre helyi tűzivíztároló létesítése szükséges (amennyiben azt az övezeti előírások nem tiltják),
- b) épület tűzszakaszolásával csökkenteni kell a tűzivíz-igényt a közhálózat által biztosítható mértékig,
- c) a közhálózat kapacitás bővítésével kell a tűzivíz-ellátást biztosítani.

(2) Az úthálózatot úgy kell kialakítani, hogy az biztosítsa a tűzoltóság vonulását, alkalmas legyen a tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működésére.

10. §

A Szabályozási terven „felszínmozgás—veszéllyel érintett területen”:

- a) építési tevékenység csak talajvizsgálati jelentés alapján, valamint a talajvizsgálati jelentésben meghatározott esetekben geotechnikai terv alapján lehetséges, amely az alapozási módon túl kitér az állékonyság megőrzésére, a vízelvezetésre, a bevágások és feltöltések létesítésének lehetőségeire,
- b) a felszíni csapadékvíz, szivárgó víz elvezetésének szakszerű megoldásáról az építmény építésével egyidejűleg kell gondoskodni,
- c) tereprendezés és támfal átépítése, vagy új támfal építése csak a rézsűállékonyság javítása, a csúszásveszély, vagy omlásveszély elhárítása érdekében történhet,
- d) a támfalak átépítése, új támfalak létesítése megfelelő és ellenőrizhető vízelvezető rendszer kiépítésével együtt történhet.

IV. Fejezet **VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK**

9. Közlekedési létesítmények védőterületei

11. §

(1)⁴ A védőterület az országos utak esetében a szabályozási terveken ábrázolt védősáv, és az országos törzshálózati vasúti pálya szélső vágányától számított 50 méteres védősáv.

(2) A település területén a Balaton partvonalától mért 30 m-es terület beépítetlenül megőrzendő parti sáv.

10. Közműlétesítmények védőterületei

12. §

A közművezetékek jogszabályokban előírt védőterületeit biztosítani kell.

V. Fejezet **EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKSEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK**

(TILALMAK, TELEKALAKÍTÁS, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖTELEZÉSEK)

13. §

(1)⁵ Nyúlványos telek a település belterületén nem alakítható ki.

(2) Magánutak kialakítását telekalakítási terv során kell meghatározni, a közforgalom elől el nem zárt magánutakat a vonatkozó jogszabály szerint a közútnak megfelelő paraméterekkel. A telkek megközelítésére szolgáló magánútnak a telkekre előírt közműellátás biztosítására is alkalmasnak kell lennie. A közforgalom elől el nem zárt zsák magánutak végén végfordulót kell kialakítani. A legalább 12 méter széles magánutakat legalább egyoldali fasorral kell kialakítani.

4 A 11. § (1) bekezdése a Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2024. (II. 19.) önkormányzati rendelete 3. §-ával megállapított szöveg.

5 A 13. § (1) bekezdése a Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2024. (II. 19.) önkormányzati rendelete 4. §-ával megállapított szöveg.

(3) A gazdasági, vegyes, vagy különleges területek megközelítését biztosító magánutak minimális telekszélességének legalább 12 méternek kell lennie, a négynél több lakás vagy üdülő megközelítését biztosító magánutak minimális telekszélességének legalább 8 méternek kell lennie.

(4) Lakóterületen telekegyesítéssel létrehozható új telek, ha arról a részletes építési övezeti előírás máshogy nem rendelkezik, legfeljebb az egyes építési övezetekben előírt legkisebb kialakítható telekméret háromszorosa lehet. Ez alól kivétel, ha a telekalakítás egészségügyi, oktatási, szociális vagy egyházi épület létesítése céljából szükséges.

(5) Eltérő övezetbe, építési övezetbe tartozó telkek nem egyesíthetők, övezeti határon átnyúló telekhatár-rendezés nem lehetséges.

VI. Fejezet *KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI*

11. Általános előírások

14. §

(1) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.

(2) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani.

12. Közművesítés mértékének az előírása

15. §

A településen építés vagy rendeltetés megváltoztatása akkor lehetséges, ha:

- a) az övezeti előírások szerinti közműellátás biztosított,
- b) övezeti előírások hiányában a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a közüzemű villamosenergia-ellátás biztosított,
- c) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek, az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

13. Vízellátás

16. §

(1) Beépítésre szánt területen új közüzemi ivóvízhálózat csak a közüzemi szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.

(2) Beépítésre nem szánt területen, ha a telek vezetékes vízellátással rendelkezik, és a közcsatorna hálózat rendelkezésre áll, vagy kiépítésre kerül, közműpótló nem létesíthető.

14. Szennyvízelvezetés

17. §

(1) A felszíni és felszín alatti vizek vízminőség védelme érdekében szennyvíz, tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.

(2) Beépítésre szánt területen és a turisztikai célú beépítésre nem szánt területen is építeni csak a teljes közműellátás biztosításával lehet.

(3) Beépítésre nem szánt területen állandó emberi tartózkodásra alkalmas új épületet építeni csak a szennyvíz környezet károsítás nélküli kezelésének megoldásával lehet, ha:

- a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t, és a szennyvizet vízzáró próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni, az összegyűjtött szennyvíz kijelölt leürítő helyre történő elszállíttatásáig.
- b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
 - ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani)
 - bb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 - bc) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,
 - bd) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,
 - be) ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsontra csatlakozás lehetőségét.
- c) Beépítésre nem szánt területen állandó emberi tartózkodásra nem alkalmas új épület közműellátásának kiépítése nem szükséges.

(4) Közműpótló, zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.

(5)⁶ A közüzemű szennyvízátelőző műtárgy védőtávolságát a hatóság egyedileg állapítja meg.

(6)⁷

15. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

18. §

(1) Vízgazdálkodási feladatok (mederkarbantartása) céljára:

- a) állami kezelésű vízfolyások mentén 6-6 m-es,
- b) önkormányzati, társulati és egyéb kezelésű patakok, vízfolyások, árkok, csatornák mentén 3-3 m-es,
- c) Balaton jogi partvonalától 10 m-es sávot szabadon kell hagyni.

(2) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízelvezetést kell kiépíteni.

(3) Ha a csapadékvíz elvezető hálózat vagy a befogadó a telken keletkezett vizeket elvezetni nem tudja, akkor a csapadékvizet telken belül kell visszatartani, és csak késleltetve, fékezten lehet a közhálózatba vezetni.

⁶ A 17. § (5) bekezdése a Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2024. (II. 19.) önkormányzati rendelete 5. §-ával megállapított szöveg.

⁷ A 17. § (6) bekezdését a Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2024. (II. 19.) önkormányzati rendelete 18. § b) pontja hatályon kívül helyezte.

(4) A vízvisszatartás mértékét a befogadó kapacitásához kell igazítani. Amennyiben a befogadói kapacitás nem meghatározható, 50 m² burkolt felületenként 1 m³ esővíztároló (ciszterna) kialakítása szükséges.

(5) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átvezetést úgy kell kialakítani, hogy

a) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon,

b) a vízszállítás akadálymentes legyen.

(6) A telekhatárra épített épületek ereszesatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni.

16. Villamosenergia ellátás

19. §⁸

17. Megújuló energiahordozó hasznosítás

20. §

Közcélú, megújuló energiahordozó hasznosítású napenergiát hasznosító energiatermelés csak olyan beépítésre szánt gazdasági vagy különleges, beépítésre nem szánt különleges megújuló energiatermelésre kijelölt övezetbe létesíthető, amelyben az övezeti előírása megengedi.

18. Földgázellátás

21. §⁹

19. Elektronikus hírközlés

22. §¹⁰

23. §¹¹

VII. Fejezet

ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

20. Építés általános feltételei

24. §

(1) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész kubatúrán belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de csak építési helyen belül bővíthető, ha megfelel az egyéb övezeti előírásoknak.

8 A 19. §-t a Balatonberény Község Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2021. (VIII. 30.) önkormányzati rendelete 37. § a) pontja hatályon kívül helyezte.

9 A 21. §-t a Balatonberény Község Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2021. (VIII. 30.) önkormányzati rendelete 37. § b) pontja hatályon kívül helyezte.

10 A 22. §-t a Balatonberény Község Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2021. (VIII. 30.) önkormányzati rendelete 37. § c) pontja hatályon kívül helyezte.

11 A 23. §-t a Balatonberény Község Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2021. (VIII. 30.) önkormányzati rendelete 37. § c) pontja hatályon kívül helyezte.

