



ZAMÁRDI VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI EGYSÉGESÍTETT ANYAG



TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV 1/2006. (I.19.) SZÁMÚ HATÁROZATTAL ELFOGADVA, MÓDOSÍTVA 172/2008. (IX. 11.), 54/2011. (II. 28.), 258/2011. (VIII. 8.), 233/2013. (VIII. 12.), 355/2013. (XII. 30.), 309/2014. (X. 9.), 35/2016. (II. 15.), 402/2016. (XII. 20.) ÉS 323/2018. (XII.17.) KT SZÁMÚ HATÁROZATOKKAL

SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT 1/2006. (I. 20.) RENDELETTEL ELFOGADVA, MÓDOSÍTVA 16/2006. (VI. 27.), 31/2006. (XII. 12.), 20/2008. (IX.12.), 3/2011. (III. 1.), 17/2013. (VIII. 13.), 38/2013. (XII. 31.), 45/2014. (X. 10.), 4/2016. (II. 16.), 38/2016. (XII. 21.), 18/2017. (IX. 26.) ÉS 23/2018. (XII.18.) SZÁMÚ RENDELETEKKEL

**BENNE: M1/2012-OTÉK/F ÉS M2/2012-OTÉK/F
2018. December**

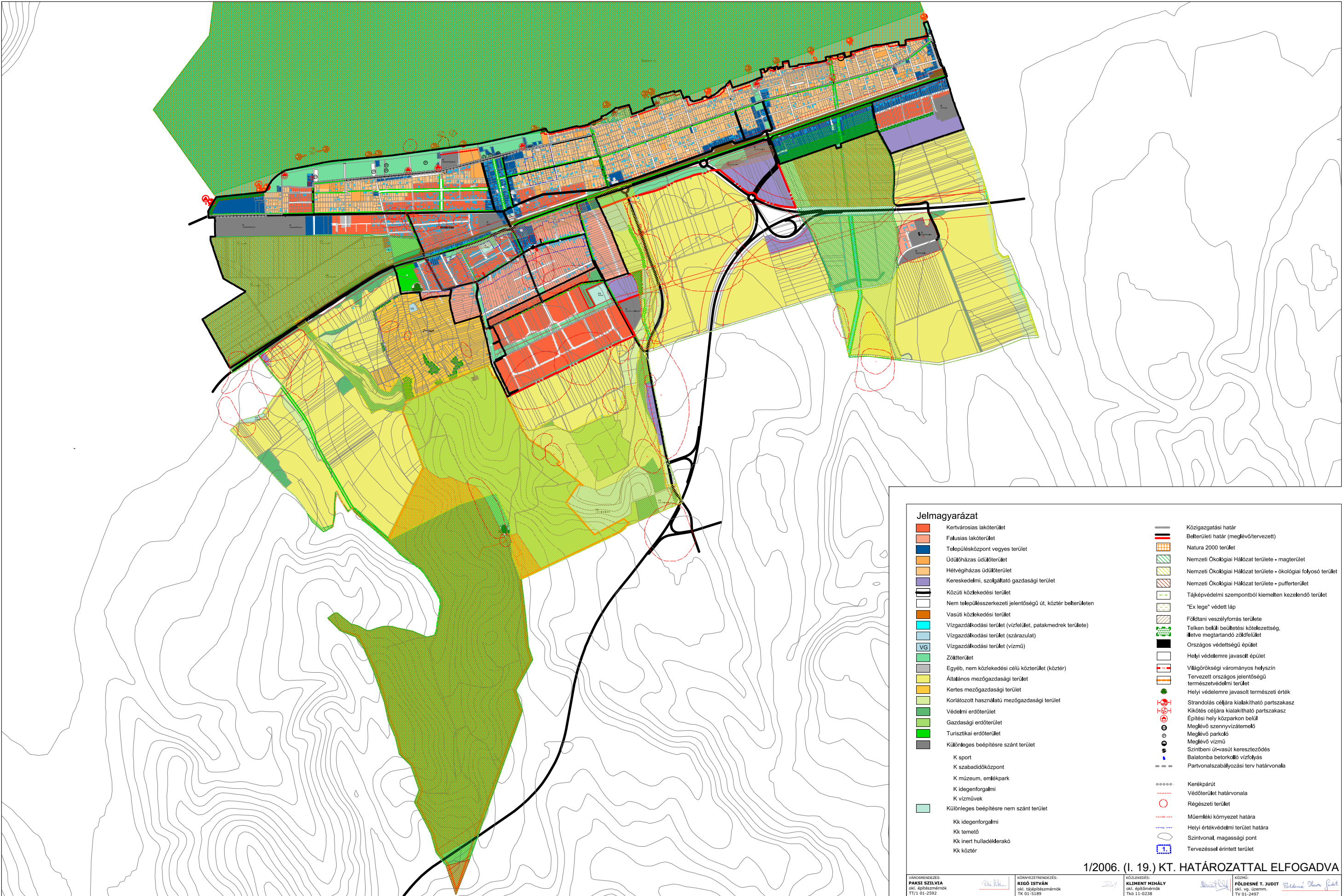




TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

ZAMÁRDI VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

1/2006. (I.19.) SZÁMÚ HATÁROZATTAL ELFOGADVA, MÓDOSÍTVA 172/2008. (IX. 11.), 54/2011. (II. 28.), 258/2011. (VIII. 8.), 233/2013. (VIII. 12.), 355/2013. (XII. 30.) ÉS 309/2014. (X. 9.), 35/2016. (II. 15.), 402/2016. (XII. 20.) ÉS 323/2018. (XII.17.) SZÁMÚ KT HATÁROZATOKKAL



Jelmagyarázat

Kertvárosias lakóterület

Falusias lakóterület

Településközpont vegyes terület

Üdülőházas üdülőterület

Hévígházas üdülőterület

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

Közüti közlekedési terület

Nem településszerkezeti jelentőségű út, köztér belterületen

Vasúti közlekedési terület

Vízgazdálkodási terület (vízfelület, patakmedrek területe)

Vízgazdálkodási terület (szárazulat)

Vízgazdálkodási terület (vízmű)

Zöktérület

Egyéb, nem közlekedési célú közterület (köztér)

Általános mezőgazdasági terület

Kertes mezőgazdasági terület

Korlátozott használatú mezőgazdasági terület

Védelmi erdőterület

Gazdasági erdőterület

Turisztikai erdőterület

Különleges beépítésre szánt terület

K sport

K szabadidőközpont

K múzeum, emlékpark

K idegenforgalmi

K vízművek

Különleges beépítésre nem szánt terület

Kk idegenforgalmi

Kk temető

Kk inert hulladéklerakó

Kk köztér

Közigazgatási határ

Belterületi határ (meglévő/tervezett)

Natura 2000 terület

Nemzeti Ökológiai Hálózat területe - magterület

Nemzeti Ökológiai Hálózat területe - ökológiai folyosó terület

Nemzeti Ökológiai Hálózat területe - puffertérület

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület

"Ex lege" védett láp

Földtani veszélyforrás területe

Telken belüli beültetési kötelezettség, illetve megtartandó zöldfelület

Országos védettségű épület

Helyi védelemre javasolt épület

Világörökségi várományos helyszín

Tervezett országos jelentőségű természetvédelmi terület

Helyi védelemre javasolt természeti érték

Strandolás céljára kialakítható partszakasz

Kikötés céljára kialakítható partszakasz

Építési hely közparkon belül

Meglévő szennyvízátvezető

Meglévő parkoló

Meglévő vízmű

Szintbeni út-vasút kereszteződés

Balatonba betorkoló vízfolyás

Partvonal szabályozási terv határvonala

Kerékpárút

Védőterület határvonala

Régészeti terület

Műemléki környezet határa

Helyi értékvédelmi terület határa

Szintvonal, magassági pont

Tervezéssel érintett terület

VÁROSRENDEZÉS:
PAKSI SZILVIA
okl. építésszámőrök
TT/1 01-2592

KÖRNYEZETRENDEZÉS:
RIGÓ ISTVÁN
okl. tájépítésszámőrök
TK 01-5189

KÖZLEKEDÉS:
KLIMENT MIHÁLY
okl. építésszámőrök
TK 01-2497

KÖZNEV:
FÖLDESNÉ T. JUDIT
okl. vg. ügyvez.
TK 01-2497

1/2006. (I. 19.) KT. HATÁROZATTAL ELFOGADVA

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL.

Dátum:	Megbízó:	Rajz címe:	Rajz léptéke:	Rajz száma:
2018.12.	ZAMÁRDI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	ZAMÁRDI VÁROS EGYBEDOLGOZOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE	M=1:30.000	TSZT
	CSÁKOVICS GYULA polgármester	RIPSZÁM JÁNOS városi főépítész		



ZAMÁRDI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK LEÍRÁSA EGYSÉGES SZERKEZETBEN

Tervi előzmények

Jelen településszerkezeti terv Zamárdi Önkormányzat képviselő-testületének 282/2003. (XI.24.) sz.-ú határozatával elfogadott településfejlesztési koncepciónak megfelelően, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény és e törvény módosításáról szóló 1999. évi CXV. Törvény szerint, valamint az Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK) kormányrendelet és a 2000. évi CXII. törvénnyel (továbbiakban Btv.) megállapított Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve szerint készült.

A tervben átvezetésre kerültek a Balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozási tanulmányterv előírásai, valamint a 2002. novemberében elfogadott vízügyi tárca által elkészítettett partvonal-szabályozási tervben meghatározott partvonal.

A településszerkezeti terv figyelembe vette továbbá a 2153/2002.(V.15.) Korm. határozatot a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Hosszútávú Területfejlesztési Koncepciójáról és e határozat mellékletét képező, a Balatonra vonatkozó jogszabályok jegyzékét.

Az országos és regionális tervek, az Országos Területrendezési Terv és a Somogy Megyei Területrendezési Terv az üdülőkörzetre – így Zamárdira is vonatkozó Btv. hatályát nem érintik. (2003. évi XXVI. tv. az Országos Területrendezési Tervről, 3.§ (2))

Zamárdi célja a településfejlesztési koncepció alapján:

1. lakónépességének színvonalas életminőséget biztosítani (egészséges életkörülmények, lakás, megélhetés lehetőségeinek megteremtésével, az alapellátás színvonalas biztosításával)
2. idegenforgalmi versenyképességét megőrizni az üdülőkörzet települései között fennálló versenyhelyzetben (infrastruktúra hálózatok, szolgáltatások fejlesztésével)
3. tartósan vonzó üdülési-rekreációs célponttá válni mind a hazai, mind a külföldi vendégek számára (színvonalas kulturális és szabadidő programok szervezésével)

A településszerkezeti terv feladata, hogy Zamárdit e célkitűzéseiben segítse az alábbi eszközökkel:

1. fejlesztési területeket biztosítson a törvény adta lehetőségek keretén belül a távlati területfelhasználás meghatározásával
 - lakófunkcióra,
 - intézményfejlesztésre,
 - az üdülés-idegenforgalom minőségi fejlesztésére,
 - gazdasági funkcióra,
 - kertés gazdálkodás bővítésére,
2. előírnyozza az infrastruktúra hálózatfejlesztéseit a településközi és regionális kapcsolatok megtartása, fejlesztése érdekében
3. a település épített, természeti és kulturális értékei fennmaradásának biztosítása, védelmük fogatosítása, valamint minőségi fejlesztéseiknek lehetőséget biztosítani.

Térszerkezeti kapcsolatok, regionális összefüggések

Zamárdi község Somogy megye Siófoki kistérségéhez tartozik, Ádánd, Balatonendréd, Balatonföldvár, Balatonöszöd, Balatonszabadi, Balatonszárszó, Balatonszemes, Bálványos, Kereki, Kőrshegy, Kötcsé, Nagyberény, Nagycsepely, Nyim, Pusztaszemes, Ságvár, Siójut, Som, Szántód, Szőlád, Teleki településekkel együtt. Mint partközeli település, része a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetnek.

A település területe a Balaton déli partján, Somogy megye északi szélén helyezkedik el, itt csatlakozik be belterületen haladó 7.sz. főút nyomvonalába az M7 számú főközlekedési út, amely távlatban elkerüli a település belterületét. Közvetlenül Siófokkal, Balatonendrédde, Kőrsheggyl és Szántóddal határos, regionális szerepkörét tekintve a balatoni agglomeráció egy mikroközpontja, amely pozíciót a későbbiekben is meg kívánja tartani.

A kapcsolatok fő iránya ÉK-DNy-i – a Budapest-Murakeresztúr vasúti fővonal, a 7 sz. főút és az M7 gyorsforgalmi út meghatározó irányai. Az ÉK- (Siófok-Bp.) DNy-i (Nagykanizsa) fő kapcsolódási irányain kívül Tihany felé komp útvonallal, a Tabi kistérség felé Balatonendrédn és Kőrshhegyen keresztül létezik kapcsolat.

A térszerkezeti kapcsolatok fejlesztése az M7 autópálya továbbvezetésével biztosított.

Településszerkezet

Zamárdi településszerkezetét jellemző strukturális elemek:

- meghatározó táji jellemzők: a Balaton élővize, sík és dombos területek találkozása,
- az erre illeszkedő országos közlekedési hálózati nyomvonalak struktúrája,
- történetileg kialakult településszerkezeti adottságok.

