

KÜNGÖS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
13/2005.(IX.10.) RENDELETE

KÜNGÖS

***SZABÁLYOZÁSI TERVE,
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT JAVASLATA***

*PANNONTERV K.F.T.
VESZPRÉM, JUTASI ÚT 21*

MSZ: 639 - 1 – 4/B

MEGBÍZÓ:

*Küngös Község Önkormányzata
Küngös, Kossuth u 30*

MEGBÍZOTT:

*Pannonterv Kft
Veszprém, Jutasi út 21*

MUNKA:

*Küngös szabályozási terve,
helyi építési szabályzat javaslata*

TERVEZŐK:

Településrendező vezető tervező:

*Szabó Ágnes
TT 1 / 19 – 0263*

Közlekedés tervező:

*Jankó Tamásné
K1d-1/ 19-0062*

Zöldterület tervező:

*Brányi Mária
K1 /19-0139*

ÜGYVEZETŐ:

Károly Róbert

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ

I. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

1. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT JAVASLAT

- | | | | |
|----|---|---------------|----------------------|
| 2. | <i>Belterület szabályozási terve</i> | <i>Sz - 1</i> | <i>M = 1 : 2.000</i> |
| 3. | <i>HÉSZ -Külterületi rendelkezések melléklete</i> | <i>Sz - 2</i> | <i>M = 1 : 8.000</i> |

II. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

- | | | | |
|----|---|----------------|----------------------|
| 1. | <i>Település közlekedéshálózata</i> | <i>USz - 1</i> | <i>M = 1 : 2.000</i> |
| 2. | <i>Értékvédelem</i> | <i>É-1</i> | <i>M = 1 : 8.000</i> |
| 3. | <i>Megvalósítási ütemterv
(együttesen közművesítendő területek)</i> | <i>Ü-1</i> | <i>M = 1 : 8.000</i> |

A többi alátámasztó rajzi munkarész megegyezik a településszerkezeti terv alátámasztó munkarészeivel

BEVEZETŐ

Küngös Község településszerkezeti, szabályozási tervét, helyi építési szabályzat javaslatát az Önkormányzat megbízásából a Pannonterv Kft., Veszprém készíti el. A község részére 1982-ben a Veszprémi Tervező Vállalat megtervezte Balatonfőkajár és társközségei (Csajág, Küngös) összevont rendezési tervét. A terv 1985-ben és 1989-ben kisebb módosításokon esett át.

Szabályozási terv készítése, építési feltételek meghatározása, a településen új lakó- és gazdasági területek kijelölése, gazdasági tevékenységek fejlesztése Küngös Településfejlesztési koncepcióján, településszerkezeti tervén alapul.

I. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT JAVASLAT

Küngös Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII., az 1999. évi CXV. Törvény, továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 36/2002 Kormányrendelettel módosított 253/1997 kormányrendelet valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII törvény és a 283/2002 kormányrendelet, a 73/2005.(VIII.30.) sz-ú Kt. határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv, a Pannonterv Kft, Veszprém, 639-1-4/B, törzsszámon elkészített dokumentáció alapján megállapítja Küngös közigazgatási területe helyi építés szabályzatát valamint szabályozási tervét, külterület szabályozását és elrendeli annak alkalmazását.

I. FEJEZET ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

A RENDELET HATÁLYA

1.§.

- (1) *Jelen rendelet hatálya kiterjed Küngös község teljes közigazgatási területére. Jelen szabályzat mellékletei:*
 - a. *szöveges melléklet: fogalom-meghatározások*
 - b. *rajzi melléklet:*
 - *Küngös 1:2.000 méretarányú belterület szabályozási terve*
 - *Küngös 1:8.000 méretarányú HÉSZ külterületi rendelkezéseinek rajzi melléklete*
- (2) *A szabályozási terv hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, telket kialakítani, az övezeti előírások megtartásával építményt elhelyezni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni, közműhálózatot kiépíteni és ezekre hatósági engedélyt adni az országos érvényű jogszabályok betartása mellett – csak jelen előírások és tervek együttes figyelembe vételével szabad.*

- (3) *A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre és jogi személyiség nélküli gazdasági társaságokra nézve kötelező előírásokat tartalmaz.*

A SZABÁLYOZÁS ESZKÖZEI

2.§.

- (1) *A szabályozási tervben kötelező és irányadó szabályozási elemek vannak. A kötelező szabályozási elemek módosítását legalább a tömb egészére kiterjedő szabályozási terv készítésével lehet. A szabályozási terv kötelező elemeinek változtatása településszerkezeti terv változtatást vonhat maga után.*

Kötelező szabályozási elemek:

- a belterületi határvonal*
- különböző övezeteket elválasztó területfelhasználási egység határvonala*
- szabályozási vonal*
- az építési övezet és övezet övezeti jele*
- építés helye (telekalakításnál OTÉK szerint változik)*
- építési övezetek paraméterei*
- értékvédelemre vonatkozó előírások*

Irányadó szabályozási elemek:

- javasolt telekosztás*
- kiszolgáló utak nyomvonalai*
- közlekedéshez kapcsolódó egyéb jelek*

- (2) *E rendelet alkalmazásában szintterület-sűrűség számításnál a létesítmény bruttó szintterülete vehető figyelembe az övezetre vonatkoztatva.*

A TELEKALAKÍTÁS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

3.§.

- (1) *Beépítésre nem szánt területen 3000 m² –nél kisebb telket kialakítani nem lehet.*
- (2) *A település beépítésre nem szánt részén a terepszint alatti építmény alapterülete a telek 10%-át nem haladhatja meg.*
- (3) *A belterületi határ módosításával kapcsolatban a rendezés időszerűsége esetén az önkormányzati képviselő-testület rendelkezik. Építési engedély csak a belterületbe vonás, telekalakítás után adható meg.*
- (4) *A tervezési területen a telekalakítást fokozatosan, több ütemben tömbönként is el lehet végezni.*
- (5) *Hét építési teleknél több telekre vonatkozó, az egész tömböt felölelő telekalakítást az illetékes miniszter hatályos rendelete alapján készülő telekalakítási terv szerint lehet elvégezni.*

- (6) *Nyúlványos telek már kialakult beépítés esetén telekosztással alakulhat ki. A nyúlványos telek legalább 3 m széles nyúlvánnyal csatlakozhat a közterülethez a visszamaradó telek határa mellett.
Nyúlványos telek nem alakítható ki új beépítésre szánt és védett területen.
Nyúlványos telken kereskedelmi, vendéglátó és egyéb szolgáltató célú valamint intézmény épület nem létesíthető.*
- (7) *Új telekalakításnál max. 3 db, a szabályozási tervben jelölt új telekből lehet egy egységes építési telket kialakítani, melyre OTÉK-ban meghatározott, az oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.*
- (8) *Új lakótelkek utcai felőli legkisebb szélessége, homlokvonala:
-szabadonálló beépítés esetén min. 18 m, oldalhatáron állónál min 16 m, közterületi csatlakozása min. 5 m lehet. 10m-nél keskenyebb telek nem építhető be.*

II. FEJEZET ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSÉNEK ELŐÍRÁSAI

ENGEDÉLYHEZ KÖTÖTT ÉPÍTÉSI MUNKÁK 4.§.

- (1) *Közterületen csak az önkormányzat által meghatározott térbútorok és tájékoztató információs rendszer elemei helyezhetők el.*
- (2) *Az előkertben és közterületen max. 4,0 m magas, 2,0 m széles és 4,0 m hosszú, összesen 8 m² nagyságú, az épületeken 1 m² -él nagyobb, a funkciónak megfelelő cégfelirat, reklámhordozó, világító reklám csak engedélyezési eljárás alapján engedélyezhető, aminek méret meghatározása, kialakítása része az engedélyezési dokumentációnak. Az engedély iránti kérelemhez mellékelni kell a képviselő testület illetékes bizottsága állásfoglalását. A hatóság ennek figyelembe vételével dönthet. A világító reklám fényereje és annak iránya a környezetét és az úton közlekedőket nem zavarhatja.*
- (3) *Mutatványos tevékenység az Önkormányzat által erre kijelölt és biztosított területen, a környezetének hangos zavarása nélkül folytatható.*
- (4) *A vasúti pályatesttől mért 50 m védőtávolságon belül építményt csak a Központi Közlekedési Felügyelet Vasúti Felügyeleti szakhatósági hozzájárulása alapján lehet megépíteni, melyet a MÁV Rt. Pályalétesítményi Üzletág PMLI területileg illetékes Területi Felügyeleti Osztálya előzetes üzembentartói nyilatkozata alapján kerül kiadásra.*

ÁLTALÁNOS SZABÁLYOK

5.§.