- (2) Minden építési övezetben és beépítést megengedő övezetben melléképítmény csak a főépítménnyel egy időben, vagy a főépítmény után építhető.
- (3) A településen 2500m²-nél nagyobb szintterületű csarnoképület nem emelhető.
- (4) A P1 jellel körülhatárolt területen bármilyen építési munka előtt mérnökgeológiai szakvéleményt kell készíttetni.
- (5) Terepszint alatti építmények, pincék közterületet, más telket és építményt nem veszélyeztethet.
- (6) Beépítésre nem szánt terület övezeteiben különálló terepszint alatti építmény a telek 5%-ig létesíthető.
- (7)¹² Az építési övezeti előírásokban szereplő legkisebb kialakítható teleknél kisebb méretű, meglévő építési telek is beépíthető, ha az összes egyéb előírás betartható és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.

21. Általános építési előírások

25. §

- (1) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés csak az építési helyen belül végezhető.
- (2) Az egyes építési övezetekben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények magassága nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét – kivéve, ha az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek.
- (3)¹³
- (4)¹⁴

22. Tereprendezés, támfal

26. §

- (1) A település területén az 1,0 méternél nagyobb tereprendezés tereprendezési terv alapján végezhető.
- (2) Amennyiben a tereprendezésre épület-elhelyezés érdekében kerül sor, úgy feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg a 1,5 m-t.
- (3) Támfal kialakítása a természetes terepszintet
- a) felfelé legfeljebb 1,50 méterrel,
- b) lefelé legfeljebb 1,50 méterrel,
- de együttesen legfeljebb 2,0 méterrel változtathatja meg.

¹² A 24. § (7) bekezdését a Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2024. (II. 19.) önkormányzati rendelete 6. §-a iktatta be.

¹³ A 25. § (3) bekezdését a Balatonberény Község Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2021. (VIII. 30.) önkormányzati rendelete 37. § d) pontja hatályon kívül helyezte.

¹⁴ A 25. § (4) bekezdését a Balatonberény Község Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2021. (VIII. 30.) önkormányzati rendelete 37. § d) pontja hatályon kívül helyezte.

(4) Az utcavonalon meglévő támfal, magasságától függetlenül felújítható, új támfal a meglévő terep magasságáig építhető.

23. Beépítési mód, építési hely

27. §

(1) Újonnan beépítésre kerülő, vagy jelentősen átépítésre kerülő területen, oldalhatáron álló beépítés esetén, az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.

(2) Amennyiben a tömbre jellemző oldalhatár nem állapítható meg, az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.

(3) Saroktelek esetében az előkerti építési vonalat - az utcakép egységessége és a településkép megőrzése érdekében - úgy kell megválasztani, hogy a csatlakozó utcák telkeinek építési vonalához igazodjon.

(4)¹⁵ Az előkert mérete 2,0 méterre csökkenthető:

- a) fekvőtelkeknél
- b) saroktelkeknél hosszabbik oldala mentén, abban az esetben, ha a telek rövidebbik oldala nem éri el a 16,0 métert.

(5) Utcavonalas beépítésű épületek között elhelyezkedő foghíjtelek előkerti építési vonala a közterülettől legfeljebb 2,0 m-ig visszahúzható.

(6)¹⁶ Fekvő telek esetében, ha az a szomszédos telek beépítését ez nem korlátozza, a hátsókert mérete az építési övezetben előírt oldalkert méretére csökkenthető, és az előkert 2,0 m-ig csökkenthető.

(7) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje minimum 5,0 méter, 16 m szélességet el nem érő telkek esetében a telek oldalkertje minimum 4,0 méter.

(8)¹⁷ Építmények, épületek csak az építési övezet által előírt, illetve a Szabályozási Terven feltüntetésre került építési helyen helyezhetők el.

(9)¹⁸ A Petőfi utca északi oldalán lévő telkeknél az előkert mérete legalább 2,0 m, de legfeljebb 5,0 m.

II. RÉSZ RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

VIII. Fejezet BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

24. Kertvárosias lakóterület (Lke) általános előírásai

-
- 15 A 27. § (4) bekezdése a Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2024. (II. 19.) önkormányzati rendelete 7. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.
 - 16 A 27. § (6) bekezdése a Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2024. (II. 19.) önkormányzati rendelete 7. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.
 - 17 A 27. § (8) bekezdése a Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2024. (II. 19.) önkormányzati rendelete 7. § (3) bekezdésével megállapított szöveg.
 - 18 A 27. § (9) bekezdését a Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2024. (II. 19.) önkormányzati rendelete 7. § (4) bekezdése iktatta be.

28. §

(1) A kertvárosias lakóterület elsősorban lakó rendeltetésű épület elhelyezésére szolgál. A lakóépület legfeljebb négylakásos lehet.

(2) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető még

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló
 - aa) kereskedelmi
 - ab) szolgáltató
 - ac) vendéglátó
- b) hitéleti, nevelési, egészségügyi, szociális
- c) ¹⁹telkenként egy, legfeljebb 10 szobával rendelkező, szállás jellegű
- d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari
- e) közbiztonsági épület, sportépítmény rendeltetés is.

(3) A kialakítható minimális telekszélesség, ha arról az övezet részletes előírása máshogy nem rendelkezik:

- a) ikres és oldalhatáron álló beépítés esetén 14,0 méter
- b) szabadon álló beépítés esetén 16,0 méter lehet.

(4) A kialakítható maximális telekszélesség, ha arról az övezet részletes előírása máshogy nem rendelkezik:

- a) ²⁰ikres és oldalhatáron álló beépítés esetén 36,0 méter,
- b) szabadon álló beépítés esetén 36,0 méter.

(5)²¹

(6)²²

25. Kertvárosias lakóterület (Lke) részletes előírásai

29. §²³

(1) Az **Lke-1** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: oldalhatáron álló
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: 900 m²
- c) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 14 m
- d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
- e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 30 %
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 50 %
- g) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- h) A telkeken belül:

19 A 28. § (2) bekezdés c) pontja a Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2024. (II. 19.) önkormányzati rendelete 8. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

20 A 28. § (4) bekezdés a) pontja a Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2024. (II. 19.) önkormányzati rendelete 8. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

21 A 28. § (5) bekezdését a Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2024. (II. 19.) önkormányzati rendelete 18. § c) pontja hatályon kívül helyezte.

22 A 28. § (6) bekezdését a Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2024. (II. 19.) önkormányzati rendelete 18. § c) pontja hatályon kívül helyezte.

23 A 29. § a Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2024. (II. 19.) önkormányzati rendelete 9. §-ával megállapított szöveg.

- ha)* az előkert 0 m
 - hb)* az oldalkert 4 m
 - hc)* a hátsókert 6 m
 - i)* A telken elhelyezhető maximális lakásszám: 2
- (2) Az **Lke-2** jelű építési övezet előírásai:
- a)* Beépítési mód: oldalhatáron álló
 - b)* Kialakítható legkisebb telek területe: 700 m²
 - c)* Kialakítható legkisebb telekszélesség: 16/20 m
 - d)* Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
 - e)* Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 30 %
 - f)* Legkisebb zöldfelületi arány: 50 %
 - g)* Legnagyobb épületmagasság: 5,5 m
 - h)* A telkeken belül:
 - ha)* az előkert 5 m
 - hb)* az oldalkert 5 m
 - hc)* a hátsókert 6 m
 - i)* A telken elhelyezhető maximális lakásszám: 4
- (3) Az **Lke-3** jelű építési övezet előírásai:
- a)* Beépítési mód: oldalhatáron álló
 - b)* Kialakítható legkisebb telek területe: 500 m²
 - c)* Kialakítható legkisebb telekszélesség: 16 m
 - d)* Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
 - e)* Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 30 %
 - f)* Legkisebb zöldfelületi arány: 50 %
 - g)* Legnagyobb épületmagasság: 5,5 m
 - h)* A telkeken belül:
 - ha)* az előkert 5 m
 - hb)* az oldalkert 5 m
 - hc)* a hátsókert 6 m
 - i)* A telken elhelyezhető maximális lakásszám: 1
- (4) Az **Lke-4** jelű építési övezet előírásai:
- a)* Beépítési mód: szabadonálló
 - b)* Kialakítható legkisebb telek területe: 400 m²
 - c)* Kialakítható legkisebb telekszélesség: 16 m
 - d)* Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
 - e)* Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 30 %
 - f)* Legkisebb zöldfelületi arány: 50 %
 - g)* Legnagyobb épületmagasság: 5,5 m
 - h)* A telkeken belül:
 - ha)* az előkert 5 m
 - hb)* az oldalkert 3 m
 - hc)* a hátsókert 6 m
 - i)* A telken elhelyezhető maximális lakásszám: 2
- (5) Az **Lke-5** jelű építési övezet előírásai:
- a)* Beépítési mód: oldalhatáron álló
 - b)* Kialakítható legkisebb telek területe: 900 m²
 - c)* Kialakítható legkisebb telekszélesség: 20 m