Zamárdit karaktere szerint az alábbi terület egységekből áll:

- Történeti településközpont, egyútcás, nőtt településrész orsós térbővülettel, a hosszútelkeken oldalhatáron álló, nyeregtes, hosszúházas beépítésekkel.
- Kőhegy szőlőterületein a Tihanyi Apátság birtokaként uradalmi szőlők, nagyméretű L alakú prészázakkal, majd a 18. századtól jobbágyi szőlőkultúra megjelenése számos ma is meglévő hagyományos prészázépülettel.
- A századfordulón kialakult üdülőttelep a lapos parton, változatos méretű, de szabályos téglánytelkeken, szabadon álló, hagyományos zömök tornyos, karsú tornyos, barokkos oromzatú és üvegezett verandás villaépületeivel.
- A part „feltöltésével” a századforduló óta kialakult új üdülő-, strandterületek, a kiépült partvédmű.
- Új lakóterületi egységek a Siófoki út D-i oldalán, az ófalu eddig beépítetlen területei szabadon álló,kertvárosias jelleggel.

A településszerkezeti terv készítése során figyelembe vettük a különböző adottságokkal rendelkező területek jellegét, a fejlesztési elképzeléseket ezekhez igazodva határoztuk meg.

Területfelhasználás

A település igazgatási területe a terület használat intenzitásától, illetve a jogi állapottól függően bel-, külterületre, építési szempontból beépítésre szánt (beépített és további beépítésre kijelölt) és beépítésre nem szánt területekre különül el.

A külterületen főként vízgazdasági területek (tómeder, berekcsatornák, árkok, nádasterületek), mezőgazdasági területek (túlnyomó többségében szántó, szőlő, kertés és rét, legelő, gye, major) és nagy kiterjedésű, összefüggő erdőterületek találhatók. Gazdasági terület jelenleg az Endrédi út melletti építőanyag kereskedelem területe, különleges területként az Endrédi út melletti temető, és a Diászó-völgyi hulladéklerakó működik.

A külterületi fejlesztések

- kertvárosias lakó, (belterületbe vonással)
- gazdasági kereskedelmi, szolgáltató,
- különleges (idegenforgalmi, kulturális) területi,

A terven jelölt kertés mezőgazdasági és a Tőreki Árok melletti Gazdasági kereskedelmi szolgáltató területi fejlesztések a Balaton Törvény módosítása esetén realizálhatók.

A belterületen dominánsan üdülő- és lakóterületek, különleges kemping és temető területek, jelentős zöldterületek találhatók, valamint a Brettyó cca. 130 ha mezőgazdasági területe. Megtalálhatók az alapfokú intézmény ellátás területei, a DRV gazdasági területei.

A belterületi fejlesztések elsősorban

- kertvárosias lakóterületi,
- településközponti vegyes területi,
- különleges (idegenforgalmi célú szabadidőközpont és meglévő kemping) területi,
- partrehabilitáció által érintett zöldterületi

fejlesztések.

Zamárdiban a belterületbe vonás feltételeit a 2000. évi CXII. törvény határozza meg:

- 16.§ (1) bek.– belterület nem bővíthető a jogi partvonallal meghatározott vízfelület rovására
- 17.§ (1) bek.– a belterület bővítés feltétele a csatornahálózatra 80%-ban rákötött lakások és üdülők száma
- 18.§ (1) bek.– belterület növelés 10%-án zöldterület létesítése kötelező.

E feltételeken kívül a belterületbe vonás korlátozásai az egyes védelmi övezetek szabályozási előírásaiban szerepelnek.

Így beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, belterületbe nem vonható az a terület, amely a

- 25.§ – ökológiai hálózat által érintett egyéb terület (V-3) – Feljáró - Siófoki út d-i oldala
 - Kőhegytől északra fekvő területek
- 26.§ – tájképvédelmi, tájkarakter megőrzése szempontból kiemelt jelentőségű terület (T-1)
 - Révcsárdai-dűlő, és d-re lévő területek
 - Kőhegy
 - Feljáró és Kútvölgyi-dűlő



- 30.§ – ökológiai rehabilitációra javasolt területek (R-2)
34.§ – felszínmozgásra érzékeny területek (P-1)
37.§ – vízminőség-védelmi területek (F-1)
- DRV-től délre fekvő területek
– Diászó
– belterület, központ, 7-es úttól délre
– Kútvölgyi-dűlői árok
– Tóközi berek területe
– Tőreki árok Zamárdira eső területe
– Kőhegy középső sávja

51.§ – szőlőkataszter szerinti I. osztályú területek (C-1)
övezeti besorolásaiba tartozik.

Belterületbe kell vonni

- a lakóterületi fejlesztésre szánt Rétföldi utcától délre eső, Csapási-dűlő 059/1-/2 hrsz. útig tartó területét (kb. 76 ha),
- Balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozási tanulmányterv egyeztetési terve szerint a partszakaszon kialakítandó tervezett zöldterületeket (kb 0,8 ha).
- Tóköz-pusztá területét (kb. 10 ha) - Önkormányzat kifejezett kérésére.
- Kőhegy É-i lábánál, a Szőlőhegyi út D-i oldalán lévő területet (1,3 ha)

Zamárdi igazgatási területének nagyságára vonatkozóan a szántódi határvita per lezárulása óta (2004. január 14.) földhivatali, statisztikai kimutatás nem áll rendelkezésre, a terület-kimutatások hozzávetőlegesek.

A jelenlegi szennyvízhálózatra kötött lakások és üdülők százalékos aránya (2003. DRV adatszolgáltatás alapján): 80,8%

A település belterületének nagysága az alábbiak szerint változik:

Jelenlegi igazgatási terület: kb. 4615 ha
Belterület: kb. 667 ha
Belterületbe vonásra tervezett terület összesen: kb. 88,1 ha,
a belterületbe vonásra tervezett terület a jelenlegi 13,21%-a,
ebből zöldterületként kialakítandó: 8,8 ha

Beépített és beépítésre szánt terület

Zamárdi igazgatási területének beépített és beépítésre szánt területei a sajátos építési használat szerint:

	Jel	Szintterület-sűrűség
Lakóterület		
kertvárosias	Lke	0,5
falusias	Lf	0,4
Vegyes terület		
településközpont	Vt	1,0
Gazdasági terület		
kereskedelmi, szolgáltató	Gksz	1,5
Üdülőterület		
üdülőházas	Üü	0,8
hétvégiházas	Üh	0,2
Különleges terület		
sport	K sport	0,1
szabadidőközpont	K szabadidőközpont	0,5
kulturális: múzeum, emlékpark	K múzeum, emlékpark	0,6
idegenforgalmi	K idegenforgalmi	0,25
vízművek	K vízművek	
Vízgazdálkodási-vízmű terület	V	
Beépítésre nem szánt terület		
Közlekedési terület		
közúti	KÖu	
vasútterület	KÖk	
Zöldterület (közpark)	Zkp	
Erdőterület		
védelmi	Ev	
gazdasági	Eg	
turisztikai	Et	
Mezőgazdasági terület		
Kertes	Mk	
korlátozott használatú	Mko	

általános Má		
Vízgazdálkodási terület	V	
vízfelület, patakmeder		
szárazulat		
vízműterület	VG	
Különleges beépítésre nem szánt terület		
idegenforgalmi	Kk idegenforgalmi	0,02
temető	Kk temető	0,02
inert hulladéklerakó	Kk inert hulladéklerakó	0,02
köztér	Kk köztér	0,02

Népesség

Lakónépesség:

A település lakónépesség száma főként a pozitív vándorlási különbözetnek köszönhetően enyhén emelkedő tendenciát mutat, a 2002 adatok szerint 2298 fő.

A lakónépesség számának változási tendenciáit figyelembe véve

(1995 óta összesen +326 fő, évente átlagosan +41 fő a vándorlási különbözet, ugyanerre az időszakra a természetes népmozgalom összesen -98 fő, évente átlagosan -12 fő, csökkenő/stagnáló fogyás)

a lakásszükségletet és a település ellátó létesítményeit 3000 fő távlati lakónépességre kell méretezni.

Üdülőnépesség:

Az üdülőnépességre vonatkozó népszámlálási adatokat figyelembe véve

(A 2001. január 1-i népszámlálás adatai szerint Zamárdi területén mintegy 3076 üdülőegységet vettek számba. Ez átlagosan 4 férőhellyel számolva mintegy 12.300 magán férőhelyet jelent a településen. A különböző szálláshelyi kategóriák férőhelyszámának számbavétele alapján a település lehetséges csúcsnap egyidejű szállásigényes népességszáma mintegy 20900 főre tehető. Figyelembe véve azonban, hogy a fizetővendéglátó férőhelyek nagyobb része is a magán üdülőegységekben jelenik meg, az egyidejű csúcsnap üdülőlétszám 16-17 ezer fő között becsülhető.)

a település ellátó létesítményeit mintegy 20900 fő üdülőnépességre kell méretezni.

TERÜLETI FEJLESZTÉSEK

BEÉPÍTETT ÉS BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Lakóterület

Zamárdi község meglévő lakóterületei:

Kertvárosias lakóterületek: a Siófoki út déli oldala (Vadkacsa-sor), a Szabadság tér körüli tömbök, a Szent István úti telektömbök, Honvéd u.-tól nyugatra eső tömbök.

Falusias lakóterületek: a Fő u. déli, a Honvéd u. keleti tömbje, az Endrédi út keleti oldala, a Rétföldi u. újonnan kialakított tömbjei, valamint a Kőhegy belterületbe vont része.

Lakásszükséglet számítás

	2002. évi	távlati szükséglet
fő/lakás	2,4	2,4
lakónépesség (fő)	2298	3000
lakás (db)	972	1250
hiány (db)	-	278
területigény cca. (ha)		27,8

Lakóterületi fejlesztés háromféleképpen lehetséges:

- meglévő, alulhasznosított lakóterületek rendezésével, intenzitás-növelésével,
 - Káposztáskert, (Hársfa utca, 2824 hrsz árok, Jókai utca, vasúti pályatest által határolt tömbök)
 - Vadkacsa-sor tömbjei (Siófoki út d-i oldala),
 - Endrédi út keleti oldalának tömbje
- Üdülőterületek lakóterületbe való átminősítésével (a helyi kialakult állapotok alapján)
 - Batthyány u. - Petőfi u. tömbje
 - Széchenyi u. északi oldala



3. Új lakóterületek kialakításával – minden esetben kertvárosias jelleggel

- | | |
|-----------------------------------|---|
| 6. a Szent István út déli oldalán | cca. 8,8 ha |
| 7. a Csapási dűlőn | cca. 74,6 ha ebből 10% zöldterület: 7,46 ha |
| 8. a volt gyermeküdülő területén | cca. 4,7 ha |
| 9. a Kőhegy É-i oldalán | cca. 1,3 ha |

(A 234/2004.(XII.3.) KT határozat alapján került a tervbe)

összesen: 89,4 ha – 7,46 ha = 81,94 ha

A tervezett lakóterületek megvalósításának feltétele a szükséges infrastruktúra biztosítása, figyelembe véve a Balaton Törvény előírásait, különös tekintettel a 17.§ (2) bek.-re.

A jelenleg külterületi besorolású tervezett lakóterület hasznosításának további feltétele a belterületbe vonás, – II. osztályú szőlőkataszter lévén – a hegyközség hozzájárulása a művelésből kivonáshoz, a Borászati Kutató Intézet szakvéleménye, majd az FVM jóváhagyó határozata, valamint a területre vonatkozó belterületi alaptérkép (M=1:1000) elkészítése és részletes szabályozási terv készítése.

Az FVM Mezőgazdasági Főosztálya 2004. szeptember 15-én hozott 12203/46/2004 sz. jóváhagyó határozata, a Borászati Kutatóintézet szakvéleménye alapján, törölte a Csapási dűlő 052, 054, 056 hrsz-ú területeit a szőlő termőhelyi kataszterből. Így a belterületbe vonás feltétele alaptérkép és a részletes szabályozási terv készítése. Ez utóbbi a teljes településre vonatkozó szabályozási tervvel együtt készül.

A Kőhegy É-i lábánál lévő tervezett lakóterület belterületbe vonásának érdekében is le kell folytatni a fenti eljárást.

Vegyes terület

Zamárdiban jelentősebb intézmény-csoportosulás a település központjában, teresedésekre zerveződve, a Szabadság tér – Honvéd utca – Fő utca környezetében van.

Ezen kívül elszórtan elhelyezkedő intézményterületek a Jegenye tér, Balatonszéplak-alsó vasúti megállóhely, a Balaton part strand területein és a Kilátó utca környékén találhatók.

Zamárdi területén nincs és nem is kerül kijelölésre központi vegyes terület.

Településközponti vegyes terület fejlesztés

1. A meglévő központ fejlesztése, bővítése

10. a településközpontban az átépített vasúti megállóhelyre szervezve, a terület bővítése, tartalmi fejlesztése, az ó-falu településmagját a korszerűsített forgalmi rendszerű Szabadság tér környékén kialakult központtal összekapcsolva. A terület bővítése a Rákóczi-Kossuth utcák mentén a Kiss Ernő utcáig.

11. A két, egymástól a távolság miatt is elkülönülő teresedés kedvező légter- és tömegarányainak kialakítása távlatilag ésszerű forgalomtechnikai megoldással, a meglévő intézmények fejlesztésével, funkcionális gazdagításával.

Területe a község alapfokú ellátó intézményeit (igazgatás, egészségügy, nevelés, oktatás, művelődés) majdnem teljes egészében magába foglalja.

2. A part menti strand területeken meglévő intézményterületek a partvonal-szabályozás szerint településközponti vegyes besorolást kaptak, így ezeket a településszerkezeti tervben is így szerepeltetjük.