- (1) *Azok az engedély nélkül épített épületek, amelyek visszavonásig érvényes fennmaradási engedéllyel rendelkeznek, -állagmegóvási munkát kivéve- csak akkor kaphatnak végleges fennmaradási engedélyt, továbbá csak akkor végezhetnek rajtuk építési tevékenységet, ha jelen Szabályzatnak megfelelnek.*
- (2) *Építési engedélyt csak az övezeti előírásnak megfelelően lehet kiadni. Az OTÉK 34.§.-ban meghatározott építési helyen belül építmény csak a szükséges védőtávolságok betartása mellett helyezhető el. Ez alól kivételt képez, ha a telken meglévő épület egy része építési helyen kívül esik. Ebben az esetben az építési helyen kívüli épületrész annak tömegnövekedése nélkül átalakítható, állaga megóvható. Ezek az épületek is azonban csak az építési helyen belül bővíthetők. Az építési helyen kívül álló épület vagy épületrész elbontása esetén, az csak építési helyen belül építhető vissza.*
- (3) *Az övezeti előírásoktól eltérő méretű meglévő telek beépítésének módját az építési hatóság határozza meg és beépítését engedélyezheti, ha az épület elhelyezése, az előírt védőtávolságok biztosíthatók és a tervezett épület a vonatkozó jogszabályoknak megfelel.*
- (4) *A közterület bővítéssel érintett, már beépített építési telekre a közterület lejegyzése, a telekalakítás végrehajtása nélkül is adható építési engedély. Ez esetben az épület bővítése átalakítása építési helyének határait az új, tervezett közterület határától kell számítani.*
- (5) *A belterületi telkek be nem épített részét kertként kell művelni és fenntartani.*
- (6) *Az építési hely az elő, oldal- és hátsókert méreteinek elhagyásával fennmaradó terület. Az építési hely előkerti határvonala egyben építési vonal is.*
- (7) *Az övezetben meghatározott telekméreteket ki nem elégítő de már kialakult, 500 m² -nél nagyobb telek beépítésének módját az építési hatóság határozza meg és beépítését engedélyezheti, ha az épület elhelyezése, az előírt védőtávolságok és a telken belüli parkolás biztosítható.
A már beépített telektömbben az építési vonalat a környező kialakult állapot alapján az építési hatóság határozza meg.*
- (8) *Oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala a legmegfelelőbb égtáji tájolású oldalsó telekhatár legyen.*
- (9) *Az oldalkert legkisebb szélessége:*
 - *szabadon álló beépítési mód esetén, a kialakult állapot kivételével, legalább az építési telekre előírt legnagyobb építménymagasság mértékének fele, de legalább 3 m kell, hogy legyen*
 - *oldalhatáron álló beépítési mód esetén, a kialakult állapot kivételével, legalább az építési telekre előírt legnagyobb építménymagasság mértéke, de min. 6 m kell, hogy legyen. Ha a szomszédos építmények között nem biztosítható a min. 6 m távolság, akkor az építményeket tűzfalassal kialakítással kell létesíteni*

- sarokteleknél, ahol az övezeti előírás nem szabályozza, a közterület hosszabbik oldala mentén az előkert min. 3 m kell, hogy legyen.

- (10) Hátsóker legkisebb mélysége:
 - az építmény hátsókeri homlokzatára értelmezett építménymagasságának mértéke, de min. 6 m kell, hogy legyen egységesen az övezet területén
- (11) A főrendeltetésű épület a telek utcavonal felőli részére kerülhet.
- (12) Mellékrendeltetésű épület csak akkor építhető, ha a telken már van főrendeltetésű épület. Mellékrendeltetésű épület, melléképítmény - kivéve a közműcsatlakozás építményeit - az utca felőli telekrészre nem épülhet, elhelyezése nem akadályozhatja a szomszédos telken az előírások szerinti főépület elhelyezést.
- (13) Mellékrendeltetésű épület használatbavétele önmagában nem engedélyezhető a főrendeltetésű épület használatbavételéig.
- (14) Állattartás céljára szolgáló építményt, melléképítményt csak az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet előírásait is betartva szabad létesíteni.
- (15) Lakótelkeknél, a helyi állattartási rendelet szerinti állattartási épület és egyéb melléképület oldalhatáron való beépítésnél a telek azon oldalán helyezhető el, ahol a lakóépület áll, szabadonálló építkezésnél pedig a lakóépület takarásában.
- (16) Építési telek elő- és oldalkertjében az OTÉK 35.§. foglaltakon túl árusító pavilon, konténer, lakókocsi és árusításra alkalmas sátor nem helyezhető el.
- (17) A közterület felőli telekhatáron tömör kerítés a kialakult állapothoz igazodóan, valamint csak településképíleg, illetve zajvédelmi szempontból indokolt esetben telektömbönként illetve utcaszakaszonként létesíthető.
- (18) Új beépítésű telkeken áttört kerítés építhető.
- (19) Lakóterületen kerítés természetes anyagokból (fa, terméskő, homlokzati téglá, kovácsolt vas stb.) épüljön.
Kerítés utca felől 1,60 m, szomszéd felől pedig 2,00 m-nél magasabb nem lehet. Lakótelkek oldalhatárán az utcai kerítéssel megegyező anyagú és kialakítású kerítés legalább az építési vonalig, az előkert teljes mélységében létesüljön.
- (20) A kerítés gazdasági területeken a telekhatáron max. 2 m magasságú és min. 80%-ban áttört jellegű legyen.
- (21) Külterületi beépítésre nem szánt területen a telekhatártól min. 0,5 m behúzva, saját területen csak élő sövény vagy 1,60 m-nél alacsonyabb vadvédelmi drótháló, dróthálóval átszőtt sövénykerítés létesíthető.
- (22) Az új lakó-, intézmény, gazdasági és egyéb épületek jellege, kialakítása anyaghasználata a település hagyományaihoz igazodó legyen.
Meglévő épületek felújítása, helyreállítása, átalakítása és korszerűsítése a helyi építési hagyományok figyelembe vételével engedélyezhető.

- (23) *Lakóövezetben csak lakófunkció mellett alakítható ki az övezetre engedélyezhető egyéb funkció.*
- (24) *Fa- és egyéb könnyűszerkezetű épületek homlokzati kialakítása a környezethez, utcaképhez alkalmazkodó vakolással történhet. Faburkolatú felület, látszó faszerkezet az épületeken csak másodlagos szerkezetként jelenhet meg. Táblás faanyagok használata nem engedélyezett.*
- (25) *Szerelt fém kémény a gazdasági területeket és a meglévő épületek ellátását kivéve nem építhető. Az esetlegesen megépülő szerelt fém kémény matt felületű, színben az épület színével harmonizáló legyen.
Meglévő épületeknél a korábban engedélyezett szerelt fém kémény csak addig tartható meg, amíg az épületen új, a tetőt is érintő építési igény nem jelentkezik.
Gázvezeték, gázóra utca felőli homlokzati falra nem telepíthető.*
- (26) *Az épületek tetőfedése nem lehet szürke azbesztcement tetőfedő-építési anyag, csillogó hatású fémlemez fedés.*
- (27) *Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területen 10 m-nél magasabb építmény vagy műtárgy elhelyezése csak tájlesztikai vizsgálatral alátámasztott módon lehetséges.*
- (28) *Küngös közigazgatási területén, a tájkarakter védelme érdekében, 2500 m² -nél nagyobb összes szintterületű csarnok jellegű épületek építése nem engedélyezhető.*
- (29) *A művelés alól való kivonásig a területeket az eredeti művelési ágnak megfelelően kell használni. Termőföld minőségének védelmében valamint a termőföldön tervezett egyéb beruházások engedélyezésében az illetékes Megyei Növény- és Talajvédelmi Szolgálat szakhatóságként működik közre.*
- (30) *Nyilvántartott régészeti lelőhelyek esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatóságként jár el. A Hivatalt be kell vonni az elvi építési engedélyezési és építési engedélyezési eljárásokba. Nyilvántartott régészeti lelőhelyen bármilyen jellegű földmunka megkezdését az illetékes Megyei Múzeumi Igazgatóságnak és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal illetékes Regionális Irodájának a munka megkezdése előtt 15 nappal írásban be kell jelenteni.*

III. FEJEZET **TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI**

ÁLTALÁNOS ÉS SAJÁTOS HASZNÁLAT SZERINTI TERÜLETFELHASZNÁLÁS

6.§.