- d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
- e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 30 %
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 50 %
- g) Legnagyobb épületmagasság: 5,5 m
- h) A telkeken belül:
 - ha) az előkert 5 m
 - hb) az oldalkert 5 m
 - hc) a hátsókert 6 m
 legyen.
- i) A telken elhelyezhető maximális lakásszám: 2

(6) Az **Lke-6** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: oldalhatáron álló
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: 1000 m²
- c) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 20 m
- d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 20 %
- e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 20 %
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 50 %
- g) Legnagyobb épületmagasság: 5,5 m
- h) A telkeken belül:
 - ha) az előkert 5 m
 - hb) az oldalkert 5m
 - hc) a hátsókert 10 m
- i) A telken elhelyezhető maximális lakásszám: 4

(7) Az **Lke-7** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: 900 m²
- c) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 25 m
- d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
- e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 30 %
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 50 %
- g) Legnagyobb épületmagasság: 5,5 m
- h) A telkeken belül:
 - ha) az előkert 5 m
 - hb) az oldalkert 4 m
 - hc) a hátsókert 6 m
- i) A telken elhelyezhető maximális lakásszám: 2

(8) Az **Lke-8** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: szabadon álló
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: 720 m²
- c) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 14 m
- d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
- e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 30 %
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 50 %
- g) Legnagyobb épületmagasság: 6,5 m
- h) A telkeken belül:
 - ha) az előkert 5 m
 - hb) az oldalkert 3 m
 - hc) a hátsókert 6 m

- i) A telken elhelyezhető maximális lakásszám: 1

26. A Településközpont terület (Vt) előírásai

30. §

- (1) A Szabályozási terven **Vt** jellel jelölt építési övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) Településközpont terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
- a) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
 - b) építménynek minősülő antennaszerkezet.
- (3) Településközpont terület építési övezeteiben állattartó épület nem helyezhető el.
- (4) Az építési övezetben telkenként egy lakóépület helyezhető el.
- (5)²⁴
- (6) Településközpont terület építési övezeteiben a klímaváltozás hatáskompenzálása érdekében a telkek zöldfelülete háromszintű növényállománnyal telepítendő.

31. §

- (1) A **Vt-1** építési övezet előírásai:
- a) Beépítési mód: oldalhatáron álló
 - b) Kialakítható legkisebb telek területe: 800 m²
 - c) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 14 m
 - d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 50 %
 - e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 50 %
 - f) Legkisebb zöldfelületi arány: 30 %
 - g) ²⁵Legnagyobb épületmagasság: 5,0 m
 - h) ²⁶A telken belül:
 - ha) az előkert 0-2 m
 - hb) az oldalkert 4,5 m
 - hc) a hátsókert 6 m
 - i) Az építési övezeteiben elhelyezhető épület: lakó, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátási rendeltetésű lehet.
- (2) A **Vt-2** építési övezet előírásai:
- a) Beépítési mód: szabadon álló
 - b) Kialakítható legkisebb telek területe: 700 m²
 - c) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 18 m
 - d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 40 %

24 A 30. § (5) bekezdését a Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2024. (II. 19.) önkormányzati rendelete 18. § d) pontja hatályon kívül helyezte.

25 A 31. § (1) bekezdés g) pontja a Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2024. (II. 19.) önkormányzati rendelete 10. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

26 A 31. § (1) bekezdés h) pontja a Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2024. (II. 19.) önkormányzati rendelete 10. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

- e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40 %
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 30 %
- g) ²⁷Legnagyobb épületmagasság: 6,5 m
- h) ²⁸
- i) A telkeken belül:
 - ia) az előkert 0-5 m
 - ib) az oldalkert 3 m
 - ic) a hátsókert 6 m
- j) Az építési övezeteiben elhelyezhető épület: lakó, kereskedelmi, szolgáltató, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést tartalmazhat.

27. Intézmény terület (Vi) előírásai

32. §

- (1) A Szabályozási terven Vi jellel jelölt építési övezet elsősorban igazgatási, hitéleti, nevelési, oktatási, kulturális, kereskedelmi, vendéglátás, szállás rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Intézmény terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (3) Intézmény terület építési övezeteiben állattartó építmények nem helyezhetők el.
- (4) Intézmény terület építési övezeteiben a klímaváltozás hatáskompenzálása érdekében a telkek zöldfelülete háromszintű növényállománnyal telepítendő.

33. §

- (1) Az Vi-1 építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:
 - a) Beépítési mód: szabadonálló
 - b) Kialakítható legkisebb telek területe: 600 m²
 - c) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 20 m
 - d) Legnagyobb beépítettség: 35 %
 - e) Legkisebb zöldfelületi arány: 40 %
 - f) ²⁹Legnagyobb épületmagasság: 6,5 m
 - g) ³⁰
 - h) A telkeken belül:
 - ha) az előkert 0-3 m
 - hb) az oldalkert 3 m
 - hc) a hátsókert 10 m
 - i) Az építési övezeteiben az épület kizárólag hitéleti, közösségi, vendéglátási, és a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró kézműipari rendeltetést tartalmazhat.
 - j) Az épületekben telkenként legfeljebb egy, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.

²⁷ A 31. § (2) bekezdés g) pontja a Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2024. (II. 19.) önkormányzati rendelete 10. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

²⁸ A 31. § (2) bekezdés h) pontját a Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2024. (II. 19.) önkormányzati rendelete 18. § e) pontja hatályon kívül helyezte.

²⁹ A 33. § (1) bekezdés f) pontja a Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2024. (II. 19.) önkormányzati rendelete 11. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

³⁰ A 33. § (1) bekezdés g) pontját a Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2024. (II. 19.) önkormányzati rendelete 18. § f) pontja hatályon kívül helyezte.

(2) Az **Vi-2** építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: 1000 m²
- c) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 20 m
- d) Legnagyobb beépítettség: 35 %
- e) Legkisebb zöldfelületi arány: 35 %
- f) ³¹Legnagyobb épületmagasság: 6,5 m
- g) ³²
- h) A telkeken belül:
 - ha) az előkert 0-5 m
 - hb) az oldalkert 3 m
 - hc) a hátsókert 6 m
- i) Az építési övezeteiben az épület kizárólag igazgatási, iroda, közösségi szórakoztató és kulturális rendeltetést tartalmazhat.
- j) Az épületekben telkenként legfeljebb egy, a használó vagy a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.

(3) Az **Vi-3** építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

- a) Beépítési mód: zárt sorú
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: 400 m²
- c) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 20 m
- d) Legnagyobb beépítettség: 40 %
- e) Legkisebb zöldfelületi arány: 30 %
- f) Legnagyobb épületmagasság: 6 m
- g) Az épület legmagasabb pontja: 12 m
- h) A telkeken belül:
 - ha) az előkert 0-5 m
 - hb) a hátsókert 6 m
- i) Az építési övezeteiben az épület kizárólag kereskedelmi, vendéglátási, és szolgáltató rendeltetést tartalmazhat.
- j) Az épületekben telkenként legfeljebb egy, a használó vagy a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.

(4) Az **Vi-4** építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: 1500 m²
- c) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 30 m
- d) Legnagyobb beépítettség: 40 %
- e) Legkisebb zöldfelületi arány: 30 %
- f) ³³Legnagyobb épületmagasság: 6,5 m
- g) ³⁴
- h) A telkeken belül:
 - ha) az előkert 0-5 m

31 A 33. § (2) bekezdés f) pontja a Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2024. (II. 19.) önkormányzati rendelete 11. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

32 A 33. § (2) bekezdés g) pontját a Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2024. (II. 19.) önkormányzati rendelete 18. § g) pontja hatályon kívül helyezte.

33 A 33. § (4) bekezdés f) pontja a Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2024. (II. 19.) önkormányzati rendelete 11. § (3) bekezdésével megállapított szöveg.

34 A 33. § (4) bekezdés g) pontját a Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2024. (II. 19.) önkormányzati rendelete 18. § h) pontja hatályon kívül helyezte.