3. Új települési alközpontok kijelölése

- Jegenye tér, mint másodlagos alközpont – bővítése és rendezése Zamárdi lineáris szerkezetéből adódóan indokolt, befordulva Zamárdi – Felső – Kocsi Csárdáig a 7-es út mentén, valamint a Vadkacsa sor Siófoki útra szervezett teleksorára. Alapellátási és szolgáltató intézményekkel szükséges fejleszteni.
- Rózsa tér – Balatonszéplak – Alsó vasúti megállóhelyre szervezve kisebb kereskedelmi, szolgáltató létesítményekkel, a már elindult alközponti funkció megerősítéseként.
- Kilátó u. – I. autós-kemping közé ékelődve, mint üdülőterületi alközpont, főként kereskedelmiszolgáltató, kulturális, egészségügyi intézményfejlesztéssel.
- Az Önkormányzat határozata alapján jelöltük a Zöldfa u. - Kiss Ernő utca – Kecskeméti u. által határolt 3272/3, 3270/4 hrsz-ú területet településközponti vegyes területként.
- Vasúti sor területe:

A jelenlegi lakóterületen, a 7-es út és vasút közé ékelődött, a vasút védőtávolságán belül található minden szempontból alacsony értéket képviselő, és lakófunkcióra alkalmatlan terület. Közlekedési, kiszolgáló létesítmények, intézmények, kereskedelmi funkció elhelyezésére van lehetőség.

Gazdasági terület

A településfejlesztési koncepcióban Zamárdi általános céljai között szerepel a gazdaság fejlesztése is. A meglévő belterületi gazdasági terület – a DRV és a Siófoki úti benzinkút és környezete – mellett alapvetően helyi igény van kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kijelölésére.

Meglévő gazdasági terület külterületen, az Endrédi út Ny-i oldalán lévő építőanyag kereskedelmi telep, mely a tervkészítés időszakában, V2 természetvédelemre javasolt területen települt.

Gazdasági terület fejlesztés

A helyi igények kereskedelmi, szolgáltató területre vonatkoznak:

- építőipari kereskedelmi szolgáltatás,
- bútorüzem,
- használt növényi és állati zsírok, olajok újrahasznosítása

Tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként Zamárdi adottságait és a regionális közlekedésfejlesztési elhatározásokat figyelembe véve a jelenlegi M7 lehajtó és 7.sz. főút közötti, Kocsi Csárda mögötti terület javasolt, mintegy 13,3 ha területen, amely a felmerülő igényeket bőven kielégíti.

Meglévő egyéb ipari gazdasági terület nincs Zamárdi területén és nem kerül kijelölésre ilyen terület.

Jelentős mértékű zavaró hatású gazdasági terület nem került kijelölésre, s ilyen távlatban sem jelölhető ki.

A DRV-től D-re fekvő cca. 36,4 ha területű általános mezőgazdasági terület, a **Balaton törvény módosítása** esetén gazdasági területként kerülhet felhasználásra.

(A 230/2004.(XI.29) KT határozat alapján került a tervbe)

Főépítész vélemény alapján a fenti területi fejlesztések csupán hosszabb távú igényként kerülhetnek a tervbe, a Balaton törvény esetleges ilyen értelmű módosítása után a szerkezeti tervet is módosítani kell, lefolytatva az Építési Törvényben előírt teljes körű egyeztetési eljárást. A szabályozási tervben a jelenleg érvényes jogszabályoknak megfelelő szabályozás lehetséges.

Üdülés, idegenforgalom

Meglévő üdülési-pihenési célú területek, jellemző idegenforgalmi helyzet

Zamárdi településen a pihenési funkció elsődleges alapja a Balaton-part és a hozzá kapcsolódó hétvégi házas és üdülőházas üdülőterületek. A tópart kiépítetlen, szaggatott vonalú, több kisebb közterülettel, a Klapka, Táncsics, Orgona utcáknál, Jegenye térnél – főleg helyi igényeket kiszolgáló – kisebb strandterületekkel. A minőségi idegenforgalmat szolgálják az üdülőterülethez kapcsolódó tervezett közparkok, parti sétányok, és turisztikai célú erdők, valamint az autós kempingek területei.

Az üdülőterület gyakorlatilag teljesen beépült, új üdülő építésére csak a meglévő bontása útján, vagy átépítéssel, bővítéssel van mód.

A vasúttól északra ma is az üdülési funkció a meghatározó, de a lakófunkció is jelen van. Egyrészt a lakóterület-bővítés korlátozott lehetősége miatt, másrészt a nyugdíjas korosztályhoz tartozó magán nyaralótulajdonosok letelepülése folytán. A 90-es években a vállalati üdülők átalakulásával ez a változás felgyorsult. A lebontott vállalati üdülők telkén helyenként társas házak épültek.

Az idegenforgalmi mutatók szerint Zamárdi mind a vendégéjszakák számát tekintve, mind a vendégforgalmat tekintve több mint 80%-át külföldi vendégéjszaka és -forgalom teszi ki, amely főként a magán szállásférőhelyeken realizálódik. Ez Somogy megye és a Balaton part menti településeinek arányainál magasabb, jó pozíciót képvisel tehát a külföldi vendégforgalom tekintetében. A férőhelystruktúrában domináns a magán szállásadás, másodsorban a kempingek, a kereskedelmi férőhelyek és a szállodák. Kisebbségi arányt képviselnek, de jelen vannak a panziók, turistaszállók, üdülőházak.

Üdülés, idegenforgalom fejlesztése

A magán hétvégi házas jellegű üdülési területhasználat további területi bővítésére Zamárdinak területfejlesztési igénye nincs. Így új üdülési funkciójú területet a terv nem tartalmaz, viszont megkülönbözteti az üdülőterületi területfelhasználáson belül az üdülőházas és a hétvégi házas üdülőterületeket, így – az OTÉK-nak megfelelően – az építési előírásokat is külön kezeli majd a HÉSZ.

Zamárdi az idegenforgalmi termékkínálat fejlesztését (ld. Településfejlesztési koncepció – általános célok)

- a természetközeli hobbiturizmus különböző formáinak megteremtésével,
- a lovas turizmus kínálatának bővítésével,
- a borturizmus fejlesztésével, a borutak kialakításával,
- a gasztronómiai turizmus megteremtésével, a hozzá kapcsolódó néprajzi rendezvények szervezésével,
- a kulturális és rendezvényturizmus fellendítésével – az évente visszatérő rendezvények megtartásával, régészeti feltárás bemutatásával,



- a siófoki konferenciaturizmushoz való kapcsolódással
 - szabadidős programok szélesebb kínálatának biztosításával,
 - termálidegenforgalom-fejlesztési lehetőség megteremtésével
- valósíthatja meg.

A területigényhez köthető turisztikai fejlesztési lehetőségek megvalósítására a különleges területek szolgálnak.

Különleges területek

Meglévő különleges területek

- Különleges sportterület belterületen, a Szabadság téren a Sportpálya területe, külterületen a lőtér területe
- Különleges idegenforgalmi terület a Kocsi Csárda – Piactér környékének területe.
- Különleges temető területek – a belterületen a régi temető, a Szőlőhegyi és a Temető utcában, külterületen az Endrédi út mentén és Szántódpusztától D-re a Római út mellett található
- Különleges hulladéklerakó a Diászó-völgyben

Különleges terület fejlesztés:

Az üdülést, idegenforgalmat szolgáló különleges területek

- Különleges szabadidőközpont területek kialakítása a régi belterületen található kemping területeken: a kempingek területei, a Balaton törvény 19. § szerint más célra történő igénybe vételük csak zöldterületként legfeljebb 4%-os vagy a turizmus fejlesztését szolgáló területként legfeljebb 10%-os beépítettséggel történhet.
- Szabadidőközpont kialakítása a 2987/2 hrsz-ú területen közösségi szórakoztató, kulturális, vendéglátó, szolgáltató épületek, valamint sport és szabadidő eltöltés céljára szolgáló létesítmények elhelyezésére a Balatoni vízpartrehabilitációs szabályozási terv előírásai alapján.
- Különleges – idegenforgalmi területek:
 - A Tóköz-pusztá majorságának területe: lovasturizmus
 - A Brettyó területe

A Brettyó területének beépíthetőségével kapcsolatos a tervezői és hatósági álláspont a következő

1. Zamárdi 1994-ben készült általános rendezési terve e területet Intézményi – idegenforgalmi hasznosítású területként, sport és szabadidőközpontként szerepelteti a Révcsárdai dűlővel együtt, a korábbi M7-es csatlakozására szervezve. Időközben az autópálya-csatlakozásnak ezt a változatát elvetették. Jelenleg a lakosság és az Önkormányzat ragaszkodik a Brettyó beépíthető területként való hasznosításához.
2. A Brettyóban az érvényes nádaskataszter alapján összefüggő nádassal fedett területek találhatók. Ezért a Balaton és a parti zóna nádasainak védelméről szóló 22/1998. (II. 13.) Kormányrendelet alapján, a nádasok megőrzésének érdekében a területfelhasználás kijelölése a Természetvédelmi hatóság (jelenleg a Dél-Dunántúli Környezetvédelmi Felügyelőség) egyetértésével történhet. Ennek alapján itt a hatályos nádaskataszteri területek érintetlenül hagyásával a természetvédelmi szemléletű idegenforgalmi hasznosítás lehetséges.

A Brettyó területe a korábbi természetvédelmi hatósági tájékoztatások szerint a NATURA 2000 (európai uniós védelmet élvező) területek sorába tartozott volna. A 275/2004.(X.8.) Kormányrendelet azonban Zamárdi környékén Balatonendrédi Domság néven jelöl védett területet. Az m=1:100 000 léptékű térképmellékleten a Brettyó területe felismerhetően szerepel. Kétségtelen azonban, hogy ameddig nincs konkrét helyrajzi számos meghatározása a védett területeknek, e jogszabály alapján nem alkalmazhatóak a védelmi előírások a területre.

A kulturális és rendezvényturizmus területe:

- Különleges – múzeum, emlékpark területe:
A Balatonendrédi út keleti oldalán, a jelenlegi „gépállomás” területén és déli szomszédságában a régészeti lelőhelyek feltárásához kapcsolódóan, idegenforgalmi bemutatóhely kialakítása javasolt, valamint a település történelmi emlékeinek helyet adó történeti emlékhely, emlékpark létrehozására van lehetőség

Különleges terület inert hulladéklerakóként

- A Diászó-völgyi hulladéklerakó területe, amelyet inert hulladéklerakóként tovább működtetnek A Balaton törvény ide vonatkozó előírása: 22. § (2) - (3) bek.: meglévő hulladéklerakó nem bővíthető, a korszerűsítésre vagy felszámolásra hulladékgazdálkodási tervet kell készíteni.

Különleges – temető területek bővítése nem szükséges

Beépítésre szánt vízgazdálkodási területek - ide tartozik a Kőhegyi víztároló, a regionális zennyvízátemelők a Brettyó Ny-i oldalán és a Balatonszéplak vasútállomás mellett, a Vadkacsaortól D-re levő szivattyútelep és a DRV üzemi területei.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

A külterület túlnyomó többségében az OTÉK előírások szerinti beépítésre nem szánt területek közé tartozik, melynek tagozódása a táji-, természeti adottságokhoz igazodva került rögzítésre a tervben.

Zöldterületek

A község meglévő zöldterületeinek legjelentősebb elemei:

- Szabadság tér,
- a Balaton part menti nagy kiterjedésű zöldterületek,
- Szervatius emlékmű,
- Jegyenye tér.

Zamárdi tervezett zöldterületei:

- A Balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozási tanulmányterv tervezett zöldterületei a partszakaszon.
- A Csapási-dűlő belterületbe vonásra tervezett részének – a Balaton törvény szerint – 10%-án
- kialakítandó zöldterület.
- A hatalmas egybefüggő területű központi szabad strand rendezése által kialakítandó minőségi
- zöldterületek.
- Utcafásítások (Balatonnal párhuzamos (hosszanti), valamint a tóval merőleges (keresztirányú) utcákon, illetve a forgalmas 7-es út mentén; közterek növényesítése.
- Vízfolyások (Endrédi-patak, Kútvölgyi patak, Bácskai árok) menti tervezett zöldfolyosók.

Erdőterületek

A település erdőterületeinek védelméről és megőrzéséről az 1996. évi LIII. – a természet védelméről szóló – törvény, valamint a 2000. évi CXII. Balaton törvény rendelkezik; ez utóbbi 5.§-a kimondja, hogy „a meglévő erdőterületek beépítésre szánt területté való átminősítése tilos”.

A meglévő erdőterületek védelmi és gazdasági rendeltetésű erdők.

A 013/11 hrsz.-ú telek Balaton törvény szerint E1 meglévő erdőgazdasági terület, védelmi rendeltetésű erdő, mely nem szüntethető meg. Az Állami Erdészeti Szolgálat tájékoztatása alapján a tulajdonos kérése szerinti **zöldterületi átsorolás** feltétele: az erdőterületet érintő rendeltetés változás, illetve művelési ág változás kezdeményezése az erdőről és az erdő védelméről szóló 1996 évi LIV. törvény, valamint a végrehajtásra kiadott 1997. (IV. 30) FM rendelet előírásainak betartásával, az ezekben előírt erdőszeti hatósági eljárások szerinti ügyintézés keretében.

Mezőgazdasági területek

Kertes mezőgazdasági területek

- A kertes mezőgazdasági terület terjeszkedése a Balaton törvény értelmében nem lehetséges.
A tervlapon 4 területen jelöltük a lakossági igények alapján, a 230/2004.(XI.29) KT, valamint a 234/2004.(XII.3) KT határozatokban megfogalmazott övezeti átsorolási igényeket – általános mezőgazdasági övezetből kertes mezőgazdasági övezetbe - melyek a **Balatoni törvény módosítása esetén** valósulhatnak meg. A területek mindegyike T1 tájképvédelmi, ill. tájkarakter megőrzése szempontjából kiemelt jelentőségű terület, valamint egy része (Révcsárdai dűlő K-i oldala) V3 ökológiai hálózat által érintett terület.
- A Kőhegy Ny-i lába és az ökológiai folyosó közötti terület, melyet településszerkezeti szempontból indokoltnak tartunk. Az újonnan kialakítandó területeken szigorúbb szabályozás szükséges, részben a 2000. évi CXII. Balaton törvény előírásai, részben az ökológiai folyosó közelsége miatt. Ezen a területen az átlagos telekméret 3500 m², a telkek 75%-ának területe cca. 1600 m² körüli.
- Az ökofolyosótól Ny-ra a Tótokolapi útig terjedő terület
- A Révcsárdai dűlő területe
- A Révcsárdai dűlő és Szántódpusztá közötti terület a 70-es út mentén.