- (1) *A meglévő és tervezett belterületi határvonalat a szabályozási terv rögzíti.*
- (2) *A beépítésre nem szánt külterületi mezőgazdasági terület közül a szabályozási tervlapon jelöltek szerint külterületből belterületbe csatolandó területek:*

- település É-i határán a 035/2-út,
- 035/3-4 hrsz-ú ingatlanok része
- a temetőtől ÉK-re 1316, 1317, 1038 út,
- 031/1, 1001-5, 1007-25, 1031-37 hrsz-ú ingatlanok része,
- az 1026-28 hrsz-ú ingatlanok

- (3) *A külterületből belterületbe vagy a belterületből külterületbe csatolt ingatlanokat az ingatlanok területére vonatkozó övezeti előírások szerint lehet beépíteni vagy hasznosítani a jelölt művelet elvégzése után.*

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET
ÉPÍTÉSI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ RÉSZLETES ELŐÍRÁSOK

FALUSIAS LAKÓTERÜLET

7.§.

- (1) *Falusias lakóterületen elhelyezhető:*
- legfeljebb kétlakásos lakóépület
 - önálló épületben vagy az egyik lakás helyén kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - egyéb közösségi, kulturális, szórakoztató épület
- (2) *Falusias lakóterületen kiegészítő vagy mellékfunkcióként elhelyezhető:*
- a lakókörnyezetet zajjal, rezgéssel, porral és légszennyező anyaggal nem zavaró kézműipari építmény
- Kiegészítő rendeltetésű épület építménymagassága nem haladhatja meg a főrendeltetésű épület építménymagasságát, csak főrendeltetésű épület mögött helyezhető el.*
- (3) *Falusias lakóterületen nem helyezhető el:*
- üzemanyagtöltő
 - önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (4) *Telkenként legfeljebb három épület építhető.*
- (5) *Az építési övezetben terepszint alatti építmény az épületek alatt és azon túl a fennmaradó építési telek 10%-ig épülhet.*
- (6) *A lakóövezet telkeit az épületek használatba vételi engedélye megadásáig teljes közművesítéssel kell ellátni, az új telekalakítással kialakított lakótömbökben telken belüli közműfelállásokkal:*
- közműves villamos energia vezetékkel
 - közműves ivóvíz vezetékkel
 - közüzemi szennyvízvezetékkel
 - csapadékvíz elvezetésére szolgáló zárt vagy nyílt árokkal

- közműves fölgázvezetékekkel

- (7) Az övezetben az Önkormányzat állattartásra vonatkozó rendeletében szabályozottak szerint lehet haszonállatot tartani.
- (8) Az épületeket jellemzően magastetővel kell kialakítani. Az épület meghatározó tömegén a tetőfelületek hajlásszöge 30-45 ° között változhat. Ettől eltérő hajlásszög az épület tömegének megjelenésében nem dominálhat. A tetőtér beépíthető.
- (9) Az építési övezet telkeinek kialakítása:

Övezet jele	Beépítés módja	Legkisebb területe m ²	Legnagyobb beépítettsége %	Építmények - legkisebb legnagyobb ép.magassága H	Minimális zöldfelületi aránya %	Megjegyzés
Lf-1	Sz	900	30	3,5-4,5	50	
Lf-2	O	800	30	3,5-4,5	50	K

Sz - szabadonálló beépítés

O - oldalhatáron álló beépítés

- (10) - A Lf-1 jelű építési övezetben az előkert mélysége 5,0 m lehet.
-A Lf-2, építési övezetben az előkert mélységét úgy kell meghatározni, hogy az új épület illeszkedjen az utcaképhez, az előkert mérete alkalmazkodjon a szomszédos telkek előkertjeinek méretéhez.

TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET

8.§.

- (1) A településközpont vegyes területen elhelyezhető:
- lakóépület
 - igazgatási épület
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - közösségi szórakoztató- és kulturális épület
 - egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épület
 - a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású gazdasági, kézműipari épület
- (2) Településközpont vegyes területen nem helyezhető el:
- közműpótló építmény
 - önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (3) Az övezet telkein több főfunkciójú épület is elhelyezhető, főfunkciójú épületek elhelyezését tisztázó, építési környezetre vonatkozó beépítési szintű és a képviselő testület illetékes bizottsága által véleményezett elvi építési engedélyezési terv alapján lehet engedélyeztetni.
- (4) A pinceszint épület alatt a földszint beépítés mértékéig építhető.

- (5) *Az övezet telkeit az épületek használatba vételi engedélye megadásáig teljes közművesítéssel kell ellátni telken belüli közműfelállásokkal:*
- *közműves villamos energia vezetékkel*
 - *közműves ivóvíz vezetékkel*
 - *közüzemi szennyvízvezetékkel*
 - *csapadékvíz elvezetésére szolgáló zárt vagy nyílt árokkal*
 - *közműves fölgázvezetékkel*
- (6) *Az övezetben haszonállatot nem lehet tartani.*
- (7) *Az épületeket jellemzően magastetővel kell kialakítani. Az épület meghatározó tömegén a tetőfelületek hajlásszöge 25-45° között változhat. Ettől eltérő hajlásszög az épület tömegének megjelenésében nem dominálhat. A tetőtér beépíthető.*
- (8) *Az építési övezet telkeinek kialakítása:*
- (9) *Az építési övezet telkeinek kialakítása:*

<i>Övezet jele</i>	<i>Beépítés módja</i>	<i>Legkisebb területe m²</i>	<i>Legnagyobb beépítettsége %</i>	<i>Építmények - legkisebb legnagyobb ép.magassága H</i>	<i>Minimális zöldfelületi aránya %</i>	<i>Megjegyzés</i>
Vt	O	800	40	4,0-6,0	20	K

*O - oldalhatáron álló beépítés
K - kialakult beépítés*

- (10) *-Az építési övezetben az előkert mélységét úgy kell meghatározni, hogy az új épület illeszkedjen az utcaképhez, az előkert mérete alkalmazkodjon a szomszédos telkek előkertjeinek méretéhez.*

GAZDASÁGI TERÜLET 9.§.

- (1) *A gazdasági terület építési övezetei az alábbiak:*
- a. *- kereskedelmi szolgáltató terület*
 - b. *- mezőgazdasági gazdasági terület*
- (2) *Kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető:*
- *mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület*
 - *gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, telkenként egy lakás*
 - *irodaépület*
 - *egészségügyi, oktatási, szociális épület*
 - *parkolóház, üzemanyagtöltő*
 - *sportépítmény*
- (3) *A kereskedelmi, szolgáltató övezet telkeit a használatba vételi engedély megkéréséig teljes közművesítéssel kell ellátni:*
- *közműves villamos energia vezetékkel*

- közműves ivóvíz vezetékkel
 - közüzemi szennyvízvezetékkel
 - csapadékvíz elvezetésére szolgáló zárt vagy nyílt árokkal
 - közműves fölgázvezetékkel (a termikus energiaellátás villamos-energiával kiváltható)
- (4) *Mezőgazdasági gazdasági területen elhelyezhető:*
- mindenfajta nem jelentős zavaró hatású mezőgazdasági tevékenységi célú épület
 - gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, telkenként egy lakás
 - irodaépület
 - egészségügyi, oktatási, szociális épület
- (5) *A mezőgazdasági gazdasági terület telkeit a használatba vételi engedély megkéréséig el kell látni :*
- közműves villamos energia vezetékkel
 - ivóvízellátással
 - közüzemi szennyvízvezeték kiépítéséig az illetékes környezetvédelmi és vízügyi hatóság által elfogadott szennyvíztároló, illetve szennyvíztisztító berendezés
 - csapadékvíz elvezetésére szolgáló nyílt árokkal
 - közműves fölgázvezetékkel (a termikus energiaellátás villamos-energiával kiváltható)
- (6) - *Gazdasági területen az elő- oldal és hátsókert mélysége 10 m-nél kevesebb nem lehet. Ez alól kivételt képez a 043-053 hrsz-ú ingatlanokon idővel kialakuló gazdasági terület, ahol az elő- oldal és hátsókert mélysége 5 m lehet.*
- *200 m-nél hosszabb és 2500m² -nél nagyobb összes szintterületű, csarnok jellegű épületek nem építhetők. Az épületek nagy homogén homlokzati felületeit előtetőkkel, negatív vagy pozitív tagozatokkal, anyagválasztással, különböző textúrákkal oldani kell. A tetőkön esetleg megjelenő gépészeti berendezéseket ráccsal, lamellákkal stb. takarni kell.*
- (7) *A telken több főfunkciójú épület is elhelyezhető, több főfunkciójú épület elhelyezésének tisztázása végett az építési hatóság elvi építési engedélyezési terv készítését írhatja elő.*
- (8) - *Az építési övezetben pinceszint a földszint beépítés mértékéig építhető.*
- *Az övezet építményeinek tervezése során területismertető talajmechanikai szakvéleményt kell készíteni.*
 - *A tervezett gazdasági épületek építési engedélyezési tervét kertépítészeti tervvel együtt kell készíteni.*
- (9) *Az övezetben az Önkormányzat állattartásra vonatkozó rendeletében szabályozottak szerint lehet haszonállatot tartani.*

A. KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI ÖVEZET

(1) Az építési övezet telkeinek kialakítása:

Övezet jele	Beépítés módja	Legkisebb területe m ²	Legnagyobb beépítettsége %	Építmények - legkisebb legnagyobb ép.magassága H	Minimális zöldfelületi aránya %	Megjegyzés
Gksz-1	Sz	5000	40	3,0-10,0	40	K
Gksz-2	Sz	1000	40	3,0-6,0	40	

Sz - szabadonálló beépítés

K - kialakult gazdasági terület

(2) Az építési övezetben a telekhatár melletti min. 10-m-es sávban többszintű növényzet (fa- és cserje), takaró védőfásítás telepítése végett e az épületek használatba vételi engedély megkéréséig területre beültetési kötelezettség érvényes.
Ez alól kivételt képez a 043-053 hrsz-ú ingatlanokon idővel kialakuló gazdasági terület

B. MEZŐGAZDASÁGI GAZDASÁGI ÖVEZET

(1) Az építési övezet telkeinek kialakítása:

Övezet jele	Beépítés módja	Legkisebb területe m ²	Legnagyobb beépítettsége %	Építmények - legkisebb legnagyobb ép.magassága H	Minimális zöldfelületi aránya %	Megjegyzés
Gm	Sz	5000	40	3,0-10,0	40	K

Sz - szabadonálló beépítés

K - kialakult gazdasági terület

(2) A telekhatáron megépülő kerítés melletti min. 15 m-es sávban többszintű növényzet (fa- és cserje) telepítése végett e területre az épületek használatba vételi engedély megkéréséig beültetési kötelezettség érvényes.

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

10.§.

(1) Különleges területekbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt a többi beépítésre szánt területektől eltérőek.

Különleges területek :

a. - sportlétesítmények

b. - temető területe

(2) Sportterületen csak sportpályák és járulékos létesítményeik (lelátók, öltözők, klub- és vendéglátó helyiségek), a terület igényei szerinti parkolók helyezhetők el.

- (3) *Az épületek a pinceszintje a földszint beépítés mértékéig építhetők be.*
- (4) *Az övezet telkeit a használatba vételi engedély megkéréséig teljes közművesítéssel kell ellátni:*
- *közműves villamos energia vezetékkel*
 - *közműves ivóvíz vezetékkel*
 - *közüzemi szennyvízvezetékkel*
 - *csapadékvíz elvezetésére szolgáló nyílt árakkal*
 - *közműves fölgázvezetékkel (a termikus energiaellátás villamos-energiával kiváltható)*
- (5) *Az övezetben haszonállatot nem lehet tartani.*

A. SPORTTERÜLET

- (1) *Az épületeket jellemzően magastetővel kell kialakítani. Az épület maghatározó tömegén a tetőfelületek hajlásszöge 25-40° között változhat. Ettől eltérő hajlásszög az épület tömegének megjelenésében nem dominálhat.*
- (2) *Az építési övezet telkeinek kialakítása:*

<i>Övezet jele</i>	<i>Beépítés módja</i>	<i>Legkisebb területe m²</i>	<i>Legnagyobb beépítettsége %</i>	<i>Építmények - legkisebb legnagyobb ép.magassága H</i>	<i>Minimális zöldfelületi aránya %</i>	<i>Megjegyzés</i>
Ksp	<i>Sz</i>	3000	10	3,5-6,0	20	

Sz - szabadonálló beépítés

- (3) *Az építési övezetben az el- oldal és hátsókert mélysége min. 10,0 m lehet*

B. TEMETŐ

- (1) *A temető területén csak a temetkezéshez tartozó, illetve azt kiszolgáló épületek és létesítmények (ravatalozó, halottasház, kápolna, síremlékek, kripták, urnafalak) valamint úthálózat, közművek, térbútorok, képzőművészeti alkotások helyezhetők el.*
- (2) *A legnagyobb építménymagasságot csak az esetleg megépülő torony, harangláb haladhatja meg.*
- (3) *Az övezet kialakítása:*

<i>Övezet jele</i>	<i>Beépítés módja</i>	<i>Legkisebb területe m²</i>	<i>Legnagyobb beépítettsége %</i>	<i>Építmények - legkisebb legnagyobb ép.magassága H</i>	<i>Minimális zöldfelületi aránya %</i>
Kt	<i>Sz</i>	5000	5	-5,0	70

Sz - szabadonálló beépítés

- (4) *A zöldfelületi arány számításnál a sírok területét 100%-ban zöldterületként kell figyelembe venni.*
- (5) *A temetők területén a régi, a településre ill. a környékre jellemző sírjelek megóvásáról gondoskodni kell. Ugyancsak védeni kell a település történetét alakító jelesebb családok ill. személyek síremlékeit.*
- (6) *A meglévő növényállomány megóvásáról, újak telepítéséről gondoskodni kell. A kerítés mentén legalább dupla fasort kell telepíteni, vagy többszintű növényzet telepítendő.*
- (7) *Meglévő temető telkétől megtartandó védőtávolság 30 m. Temető terület bővítésnél, új temetőrész kialakításánál a fásított védőtávolságot telken belül kell kialakítani. Védőtávolságon belül új épület, építmény nem építhető, állattartó tevékenység nem végezhető, vízkivételi hely nem létesíthető, étkezési célra történő növénytermesztés illetve a talaj állékonyságát befolyásoló tevékenység nem folytatható.*

**BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK
KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK
11.§.**

- (1) *A közlekedési területeket és létesítményeket a terv ábrázolja. A gyorsforgalmi út előírt, a terven ábrázolt a 2003. évi CXXVIII. törvény 6.§. (1) szerinti 500 m széles folyosót figyelembe kell venni. Főutak tervezett nyomvonalánál a 40 m-es építési területet biztosítani kell. Főutak vonatkozásában a védőterület a közút tengelyétől számított 100 m – 100 m, míg a közutak esetében 50 m – 50 m.*
- (2) *Az M8-as gyorsforgalmi út pontos nyomvonalának meghatározásáig az 500 m-es területsávra változtatási tilalmat kell az Önkormányzatnak elrendelni.*
- (3) *Az utak (Köu) szabályozási vonallal meghatározott területsávjai mentén létesítményt elhelyezni csak a területsáv megtartásával lehet. a területsávba eső meglévő épületen építési tevékenység csak az alábbiak mérlegelésével lehet:*
 - a területsáv kialakulásának várható ideje
 - az épületnek a területsávban elfoglalt helye
 - az épület sajátosságai (eszmei és gazdasági értéke)
- (4) *Az utak védősávjaiban építési tevékenység az illetékes közlekedési szakhatóság állásfoglalásának figyelembe vételével engedélyezhető.*
- (5) *Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges várakozási igényt saját ingatlanon belül kell kielégíteni. Amennyiben ez nem lehetséges, helyi parkolási rendeletet kell alkotni, melyben a parkoló megváltás lehetőségeit és körülményeit szabályozni kell.*
- (6) *A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó – (parkoló-) helyet fásítani kell. A fásítást minden megkezdett 4 db. várakozó – (parkoló) hely után 1 db. környezettűrő túlkoros lombos fa telepítésével kell megoldani.*