- hb)* az oldalkert 3 m
- hc)* a hátsókert 6 m
- i)* Az építési övezeteiben az épület kizárólag oktatási, nevelési, szállás, közösségi szórakoztató és sport rendeltetést tartalmazhat.
- j)* Az épületekben telkenként legfeljebb egy, a használó vagy a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.

(5) Az **Vi-5** építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

- a)* Beépítési mód: szabadonálló
- b)* Kialakítható legkisebb telek területe: 1500 m²
- c)* Kialakítható legkisebb telekszélesség: 30 m
- d)* Legnagyobb beépítettség: 50 %
- e)* Legkisebb zöldfelületi arány: 30 %
- f)* Legnagyobb épületmagasság: 12,5 m
- g)* Az épület legmagasabb pontja: 18 m
- h)* A telkeken belül:
 - ha)* az előkert 5 m
 - hb)* az oldalkert 6 m
 - hc)* a hátsókert 8 m
- i)* Az építési övezeteiben az épület kizárólag szállás, vendéglátás, kereskedelem, közösségi szórakoztató és sport rendeltetést tartalmazhat.
- j)* Az épületekben telkenként legfeljebb egy, a használó vagy a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.

(6) Az **Vi-6** építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

- a)* Beépítési mód: szabadonálló
- b)* Kialakítható legkisebb telek területe: 1200 m²
- c)* Kialakítható legkisebb telekszélesség: 40 m
- d)* Legnagyobb beépítettség: 40 %
- e)* Legkisebb zöldfelületi arány: 30 %
- f)* Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m
- g)* Az épület legmagasabb pontja: 12 m
- h)* A telkeken belül:
 - ha)* az előkert 5 m
 - hb)* az oldalkert 4 m
 - hc)* a hátsókert 8 m
- i)* Az építési övezeteiben az épület kizárólag szállás, vendéglátás, kereskedelem, közösségi szórakoztató és sport rendeltetést tartalmazhat.
- j)* Az épületekben telkenként legfeljebb egy, a használó vagy a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.

(7) Az **Vi-7** építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

- a)* Beépítési mód: szabadonálló
- b)* Kialakítható legkisebb telek területe: 4000 m²
- c)* Kialakítható legkisebb telekszélesség: 50 m
- d)* Legnagyobb beépítettség: 25 %
- e)* Legkisebb zöldfelületi arány: 30 %
- f)* Legnagyobb épületmagasság: 6 m
- g)* Az épület legmagasabb pontja: 10 m
- h)* A telkeken belül:
 - ha)* az előkert 3 m

- hb)* az oldalkert 3 m
- hc)* a hátsókert 6 m
- i)* Az építési övezeteiben az épület kizárólag szállás, vendéglátás és kereskedelem rendeltetést tartalmazhat.
- j)* Az épületekben telkenként legfeljebb egy, a használó vagy a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.

(8) Az **Vi-8** építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

- a)* Beépítési mód: szabadonálló
- b)* Kialakítható legkisebb telek területe: 10.000 m²
- c)* Kialakítható legkisebb telekszélesség: 30 m
- d)* Legnagyobb beépítettség: 50 %
- e)* Legkisebb zöldfelületi arány: 30 %
- f)* Legnagyobb épületmagasság: 12,5 m
- g)* Az épület legmagasabb pontja: 18 m
- h)* A telkeken belül:
 - ha)* az előkert 6 m
 - hb)* az oldalkert 8 m
 - hc)* a hátsókert 10 m
- i)* Az építési övezeteiben az épület kizárólag szállás, vendéglátás, kereskedelem, közösségi szórakoztató és sport rendeltetést tartalmazhat.
- j)* Az épületekben telkenként legfeljebb egy, a használó vagy a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.

(9) Az **Vi-9** építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

- a)* Beépítési mód: szabadonálló
- b)* Kialakítható legkisebb telek területe: 10.000 m²
- c)* Kialakítható legkisebb telekszélesség: 50 m
- d)* Legnagyobb beépítettség: 40 %
- e)* Legkisebb zöldfelületi arány: 30 %
- f)* Legnagyobb épületmagasság: 12 m
- g)* ³⁵
- h)* A telkeken belül:
 - ha)* az előkert 5 m
 - hb)* az oldalkert 6 m
 - hc)* a hátsókert 10 m
- i)* Az építési övezeteiben az épület szállás, vendéglátás, kereskedelem, közösségi szórakoztató és sport rendeltetést tartalmazhat.
- j)* Az épületekben telkenként legfeljebb egy, a használó vagy a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.

(10) Az **Vi-10** építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

- a)* Beépítési mód: szabadonálló
- b)* Kialakítható legkisebb telek területe: 2.000 m²
- c)* Kialakítható legkisebb telekszélesség: 30 m
- d)* ³⁶Legnagyobb beépítettség: 40 %

³⁵ A 33. § (9) bekezdés g) pontját a Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2024. (II. 19.) önkormányzati rendelete 18. § i) pontja hatályon kívül helyezte.

³⁶ A 33. § (10) bekezdés d) pontja a Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2024. (II. 19.) önkormányzati rendelete 11. § (4) bekezdésével megállapított szöveg.

- e) Legkisebb zöldfelületi arány: 30 %
- f) ³⁷Legnagyobb épületmagasság: 6,5 m
- g) ³⁸
- h) A telkeken belül:
 - ha) az előkert 5 m
 - hb) az oldalkert 6 m
 - hc) a hátsókert 10 m
- i) Az építési övezeteiben az épület szállás, vendéglátás, kereskedelem, közösségi szórakoztató és sport rendeltetést tartalmazhat.
- j) Az épületekben telkenként legfeljebb egy, a használó vagy a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.

28. Kereskedelmi, szolgáltató (Gksz) területek előírásai

34. §

- (1) A Szabályozási terven **Gksz** jellel jelölt építési övezet elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
 - a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó;
 - c) igazgatási, iroda, sport;
 - d) gazdasági tevékenységi célú épületen belül telkenként egy darab, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó; rendeltetést tartalmazhat, ha a részletes építési övezeti előírás másként nem rendelkezik.
- (3) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (4) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (5) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben állattartó építmények nem helyezhetők el.
- (6) A gazdasági terület telkein belül a telekhatár mentén legalább 5 m széles védőfásítás telepítendő. A lakóterülettel szomszédosan elhelyezkedő üzem saját telkén, a lakóterület felé, minimum 10 m szélességben kétszintes, és 3 m széles háromszintes növénytelepítésű zöldsáv alakítandó ki.
- (7) Az építési övezetben megengedett funkciójú épületek, építmények speciális technológiai előírások miatt szükséges egyedi építményeinek (pl.: siló, víztorony, kémény) magassága, ha erről a részletes építési övezeti előírás másként nem rendelkezik, nem lehet több 30 m-nél. Egyéb építményekre az építési övezeti előírásoknak megfelelő épületmagasságot kell betartani.
- (8) Kereskedelmi-szolgáltató terület építési övezeteiben a klímaváltozás hatáskompenzálása érdekében a telkek zöldfelülete háromszintű növényállománnyal telepítendő.

29. Kereskedelmi, szolgáltató (Gksz) terület részletes előírásai

37 A 33. § (10) bekezdés f) pontja a Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2024. (II. 19.) önkormányzati rendelete 11. § (5) bekezdésével megállapított szöveg.

38 A 33. § (10) bekezdés g) pontját a Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2024. (II. 19.) önkormányzati rendelete 18. § j) pontja hatályon kívül helyezte.

35. §

(1) Az **Gksz-1** építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

- a) Beépítési mód: szabadon álló
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: 2000 m²
- c) Legnagyobb beépítettség: 30 %
- d) Legkisebb zöldfelületi arány: 50 %
- e) Legnagyobb épületmagasság: 6/7,5 m
- f) Az épület legmagasabb pontja: 12 m
- g) A telkeken belül:
 - ga) az előkert 5 m
 - gb) az oldalkert 5 m
 - gc) a hátsókert 10 m
- h) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 30 m
- i) Kialakítható legkisebb telekmélység: 50 m

(2) Az **Gksz-2** építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

- a) Beépítési mód: szabadon álló
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: 3000 m²
- c) Legnagyobb beépítettség: 30 %
- d) Legkisebb zöldfelületi arány: 50 %
- e) Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m
- f) Az épület legmagasabb pontja: 12 m
- g) A telkeken belül:
 - ga) az előkert 5 m
 - gb) az oldalkert 5 m
 - gc) a hátsókert 10 m
- h) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 40 m
- i) Kialakítható legkisebb telekmélység: 60 m

30. Egyéb ipari (Gip-1) terület előírásai

36. §

(1) A szabályozási terven **Gip-1** jellel jelölt építési övezetben ipari, energiaszolgáltatási, megújuló energiatermelő kiserőmű és településgazdálkodási építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető.