Főépítész vélemény alapján a fenti területi fejlesztések csupán hosszabb távú igényként kerülhetnek a tervbe, a Balaton törvény esetleges ilyen értelmű módosítása után a szerkezeti tervet is módosítani kell, lefolytatva az Építési Törvényben előírt teljes körű egyeztetési eljárást. A szabályozási tervben a jelenleg érvényes jogszabályoknak megfelelő szabályozás lehetséges.



„Korlátozott” – extenzív hasznosítású – mezőgazdasági területek

- Természet-, illetve környezetvédelmi szempontok miatt korlátozott hasznosítású mezőgazdasági terület a Tóközi-berek, az Endrédi út mindkét oldalán található és a Diászó völgyhez kapcsolódó gyepek, nádas terület, a Tőreki dűlő Ny-i, Zamárdit érintő széle

„Általános” – intenzív hasznosítású – mezőgazdasági területek

- Az általános mezőgazdasági területek nagysága jelentős mértékben csökken, mivel egy része – jelen településszerkezeti terv szerint – lakó-, különleges-, illetve kereskedelmi-gazdasági terület, valamint kertes mezőgazdasági terület lesz.
- A megmaradó mezőgazdasági hasznosítású területeken a mezőgazdasági termelést szolgáló beépítés és infrastruktúra-kiépítés engedélyezhető. Más irányú területhasználatot a Balaton törvény nem engedélyez.

Vízgazdálkodási területek

A Balaton Zamárdihoz tartozó része.

Vízfolyások medre és partja, úgymint:

- A Tóközi-berek,
- a Kútvölgyi-dűlői árok,
- a Bácskai árok

menti vízfolyások, és vízelvezető csatornák medre és partja.

Közlekedési területek

Az M7 autópálya települést elkerülő szakaszának közeljövőben várható megépítése. A díjasítás mértékétől függetlenül jelentős mértékben fogja tehermentesíteni a 7.sz. főút átkelési szakaszát. Az autópálya felől két csomóponton lehet majd megközelíteni a belterületet:

- "Zamárdi forgalmi csomópont" (az autópályát a 7. sz. főútba jelenleg visszakötő út nyomvonalán),
- "Balatonendrédi forgalmi csomópont" (a 65 101. sz. Balatonendrédi bekötőút korrigált nyomvonalán).

Az autópálya „Zamárdi forgalmi csomópont”-jának csatlakozása a 7.sz. főúthoz körforgalmú csomópontként építendő ki, melynek negyedik ága a tervezett gazdasági, kereskedelmi és szolgáltató terület gyűjtőútként működik. További javasolt körforgalmú csomópontok a következők:

- a 7. sz. főút 119+335 km szelvényében az autópálya Zamárdi forgalmi csomópontja felől,
- a 7. sz. főút csomópontja az új Balatonendrédi úttal,

A főút Balatonszéplak-alsó vasúti megállóhely és az M7 autópálya jelenlegi becsatlakozása között 2x1 sáv, a jelentősebb csomópontoknál járműosztályozók kialakításával. Ettől a csomóponttól Balatonföldvár irányában 2x2 sáv kialakítású.

Az M7 autópálya továbbépítésével a 7. sz. főút szerepe megváltozik. A távolsági forgalom túlnyomó többsége el fogja kerülni a települést. Ez elsősorban a nehéz forgalom szempontjából jelentős változás. A jelenlegi úton elsősorban a helyi és kistérségi személygépkocsi és autóbusz-forgalom marad. Ez szükségessé teszi, hogy a külsőségi jellegű 2x2 sáv átkelési szakaszt városias úttá alakítsák át.

A 7. sz. főúton Zamárdi területén Nagykanizsa irányából nincs szabályosan kialakított balra fordulási lehetőség. Ennek hiánya jelenleg is érződik. Az út forgalmi terhelésének csökkenésével a 2x2 sáv szakaszok átalakíthatók úgy, hogy a belső sávok a szükséges helyeken önálló balra kanyarodó sávokként működjenek. Ilyen például a 7. sz. főút – Hársfa utca – Csap utca csomópontja. Itt közúti szempontból a legkedvezőbb megoldás a körforgalmú csomópont lenne, de az ilyen módon kialakított csomópont távolsága a szintbeni vasúti kereszteződéstől sokkal kisebb lenne, mint az előírásokban szereplő 100 m.

A településközpont Szabadság téri útvonalvezetésének módosításával a Szent István út a Batthyány utca magasságában D-re fordul és a vasutat a Vasútállomást Ny-i oldalán keresztezi. Így a 7.sz. főút – Szent István út – Honvéd utca négyágú kereszteződéssé alakul át.

A javasolt csomópont korszerűsítés megvalósításához Zamárdi Vasútállomás peronjának átépítése szükséges. A közúti vasúti átkelő áthelyezését javasoljuk Zamárdi-Felsőről a Jegenye térre.

A 65 101. sz. Balatonendrédi bekötőút belterületi szakaszának jelenlegi szabályozási szélessége 12,7 m. Az M7 autópálya felől ez az út lesz az egyik fontos közúti kapcsolat. Ezért az út belterületi szakaszának kiváltása szükséges a megnövekvő forgalom miatt. A tehermentesítő út a belterület keleti határán éri el a 7. sz. főutat.

Zamárdi gyűjtőútjai változatlan kialakítással a következők:

- Tóközi utca,

- Hársfa utca,
- Csap utca,
- Fő utca,
- Honvéd utca,
- Knézits Károly utca.

- Gyűjtőutak 30 km-es sebességhatárolással:

- Orgona utca,
- Rózsa utca,
- Dessewffy Arisztid utca,
- Kiss Ernő utca,
- József Attila utca,
- Batthyány Lajos utca,
- Harcsa utca,
- Kossuth utca,
- Aradi utca,
- Gábor Áron utca,

- Új gyűjtőutak:

- Eötvös utca
- Deák Ferenc sétány,
- Jegenye út
- Széles csapás Ny-i oldala
- Csapási dűlő új lakóterületét K-Ny-i irányban átszelő út
- Fő utca D-i oldalán az új lakóterületi feltárást biztosítandó út (27. sz. bontásával lehetőséget kapott)

- Megszűnő gyűjtőút:

- Rákóczi utca (gyalogúttá alakul át)

Az Endrédi út belterületi szakasza országos mellékútról visszaminősül helyi gyűjtőúttá.

A parkolóhelyek területe lényegesen nem bővíthető. Nagyobb parkolóhely létesítendő a közszolgáltatásban, ha a jelenlegi sportpálya helyén sportcsarnok és faluház épül. Az autópálya megépítése után a 7. sz. főút szélső sávjain lehet szakaszonként nagyobb számú parkolóhelyet kijelölni.

A Szent István út (7201. sz. összekötő út) – Deák Ferenc sétány – Knézits Károly utca – Muskátli utca és a Balaton-part közötti területen egységesen 30 km/óra sebességhatárolás bevezetése indokolt (30 km-es övezet).

Törekedni kell a közszolgáltatásban összefüggő, nagyobb gyalogos terület kialakítására. Új gyalogos utca a Rákóczi utca. Gyalogjárda, illetve sétány létesítendő a Kiss Ernő utcában.

A Balaton körüli kerékpárút a község jelentős területén jól ki van jelölve. A Szent István úton a Harcsa utcától keletre a nagy közúti forgalom miatt önálló kerékpárút építendő.

A távolsági tömegközlekedést változatlanul a vasút és az autóbuszjáratok fogják lebonyolítani. Minden autóbusz-megállóhelynél kijelölt gyalogátkelőhelyet kell létesíteni.

KÖZMŰELLÁTÁS

Ivóvízellátás

Az új beépítésre szánt területek ellátásához szükséges vízmennyiséget a DKBRV biztosítani tudja.

A teljes közmű hálózat építést igénylő beépítésre javasolt fejlesztési területek:

- Szent István út déli oldali kertvárosi lakó- és különleges terület,
- Csapási dűlőben tervezett kertvárosi lakóterület,
- M 7 bekötő szakasza menti gazdasági terület,
- Siófoki úttól délre levő lakóterület,

Az ellátás megoldásánál a körvezeték hálózat kialakítására kell törekedni a kedvező áramlási viszonyok biztosításához, ágvezeték csak rövid szakaszokon épüljön. A fejlesztési területek kiszolgálásához főképp az elosztó hálózatbővítése szükséges. Az oltóvízigények biztosításához földfeletti tűzcsapokat kell a hálózatra telepíteni.

Az M7 bekötő szakasza mellett létesülő gazdasági terület ellátása a 70-es úti NA 150 mm –es vezetékről történjen a tervezett lakóterület fejlesztési területen átvezetve történjen, a tűzvízigényektől függően NA 150 illetve NA 100 bekötővezeték építésével.

A funkcióváltó településközpont vegyes területek: a Honvéd utca, a Rákóczi utca, a Rózsa tér, a Liliom utca és térségének a vízellátása megoldott, nem igényelnek új vezetéképítést.



A Köhgyi víztárolók kb. 135 mBf. szintig tudják a megfelelő hálózati nyomást biztosítani. Az ennél magasabban fekvő Csapási dűlőben tervezett kertvárosi lakóterület és a Balatonendréd ut melletti különleges terület domborzati adottságai miatt a meglevő alapzónáról nem láthatók el ivóvízzel.

Kiszolgáltatásuk Csapás-dűlői bővítési terület vízellátása a Balatonendrédet ellátó nyomásövezetből történjen.

A méretezéskor meg kell vizsgálni a nyomásfokozó szivattyúk kapacitását, indokolt esetben bővítésüket elő kell irányozni.

Szennyvízcsatornázás és szennyvíztisztítás

Az új beépítésre szánt területekről elvezetett szennyvízmennyiséget a szolgáltató tájékoztatása alapján a Siófoki szennyvíztisztító telep fogadni tudja.

A szikkasztás nem engedhető meg a település területén. Kiemelten kezelendő feladat a meglevő beépítés területén a csatornázatlan ingatlanok rákötése a hálózatra. A környezetterhelés csökkentése érdekében el kell érni, hogy azok a telkek, amelyek eddig még nem kötöttek be a szennyvízhálózatba, középtávon rákössenek. El kell érni a 90-95%-os bekötési arányt a lakásokra és az üdülőkre vonatkozóan.

A teljes körű szennyvízcsatornázás megvalósításával a térszín alatti vizek szennyezése és vízutánpótlása a szikkasztók megszűnésével jelentős mértékben csökkenthető.

A fejlesztési területek csatornái többségében gravitációs módon csatlakoztathatók a meglévő hálózathoz.

Az M 7 bevezető szakasza melletti gazdasági területnek és az Endrédi út keleti oldali teleksornak az északi mélypontján szennyvízátemelőt javasolt beépíteni.

Vállalkozási, gazdasági, ipari területről (lakótelkeken engedélyezett vállalkozások esetén is!) a kibocsátott szennyvíz minőségének meg kell felelnie a közcsatornára rákötés rendeletben meghatározott feltételeinek, az ettől eltérő szennyezettségű vizet a telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel - a megengedett szennyezettség mértékéig - elő kell tisztítani.

A funkcióváltó településközpont vegyes területeken a Honvéd, a Rákóczi, a Rózsa tér, a Liliom utca és térségének csatornázása megoldott. Előre láthatóan nem kell új csatornát építeni. A térszint alá kerülő vizes helységek szennyvizét beemelő szivattyúk segítségével kell a csatornahálózatba továbbítani.

Csapadékvíz elvezetés

A feladat a csatornázatlan és az új beépítésre javasolt területek vízelvezetésének a megoldása. A vízelvezető hálózatnak a Balatonba torkolásánál hordalékfogók építése szükséges a Balaton törvény figyelembe vételével. A fejlesztési területeken törekedni kell zártszelvényű csapadékvíz elvezető hálózat építésére.

Javasolt elkészíteni a Zamárdi csatornázási vízjogi engedélyezési tervét, melynek megléte szükséges a pályázatokon történő induláshoz is.

A Bácskai-árkon és a Tóközi-berekben levő szivattyútelepek helybiztosítása és megközelítése továbbra is szükséges. Felül kell vizsgálni a meglevő hálózat terhelhetőségét és az alulműködő szakaszok rekonstrukcióját el kell végezni.

Villamosenergia ellátás

- A Csapási dűlőben tervezett kertvárosi lakóterület,
- az M 7 bekötő szakasza menti gazdasági terület és
- a Siófoki úttól délre tervezett kertvárosi lakóterület beépítését akadályozzák a területen áthaladó 20 kVos villamos szabadvezetékek, áthelyezésük javasolt közterületre. A vezetékeknek településképi szempontból a földkábelbe helyezését kell előírni. Ezek a hálózatokon jelentkezik majd a fejlesztési területek többlet energiaigénye, melyet a hálózat keresztmetszetének meghatározásakor figyelembe kell venni.

A funkcióváltó településközpont vegyes területeken: a Honvéd, a Rákóczi, a Rózsa tér, a Liliom utca és térségében a villamosenergia hálózatot földkábelben kell vezetni.