- (7) *Tömegközlekedési útvonalakon javasolt a meglévő és tervezett megállóknál az autóbusszöblök kialakítása.*
- (8) *A rálátási háromszögeket minden esetben biztosítani kell, útsatlakozásnál a szabadlátást gátló létesítményeket elhelyezni, valamint 1,20 m-nél magasabb növényzetet ültetni tilos*
- (9) *A szűk keresztmetszetű utaknál részletes forgalmi vizsgálatot kell készíteni az egyirányúsítási lehetőségek kivizsgálása céljából.*
- (10) *Meglévő útburkolatok szélesítése szükséges kétirányú forgalom részére, lehetőség szerint 6,0 m-re, egyoldali árok kialakítással, vagy zárt csapadékvíz-elvezetéssel, minimum egyoldali járdaburkolattal.*
- (11) *Járdaburkolatok kiépítése az utcákban min. 1,50 m szélességben szükséges, legalább egyik oldalán, de lehetőség szerint mindkét oldalon.*
- (12) *Épület megközelítést szolgáló út, közút vagy a földhivatali nyilvántartásban önálló helyrajzi számon, útként nyilvántartott magánút lehet.*
- (13) *Épület megközelítését biztosító köz- és magánutat úgy kell kialakítani, hogy az megfeleljen a közutakra vonatkozó műszaki előírásoknak és a közművesítéshez szükséges közműsávok elhelyezhetőségi követelményeinek.*
- (14) *Önálló gyalogút nem használható fel építési telek kialakítására, kiszolgálására.*
- (15) *A közutak esetén szükséges építési terület szélességek:*
- | | |
|--|----------------------|
| - gyorsforgalmi utak (autópálya) esetén | 60 m |
| - főutak esetén | 40 m |
| - országos mellékutak esetén | 30 m |
| - helyi gyűjtőutak esetén | 22 m |
| meglévőnél, kötöttségek esetén meglévő szélesség, de min. 16 m | |
| - kiszolgáló út esetén | 12 m |
| meglévőnél, kötöttségek esetén meglévő változó szélességek, de | |
| lehetőség szerint | min. 10 m-re bővítve |
| - kerékpárút esetén | 3 m |
| - gyalogút esetén | 3 m |
- (16) *Vasútvonal – országos közforgalmú vasútvonal szélső vágányától 50 m távolságon belül építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.*
- (17) *Vasút építési területe*
- | | |
|-------------------------|------|
| kétvágányú vasút esetén | 20 m |
| egyvágányú vasút esetén | 10 m |
- (18) *Szintbeni vasúti átjáróban a rálátási háromszög biztosítandó, abban a vasút szintjétől számított 50 cm-nél magasabb építményt, fát növényzetet elhelyezni nem szabad.*

KÖZMŰTERÜLETEK

12.§.

- (1) *A közmű létesítményeinek elhelyezése:
- közterületen (nyomvonal jellegű létesítmények),
- önálló közmű-telek területén vagy
- szolgalmi jog biztosítása mellett, más területfelhasználási egységek területén lehetséges.*
- (2) *A közműhálózatok és közműlétesítmények elhelyezésénél az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazat szabványokat és előírásokat be kell tartani*
- (3) *A közműlétesítmények ágazati előírások szerinti védőtávolságait biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.*
- (4) *Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésnél az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.*
- (5) *Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.*

VÍZELLÁTÁS

13.§.

- (1) *A községben az ivóvízhálózat kiépítésre került, üzemeltetője a DRV Dél-balatoni Üzemigazgatóság Balatonakarattya-i Üzemvezetőisége.
A telken, földrészleten ivóvízbekötés csak akkor engedélyezhető, ha a szennyvízelvezetés megoldott.*
- (2) *A vízvezetékrendszer építéséhez vízjogi létesítési engedélyezési terveket, kiviteli terveket kell készíteni. Minden új ingatlant önálló vízbekötéssel kell ellátni.
A hatályos, egyedi vízbeszerzésre valamint vízgazdálkodásra vonatkozó előírásokat be kell tartani.*
- (3) *Az egyes fogyasztások mérésére a telekhatáron belül vízmérőaknákat kell építeni.*
- (4) *A fejlesztési területeken folytatott tevékenységeket a hatályos kormányrendeletben előírtak értelmében a felszín alatti vízkészletek, tartalék és potenciális vízbázisok védelme érdekében úgy kell végezni, hogy szennyeződés ne történjen.*
- (5) *A települést érintő vízbázis védőterületekre vonatkozó előírásokat, használati korlátozásokat az építési engedélyezési eljárások során figyelembe kell venni.*

SZENNYVÍZELVEZETÉS

14.§.

- (1) *A szennyvízcsatornázás közösen készült Csajág községgel, a községekből a szennyvíz átemelőkkel nyomóvezetéken keresztül jut a Berhidai szennyvíztisztító telepre, ahol a megfelelő tisztítás biztosított.*
- (2) *A település bővítése során a meglévő hálózatot hidraulikailag felül kell vizsgálni és a tényleges beépítéstől függően egyes meglévő vezetékek keresztmetszetét bővíteni szükséges.*
-A tervezett falusias, családiházias területeknél egy új átemelő telepítése szükséges.
- A gazdasági- kereskedelmi, szolgáltatói területeken a terep lejtési viszonyai miatt a szennyvízcsatornát a vasút fölött kialakítandó közterületen kell elhelyezni a gravitációs beköthetőség miatt.
- (3) *A szociális szennyvizek közvetlen a kiépülő csatornahálózatba köthetők. A gazdasági területekről a hatályos rendeletben meghatározott határértékeket kell figyelembe venni, a határérték feletti szennyvizeket a bekötés előtt egyedileg saját területen előtisztítani szükséges.*
A közcsatornába csak megfelelő előtisztítás után szabad a szennyvizet bevezetni. Az előtisztítást a hatóságok által elírt mértékben kell elvégezni.
- (4) *Az új beépítéseknél a szennyvízcsatorna további kiépítésével kell számolni, egyedi szennyvízgyűjtők nem létesíthetők, a meglévőket a kiépülő szennyvízhálózatra kell kötni.*
- (5) *A fejlesztések figyelembevételével az egyes átemelőket felül kell vizsgálni és szükség szerint bővíteni kell.*
- (6) *Állati eredetű szennyvizet közcsatornába bevezetni tilos.*

CSAPADÉKVÍZELVEZETÉS

15.§.

- (1) *A csapadékvizek befogadója a Bürkös-réti patak.*
A meglévő patakmedret, nyíltárkokat karban kell tartani, a kapubehajtók alattiátereszeket felül kell vizsgálni és minimum $\varnothing 40$ cm-re kell átépíteni.
- (2) *Meglévő mélyvonulatokban húzódó vízelvezető árkok, patak melletti területet, min. 3-3 m szélességben szabadon kell hagyni a karbantartás biztosításához.*
- (3) *A meglévő csapadékvízcsatornák vízelvezető képességét és állagát felül kell vizsgálni és szükség szerint fel kell bővíteni illetve át kell építeni.*
- (4) *Az új területek beépítésénél az utépítési tervek szerinti zárt vagy nyíltárkos vízelvezetés készülhet a meglévő vízelvezető árkokhoz kapcsolódóan. A csapadékvizek biztonságos vízelvezetéséhez vízrendezési tanulmánytervet kell készíteni, melyben a vízgyűjtő területek pontos lehatárolásával a szükséges átépítések és fejlesztések rögzíthetők.*

VILLAMOS ENERGIA ELLÁTÁS

16.§.

- (1) *A település 20 kV-os feszültség szinten a 83/0 műszakszámú Litér-Küngös-Siófok gerincvezetékéről leágazó 83/4 műszakszámú vezetéken kap ellátást.
A településen a magánterületek felett haladó szabadvezeték szakaszokat közterületre kell áthelyezni.*
- (2) *A fejlesztési területek ellátása végett új trf. állomást kell telepíteni.*
- (3) *A földkábeles rendszernél külön térvilágítási hálózat biztosítja a közlekedési utak, magánterületek megvilágítását.
A kommunális és ipari transzformátor állomások gépteljesítményét bővíteni kell.*
- (4) *Új villamos energia közép- és kiefeszültségű, közvilágítási hálózatokat építeni csak földkábeles módon szabad engedélyezni.*
- (5) *Az új fogyasztói csatlakozások kialakításánál az E.ON Észak-dunántúli Áramszolgáltató Rt. Iránytervét kell alkalmazni, a fogyasztói csatlakozó és a fogyasztásmérés elhelyezését illetően.
A tervezett utcák kiefeszültségű hálózatainak műszaki paramétereit az E.ON Észak-dunántúli Áramszolgáltató Rt-vel egyeztetni kell, a kiviteli tervek készítése előtt.*
- (6) *A község közvilágítását energiatakarékos fényforrásokkal ellátott korszerű lámpatestekkel meg kell újítani.*
- (7) *A fejlesztési területek villamos energia ellátását a vonatkozó GKM rendelet alapján lehet megvalósítani*
- (8) *A tervezési területen meglévő hálózatok és azok biztonsági övezetét a hatályos IpM rendelet előírásai szerint kell figyelembe venni.*

FÖLDGÁZELLÁTÁS

17.§.

- (1) *A településen KPE műanyagcsőből kialakított, középnyomású (4,0 bar) földgáz hálózat üzemel körzeti nyomásszabályozó állomással, melyről további vételezéseket lehetségesek. Mérőórákat telken belül kell elhelyezni.*
- (2) *Égéstermék kivezetés, gázvezeték csövek épületek utcai homlokzatán nem jeleníthetők meg.*
- (3) *A konkrét igények felmerülése esetén a KÖGÁZ RT-től előzetes véleményt kell kérni.
A vélemény tartalmazza az adott bővítés műszaki-gazdasági feltételeit, egyben alapja a szükséges kiviteli tervek elkészítésének is.*
- (4) *A konkrét gázigények megjelenésekor a hálózatfejlesztési igényt a KÖGÁZ Rt. Hálózatfejlesztési Osztályán be kell jelenteni.*

- (5) *A gázenergia felhasználása létesítés engedély köteles a hatályos törvényi felhatalmazás következtében.*

ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

18.§.