(3) Az **Gip-1** építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

- a) Beépítési mód: szabadon álló
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: 3 000 m²
- c) Legnagyobb beépítettség: 30 %
- d) Legkisebb zöldfelületi arány: 50 %
- e) Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m
- f) Az épület legmagasabb pontja: 12 m
- g) A telkeken belül:
 - ga) az előkert 5 m
 - gb) az oldalkert 6 m
 - gc) a hátsókert 10 m

- h) Az oldal és a hátsókertbe legalább 3-3 m széles, háromszintes zöldfelületet kell kialakítani, őshonos növényfajokat alkalmazva.
- i) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 30 m
- j) Kialakítható legkisebb telekmélység: 60 m

31. Üdülőházas terület

37. §

(1) Az üdülőházas üdülőterületen kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület, üdülőtábor és kemping alakítható ki.

(2) Üdülőházas üdülőterület építési övezeteiben a klímaváltozás hatáskompenzálása érdekében a telkek zöldfelülete háromszintű növényállománnyal telepítendő.

(3) Az **Üü-1** építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: 3500 m²
- c) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 40 m
- d) Kialakítható legkisebb telekmélység: 80 m
- e) Legnagyobb beépítettség: 20 %
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 40 %
- g) Legnagyobb épületmagasság: 8 m
- h) Az épület legmagasabb pontja: 12m
- i) A telkeken belül:
 - ia) az előkert 5 m
 - ib) az oldalkert 4 m
 - ic) a hátsókert 8 m

(4) Az **Üü-2** építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: 1500 m²
- c) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 25 m
- d) Kialakítható legkisebb telekmélység: 40 m
- e) Legnagyobb beépítettség: 20 %
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 40 %
- g) Legnagyobb épületmagasság: 8 m
- h) Az épület legmagasabb pontja: 12m
- i) A telkeken belül:
 - ia) az előkert 5 m
 - ib) az oldalkert 4 m
 - ic) a hátsókert 8 m

32. Hétvégi házas üdülőterület

38. §

(1) A hétvégi házas üdülőterületen elsősorban legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló üdülőépület helyezhető el. A hétvégi házas üdülőterületen elhelyezhető még kereskedelmi, vendéglátási, szolgáltatási és sport rendeltetésű épület is.

(2) Hétvégi házas üdülőterület építési övezeteiben a klímaváltozás hatáskompenzálása érdekében a telkek zöldfelülete háromszintű növényállománnyal telepítendő.

(3) Az **Üh-1** építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: 550 m²
- c) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 20 m
- d) Legnagyobb beépítettség: 20 %
- e) Legkisebb zöldfelületi arány: 60 %
- f) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- g) Az épület legmagasabb pontja: 9 m
- h) A telkeken belül:
 - ha) az előkert 5 m
 - hb) az oldalkert 3 m
 - hc) a hátsókert 6 m

(4) Az **Üh-2** építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: 450 m²
- c) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 20 m
- d) Legnagyobb beépítettség: 20 %
- e) Legkisebb zöldfelületi arány: 60 %
- f) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- g) Az épület legmagasabb pontja: 9 m
- h) A telkeken belül:
 - ha) az előkert 3 m
 - hb) az oldalkert 3 m
 - hc) a hátsókert 6 m

(5) Az **Üh-3** építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

- a) Beépítési mód: oldalhatáron álló
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: 450 m²
- c) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 16 m
- d) Legnagyobb beépítettség: 20 %
- e) Legkisebb zöldfelületi arány: 60 %
- f) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- g) Az épület legmagasabb pontja: 9 m
- h) A telkeken belül:
 - ha) az előkert 3 m
 - hb) az oldalkert 4 m
 - hc) a hátsókert 6 m

(6) Az **Üh-4** építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: 450 m²
- c) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 16 m
- d) Legnagyobb beépítettség: 20 %
- e) Legkisebb zöldfelületi arány: 60 %
- f) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- g) Az épület legmagasabb pontja: 9 m
- h) A telkeken belül:

- ha)* az előkert 0-3 m
- hb)* az oldalkert 3 m
- hc)* a hátsókert 4 m

(7) Az **Üh-5** építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

- a)* Beépítési mód: szabadonálló
- b)* Kialakítható legkisebb telek területe: 600 m²
- c)* Kialakítható legkisebb telekszélesség: 20 m
- d)* Kialakítható legkisebb telekmélység: 30 m
- e)* Legnagyobb beépítettség: 20 %
- f)* Legkisebb zöldfelületi arány: 60 %
- g)* Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- h)* Az épület legmagasabb pontja: 9 m
- i)* A telkeken belül:
 - ia)* az előkert 5 m
 - ib)* az oldalkert 3 m
 - ic)* a hátsókert 6 m

33. Beépítésre szánt különleges területek

39. §

(1) A beépítésre szánt különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

(2) A beépítésre szánt különleges területek az alábbi építési övezetekre tagolódnak:

- a)* temetkezési terület építési övezete K-T
 - b)* sportolási célú terület építési övezete K-Sp
 - c)* kemping K-Ke
 - d)* strand K-St
 - e)* szabadidőközpont K-Szcp
 - f)* közműlétesítmények építményeinek K-Km
- elhelyezésére szolgáló terület építési övezete

34. Beépítésre szánt különleges terület — Temetkezési terület

40. §

A Szabályozási terven **K-T** jellel jelölt építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

- a)* Az építési övezetben kizárólag a temetési szolgáltatással összefüggő létesítmény, valamint egyházi célú létesítmény helyezhetők el.
- b)* Az építési övezet területén legalább 10.000 m² területű telek alakítható ki.
- c)* A beépítettség legfeljebb 10% lehet. .
- d)* A telek legalább 50%-át zöldfelületként kell kialakítani.
- e)* ³⁹Urnfal legfeljebb 2,0 m-es, síremlék legfeljebb 3,0 m-es, templom, ravatalozó legfeljebb 10,0 m-es épület magassággal alakítható ki.
- f)* Az épületeket szabadon állóan kell elhelyezni.

39 A 40. § e) pontja a Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2024. (II. 19.) önkormányzati rendelete 12. §-ával megállapított szöveg.

- g) A temető területén új sírkert a telekhatártól legalább 30,0 m-re alakítható ki.
- h) A telkeken belül az előkert 10 m, az oldalkert 10 m, a hátsókert 10 m legyen.

35. Beépítésre szánt különleges terület — Sportolási célú terület

41. §

A **K-Sp** építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

- a) Az építési övezetben csak a sportolás, szabadidő eltöltését szolgáló építmények, valamint legfeljebb a szintterület 15%-át elfoglaló vendéglátó létesítmény is elhelyezhető.
- b) Az építési övezet területén legalább 10.000 m² területű telek alakítható ki.
- c) A beépítettség legfeljebb 15% lehet.
- d) A telek legalább 75%-át zöldfelületként kell kialakítani.
- e) Az épületmagasság legfeljebb 8 m lehet. Az épületek legmagasabb pontja 15 m lehet.
- f) Az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni.
- g) A telkeken belül az előkert 5 m, az oldalkert 6 m, a hátsókert 10 m legyen.

36. Beépítésre szánt különleges terület - Kemping terület

42. §

A **K-Ke** építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

- a) Az építési övezetben szállás, kereskedelmi, vendéglátási, szolgáltató és sportépítmény helyezhető el.
- b) Az építési övezet területén legalább 40.000 m² területű telek alakítható ki.
- c) A beépítettség legfeljebb 15% lehet.
- d) A telek legalább 70%-át zöldfelületként kell kialakítani.
- e) Az épület magasság legfeljebb 8 m lehet. Az épületek legmagasabb pontja 10 m lehet.
- f) Az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni.
- g) A telkeken belül az előkert 5 m legyen, az oldalkert 6 m, a hátsókert 10 m legyen.