Az új beépítésre szánt területeken a becsült villamosenergia igény kielégítéséhez *hálózatfejlesztés szükséges* és a rendszerben, indokolt esetben a bázisoldali kapacitásokat is bővíteni kell. A fogyasztási igények kielégítését a meglevő állomások kapacitásának a cseréjével és új állomások elhelyezésével kell biztosítani. Az új beépítésre szánt területeken a villamosenergia (közép, kiefeszültség, közvilágítás) hálózatokat földkábelben kell vezetni.

A beépítésre nem szánt területeken a villamosenergia-ellátás hálózatainak földfeletti vezetése fennmaradhat területegazdálkodási okokból.

A Csapásdűlői lakóterületen átvezető 120kV-os villamos távvezeték védőtávolságának a biztosítása szükséges. A távvezeték biztonsági övezetén belül bármilyen építési tevékenység, csak a szolgáltató hozzájárulásával történhet.

Vezetékes gázellátás

A település szerkezeti terv által beépítésre javasolt:

- Szent István út déli oldali kertvárosi lakó- és különleges terület,
- Csapási dűlőben tervezett kertvárosi lakóterület,
- a Brettyó településrészben javasolt lakóterület,
- M 7 bekötő szakasza menti gazdasági terület és a
- Kis Ernő utcai lakóterület

A tervezett kertvárosi lakóterület fejlesztési területeken középnyomású gázhálózat továbbépítése szükséges. Többségében elegendő NA 63 elosztóvezetékek építése.

Ha a gazdasági területre nagy gázigényű vállalkozás települ, számolnia kell vezeték keresztmetszet bővítéssel, mert a 70-es út mentén csak NA 63 gázvezeték üzemel.

Funkcióváltó területek településközpont vegyes területeken: a Honvéd és a Rákóczi utca, a Rózsa tér és Liliom utca térségében megépültek a gázvezetékek. A beépítés nem igényel új vezeték építést.

A hétfői üdülőházak telkeket feltáró szűk keresztmetszetű utcákban a helyhiány miatt nehezen oldható meg a hálózat építése.

Az új beépítésre javasolt területek kiszolgáltatására a kiépítendő földgázhálózat komplex módon, főzési, fűtési és használati melegvíz előállítására hasznosítható.

Hírközlés

A további fejlesztéseknél és a későbbiekben a hálózat rekonstrukciónál a földalatti vezetésű, kábeles

vezetést kell szorgalmazni

A Köhgyi víztározónál üzemelnek rádiótelefon bázisállomások. Újabb közcélú rádiótelefon bázisállomás telepítése esetén az elhelyezést tájképi és településképi szempontból vizsgálni kell.

TELEPÜLÉSI ÉRTÉKVÉDELEM

Műemlékvédelem és helyi értékvédelem

Zamárdi országosan védett műemlékei

- R.k. templom, barokk, 1774. (Zamárdi, Fő u., hrsz: 344). Berendezés: főoltár, szószék, keresztelőkút, barokk, 18. sz. vége. Törzsszáma: M4611 (Bírságkategória: MIII)
- Tájház, volt lakóház, népi, 1847. (Zamárdi, Fő u. 83., hrsz: 2395) Törzsszáma: M 4607 (Bírságkategória: M I)
- Lakóház, népi, 19. sz.(Zamárdi, Fő u. 120., hrsz: 2311) Törzsszáma: M 4610 (Bírság-kategória:M III)

Zamárdi országos műemlékei védelemre javasolt értékei:

- A Tóköz-pusztai épületgyűttesen belül a magtár épülete
- Fő utca, 22. róm. kat. Plébánia épülete (hrsz: 2499/1)
- Fő utca, Nepomuki Szent János szobor (hrsz: 2466)

Javaslatok a műemléki környezet kijelölésére

- Tájház (Fő u. 83.) műemléki környezete:
Fő utca: 81-85 sz. épületek telkei
Dobó István utca: 29-39 sz. épületek telkei
- Meglévő védettségű: Rk. Templom (Fő utca), Népi lakóház (Fő utca 120.)
Tervezett védettségű: Nepomuki Szent János szobor (Fő utca), Plébánia épület (Fő utca 22.)
Összevont műemléki környezete:
Fő utca É-i oldal: Fő utca 112-117 épületek telkeinek 50 m-es sávja,
Fő utca 118-122 sz. épületek telkei
Fő utca D-i oldal: Fő utca 21-23 sz. épületek telkeinek 120 m-es sávja
- Tóközpusztai műemléki védelemre javasolt Magtár épület környezeteként a teljes Tóközpusztai épületgyűttes

Táj- és településképi védelem érinti a Balaton törvény szerint a Fő u. beépítési karakterét.

Helyi védelemre javasolt értékvédelmi terület:

- a történeti településközpontot
- az üdülőterület egy részét
- Köhgyi területét

magába foglaló terület, ahol a beépítési karakter, közterület és telekstruktúra méltó védelemre.

Helyi védelemre javasolt utcakép:

- Fő utca
- A Széchenyi utca 10., 12., 14.



Jelenlegi helyi védelem

1. Fő utca 9. előtt	hrsz.: 2465, a 2484/1 előtt	kőkereszt
2. Fő utca templomnál	hrsz.: 2465	kőkereszt
3. Fő utca Szélescsapásnál	hrsz.: 2537/1	kőkereszt
4. Fő utca 12.	hrsz.: 2487	kerítés
5. Fő utca 16.	hrsz.: 2492	lakóház
6. Fő utca 23.	hrsz.: 2501/1	lakóház
7. Fő utca 24.	hrsz.: 2502/1	lakóház
8. Fő utca 25.	hrsz.: 2503/4	lakóház
9. Fő utca 36.	hrsz.: 2515	kerítés
10. Fő utca 46.	hrsz.: 2528	lakóház
11. Fő utca 98.	hrsz.: 2380	lakóház
12. Fő utca 113.	hrsz.: 2323	kerítés
13. Fő utca 125.	hrsz.: 2300/4	kerítés
14. Fő utca 126.	hrsz.: 2300/6	lakóház, kerítés
15. József Attila utca	hrsz.: 1709/2	volt óvoda
16. Kiss Ernő utca 4.	hrsz.: 2044	villa
17. Kiss Ernő utca 5.	hrsz.: 1782	villa
18. Knézich Károly utca 1.	hrsz.: 1679	nevelőotthon
19. Kossuth Lajos utca 8.	hrsz.: 2109	orvos lakás
20. Kossuth Lajos utca 12.	hrsz.: 2106	orvosi rendelő
21. MÁV terület	hrsz.: 2225	Zamárdi vasútállomás
22. Petőfi Sándor utca 9.	hrsz.: 2098	R.k. kápolna, kútház
23. Petőfi Sándor utca 21.	hrsz.: 1946	villa
24. Petőfi Sándor utca 27.	hrsz.: 1916	villa
25. Rákóczi utca 15.	hrsz.: 2952	üdülő
26. Schweidel János utca 2.	hrsz.: 1580	Maár villa
27. IV. köz 15.	hrsz.: 2043/1	villa
28. külterület	hrsz.: 2652/12	Szamárkő

Helyi egyedi védelemre javasolt épületek, objektumok:

1. Alsópincesor	hrsz.: 4690	pince, présház
2. Alsópincesor	hrsz.: 4692	pince, présház
3. Alsópincesor	hrsz.: 4693/1	pince, présház
4. Alsópincesor	hrsz.: 4704/1	pince, présház
5. Alsópincesor	hrsz.: 4705	pince, présház
6. Alsópincesor	hrsz.: 4706	pince, présház
7. Alsópincesor	hrsz.: 4708	pince, présház
8. Aradi utca 29.	hrsz.: 2025	üdülőépület tömeg, homl.
9. Aradi utca 61.	hrsz.: 1726	üdülőépület tömeg, homl.
10. Batthyány utca 2.	hrsz.: 2215	üdülőépület tömeg, homl.
11. Batthyány utca 6.	hrsz.: 2214	üdülőépület tömeg, homl.
12. Batthyány utca 9.	hrsz.: 2122	üdülőépület tömeg, homl.
13. Batthyány utca 14.-16.	hrsz.: 2203-2204	üdülőépület tömeg, homl.
14. Batthyány utca 46.	hrsz.: 2180	üdülőépület homlokzatrész
15. Fehérkapu dűlő	hrsz.: 4804/2	pince, présház
16. Fehérkapu dűlő	hrsz.: 4811	pince, présház
17. Felsőpincesor	hrsz.: 4715	pince, présház
18. Felsőpincesor	hrsz.: 4720	pince, présház
19. Felsőpincesor	hrsz.: 4726	pince, présház
20. Fő utca 31.	hrsz.: 2509/3	lakóépület tömeg
21. Fő utca 131.	hrsz.: 2289	lakóépület (rég. villaépület)
22. Fő utca 136.	hrsz.: 2274/1	lakóépület (rég. villaépület)
23. Fő utca 137.	hrsz.: 2273/2	lakóépület tömeg, homl.
24.	hrsz.: 2330	lakóépület (rég. villaépület)
25. József Attila utca 2.	hrsz.: 1681	üdülőépület tömeg
26. Katykó dűlő	hrsz.: 4659/1	pince, présház
27. Katykó dűlő	hrsz.: 4671/6	pince, présház
28. Katykó dűlő	hrsz.: 4675	pince, présház
29. Kossuth Lajos utca 4.	hrsz.: 2129-2130	üdülőépület tömeg, homl.
30. Lenkei utca 3.	hrsz.: 1777	üdülőépület tömeg, homl.

31. Petőfi Sándor utca 5.	hrsz.: 2101	székelykapu
32. Petőfi Sándor utca 50.	hrsz.: 1874	üdülőépület tömeg
33. Petőfi Sándor utca 68.	hrsz.: 1700	üdülőépület tömeg, homl.
34. Rákóczi utca 22.	hrsz.: 2150	üdülőépület tömeg, homl.
35. Széchenyi utca 86.	hrsz.: 3282	üdülőépület tömeg, homl.
36. Széchenyi utca 10.12.14.	hrsz.: 3015, 3016, 3017	üdülőépületek tömeg, homl. uk.
37. Temető	hrsz.: 2459	Hősök Kápolnája tömeg, homl.
38. Vak Bottyán utca 6.	hrsz.: 2354	lakóépület (rég. villaépület)
39. Vécsey Károly utca 3.	hrsz.: 1453	székelykapu
40. III. köz 5.	hrsz.: 1956	üdülőépület tömeg
41. IV. köz 8.	hrsz.: 2011	üdülőépület tömeg, homl.
42. Nagy Sándor u. 10.	hrsz.: 1866	Kismarty-Lechner Kamill nyaralója, korai modern
43. Aradi u. 6.	hrsz.: 2087	napraforgós kerítés

Régészeti védelem:

(A felsorolás elején szereplő számozás a Régészeti Hatástanulmány térképmellékletének sorszámozását követi)

Régészeti jelentőségű védett területek:

1. 55./ Gépállomástól D-re (Kútvölgyi patak és Endrédi u. között)	(Hrsz.: 048/3, 049/2, 050/14-20, 23-28, 30)
2. 54, 56./ Gépállomás mögött (összetartozik az előzővel)	(Hrsz.: 034/45-47, 048/1-3, 049/1, 050/21, 22, 29, 31)
3. 53./ Gépállomás	(Hrsz.: 050/4, 050/3)
4. 52./ Réti-földek	(Hrsz.: 052/48-052/59)

Nyilvántartott régészeti területek a Régészeti Hatástanulmány szerint kategorizálva:

Nyilvántartott, kiemelt fontosságú régészeti lelőhelyek:

1. 65./ Csapási dűlő	(Hrsz.:052/4, 053, 054) (rég.)
2. 66./ Pusztai dűlő, Sáfránykert-Egyházasszamárd (Földrajzi név: 330,331)	
3. 59./ Feljáró-Kútvölgyi dűlő	
4. 42./ Komlósi dűlő	
5. 58./ Kútvölgyi dűlő(Földrajzi név: 227, 228)	
6. 85./ Sáfránykert (Tsz-pince)) (Földrajzi név: 309)	(Hrsz.: 061/69,70,71)
7. 68./ Sáfránykert-téglaégető (Földrajzi név: 311)	(Hrsz.: 065)
8. 86./ Templomtól D-re	(Hrsz.: 2500, 2499, 2498, 2497, 2496)
9. 79./ Tóköz-Bocsidai dűlő (Földrajzi név: 275)	(Hrsz.: 021B)
10. 56./ Kútvölgyi patak túlsópartja (mint 35./ gépállomás mögött)	

Nyilvántartott, lokalizált régészeti területek:

1. 44./ Állási dűlő (Földrajzi név: 287)	
2. 19./ Arany János u. 19. (Földrajzi név: 111)	(Hrsz.: 2836)
3. 18./ Arany János u. 23.	(Hrsz.: 2839)
4. 23./ Arany János u. vége	(Hrsz.: 2854)
5. 38./ Csap utca	(Hrsz.: 2619)
6. 39./ Csap u 8.	(Hrsz.: 2631)
7. 40./ Csap u. 9.	(Hrsz.: 2630)
8. 11./ Diófa u. 13.	(Hrsz.: 2912)
9. 14./ Diófa u. 4. (Földrajzi név: 108)	(Hrsz.: 2928)
10. 13./ Diófa u. 6.	(Hrsz.: 2927)
11. 10, 12./ Diófa u. 10., 11.sz.	
13. 16./ Hársfa u. 1.	(Hrsz.: 2896)
14. 15./ Hársfa u. 2.	(Hrsz.: 2932)
15. 17./ Hársfa u. 4. (Földrajzi név: 109, 112)	(Hrsz.: 2904)
16. 9./ Hársfa u. eleje	(Hrsz.: 2899)
17. 26./ Honvéd u. volt orvosi lakás udvara	(Hrsz.: 2344)
18. 30./ Iskolatelek és környéke	(Hrsz.: 2319)
19. 21./ István u. 5. (Földrajzi név: 24)	(Hrsz.: 2889)
20. / István u. 19, 43,47, 61, 64,68. (kisapostag) kapcsolóház környéke(Földrajzi név: 111)	(Hrsz.: 2930, 2926, 3120, 3125, 3133, 3196, 3550)
21. 22./ István u. környéke	(Hrsz.: 2935, 2894)