- (1) *Az elektronikus hírközlésről szóló törvény alapján az utak és közművek építésénél, korszerűsítésénél, egyéb építmények és más létesítmények megvalósításánál, felújításánál – a külön jogszabályokban meghatározott módon – biztosítani kell az elektronikus hírközlési építmények elhelyezésének lehetőségét.*
- (2) *Igény esetén a kábel TV hálózat kiépítésekor a kábel TV és telefon hálózat egy nyomvonalon, egy árokban is vezethető.*
- (3) *A település újonnan kialakításra kerülő lakó- és egyéb ingatlanjainak vezetékes telefontal való ellátását a meglévő vonalhálózat bővítésével, földárókban fektetett földkábeles megoldással lehet megvalósítani.*

ZÖLDTERÜLETEK

19.§.

- (1) *Zöldterület a belterület állandó növényzettel fedett közhasználatú része, mely a szabályozási tervlapon közkertként, közparkként (KK, KP) van szabályozva.*
- (2) *Meglévő zöldterületet más rendeltetésű terület-felhasználásra átminősíteni nem lehet, az övezet telkei nem oszthatók meg.*
- (3) *Közparkban elhelyezhető:*
- *pihenést és testedzést szolgáló építmény*
 - *vendéglátó épület*
 - *hírlap- és virágárúsító pavilon*
 - *a terület fenntartásához szükséges építmény*
- (4) *Az övezet kialakítása:*

<i>Övezet jele</i>	<i>Beépítés módja</i>	<i>Legkisebb területe m²</i>	<i>Legnagyobb beépítettsége %</i>	<i>Építmények - legkisebb legnagyobb ép.magassága H</i>	<i>Minimális zöldfelületi aránya %</i>
Z (kp)	Sz	1000	2	-3,5	95

Sz - szabadonálló beépítés

- (5) *Meglévő és újonnan létesítendő közhasználatú zöldfelületek folyamatos fenntartásáról, esetenkénti felújításáról gondoskodni kell.*
- (6) *Újonnan létesítendő közpark, közkert csak engedélyezett kertrendezési terv alapján épülhet. Biztosítani kell a terület mozgássérültek általi megközelítési lehetőségét.*

- (7) Közhasználatú zöldfelületen fát kivágni csak engedély alapján lehet, a hatóság által előírt és megadott helyen történő fásítás mellett.
- (8) A település egész területén bármely létesítmény elhelyezésénél figyelmet kell fordítani a meglévő növényzet védelmére. Fakivágás csak engedély alapján végezhető. Táj és településkép védelmi szempontból a növénytelepítéshez a tájra jellemző elsősorban lombhullató fajokat kell alkalmazni.
- Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága által telepítésre javasolt növények jegyzéke:

FÁK

Alnus glutinosa (enyves éger)
Amygdalus communis (közönséges mandula)
Acer campestre (mezei juhar)
Acer platanoides (korai juhar, alapfaj!)
Acer pseudopaltanus (hegyi juhar, alapfaj!)
Carpinus betulus (gyertyán)
Corylus colurna (törökmogyoró)
Fagus sylvatica (közönséges bükk)
Fraxinus excelsior (magas kőris)
Fraxinus excelsior ssp. 'Pannonica' (magyar kőris)
Fraxinus ornus (virágos kőris)
Juniperus communis (közönséges boróka)
Morus alba (fehér eperfa)
Padus avium (madárcseresznye)
Populus alba (fehér nyár, porzós, alapfaj!)
Populus nigra (fekete nyár, porzós, alapfaj!)
Populus nigra 'Piramidalis' (jegénye nyár, porzós)
Populus termula (rezgő nyár, porzós)
Pyrus pyraister (vadkörte)
Quercus cerris (csertölggy)
Quercus petraea (kocsánytalan tölgy)
Quercus pubescens (molyhos tölgy)
Quercus robur (kocsányos tölgy)
Quercus robur 'Fastigiata' (oszlopos kocsányos tölgy)
Salix alba (fehér fűz)
Sorbus aria (lisztes berkenye)
Sorbus aucuparia (madár berkenye)
Sorbus domestica (házi berkenye)
Sorbus torminalis (barkóca berkenye)
Tilia cordata (kislevelű hárs)
Tilia platyphyllos (nagylevelű hárs)
Tilia tomentosa (ezüst hárs)

ALACSONY CSERJE

Amygdalus nana-Prunus tenella (törpemandula)
Berberis vulgaris (sóskaborbolya)
Colutea arborescens (pukkanó dudafürt)
Cornus mas (húsos som)

Cornus sanguinea (veresgyűrű som)
Colyrus avellana (közönséges mogyoró)
Cotinus coggygria (cserszömörce)
Crataegus laevigata (csere galagonya)
Crataegus monogyna (egybibés galagonya)
Euonymus europaeus (csíkos kecskerágó)
Euonymus verrucosus (bibircses kecskerágó)
Frangula alnus (kutyabenge)
Ligustrum vulgare (közönséges fagyal)
Lonicera xylosteum (ükörke lonc, alapfaj!)
Prunus spinosa (kökény)
Rhamnus chatarticus (varjútövid benge)
Rosa canina (cadrózsa)
Salix cinerea (rekettyefűz)
Salix caprea (kecskefűz)
Staphylea pinnata (mogyorós hólyagfa)
Syringa vulgaris (kergi orgona)
Viburnum lantana (ostorménfa)
Viburnum opulus (kányabangita)
Philadelphus coronarius (közönséges jezsámen)

- (9) **Z (kk)** - közkertben, fásított köztéren építményt elhelyezni nem lehet csak térbútorzatot és gyephézagos kialakítású parkolót.

ERDŐTERÜLETEK 20.§.

- (1) Erdőterület lehet:

- védelmi erdő **Ev**

- (2) - Meglévő erdők esetében a művelési ág nem változtatható meg, a változtatást a természetvédelmi hatóság kezdeményezheti, kivéve a termőhelyre jellemző természetes vegetáció kialakítására alkalmas területeket, ahol az erdészeti hatóság engedélye alapján engedélyezhető az erdőről más művelési ágra való áttérés.

- Kerítést létesíteni, csak természetvédelmi, erdőgazdálkodási és vadgazdálkodási célból szabad.

- (3) **Ev** - 0 %

- jelű övezetbe a településvédő, közlekedésvédő erdőterületek tartoznak. Az erdő területén épületet, építményt elhelyezni nem szabad.

- (4) Erdőterületen közút, közmű, távközlési vonalas létesítmény csak az erdészeti hatóság által megszabott feltételekkel létesíthető.

- (5) *Az erdők szabad látogathatóságát, a tulajdoni állapottól függetlenül biztosítani kell. Sövénykerítést vagy vadvédelmi kerítést csak természetvédelmi, erdőgazdálkodási és vadgazdálkodási célból lehet.*

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

21.§.

- (1) *Mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el. Mezőgazdasági területek lehetnek:*
- általános:
szántó
rét, legelő, gyepek
- (2) *A telek művelési ága a beépítés feltételeként akkor fogadható el, ha az a telek legalább 80%-án meghatározó.*

ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

22.§.

- (1) *Általános mezőgazdasági terület- szántó területen önálló lakóépület, illetve lakást magába foglaló épület, építmény az övezeti előírásokon túl akkor helyezhető el, ha biztosított a:*
- közműves villamos energia
- ivóvíz
- az illetékes környezetvédelmi és vízügyi hatóság által elfogadott szennyvíztároló, illetve szennyvíztisztító berendezés
- csapadékvíz nyíltárkos elvezetése
- a terület közútról, de legalább magánútról történő közvetlen megközelítése
- (2) **Má-1** *Általános mezőgazdasági terület-szántó*
- Az övezetbe szántó művelésű területek tartoznak. Az övezetben épületet, építményt elhelyezni nem lehet.
- (3) **Má-1*** *Általános mezőgazdasági terület, szántó - alternatív energiahasznosítás hatásvizsgálatára kijelölt terület*
- Az övezetbe szántó művelésű területek tartoznak, az övezetben épületet, építményt elhelyezni nem lehet.
- (4) **Má-2** *Általános mezőgazdasági terület-szántó*
- Az övezetbe szántó művelésű területek tartoznak.
A 20 ha-nál nagyobb telken , a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető.
- Az épületek kialakítása során helyi jellegű és tájba illő anyagokat kell használni.