37. Beépítésre szánt különleges terület - Strand terület

43. §

(1) A **K-St-1** építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

- a) Az építési övezetben a fürdés építményein, létesítményein kívül, kereskedelmi, vendéglátási, szolgáltató és sportépítmény helyezhető el.
- b) Az építési övezet területén legalább 10.000 m² területű telek alakítható ki.
- c) A beépítettség legfeljebb 10% lehet.
- d) A telek legalább 65%-át zöldfelületként kell kialakítani.
- e) Az épület magasság legfeljebb 4,5 m lehet. Az épületek legmagasabb pontja 8 m lehet.
- f) Az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni.
- g) A telkeken belül az előkert 5 m, az oldalkert 6 m, a hátsókert 10 m legyen.

(2) A **K-St-2** építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

- a) Az építési övezetben a fürdés építményein, létesítményein kívül, kereskedelmi, vendéglátási, szolgáltató és sportépítmény helyezhető el.
- b) Az építési övezet területén legalább 1500 m² területű telek alakítható ki.
- c) A beépítettség legfeljebb 5% lehet.
- d) A telek legalább 80%-át zöldfelületként kell kialakítani.

- e) Az épület magasság legfeljebb 4,0 m lehet. Az épületek legmagasabb pontja 6 m lehet.
- f) Az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni.
- g) A telkeken belül az előkert 3 m, az oldalkert 3 m, a hátsókert 6 m legyen.

38. Beépítésre szánt különleges terület - Szabadidőközpont

44. §

A **K-Szkip-1** építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

- a) Az építési övezetben elsősorban szállásférőhely épület helyezhető el, abban vendéglátási, kereskedelmi és szolgáltatási létesítmények is kialakíthatók, a telkeken elhelyezhetők még sportlétesítmények, szabadtéri vagy fedett úszómedencék is,
- b) Az építési övezet területén legalább 50.000 m² területű telek alakítható ki.
- c) A beépítettség legfeljebb 10% lehet.
- d) A telek legalább 50%-át zöldfelületként kell kialakítani.
- e) Az épület magasság legfeljebb 9 m lehet. Az épületek legmagasabb pontja 15 m lehet.
- f) Az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni.
- g) A telkeken belül az előkert 20 m, az oldalkert 30 m, a hátsókert 20 m legyen.

39. Beépítésre szánt különleges terület -

Közműlétesítmények építményeinek elhelyezésére szolgáló terület

45. §

A **K-Km** építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

- a) Az építési övezetben a közművek létesítményei és az azokat kiszolgáló épületek, építmények helyezhetők el.
- b) Az építési övezet területén legalább 600m² területű telek alakítható ki.
- c) A beépítettség legfeljebb 25% lehet.
- d) A telek legalább 30%-át zöldfelületként kell kialakítani.
- e) Az épület magasság legfeljebb 5 m lehet. Az épületek legmagasabb pontja 8 m lehet.
- f) Az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni.
- g) A telkeken belül az előkert 3 m, az oldalkert 3 m, a hátsókert 6 m legyen.

IX. Fejezet

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

40. Közlekedési és közműterületekre vonatkozó előírások

46. §

- (1) Közlekedési területek az OTÉK-ban ekként meghatározott területek.
- (2) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét a szabályozási tervlapok tüntetik föl.
- (3) A település közútjai közül az országos utak és a helyi gyűjtőutak, valamint a vasúti területek önálló övezeteket alkotnak. (Övezeti jelük: KÖu: közutak, KÖk: vasúti területek)

(4) A 8 méternél keskenyebb utcákban a gyalogos/kerékpáros közlekedés előnyét biztosító vegyes használatú burkolatot kell kialakítani.

(5) A 8 méternél keskenyebb helyi külterületi közutak mentén építmény (kerítés), az úttengelytől mért legkevesebb 4-4 m távolságon kívül helyezhető el.

(6)⁴⁰ A településen kereskedelmi-, vendéglátó-, szálláshely épületeknél a külön jogszabályban előírt, a lakás vagy üdülő önálló rendeltetési egységhez egységenként 1,0 db személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani. Ha ez az építési területen nem biztosítható, az önkormányzat - külön rendeletben meghatározott - parkolóhely megváltási szabályozását kell alkalmazni.

41. Zöldterületekre vonatkozó előírások

47. §

(1) Zöldterületek az állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterület (Zkk - Közkert, Zkp - közpark).

(2) **Z-kk-1** jelű övezet előírásai:

- a) Legkisebb alakítható telekterület: 1000 m²
- b) Megengedett legkisebb zöldfelület: 75%
- c) Elhelyezhető létesítmény: a pihenést és testedzést szolgáló építmény (játszótér, utcabútor, kerti építmény, játékszerek, köztéri szobrok). A területen épület nem helyezhető el.

(3) **Z-kp-1** jelű övezet előírásai a következők:

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Legnagyobb beépítettség: 2%
- c) Legkisebb alakítható telekterület: 10.000 m²
- d) Megengedett legkisebb zöldfelület: 80 %
- e) Az övezetben kizárólag szálláshelyet nem tartalmazó vendéglátó-, sport- és szabadidő rendeltetésű, valamint a terület fenntartását szolgáló építmény helyezhető el.
- f) Épületmagasság 4,5 m lehet. Épületet a kijelölt építési helyen belül kell elhelyezni.

(4) **Z-kp-2** jelű övezet előírásai a következők:

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Legnagyobb beépítettség: 3%
- c) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- d) Legkisebb alakítható telekterület: 50.000 m²
- e) Megengedett legkisebb zöldfelület: 70%
- f) Az övezetben kizárólag szálláshelyet nem tartalmazó vendéglátó-, sport- és szabadidő rendeltetésű, valamint a terület fenntartását szolgáló építmény helyezhető el.

42. Erdőterületekre vonatkozó általános előírások

48. §

(1) A közigazgatási területen található erdőterületek az építési használat, az elhelyezhető építmények szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:

⁴⁰ A 46. § (6) bekezdését a Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2024. (II. 19.) önkormányzati rendelete 13. §-a iktatta be.

- a) **Ev** jelű védelmi erdőterület övezetei,
- b) **Eg** jelű gazdasági erdő terület övezetei: ahol az erdőgazdálkodás elsődleges célja a faanyagtermelés és szaporítóanyag-termelés.

(2) Az erdőtelepítés, erdőfelújítás során lehetőség szerint a termőhelyi adottságoknak megfelelő honos fafajok telepítendőek, vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazandók,

- a) az épületek, 6,0 m magasságot meghaladó építmények elhelyezéséhez látványtervet kell készíteni,
- b) az erdők elsődleges rendeltetésével összefüggésben lehet épületet, építményt elhelyezni,
- c) épület kizárólag tájba illő kialakítással, hagyományos építőanyagok felhasználásával készülhet.

(3) Az erdőterületek azon övezeteiben, ahol épület elhelyezését az előírások lehetővé teszik, a közterületi telekhatártól számított 10,0 m-es sávban épületet elhelyezni nem lehet.

(4) Az erdőterületek azon övezeteiben, ahol épület elhelyezését az előírások lehetővé teszik épületet elhelyezni csak közüzemi villamos energia, ivóvíz, szennyvízelvezetés és szennyvíztisztítás — közüzemi hálózatra történő csatlakozás vagy egyedi szennyvízkezelő berendezés— biztosításával lehetséges.

43. Védelmi erdőterületek övezeteinek előírásai

49. §

(1) **Ev** jelű erdőterület övezetekben épületek nem helyezhetők el.

(2) Az **Ev-1** jelű védelmi erdőterület övezetben —Balaton-felvidéki Nemzeti Park területén, Natura 2000 területen, Ramsari területen elhelyezkedő erdőterületeken— építmények kizárólag a területek táji-, természeti értékeinek, természetes, természetközeli ökoszisztémáinak megóvásával helyezhetők el.

(3) Az **Ev-2** jelű védelmi erdőterület övezetben — településvédelmi vagy erózió ellen védő erdőterületek— építmények kizárólag akkor alakíthatók ki, ha azok az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák.

44. Gazdasági erdőterületek övezeteinek előírásai

50. §

(1) **Eg-1** jelű gazdasági erdőterület övezetben — Natura 2000 területen, Ramsari területen elhelyezkedő, erdőterv szerint gazdasági rendeltetésű erdőterületeken— építmények kizárólag a természetvédelmi célkitűzések elérése érdekében helyezhetők el a természetvédelmi kezelési tervben meghatározott területeken.

(2) Az **Eg-1** jelű gazdasági erdőterület övezetben elhelyezhető:

- a) az erdészet, vadászat építményei,
- b) természetmegőrzés, természetvédelmi bemutatás, természetvédelmi kezelés, ismeretterjesztés építményei
- c) épület nem helyezhető el. Meglévő épület fenntartható, felújítható, de nem bővíthető.