22. 1./ Kecskeméti u. vége	(Hrsz.: 3225)
23. / Komlóskert (Földrajzi név: 291.)	
24. 48./ Kőhegy É-i oldala	
25. 46./ Kőhegy, a csúcsból É-ra	
26. / Kőhegy-Szamárdomb (Földrajzi név: 255, Szamárdomb: 251)	
27. / Szamárdombi agyagbánya (Földrajzi név: 251)	
28. / Szamárdombi homokbánya	
29. 24./ Zamárdi temető (rég)	(Hrsz.: 2459)
30. 78./ Tóközpuszt-endréd patak Ny-i oldala	(Hrsz.: 021L)
31. / Villanytelep-Vasút között	
32. / Vasút u. Vasút u. Ny-i vége („Puller bánya”)	(Hrsz.: 2653)
33. / Új sor (Apátiék telke)	
34. 45./ Régi M7-es csomópont	

Nyilvántartott, pontos lokalizáció nélküli, terepbejárást igénylő régészeti területek:

1. 79./ Bocsidai dűlő (Bocsidai híd)	(Hrsz.: 021b)
2. 67./ Csibeházi temető (Földrajzi név:153)	(Hrsz.: 074/1,2,3,4)
3. 51./ Csíkászó (Földrajzi név: 360)	
4. 71./ Díjászó, Csentesetű (Földrajzi név: 358)	(Hrsz.: 066/13)
5. 75./ Díjászó, legelő ÉNy-i oldala (csordakút környéke)	
6. 74./ Díjászó-Kopaszdomb (Földrajzi név: 347, 348)	(Hrsz.: 0103)
7. / Epreskert (Földrajzi név: 812)	
8. 27./ Fő u.: Bognár Károly és Horváth János háza előtt (Fő u. 26.)	(Hrsz.: 2504)
9. 36./ Fő u. 3. (Kráncz Péter háza)	(Hrsz.: 2476)
10. 32./ Fő u. 21.	(Hrsz.: 2498)
11. 34./ Plébánia-kert, Fő u. 22.	(Hrsz.: 2499)
12. 33./ Fő u.91.	(Hrsz.: 2387)
13. 29./ Fő u. 111.	(Hrsz.: 2328)
14. 28./ Fő u. 109.	(Hrsz.: 2339)
15. 37./ Fő u. K-i vége	
16. 35./ Horváth köz Ny-i oldala	(Hrsz.: 2300)
17. / Huszár Tamás üdülőgondnok háza (Diófa u.)	
18. 62./ Kiliti úti dűlő (Dűlő alja) (Földrajzi név: 228)	
19. 60./ Kódistelek (Földrajzi név: 268)	
20. 47./ Kőhegy alja	
21. 49./ Kőhegy K-i oldala	
22. / Kőhegy, 2 pincesor	
23. / Pusztai dűlő	
24. / Sáfránykert-partoldal	
25. 50./ Szamárkó (Földrajzi név: 245)	
26. / Szamárdomb-Vörös Sándor telke	
27. / Tóközi bejáró környéke	
28. 79./ Tőreki bejáró, földbánya	
29. / Tőreki bejáró K-i része	
30. / Vaskereszti erdő Kőhegyi oldala	

Régészeti érdekű területek:

1. / Borzás dűlő
2. / Szamárdomb-B.endréd út Ny-i oldala
3. 76./ Hadút-Tatárcsapás (Földrajzi név: 345)
4. 77./ Káplán-völgy (Földrajzi név: 377)
5. 82./ Vadkacsasor (Siófoki u. 40.) (Földrajzi név: 165)

TÁJ-, TERMÉSZETVÉDELEM

- A település 2000. évi CXII. Balaton törvény tájhasználati, táj- és településképvédelmi övezetében eső területeire szigorú előírások érvényesek.
- Országos védettséget élvez a Balaton part meglévő nádas területe 22/1998. (II. 13.) kormányrendelet alapján.
- Országos védelemre tervezettek a Diászó, Öreg-hajlás erdőterületei.

- A Nemzeti Ökológiai Hálózat rendszerében ún. folyamatos folyosó a Tóközi-berek és Endrédi út menti berek, valamint magterület a Brettyó.
- A Natura 2000-hálózat jogi alapját képező Európai Habitat Directiva 92/43/EEC és Bird Directiva 79/409/EEC, 2004. 05. 01.-től hazánkban is életbe lépett. Az európai közösségű jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) kormányrendelet szerint különleges természet-megőrzési terület a Balaton, a Köröshegyi-erdők, a Balatonendréd dombok. Az m=1:100 000 léptékű térképmellékleten a Brettyó területe (Balatonendréd dombok között) felismerhetően szerepel. Kétségtelen azonban, hogy ameddig nincs konkrét helyrajzi számos meghatározása a védett területeknek, e jogszabály alapján nem alkalmazhatóak a védelmi előírások a területre.
- Az érzékeny természeti területekről szóló 2/2002 KöM-FVM rendelet alapján érzékeny természeti terület (ÉTT) a Balaton déli partjának szárazulatai, berkei, lápos talajon kialakult szántói.

KÖRNYEZETVÉDELEM

A település területe számos – a 2000. évi CXII..Balaton törvény által előírt – környezetvédelmi övezet alá esik.

Levegőtisztaság-védelmi javaslatok

- Közlekedés eredetű légszennyezés csökkentése úthálózati fejlesztésekkel, forgalomszervezéssel, valamint út menti fasorok, zöldsávok kialakításával.
- A szolgáltató és lakossági eredetű légszennyező források kibocsátása csökkentése a korszerű energiahordozók (gáz, villany) terjedésének további ösztönzésével.

Vízminőség-védelmi javaslatok

- A Balatonba folyó vízfolyások folyamatos ellenőrzése, vízfolyások menti élőhelyeken javasolt a természetes állapotok megőrzése, valamint a szűrő, tisztító funkciót ellátó nádas területek bővítése.
- A település csatornázottságának növelése (illegális szennyvízbekötések megszüntetése).
- A tervezett (meglévő hulladéktelep helyén) inert hulladéklerakó körül talajvíz figyelőkutak elhelyezése.
- Mezőgazdasági eredetű szennyezések csökkentése (nitrátherelés, növényvédő szerek bemosódása): környezettudatos agrártevékenységgel, valamint extenzív hasznosítású területek növelésével.
- A felszín alatti ivóvízkészletek megóvása érdekében a település hidrogeológiai védőidomainak, védőterületeinek kijelölése, és területükön a használat – Kormányrendelet szerinti – szabályozása.

Zajvédelmi javaslatok

- Az M7-es autópálya folytatásával, úthálózati fejlesztéssel, korszerűsítéssel, valamint utcai növényzet kialakításával a közlekedési eredetű zajterhelés mérsékelhető.
- Az új gazdasági létesítményeknél cél a zajvédelmi követelmények szigorú érvényesítése, a zajcsökkentést szolgáló létesítmények, technológiák, szerkezetek alkalmazása.

Hulladékkezelés, ártalmatlanítás

- A tervezett inert hulladéklerakó környezetszennyezést kizáró működése és e tevékenységek folyamatos ellenőrzése.
- A hulladékok valamennyi használható alkotójának felhasználása (komposztálás, energetikai hasznosítás, újrahasznosítás, stb.).
- A szelektív hulladékgyűjtés és szállítás megszervezése.
- Illegális szemétkerakások megszüntetése.

Föld- és talajvédelmi javaslatok

- A települési területek bővítésénél, területigényes beruházásoknál gyenge termőképességű talajok igénybevétele, az igénybe vett területek minimálisra (indokoltan szükségesre) csökkentése.
- A fejlesztésre kijelölt, beépítendő területek humuszos rétegének megóvása, hasznosítása.
- A gyenge termőképességű talajokon extenzív mezőgazdasági hasznosítás javasolt.
- A védőerdősáv megőrzése javasolt a tervezett inert hulladéklerakó körül.
- A kertes mezőgazdasági területeken – a természeti adottságok miatt – a talajvédelmi szempontok figyelembevétele (pl. lejtőre merőleges ültetés, talajok szakszerű tápanyag-utánpótlása, növényvédő szer használatának ellenőrzése, stb.).



SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

ZAMÁRDI VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

1/2006. (I. 20.) RENDELETTEL ELFOGADVA, MÓDOSÍTVA 16/2006. (VI. 27.), 31/2006. (XII. 12.), 20/2008. (IX.12.), 3/2011. (III. 1.), 17/2013. (VIII. 13.), 38/2013. (XII. 31.), 45/2014. (X. 10.), 4/2016. (II. 16.), 38/2016. (XII. 21.), 18/2017. (IX. 26.) ÉS 23/2018. (XII.18.) SZÁMÚ RENDELETEKKEL

**Zamárdi Város Önkormányzata képviselő-testületének
többször módosított 1/2006. (I. 20.) sz. rendelete
Zamárdi Város helyi építési szabályzatáról módosításáról, egységes szerkezetben**

Zamárdi Város Önkormányzata az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, módosított 1997. évi LXXVIII. Tv. (továbbiakban: Étv.) 7. § (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján készített Zamárdi építési szabályzatának (továbbiakban: építési szabályzat) és szabályozási tervek megállapításáról az alábbi rendeletet alkotja:

I. fejezet

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

AZ ELŐÍRÁSOK HATÁLYA

1. §

- (1) Az előírások hatálya kiterjed Zamárdi város (a továbbiakban: a város) közigazgatási területére.
- (2) A város közigazgatási területén területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épüleategyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni a jelen előírás rendelkezéseinek megfelelően szabad.

A SZABÁLYOZÁSI ELEMELK TÍPUSAI

2. §

- (1) kötelező szabályozási elemek
 - a) övezeti, építési övezeti előírások és területi határok,
 - b) szabályozási vonal (a szabályozási tervlap jelkulcsa szerinti közterületekkel érintkező tervezett, nem közterületi telkek határvonala),
 - c) övezet, építési övezet határvonala,
 - d) közterületek (közlekedési célú közterületek – gyűjtőút, vagy jelentősebb közlekedési célú közterület, gyűjtőútnál kevésbé jelentős közlekedési célú közterület, ill. a nem közlekedési célú közterület - közpark (Z), valamint a kevésbé jelentős közterületi (köztér) zöldfelület és a szabályozási terven jelölt vízfelület területei)
 - e) telken belüli beültetési kötelezettség, építési hely területe, készítenő szabályozási terv határa
- (2) A kötelező szabályozási elemek módosítása belterületen és külterületi beépítésre szánt területen legalább a tömb egészére, külterületen beépítésre nem szánt területen vagy a tömb egészére, vagy a településszerkezeti terv szerinti területfelhasználási egységre kiterjedő szabályozási terv készítésével történhet meg.
- (3) Egyéb (nem kötelező) szabályozási elemek módosítása nem jelenti a szabályozási terv módosítását.
- (4) A szabályozási terven feltüntetett tájékoztató elemek módosítása nem a településrendezési tervek hatásköre.

FOGALOMMAGYARÁZAT

2/A. §

- 1) Homlokzatmagasság - az épület homlokzatának magasságát a hozzá tartozó F/L érték alapján kell megállapítani, melynek számítása során figyelmen kívül kell hagyni
 - a) a kémények, szellőzőkürtők, tetőszerelvények magasságát,
 - b) a vizsgált homlokzatfelülettől 12,00 m-nél távolabbi (hátrább álló) építményrészeket,
 - c) a vizsgált homlokzatfelület vízszintes összhosszának egyharmadát meg nem haladó összhosszúságú és legfeljebb 3,00 m magasságú

- ca) tetőfelépítmény, építményrész, attika, álló tetőablak,
- cb) a terepbevágás mögötti homlokzatrész magasságát, továbbá
- d) a magastető és ormfalainak 6,00 m-t meg nem haladó magasságú részét.

A gömb, félgömb, donga vagy sátoztető alakú építmények („tetőépítmények”) homlokzatmagasságát, ha az a 12,00 m magasságot nem haladja meg, a vetületmagasság felében, ha a 12,00 m magasságot meghaladja, a vetületmagasság 6,00 m-rel csökkentett értékében kell meghatározni.