(5) **Má-3** Általános mezőgazdasági terület- gye, rét, legelő

Az övezetben épület, építmény nem helyezhető el.

(6) Általános mezőgazdasági övezet telkeinek kialakítása:

Övezet jele	Beépítés módja	Legkisebb beépíthető területe m ²	Legnagyobb beépítettsége %	Építmények - legkisebb legnagyobb ép.magassága H	Megjegyzés
Má-1	-	-	-	-	Tájképvédelmi terület
Má-1*	-	-	-	-	Alternatív energiahasznosítás hatásvizsgálatára, szélérőműpark telepítésére szánt terület
Má-2	Sz	200.000	0,1	-6,0	Max. 400 m ² alapterületű épület építhető
Má-3	-	-	-	-	

Sz - szabadonálló beépítés

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK 23.§.

(1) *Az egyéb területekbe a V vízgazdálkodási területek tartoznak.*

- vízművek, szennyvízátelők **V**
- a Borkös (Bürkös) patak és a közigazgatási területet átszelő, állandó vízfolyású nyíltárok.

(2) *A meglévő mélyvonulatokban húzódó patakot és vízelvezető árkokat rendezni kell, a vízfolyás partjait karbantartás végett min.3-3 m szélességben beépíteni nem lehet*

(3) *A vízfolyások területén minden tevékenység a területileg illetékes vízügyi hatóság hozzájárulásával végezhető.*

(4) *A vízgazdálkodási területekre meghatározott védőtávolságokat és a hatályos korm., rendeletben meghatározottakat figyelembe kell venni és a vonatkozó előírásokat be kell tartani.*

KÖRNYEZETALAKÍTÁSI- ÉS VÉDELMI ELŐÍRÁSOK

ÁLTALÁNOS KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

24.§.

- (1) *A település területén mindennemű tevékenység csak a környezet védelmének általános szabályairól szóló hatályos törvény és annak végrehajtási rendelete szerint végezhető.*
- (2) *A település teljes közigazgatási területén meglévő és tervezett létesítmények ill. tevékenységek engedélyezésével kapcsolatban az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás részletes szabályairól szóló kormányrendelet előírásait kell betartani.*
- (3) *A tervezési területen csak olyan tevékenységek, technológiák folytathatók, melyek megfelelnek az övezetek környezeti előírásainak és az emisszió a vonatkozó rendeletekben meghatározott paraméterek alatt marad. A konkrét technológiák ismeretében e beruházónak be kell szereznie a szükséges engedélyeket és határozatokat.*
- (4) *A község területén csak olyan állattartó létesítményt szabad üzemeltetni, ahol a keletkező trágya kezelése, ártalmatlanítása megoldott. A trágya kezelése a szomszédos belterületi telkeken sem bűzt, sem fertőzésveszélyt nem okozhat. Az állattartást külön önkormányzati rendelet szabályozza, mely meghatározza annak környezeti feltételeit is.*
- (5) *A település közigazgatási területén új hulladék lerakó és hulladék ártalmatlanító nem létesíthető.*

A FÖLD VÉDELME

- (1) *Mindenfajta gazdasági tevékenység csak a talajszennyezés, környezetszennyezés lehetőségének kizárásával történhet.*
- (2) *A mezőgazdasági rendeltetésű területek művelés alóli kivonását a területileg illetékes földhivatal engedélyezi, mely vonatkozik az erdőtelepítésre is.*
- (3) *A termőföldön tervezett beruházások, építések tervezése során gondoskodni kell a humuszos termőréteg megmentéséről és a szomszédos mezőgazdasági területek további megközelíthetőségének, művelésének a biztosításáról.*
- (4) *A települési hulladékot csak szervezett szeméthyűtéssel, az erre a célra kijelölt helyen -hulladéklerakó telepen szabad elhelyezni. A kommunális hulladék gyűjtését a siófoki Zöld fok Rt. végzi. A veszélyes hulladékokkal kapcsolatos mindenfajta tevékenység (begyűjtés, átvétel stb.) engedélyköteles. Lakossági veszélyes hulladékot szervezetten kell gyűjteni és fedett térben, talajtól szigetelt tárolását önkormányzati szinten kell biztosítani.*
- (5) *Mindenfajta gazdasági tevékenység csak a talajszennyezés lehetőségének kizárásával történhet. Mezőgazdasági területek szomszédságában új gazdasági telephelyek*

kialakításánál olyan tevékenységek engedélyezhetők, melyek során termőterületekre talajidegen és szennyező anyag még ideiglenesen sem kerül.

- (6) *A szennyvizek szikkasztása nem megengedhető.*

A VÍZ VÉDELME

- (1) *A környezet szennyezésének megszüntetése végett a szennyvízcsatorna teljes kiépítését el kell végezni, az új, fejlesztési területeket is rá kell csatlakoztatni..*
- (2) *Építési tevékenység csak közműhálózat kiépítése után lehetséges, közműpótló létesítmények csak külterületen engedélyezhetőek.*
- (3) *Küngös község szennyeződés érzékenységi besorolása „B” érzékeny terület. Vízhőmérséklet tekintetében tilos a rendeletekben megállapított határértékeket túllépni, a szennyvizet csapadékcatornába bevezetni.*
- (4) *A gazdasági létesítmények szennyvizeinek tisztítását üzemi tisztítóberendezéssel úgy kell megoldani, hogy szennyezettségük a jogszabályok által megállapított határértéket ne haladja meg.*
- (5) *A terület fő felszíni vízgyűjtője a Bürkös (Börkös)-réti patak medre melybe a környező kisebb vízfolyások vezetnek.
A csapadékvíz elvezetés, különösen közlekedési területekről olaj- és homokszűrőn keresztül történhet.*
- (6) *A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló 49/2001 Korm. rendelet szerint a területen mezőgazdasági tevékenységet folytatóknak a rendeletben meghatározott előírásokat kell betartani.*
- (7) *Az élővízbe bocsátott szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket be kell tartani a szennyvízbírságról szóló OVH rendelkezés, a felszíni vizek minősége védelmének egyes szabályairól szóló kormányrendelet és az ezekhez kapcsolódó, a használt- és szennyvizek kibocsátási határértékeiről és alkalmazásuk szabályairól szóló KöM-KöViM együttes rendelet előírásai szerint*

A LEVEGŐ VÉDELME

- (1) *Levegőtisztaság-védelmi rendeletekben megállapított határértékeket túllépni tilos. Lakóterületen kizárólag olyan tevékenység folytatható és olyan építmény helyezhető el, amely légszennyező anyag kibocsátása a területre vonatkozó kibocsátási határértékeket nem haladja meg.*
- (2) *A légszennyezés csökkenése érdekében az építményekben gázfűtésre való átállás szükséges.*
- (3) *A levegő védelme végett rendezett zöldfelületek kialakítása és folyamatos karbantartása, pormentes úthálózat kiépítése szükséges.*

- (4) *A hatályos KvVM rendelet szerint Küngös a 10 számú légszennyezettségi zónába tartozik
Az újonnan megvalósítandó tevékenységek engedélyeztetése során a hatályos korm. rendelet a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról, valamint a légszennyező pontforrásokra vonatkozó KöM-EüM-FVM együttes rendeletet és követelményeit kell betartani.*
- (5) *Újabb légszennyezéssel járó tevékenység telepítése előtt hatásvizsgálat készítendő, akkor is, ha a rendelet erről eltérően nyilatkozik.*

ZAJ ELLENI VÉDELEM

- (1) *Zaj és rezgés elleni védelem érdekében a megállapított határértékeket túllépni tilos. A településre a BTSZ-ban meghatározott zaj- illetve rezgésterhelési előírások vonatkoznak.*
- (2) *A települést érintő legjelentősebb zajforrást és rezgésterhelést a települést átszelő 7207. sz-ú úton áthaladó forgalom jelenti.*
- (3) *A zaj és rezgés elleni védelem érdekében bármely zajt kibocsátó létesítmény csak az esetben üzemeltethető vagy építhető, illetve bármely tevékenység csak akkor folytatható, ha az általa kibocsátott zaj mértéke a környezetben a vonatkozó rendeletek szerinti határértékeket nem haladja meg. Ellenkező esetben a létesítmény üzemeltetése (nyitva tartása) korlátozható, működési engedélye visszavonható.*
- (4) *Közlekedési eredetű zaj elleni védelem érdekében az utcák mentén fasorok telepítése és újonnan megépülő lakóterületen min. 5 m, gazdasági területen min. 10 m mély elő- oldal és hátsókerter kialakítása szükséges.*
- (5) *Zajt keltő és zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a zajterhelési határértékek betartása biztosított legyen.*

TELEPÜLÉSI KÖRNYEZET, ÉLŐVILÁG VÉDELME

- (1) *A településen jelenleg veszélyes hulladékokat eredményező gazdasági tevékenység nem folyik. Az újonnan beinduló kisebb szolgáltató és ipari létesítményeknél esetleg keletkező veszélyes hulladékokra hatályos Korm. rendelet „A veszélyes hulladékokkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről” vonatkozik.*
- (2) *A tervidőszak végére fel kell számolni az esetleges még működő és lezárt döngkutak, állati hulladéklerakót.*

Települési környezet:

- (3) *Művelési ág változás csak a táji adottságok kedvezőbb hasznosítása, a természeti állapothoz való közelítés irányában, a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával*

lehetséges. A területen csak extenzív jellegű, természet-és környezetkímélő gazdálkodás folytatható.