(3) **Eg-2** jelű gazdasági erdőterület övezetben —ahol az erdőgazdálkodás elsődleges célja a faanyagtermelés és szaporítóanyag-termelés — elhelyezhetők:

- a) az erdőgazdálkodás és a vadgazdálkodás építményei,
- b) az erdő rendeltetésének megfelelő termelő-szolgáltató tevékenységeket kiszolgáló építmények,
- c) szolgálati lakás csak az a) pont építményeivel egybefoglalóan.

(4) Eg-2 övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: szabadon álló
- b) Beépíthető legkisebb telek területe: 100.000 m²
- c) Legnagyobb beépítettség: 0,3%
- d) Legnagyobb épületmagasság: 5 m
- e) Az épület legmagasabb pontja: 9 m

(5) Eg-2 jelű övezetben egy telken több épület is létesíthető, de egy épület legfeljebb 300 m² alapterületű lehet.

45. Mezőgazdasági területekre vonatkozó általános előírások

51. §

(1) A mezőgazdasági terület a tájkarakter megőrzése, a természeti értékek-, az ökológiai hálózat védelme, valamint a termőföld- és a vizek védelme céljából az alábbi területfelhasználási egységek övezeteire tagozódik:

- a) Mk jelű kertes mezőgazdasági terület övezetei,
- b) Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetei.

(2) Mezőgazdasági területen különállóan elhelyezett lakóépület bruttó beépített területe tájképvédelmi okokból nem haladhatja meg 200 m²-t.

(3) Azokban a mezőgazdasági terület övezetekben, ahol az előírások lehetőséget adnak lakóépület, lakás létesítésére, új lakás, lakóépület csak akkor létesíthető, ha

- a) a lakóépület a gazdasági rendeltetéssel egyidejűen, vagy azt követően épülhet meg,
- b) az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges ivóvíz vagy szükség esetén technológiai vízellátás is biztosított,
- c) az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges villamos energia —vezetékes vagy helyi— ellátás biztosított,
- d) a keletkező szennyvíz elvezetése közüzemi hálózatra történő csatlakozással vagy egyedi szennyvízkezelő berendezéssel biztosított,
- e) a használat során keletkező hulladékok közüzemi elszállítása biztosított,
- f) és szennyvíz elszállítását vagy ártalommentes elhelyezését, továbbá
- g) az egyes beépíthető földrészeket gépjárművel közútról vagy magánútról megközelíthetők.

(4)⁴¹ Mezőgazdasági területen lakókocsi, lakókonténer nem helyezhető el.

(5) Balatonberény közigazgatási területén birtokközpont nem alakítható ki.

46. Kertes mezőgazdasági területek övezeteinek előírásai

52. §

41 Az 51. § (4) bekezdése a Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2024. (II. 19.) önkormányzati rendelete 14. §-ával megállapított szöveg.

(1)⁴² Az **Mk** jelű kertes mezőgazdasági területek borszőlő termőhelyi kataszter szerinti I. minőségi osztályba tartozó területek.

(1a)⁴³) Az **Mk** jelű kertes mezőgazdasági terület övezeteiben utcafronti kerítés a közút tengelyétől számított 4,0 méteres sávban nem helyezhető el.

(2) **Mk-1** jelű kertes mezőgazdasági terület övezeteiben a borvidéki tájkarakter erősítése érdekében az alábbi építmények helyezhetők el:

- a) a szőlőművelés, szőlőfeldolgozás, bortárolás építményei,
- b) a borturizmust szolgáló épületek,
- c) a szőlőhegyek tájképéhez hagyományosan hozzátartozó szakrális építmények (kápolna, kereszt, kőkép).

(3) Az **Mk-2** jelű kertes mezőgazdasági övezetben az (1) bekezdésben felsorolt építményeken kívül, egy darab különállóan elhelyezett lakóépület is elhelyezhető az (5) bekezdés előírásaival összhangban. A lakóépület bruttó beépített területe tájképvédelmi okokból nem haladhatja meg 200 m²-t.

(4) Az **Mk-1** övezetek előírásai:

- a) Beépítési mód: szabadon álló
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: 3000m²
- c) ⁴⁴Beépíthető legkisebb telek területe: 2000 m²
- d) ⁴⁵Legnagyobb beépítettség: 3%, de legfeljebb nettó 80 m²
- e) Legnagyobb épületmagasság: 4 m
- f) Az épület legmagasabb pontja: 6 m

(5)⁴⁶ Az **Mk-2** övezetek előírásai:

- a) Beépítési mód: szabadon álló
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: 3000m²
- c) Beépíthető legkisebb telek területe: 2000 m²,
- d) Legnagyobb beépítettség: 3%
- e) Legnagyobb épületmagasság: 4 m
- f) Az épület legmagasabb pontja: 8 m

(6) Az (2) és (3) bekezdésben felsorolt építmények elhelyezésének feltétele a borvidéki tájkarakter védelme érdekében —I. minőségi osztályba tartozó borszőlőtermőhelyi adottságú területek védelme érdekében—, hogy a telek legalább 80%-ban szőlőműveléssel hasznosított legyen.

(7) A (2) c) pont szerint építmények teleknagyságtól függetlenül elhelyezhetők.

47. Általános mezőgazdasági területek övezeteinek előírásai

42 Az 52. § (1) bekezdése a Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2024. (II. 19.) önkormányzati rendelete 15. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

43 Az 52. § (1a) bekezdését a Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2024. (II. 19.) önkormányzati rendelete 15. § (2) bekezdése iktatta be.

44 Az 52. § (4) bekezdés c) pontja a Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2024. (II. 19.) önkormányzati rendelete 15. § (3) bekezdésével megállapított szöveg.

45 Az 52. § (4) bekezdés d) pontja a Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2024. (II. 19.) önkormányzati rendelete 15. § (3) bekezdésével megállapított szöveg.

46 Az 52. § (5) bekezdése a Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2024. (II. 19.) önkormányzati rendelete 15. § (4) bekezdésével megállapított szöveg.

53. §

(1) Má-1 jelű övezetekben elhelyezhető építmények.

- a) a növénytermesztés, az állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás, szolgáltatás építményei,
- b) a gazdálkodáshoz kapcsolódóan lakás vagy lakóépület. Lakás, lakóépület kizárólag akkor létesíthető, ha a mezőgazdasági termelés (árutermelő mezőgazdasági üzemi tevékenység) az állandó helyben lakást indokoltá teszi.

(2) Má-2 jelű övezetben —I. minőségi osztályba tartozó borszőlőtermőhelyi területek (BKÜTrT szőlő termőhelyi kataszteri terület kiemelt térségi övezetébe tartozó területek)— elhelyezhető építmények:

- a) a szőlőművelés, szőlőfeldolgozás, bortárolás építményei,
- b) a borturizmust szolgáló épületek,
- c) a gazdálkodáshoz kapcsolódóan lakás vagy lakóépület. Lakás, lakóépület kizárólag akkor létesíthető, ha a mezőgazdasági termelés vagy borturizmus (az állandó helyben lakást indokoltá teszi).

(3) Má-1 és Má-2 jelű övezetekben egy telken több épület is elhelyezhető.

(4) Má-(Kb-Sp) övezet a BKÜTrT-ben turisztikai fejlesztési terület térségi övezetbe tartozó területek azon területei, ahol a turisztikai fejlesztési célú területhasználat megvalósítása távlatban tervezett. Az övezetben elhelyezhető építmények:

- a) a növénytermesztés, az állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás, szolgáltatás építményei,
- b) lakóépület, lakó rendeltetésű épületrész nem helyezhető el.