II. fejezet

TERÜLETHEZ KÖTHETŐ ELŐÍRÁSOK

ÁLTALÁNOS ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

3. §

- (1) Az építési szabályzat a város közigazgatási területét építési övezetekre és övezetekre tagolja.
 - a) *építési övezetek* a beépítésre szánt területek (Lke, Lf, Vt, Gk, Üü, Üh, K-sport, K-szabadidőközpont, K-múzeum, emlékpark, K-idegenforgalom) nem közterületi telkeinek övezeti lehatárolással elkülönülő terület egységei. Az építési övezetek (és a beépítésre nem szánt Kk övezetek) a területfelhasználásra utaló betűjel után az építés fő paramétereire utaló sorszámot tartalmazzák, amelyek részletezését az 1. sz. melléklet táblázata tartalmazza. A táblázat rögzíti a
 - aa) beépítési módot
 - ab) beépítettség mértékét (%)
 - ac) az építhető épületek építménymagasságát (m)
 - ad) az újonnan kialakítható legkisebb telekterületet (m²)
 - ae) a telken belüli legkisebb zöldfelületet (%)
 - b) *övezetek* a beépítésre nem szánt területek (KÖu, KÖk, Z, Ev, Et, Eg, Mk, Mko, Má, VG, Kk-temető, Kk-inert hulladéklerakó, Kk-köztér valamint az egyéb közterületek) övezeti jellel, vagy színezéssel elkülönített területei.
- (2) Tervezett beépítésre szánt területeken – az **országos előírásokban** felsorolt építményeket kivéve – építést engedélyezni
 - a) csak a 4-9. § rendelkezései szerinti közművesítettség kiépítése, a szabályozási terv szerint kialakított építési telek, a közterületi, ennek hiányában önálló helyrajzi számú magánúti kapcsolata, valamint szilárd burkolatú útkapcsolata esetén szabad. A felszíni vizek elvezetésére más előírás hiányában a nyíltárkos megoldás is elfogadható.
 - b) az a) pontban előírt kötelezettségek teljesüléséig csak az eredeti területfelhasználás szerinti övezet előírásai szerint szabad építeni.
- (3) Állattartó épület a helyi állattartási rendelet által meghatározott területen építhető.
- (4) Beépítésre szánt területen új, az övezet szerinti fő rendeltetésű épület elhelyezése esetén az építési engedélyezési terv mellékleteként kertépítészeti tervet kell készíteni. A telek zöldfelületének számítása során sem a beton gyephézagos parkoló, sem a műanyag gyeprácsos parkoló területe nem vehető figyelembe.
- (5) -
- (6) A készítenő szabályozási terv jellel lehatárolt területen belül nincs kijelölt építési övezet, a területen a szabályozási terv elkészítéséig építmény nem helyezhető el.

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK
AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS BEÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSAI

4. §

- (1) Az építési övezetek építési lehetőségeit a szabályozási tervben a területfelhasználás jele után feltüntetett sorszám és az ezt részletező 1. sz. melléklet tartalmazza, amelyben a következő paramétereket kell betartani:
- a) a kialakítható beépítési módok:
 - aa) szabadonálló (Sz),
 - ab) oldalhatáron álló (O),
 - ac) ikerházas (Ik)
 - ad) zárt sorú (Z)
 - b) a kialakítható beépítettség mértéke,
 - c) a kialakítható építménymagasság,
 - d) az újonnan kialakítható telekterület,
 - e) a telken belül biztosítandó legkisebb zöldfelület mértéke.
- (2) Ha építési övezetben a telek jelenlegi jellemzői az (1) bekezdésben rögzített építési előírásoknak nem felelnek meg, az alább felsorolt szabályok szerint lehet építési munkát, ill. telekalakítást végezni:
- a)
 - b) Meglévő – jelen rendelet hatályba lépése előtt már kialakult – az övezeti előírások méreténél kisebb méretű telken az előírt építési helyen belül épület elhelyezhető, melynek beépített területe nem haladhatja meg a jelen rendelet mellékletében leírt övezeti előírás szerinti %-ot.
 - c) a b) pont szerinti mértéknél kisebb telek esetében meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem az épület(ek) szintterülete, építménymagassága nem növelhető (az övezeti előírásokon túlmenően), kivéve a tetőtér-beépítést, amely esetben az építménymagasság és a beépítettség megtartása mellett a szintterület növelése megengedhető. Ha az épület lebontásra kerül, a meglévő paraméterek szerinti új épület építhető,
 - d) Közterületi határrendezés, valamint vasútterületi telekrendezés esetén az építési övezetre, vagy övezetre előírt minimális telekméreteket előírásait nem kell figyelembe venni.
 - e) ha a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak, az előírástól eltérő beépítési mód megtartható, de az épületek csak a telekre vonatkozó egyéb országos és építési előírások betartása esetén és az előírások szerinti építési helyen belül, bővíthetők,
 - f) ha a telek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az építési előírásokban előírt értéket, a meglévő építmények bővíthetők, de az építési övezetre megengedettnél nagyobb építménymagasságú meglévő épületek csak az építménymagasság csökkentését eredményező földszintes épületrészekkel, valamint lépcsőházzal bővíthetők. Ha a meglévő építmények lebontásra kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és a vonatkozó építménymagassági előírásokat kell érvényesíteni.
- (3) A pinceszint, ill. terepszint alatti építmények (ha a szabályozási terv másként nem jelöli,) csak az építési helyen belül engedélyezhetők.
- (4) Az egyes övezetekben előírt legnagyobb építménymagasság az épület közterület felőli homlokzatánál nem léphető túl. A lejtő felőli építménymagasság legfeljebb 1 m-rel lépheti túl az övezetileg meghatározott magasságot, de az átlagolt építménymagasság ebben az esetben is betartandó.
- (5) Ha az építési telek mérete több mint háromszorosán meghaladja az övezetileg meghatározott minimumot, vagy a 4000 m²-t, építési szándék esetén helyi építészeti-műszaki tervtanácson kell meghatározni a telek igényelt, és távlati beépítési lehetőségeit.

- (6) Ha az építési övezetre meghatározott legkisebb telekterület nem éri el a 4000 m²-t, az épület utcai építési vonalra merőlegesen mért vetületi hossza legfeljebb 35,0 m lehet. Saroktelek esetén a vetületi hosszra vonatkozó előírást mindkét közterület felől be kell tartani.
- (7) Az építmények közötti legkisebb telepítési távolság – ha azt a kialakult állapotok indokolják, - lakóépületeknél:
 - a) az egymást átfedő, egymással szemben fekvő, 4,5 m homlokzatmagasságot nem meghaladó homlokzatok közül legalább az egyik homlokzaton a nyílások helyiségenként 0,36 m²-nél nem nagyobbak, a jogszabályokban előírt oldalkerti és építmények közötti távolsági méretek legfeljebb 4,0 m-ig csökkenthetők a területileg illetékes tűzoltóság szakvéleménye alapján,
 - b) 2,5 m-ig csökkenthető, ha az egyik homlokzat nyílás nélküli tűzfal és a másik homlokzaton helyiségenként 0,36 m² nyíló felületnél nem nagyobbak a nyílások.
- (8) A térszint alatti építmény fölött kialakított zöldfelületet és a tetőkert zöldfelületét a kötelező zöldfelületi arányba az országos előírásokban meghatározott mértékig a telek aktív zöldfelületének lehet beszámítani.
- (9) Ha az építési övezet határa nem esik telekhatárra, akkor az építési előírások szempontjából az építési övezet határát a hátsókert megállapításánál és a beépítési % kiszámításánál telekhatárnak kell tekinteni.
- (10) Nyúlványos telek – a Vt-8* építési övezet kivételével – nem alakítható ki.
- (11) Tetőtér csak egyszintesen építhető be.
- (12) Eltérő építménymagasságú övezetek találkozásánál a nagyobb építménymagasságú építési övezetben építhető épület magasságának meghatározása:
 - a) A szomszédos telekhatáron az alacsonyabb építménymagasságú övezetre meghatározott építménymagasság felmérése után erre a magasságra 50 %-os (magasság = 1, hosszúság = 2 arányban) hajlásszögű síkot kell állítani,
 - b) A nagyobb építménymagasságú övezet építési helyén belül csak az 50 %-os hajlásszögű síkot nem meghaladó építménymagasságú épületrész helyezhető el.
 - c) Ahol a megadott hajlásszög meghaladja az övezetileg megengedett építménymagasságot, az övezeti előírások szerinti építménymagasság engedélyezhető.
- (13) *A meglévő, megtartható épület szintterületének változatlansága mellett az övezeti előírások szerinti rendeltetésnél – kivételes és méltányolható esetekben – a helyi városi főépítész jóváhagyó véleménye mellett – több rendeltetési egység is engedélyezhető.

LAKÓÖVEZETEK

KERTVÁROSIS LAKÓÖVEZET (Lke)

5. §

- (1) *A kertvárosias lakóövezet általános előírásai*
 - a) A terület jellemzően alacsony laksűrűségű, összefüggő, nagykeres, épületenként legfeljebb három önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál. A telekméretet többszörösen meghaladó esetben a lakásegységek is többszörözhetők,
 - b) A területen lakóépület, valamint a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, szálláshely, szolgáltató épület, igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, helyezhetők el.
- (2) *A kertvárosias lakóövezet általános építési feltételei*
 - a) Újonnan épületek az építési övezetben meghatározott beépítési mód szerinti építési helyen belül helyezhetők el. A telekszélesség függvényében építhető ikerházas beépítés építési feltételei problémás esetben helyi építészeti-műszaki tervtanácsai véleményeztetés lefolytatását követően pontosítandók.
 - b) Az övezetben az újonnan kialakítható építési telek

- ba) legkisebb területe az övezeti előírás szerinti;
 - bb) legkisebb mélysége 30 m;
 - bc) legkisebb szélessége - az Lke-4* és a Lke-5* jelű építési övezetek kivételével - 16 m (Lke-3 övezetnél 10 m) lehet.
 - c) Az övezeti előírásnál nagyobb területű telken épületenként 350 m²-nél nagyobb beépített terület akkor sem engedélyezhető, ha a beépítési % ezt lehetővé tenné.
 - d) A zöldfelületi fedettség legkisebb értéke az övezeti előírás szerinti.
 - e) - (20/2008. (IX.12.) Ör. hatályon kívül helyezte)
 - f) Az övezetben az építés feltétele a részleges közművesítettség és a közüzemi szennyvízelvezetés.
 - g) Új építés esetén az országos előírások szerinti gépjármű-elhelyezési igény 100%-át a saját építési telken belül kell kielégíteni,
 - h) A melléképítmények közül elhelyezhető:
közműcsatlakozási műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kikapcsolószekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető, legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő.
- (3) A kertvárosias lakóövezet részletes építési feltételeit az 1. sz. melléklet (1) táblázata tartalmazza.

FALUSIAS LAKÓÖVEZET (Lf)

6. §

(1) A falusias lakóövezet általános előírásai

- a) A terület jellemzően alacsony laksűrűségű, összefüggő, nagykereskedelmi, legfeljebb három önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál. Állattartó épület építése csak a helyi állattartási rendelet szerint engedélyezhető,
- b) A területen lakóépület, mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, szálláshely, szolgáltató épület, kézműipari építmény, helyi, igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, helyezhetők el.

(2) A falusias lakóövezet általános építési feltételei

- a) Újonnan épületek csak *oldalhatáron álló* beépítési mód szerinti építési helyen belül helyezhetők el. A beépíthető oldalhatárt a telektömbben kialakult beépítés szerint kell meghatározni.
- b) Újonnan az előkert legfeljebb 1,5 m-rel több mint a szomszédos építési telek kialakult előkertje, de legfeljebb 5.0 m.
- c) Az övezetben az újonnan kialakítható építési telek
 - ca) legkisebb területe az övezeti előírás szerinti;
 - cb) legkisebb mélysége 50 m;
 - cc) legkisebb/legnagyobb szélessége – az Lf-1* és Lf-2* jelű építési övezetek kivételével - 16 m és 28 m között alakítható.
- d) Az övezeti előírásnál nagyobb területű telken épületenként 350 m²-nél nagyobb beépített terület akkor sem engedélyezhető, ha a beépítési % ezt lehetővé tenné.
- e) A zöldfelületi fedettség legkisebb értéke az övezeti előírás szerinti,
- f) - (A 20/2008. (IX.12.) sz. Ör. hatályon kívül helyezte.)

- g) Az övezetben az építés feltétele a részleges közművesítettség és a közüzemi szennyvíz-elvezetés.
 - h) Új építés esetén az országos előírások szerinti gépjármű-elhelyezési igény 100%-át a saját építési telken belül kell kielégíteni,
 - i) A melléképítmények közül elhelyezhető:

közműcsatlakozási műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kikapatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető, legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő.
- (3) A falusias lakóövezet részletes építési feltételeit az 1. sz. melléklet (2) táblázata tartalmazza.

VEGYES ÖVEZETEK

7. §

(1) *Településközpont vegyes övezet (Vt) általános előírásai*

- a) A terület jellemzően több rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- b) A területen
 - ba) lakóépület, igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület a terület azon részén, ahol a gazdasági célú használat az elsődleges, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, továbbá kivételesen
 - bb) nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény helyezhető el.
- c) A b) pontban felsorolt kivételesen elhelyezhető építmények csak akkor telepíthetők, ha a szomszédos lakótelek felőli határokon a háromszintes növénytelepítés 10 m széles sávban biztosítható, ill. a gazdasági építmény zavaró hatása annak telekhatárán mérve nem haladhatja meg a szomszédos övezetre vonatkozó előírásokat.
- d) A területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- e) A Vt-5 jelű építési övezetben újonnan csak kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, és az ezekhez kapcsolódó szálláshely rendeltetésű létesítmények építése engedélyezhető. Szálláshely önállóan nem létesíthető csak abban az esetben, ha a szálláshelyet is magába foglaló épületen belül vagy kereskedelmi, vagy szolgáltató, vagy vendéglátó egység is kialakításra kerül.

(2) *Településközpont vegyes övezet általános építési feltételei*

- a) Az övezetben az újonnan kialakítható építési telek
 - aa) legkisebb területe az övezeti előírás szerinti;
 - ab) legkisebb mélysége – a Vt-8* építési övezet kivételével – 40 m;
 - ac) legkisebb szélessége – a Vt-4*, Vt-7* és Vt-8* építési övezet kivételével – 20 m lehet,
- b) a beépítettség legnagyobb értéke az övezeti előírás szerinti,
- c) a zöldfelületi fedettség legkisebb értéke az övezeti előírás szerinti,
- d) az épületek közterület felőli építménymagasságának értéke az övezeti előírás szerinti lehet, de a telken belül és a szomszédos telkek felé az épületmagasság legfeljebb 1,5 m magaságkülönbséggel választható.