- (4) Fát kivágni csak a Polgármesteri Hivatal engedélyével szabad. Fakivágás engedélyezése esetén a fa pótlását közterületen minden esetben elő kell, magánterületen elő lehet írni.
- (5) Az erdőterületek más célú igénybevétele csak az erdészeti hatóság engedélyével lehetséges.
- (6) Értékes településkép kialakítása érdekében igényesen megtervezett, tájba illő épületek, rendezett, parkosított közterületek és udvarok megvalósítása szükséges.
- (7) Gazdasági területeknél kötelező intenzív fásítás elvégzését az építésügyi hatóságnak ellenőrizni kell.

TÁJVÉDELEM

25.§.

- (1) Új villamosenergia-ellátási , táv-és hírközlési vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhető.
- (2) A közigazgatási terület keleti részén tervezett szélérőműpark megvalósítást megelőzően tájlesztéikai vizsgálatot és külön jogszabályokban meghatározott látványtervet kell készíteni
- (3) Védett természeti terület határán belül:
 - Beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, a meglévő nem bővíthető.
 - Csak extenzív jellegű vagy természet-és környezetkímélő gazdálkodás folytatható.
 - A kialakult tájhasználatot, csak a természeti állapothoz való közelítés érdekében szabad megváltoztatni.
 - Művelési ág váltás csak a tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető, az illetékes Nemzeti Park engedélyével.
 - A kialakult geomorfológiai formák megőrzendőek.
- (4) Helyi jelentőségű természetvédelmi övezet határán belül:
 - Beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ill. a belterület nem bővíthető.
 - Művelési ág váltás csak a tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető, az illetékes Nemzeti Park engedélyével.

TŰZ ELLENI VÉDELEM

26.§.

- (1) A vízvezeték hálózatot úgy kell kialakítani, hogy a megfelelő oltóvíz mennyiség a település minden pontján biztosítható legyen.
Az oltóvíz biztosítása vízvétel szempontjából a legkedvezőtlenebb tűzcsapoknál:
„A” és „B” tűzveszélyességi osztálynál 400kPa (4 bar)

„C” tűzveszélyességi osztálynál	300kPa (4 bar)
„D” és „E” ” tűzveszélyességi osztálynál	200kPa (4 bar)

- (2) *A vízellátó rendszerrel a rendelkezésre álló vízmennyiséget úgy kell elosztani, hogy a mindenkori legnagyobb tűzszakasz oltóvíz mennyisége biztosítható legyen.*
- (3) *Az új területek beépítésénél minimum Ø 100-as körhálózatot kell kialakítani, melyen 200 m-ként földfeletti tűzcsapokat kell elhelyezni.*
- (4) *A tűzcsapok elhelyezését a területileg illetékes önkormányzati tűzoltósággal egyeztetni kell.*
- (5) *Valamennyi tűzivíz szerzési helyet úgy kell kialakítani, hogy az oltóvíz tűzoltó gépjárművel mindenkor elérhető legyen.*
- (6) *Az egy telken elhelyezkedő épületeknél a mértékadó oltóvíz mennyiséget a legnagyobb tűzszakasz alapján kell meghatározni.*
- (7) *Az oltóvíz biztosítása a községi hálózatról történik, vagy ha az arról közvetlen egyidejűleg nem biztosítható, úgy önálló, 50 m³ -nél nagyobb tűzivíztározót kell létesíteni. Természetes felszíni vizek max. 500 m távolságról vehetők figyelembe.*
- (8) *A tűzoltóság vonulása és működése céljára az építményekhez olyan utat, területet kell biztosítani, amely alkalmas tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működésére. Az utak szélességét úgy kell megtervezni, hogy a tűzcsapoknál legalább egy nyomvonalú közlekedési út szabadon maradjon tűzoltó gépjárművek részére.*
- (9) *Ahol erdő és lakó- vagy gazdasági épületek határosak, ott tűzvédelmi felületet, pásztát kell közbeiktatni. Ugyancsak szántott tűzvédelmi felületet kell létrehozni a főutak mentén is.*
- (10) *A településen elhelyezésre kerülő létesítményeknél az Országos Tűzvédelmi Szabályzat, BM rendelet előírásait kell betartani.*

HELYI ÉRTÉKVÉDELEM

27.§.

- (1) *A településen műemléki épület nincs.*
- (2) *A település közigazgatási területén nyilvántartott régészeti lelőhelyeken az építési engedélyezési eljárások során a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal a hatályos törvények alapján szakhatóságként jár el.*
- (3) *A régészeti lelőhelyek tágabb környezetére védőövezet kell kijelölni. A szabályozási terven ez a „Régészeti terület határa” által jelölt terület.*
- (4) *Ha a földmunkák során váratlan régészeti emlék, lelet kerül elő, a vonatkozó törvények alapján kell eljárni.*

- (5) *Régészeti lelőhelyek:*
- | | |
|---|---|
| <i>1.Deák Ferenc utca közötti terület</i> | <i>hrsz: 118/7-14, 111, 116, 117/1, 118/3, 12, 14, 119, 141-148</i> |
| <i>2.Kaptárvölgy</i> | <i>hrsz: 031/1, 1001/3-5, 1001/3, 1007-1010, 1011/2-3</i> |
| <i>3.Várhegy K-i oldala</i> | <i>hrsz: 026/4-6</i> |
| <i>4.Várhegy</i> | <i>hrsz: 015/7</i> |
| <i>5.Mocsolya</i> | <i>hrsz: 015</i> |
- (6) *A tevékenység, építési munkálatok során napvilágra kerülő régészeti leletekről az illetékes Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell, a szakvéleményezésig a munkálatokat fel kell függeszteni.*
- (7) *Helyi értékvédelmi területbe tartozik a szabályozási terven a „helyi értékvédelmi környezet határa” által jelölt terület.*
- (8) *A helyi védelem kiterjed a szabályozási terven lehatárolt területen meglévő:*
- a 239 hrsz-ú ingatlanon lévő temető területére
- a Kossuth, Petőfi utca sarkán lévő lélekharangra
A védelem alatt álló haranglábat lebontani, védett sírokat megszüntetni csak a helyi védelem megszüntetését követően lehet.
- (9) *A helyi védelem tényét az önkormányzatnak az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetnie.*
- (10) *Az Önkormányzatnak meg kell alkotni helyi értékvédelmi rendeletét.*

EGYÉB RENDELKEZÉSEK
28.§.

- (1) *Új lakóterület, központi vegyes terület, gazdasági, különleges és egyéb építési területek kialakítása, telekosztás, meglévő övezeti rehabilitáció csak e szabályozási terv és helyi építési szabályzat előírásai alapján történhet.*
- (2) *E rendelet 2005. szeptember 15.-én lép hatályba. Rendelkezéseit ez e dátumot követően benyújtott ügyekben kell alkalmazni. E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az 1/1983. számú Tanácsrendelet Balatonfőkajár-Csajág-Küngös összevont Rendezési tervéről hatályát veszti.*

Küngös, 2005. szeptember 10.

.....
Polgármester

.....
Jegyző

MELLÉKLET: *Fogalommeghatározások:*

-Mellékrendeltetésű épület, épülettömb az övezet leírásában meghatározott főrendeltetésű eltérő, kiegészítő rendeltetésű épület, például gépkocsi tároló, vagy a terület jellemző használatától eltérő rendeltetésű épület, amely a telken az övezet alapvető rendeltetésének megfelelő építménnyel együtt, de külön egységben létesül. Nem azonos az OTÉK 1. sz-ú melléklet 54. pontjában felsoroltakkal.

- Telekalakítási terv a vonatkozó 85/2000 (XI.8.) FVM rendelet szerint értelmezendő.

- Építési hely az OTÉK 1. sz-ú melléklet 20. pontja szerint értelmezendő.