(5) Az Má-1 jelű övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: szabadon álló
- b) Beépíthető legkisebb telek területe (épület elhelyezése esetén):
 - ba) szántó művelési ágba levő telek esetén 200.000m²
 - bb) gyepterület művelési ágba levő telek esetén 50.000m²
 - bc) szőlő művelési ágba levő telek esetén 20.000m²
 - bd) gyümölcs művelési ágba levő telek esetén 30.000m²
- c) Legnagyobb beépítettség:
 - ca) szántó művelési ágba levő telek esetén 0,3%, de legfeljebb 1000m²
 - cb) gyepterület művelési ágba levő telek esetén 1%, de legfeljebb 1000m²
 - cc) szőlő művelési ágba levő telek esetén 2%, de legfeljebb 800m²
 - cd) gyümölcs művelési ágba levő telek esetén 1%, de legfeljebb 1000m²
- d) Legnagyobb épületmagasság: 4 m
- e) Az épület legmagasabb pontja: 6 m

(6) Az Má-2 jelű övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: szabadon álló
- b) Beépíthető legkisebb telek területe (épület elhelyezése esetén): szőlő művelési ágba levő telek esetén 20.000m² (2 ha)
- c) Legnagyobb beépítettség: szőlő művelési ágba levő telek esetén 2%, de legfeljebb 800m²
- d) Legnagyobb épületmagasság: 4 m
- e) Az épület legmagasabb pontja: 6 m

(7) Az Má-(KB-Sp) jelű övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: szabadon álló

- b) Beépíthető legkisebb telek területe: 50.000m²
- c) Legnagyobb beépítettség: 0,5%, de legfeljebb 250m²
- d) Legnagyobb épületmagasság: 4 m
- e) Az épület legmagasabb pontja: 6 m

(8)⁴⁷ Általános mezőgazdasági terület övezeteiben (Má):

- a) épületet a közút, tengelyétől számított 15 m-es, de a közterületi vagy magánúti telekhatártól legalább 10 m-es, az oldalsó és a hátsó telekhatároktól számított 10 m-es sávban elhelyezni nem lehet,
- b) az út tengelyétől számított 8 m-es sávban nem helyezhető el kerítés,
- c) szakrális építmények (kápolna, kereszt, kőkép), magasles, kilátó teleknagyságtól függetlenül elhelyezhető.

48. Vízgazdálkodási területekre vonatkozó általános előírások

54. §

(1) A közigazgatási területen a vízgazdálkodási területek a tájkarakter megőrzése, a természeti értékek-, az ökológiai hálózat védelme, valamint a vizek védelme céljából az alábbi területfelhasználási egységek övezeteire tagozódik:

- a) V-Tm jelű tómeder övezetei
- b) V-Tmk jelű tómedren kívüli vízgazdálkodási területek övezetei

(2) A V-Tm-1-2 és V-Tmk-1 jelű övezetekben építmények kizárólag vízgazdálkodási és a természetvédelmi célok elérése érdekében helyezhetők el.

49. Vízgazdálkodási területek—tómeder területek övezeteinek előírásai

55. §

(1) A V-Tm-1 jelű övezetbe a Balaton tómedrének vízfelületei tartoznak. Az övezetben a természetvédelmi célkitűzésekkel összhangban az alábbi építmények helyezhetők el:

- a) a közforgalmi vízi közlekedés építményei,
- b) a vízkár elhárítás építményei,
- c) a vízi sport közösségi építményei,
- d) a sporthorgászat közösségi építményei,
- e) a strandolás közösségi építményei.

(2) A V-Tm-2 jelű övezetbe a Balaton-part menti nádasok területei tartoznak.

(3) V-Tm-2 jelű övezetben új telkek nem alakíthatók ki.

(4) V-Tm-2 jelű övezetben a természetvédelmi célkitűzésekkel összhangban horgászturizmust szolgáló esőbeálló jellegű építmény helyezhető el.

50. Vízgazdálkodási területek—tómedren kívüli területek övezeteinek előírásai

56. §

⁴⁷ Az 53. § (8) bekezdését a Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2024. (II. 19.) önkormányzati rendelete 16. §-a iktatta be.

(1) A tómedren kívüli vízgazdálkodási terület az alábbi övezetekre tagolódik:

- a) V-Tmk-1 jelű, a Balaton-part külterületi területeinek 50 m széles tómedren kívüli vízgazdálkodási területnek övezete,
- b) V-Tmk-2 jelű, a Balaton-parti strand öblének övezete.
- c) V-Tmk-3 jelű, a vízfolyások vízgazdálkodási területének övezete,
- d) V-Tmk-4 jelű, a patak menti duzzasztott tó övezete,
- e) V-Tmk-5 jelű, a vízmű tározója területének övezete.

(2) V-Tmk-1 övezetben a természetvédelmi célkitűzésekkel összhangban horgászturizmust szolgáló esőbeálló jellegű építmény helyezhető el.

(3) A V-Tmk-2 jelű övezet területe a Balaton-parti strandhoz tartozó öböl területe, a Balaton medrén kívüli vízgazdálkodási terület övezete.

(4) A V-Tmk-3 jelű övezet a vízfolyások övezete.

(5) A V-Tmk-4 jelű övezet a vízfolyás menti duzzasztott tó övezete.

(6) A V-Tmk-5 jelű övezet a víztározó, vízmű övezete.

51. Természetközeli területek

57. §

(1) A természetközeli terület Tk-1 jelű övezete a Kis-Balaton nem erdőtervezett területeinek övezete, amely a nádasok, mocsarak és vizes élőhelyek természeti értékeinek megőrzésére szolgál.

(2) Természetközeli terület Tk-1 jelű övezetében kizárólag tanösvény elemei —tájékoztató tábla, madár les, esőbeálló— és egyéb ismeretterjesztési célt szolgáló építmény helyezhető el a területen lévő élőhelyek zavartalan fennmaradásának biztosítása mellett. Épület nem helyezhető el.

52. Beépítésre nem szánt különleges területek

58. §

(1) A beépítésre nem szánt különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

(2) A beépítésre nem szánt különleges területek az alábbi építési övezetre tagolódik: nagy kiterjedésű sportolási célú terület övezet **Kb-Sp** építményeinek elhelyezésére szolgáló terület.

53. Különleges beépítésre nem szánt terület nagy kiterjedésű sportolási célú terület övezete

59. §

(1) A **Kb-Sp-1** jelű övezet nagy kiterjedésű sportolási célú terület övezete.

(2) A **Kb-Sp-1** jelű övezetben elhelyezhető építmények: sportpályák, sportlétesítmények, és azokat kiszolgáló épületek (klubház, vendégház, raktár, műhely) és építményei helyezhetők el.

(3) A **Kb-Sp-1** jelű övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: szabadon álló
- b) Kialakítható legkisebb telek területe. 50.000 m²
- c) Beépíthető legkisebb telek területe. 50.000 m²
- d) Kialakítható és beépíthető telek legkisebb szélessége 100 m
- e) Legnagyobb beépítettség: 10 %
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 65 %
- g) Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m
- h) Az épület legmagasabb pontja: 14 m
- i) A telkeken belül az előkert 20 m, az oldalkert 30 m, a hátsókert 20 m legyen.

(4) A **Kb-Sp-2** jelű övezet nagy kiterjedésű sportolási célú terület övezete.

(5) A **Kb-Sp-2** jelű övezetben elhelyezhető építmények: sportpályák, sportlétesítmények, és azokat kiszolgáló épületek (klubház, vendégház, raktár, műhely) és építményei helyezhetők el.

(6) A **Kb-Sp-2** jelű övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: szabadon álló
- b) Kialakítható legkisebb telek területe. 50.000 m²
- c) Beépíthető legkisebb telek területe. 50.000 m²
- d) Kialakítható és beépíthető telek legkisebb szélessége 100 m
- e) Legnagyobb beépítettség: 10 %
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 65 %
- g) Legnagyobb épületmagasság: 9,0 m
- h) Az épület legmagasabb pontja: 14 m
- i) A telkeken belül az előkert 20 m, az oldalkert 30 m, a hátsókert 20 m legyen.

III. RÉSZ

54. Záró rendelkezések

60. §

(1) A rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

(2) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2004.(V.30.) önkormányzati rendelete Balatonberény Község Helyi Építési Szabályzatáról.

(A melléklet szövegét a(z) SZT-1.Egységes Szabályozási tervlap Belterület.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

48 Az 1. melléklet a Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2024. (II. 19.) önkormányzati rendelete 17. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

(A melléklet szövegét a(z) SZT-2. Egységes Szabályozási tervlap Külterület.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

⁴⁹ A 2. melléklet a Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2024. (II. 19.) önkormányzati rendelete 17. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

Elővásárlási joggal érintett ingatlanok jegyzéke:

1. Szabályozási terv-belterület SZT-1 tervlapon elővásárlási joggal érintett terület határa jellel körülhatárolt Z-kk-1 jelű övezetbe sorolt alábbi ingatlanok:

1.1. 04/164, /166, /168, /170, /172, /174 hrsz ingatlanok keleti területrészei

1.2. 04/14 hrsz ingatlan keleti területrésze.

⁵⁰ A 3. melléklet a Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2024. (II. 19.) önkormányzati rendelete 17. § (3) bekezdésével megállapított szöveg.