- e) - (A 20/2008. (IX.12.) sz. Ör. hatályon kívül helyezte.)
 - f) Az övezetben az építés feltétele a részleges közművesítettség és a közüzemi szennyvíz-elvezetés.
 - g) A gépjármű-elhelyezési igény 100%-át a saját építési telken belül kell kielégíteni, amelytől a helyi parkolási rendelet szerint lehet eltérni.
 - h) A melléképítmények közül elhelyezhető:

közműcsatlakozási műtárgy, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, kerti szabadlépcső (terep lépcső) és lejtő, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.
 - i) - (A 20/2008. (IX.12.) sz. Ör. hatályon kívül helyezte.)
 - j) A Vt-2* építési övezetben minimálisan kialakítandó zöldfelületét legalább kétszintes (gyep és 40 db cserje/150 m², vagy gyep és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m²) növényzettel kell beültetni.
- (3) A településközpont vegyes övezet részletes építési feltételeit az 1. sz. melléklet (3) táblázata tartalmazza.

GAZDASÁGI ÖVEZETEK

8. §

- (1) *Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet (Gk) általános előírásai*
- a) A terület a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célokat szolgáló építmények befogadására kijelölt terület.
 - b) A területen
 - ba) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, igazgatási épület, parkolóház, üzemanyagtöltő, sportépítmény, továbbá kivételesen, de csak bővítésként
 - bb) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, egyéb közösségi szórakoztató épület
 helyezhető el.
 - c) A területen meglévő épületek a kivételesen elhelyezhető épületek funkciói szerint átalakíthatók.
- (2) *Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet (Gk) általános építési feltételei*
- a) Újonnan épületek csak *szabadonálló* vagy oldalhatáron álló beépítési mód szerinti építési helyen belül helyezhetők el.
 - b) Újonnan az előkert legalább 10,0 m lehet.
 - c) Az övezetben az újonnan kialakítható építési telek legkisebb
 - ca) területe az övezeti előírás szerinti;
 - cb) mélysége 60 m;
 - cc) szélessége 40;
 - d) A beépítettség értéke az övezeti előírás szerinti,
 - e) A zöldfelületi fedettség legkisebb értéke 30%, melyet az országos előírások szerinti 3 szintes növényállománnyal kell betelepíteni.
 - f) Az épületek építménymagasságának felső értéke az övezeti előírás szerinti lehet.

- g) A gépjármű-elhelyezési igény 100%-át saját építési telken belül kell kielégíteni.
 - h) Az övezetben a beépítés feltétele részleges közművesítettség és a közüzemi szennyvízelvezetés.
- (3) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet részletes építési feltételeit az 1. sz. melléklet (4) táblázata tartalmazza.

ÜDÜLŐÖVEZETEK

9. §

- (1) *Üdülőházas üdülőövezet (Üü) általános előírások*
- a) A terület üdülési célokat szolgáló üdülőépületek, üdültáborok, kempingek-elhelyezésére szolgál.
 - b) A területen kizárólag a terület igényei szerinti parkolóhelyek, gépjármútárolók helyezhetők el.
- (2) *Üdülőházas üdülőövezet (Üü) általános építési feltételek*
- a) Újonnan épületek az övezeti jelnek megfelelő beépítési mód szerinti építési helyen belül helyezhetők el.
 - b) Újonnan az előkert legalább 10,0 m legyen, de kialakult, ettől kisebb szomszédos telek előkertméretéhez illeszkedő, legkevesebb 3,0 m előkert engedélyezhető.
 - c) Az övezetben az újonnan kialakítható építési telek legkisebb
 - ca) területe az övezeti előírás szerinti;
 - cb) mélysége 40 m;
 - cc) szélessége 30 m;
 - d) a beépítettség legnagyobb értéke az övezeti előírás szerinti,
 - e) a zöldfelületi fedettség legkisebb értéke az övezeti előírás szerinti,
 - f) az épületek építménymagassága az övezeti előírás szerinti lehet.
 - g) - (A 20/2008. (IX.12.) sz. Ör. hatályon kívül helyezte.)
 - h) Az övezetben az építés feltétele a részleges közművesítettség és a közüzemi szennyvízelvezetés.
 - i) A gépjármű-elhelyezési igény 100%-át saját építési telken belül kell kielégíteni.
 - j) A melléképítmények közül a rendeltetésszerű használathoz szükséges építmények elhelyezhetők.
- (2A) Az üdülőházas üdülőövezet részletes építési feltételeit az 1. sz. melléklet (5) táblázata tartalmazza.
- (3) *Hétvégiházas üdülőövezet (Üh) általános előírások*
- a) A terület legfeljebb két üdülőegységes üdülési célokat szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.
 - b) Az övezetben a megengedett két rendeltetési egységet nem meghaladóan a terület rendeltetéséhez köthető, azt nem zavaró egyéb építmények is elhelyezhetők.
- (4) *Hétvégiházas üdülőövezet (Üh) általános építési feltételek*
- a) Újonnan épületek az övezeti jelnek megfelelő beépítési mód szerinti építési helyen belül helyezhetők el.
 - b) Újonnan az előkert legalább 5,0 m legyen, de kialakult, ettől kisebb szomszédos telek előkertméretéhez illeszkedő előkert engedélyezhető.
 - c) Az övezetben az újonnan kialakítható építési telek legkisebb

- ca) területe az övezeti előírás szerinti,
 - cb) mélysége 30 m,
 - cc) szélessége 16 m,
 - d) a beépítettség legnagyobb értéke az övezeti előírás szerinti,
 - e) a zöldfelületi fedettség legkisebb értéke az övezeti előírás szerinti,
 - f) az épületek építménymagasságának felső értéke az övezeti előírás szerinti lehet.
 - g) - (A 20/2008. (IX.12.) sz. Ör. hatályon kívül helyezte.)
 - h) Az övezetben az építés feltétele a részleges közművesítettség és a közüzemi szennyvíz-elvezetés.
 - i) A gépjármű-elhelyezési igény 100%-át saját építési telken belül kell kielégíteni.
 - j) A melléképítmények közül a rendeltetésszerű használathoz szükséges építmények elhelyezhetők.
- (5) A hétfélig házas üdülőövezet részletes építési feltételeit az 1. sz. melléklet (6) táblázata tartalmazza.

KÜLÖNLEGES ÖVEZETEK

10. §

(1) *Különleges intézményi övezet **(K)** általános előírások*

- a) Az egyes különleges intézményi övezetekben a következő építmények engedélyezhetők:
 - aa) különleges sport (K-sport) övezetben sportolási célú építmények, a rendeltetéshez szükséges egyéb építmények, a közönség kiszolgáló- és ellátó építményei,
 - ab) különleges szabadidőközpont (K-szabadidőközpont) övezetben szabadidős, sportolási, vendéglátó, valamint szolgáltató építmények, ill. a rendeltetéshez szükséges egyéb építmények,
 - ac) különleges múzeum, emlékpark (K-múzeum, emlékpark) övezetben kulturális építmények, szolgáltató és fenntartó építmények,
 - ad) különleges idegenforgalom (K-idegenforgalom) övezetben idegenforgalmi célú, szabadidős, sportolási, vendéglátó, kereskedelmi szálláshely, kereskedelmi, valamint szolgáltató építmények, ill. a rendeltetéshez szükséges egyéb építmények helyezhetők el.
 - ae) Különleges vízmű terület (K-vízművek) építési övezetben a vízellátással és a terület rendeltetésű üzemeltetésével kapcsolatos létesítmények.
- b) A szabályozási tervlap az egyes ingatlanokon belüli eltérő kizárólagos használatot is rögzíthet az egyes építési helyekre írt rendeltetés meghatározásával.

(2) *Különleges intézményi övezet (K-sport, K-szabadidőközpont, K-múzeum, emlékpark, K-idegenforgalom, K-vízművek) általános építési feltételek*

- a) Újonnan épületek csak *szabadonálló* beépítési mód szerinti építési helyen belül helyezhetők el.
- b) Az övezetben az újonnan kialakítható építési telek legkisebb
 - ba) területe az övezeti előírás szerinti;
 - bb) mélysége 60 m;
 - bc) szélessége 40;
- c) a beépítettség legnagyobb értéke az övezeti előírás szerinti,

- d) a zöldfelületi fedettség legkisebb értéke az övezeti előírás szerinti,
 - e) az épületek építménymagasságának felső értéke az övezeti előírás szerinti lehet.
 - f) Az övezetben az építés feltétele a részleges közművesítettség és a közüzemi szennyvíz-elvezetés.
 - g) A gépjármű-elhelyezési igény 100%-át saját építési telken belül kell kielégíteni, amely alól a helyi parkolási rendelet szerint lehet eltérni.
 - h) A melléképítmények közül a rendeltetésszerű használathoz szükséges építmények elhelyezhetők.
- (5) A különleges intézményi övezet részletes építési feltételeit az 1. sz. melléklet (7) táblázata tartalmazza.

KÖZLEKEDÉSI ÖVEZETEK, MAGÁNUTAK

11. §

(1) *Közüti közlekedési övezet (KÖu)*

- a) A közüti közlekedés céljára kijelölt területen
 - aa) az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók), járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közművek és a hírközlés építményei, továbbá
 - ab) a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmény,
 - ac) valamint közforgalom elől el nem zárt magánút helyezhető el.
- b) Az elhelyezhető építmények által elfoglalt terület a közlekedési és közműterület 2%-át, az újonnan elhelyezendő építmények magassága a 3,5 m-t nem haladhatja meg.
- c) Új telek alakítása esetén a 7. sz útról építési telket kiszolgálni nem szabad, az út közterületi kapcsolatként nem vehető figyelembe.

(2) *Vasúti közlekedési övezet (KÖk)*

- a) A vasúti közlekedés céljára kijelölt területen
 - aa) a vasúti közlekedést kiszolgáló építmények, továbbá
 - ab) állomásépület és a hozzá kapcsolódó utasforgalmi, kiszolgáló építmények helyezhetők el.
- b) A területen építmények csak a vonatkozó előírásoknak megfelelően helyezhetők el.

(3) -

- (4) Közlekedési övezetben és közlekedési rendeltetésű alrészleten, vagy magánút tervezett területén a meglévő növényállomány védendő, fennmaradását, jó egészségi állapotát biztosítani szükséges. A közterület átépítése miatti - vagy kertészeti szakvélemény alapján elkerülhetetlen - fakivágás esetében a pótlásról egyidejűleg gondoskodni kell.
- (5) A szabályozási tervlapon jelölt öko térszín alatti átjárókat a használatbavételi engedélyig ki kell alakítani a nyomvonalas építmények alatt.

KÖZPARK (Z) ÉS KÖZTÉR ÖVEZET

12. §

- (1) Közparkok és helyi jelentőségű közterek céljára kijelölt terület. A területet az övezeti előírások szerinti legkisebb zöldfelülettel, ill. vízfelülettel fedetten kell kialakítani. A közparkon belül felszíni víztározók, dísztavak létesíthetők. A zöldfelületek min. 50%-án az országos előírások alapján számított háromszintes növényállományt kell biztosítani.

- (2) A területen – amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek – a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, nyilvános WC stb.), vendéglátó épület, ill. a terület fenntartásához szükséges egyéb épület helyezhető el.
- (3) A területnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.
- (4) Az újonnan elhelyezhető épületek magassága – amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek – legfeljebb 4,5 m, a beépítés mértéke az övezeti előírás szerinti lehet
- (5) Közparkban és más közhasználatú zöldfelületen (köztéren) bármilyen okból elhalt, illetve (engedéllyel, vagy engedély nélkül) kivágott fás növényzet pótlásáról a lombtérfogat-egyenérték fenntartása mellett – egy éven belül – kell gondoskodni. Ha a visszapótlás az érintett területen a meglévő lombkoronaszint borítottsága miatt nem kívánatos, a visszapótlás másutt is engedélyezhető.
- (6) -
- (7) Az közpark (Z) övezetre vonatkozóan az 1. sz. melléklet (8) táblázata határozza meg az építés részletes feltételeit.

ERDŐÖVEZETEK

13. §

- (1) *Védelmi rendeltetésű erdő övezet (Ev)*
 - a) A terület elsődlegesen védelmi (környezetvédelmi, ill. természetvédelmi) rendeltetésű célokat szolgál.
 - b) A területen épület újonnan nem helyezhető el.
- (2) *Gazdasági rendeltetésű erdőövezet (Eg)*
 - a) Az övezetbe a gazdasági célokat szolgáló erdők területei tartoznak.
 - b) A 100 000 m²-t meghaladó terület nagyságú telken legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő, és a település ellátását szolgáló közműlétesítmények helyezhetők el.
 - c) Az újonnan elhelyezendő építmények magassága nem haladhatja meg a 4,5 m-t.
- (2/A) Az övezetre vonatkozóan az 1. sz. melléklet (9) táblázata határozza meg az építés részletes feltételeit.
- (3) Védelmi erdőterületeken a folyamatos borítottság érdekében fakitermelés szálalásos módszerrel kell történni. Tarvágás csak kivételesen indokolt esetben – nem őshonos fafajokból álló, vagy természetes felújításra alkalmatlan állományok esetén – végezhető, és nagysága nem haladhatja meg az 1 ha-t.
- (4) A védelmi erdők esetén, ha az állományok egészségi állapota lehetővé teszi, az erdők vágás-érettségi korát megemelt értékkel kell megállapítani.
- (5) *Turisztikai-, egészségügyi rendeltetésű erdőövezet (Et)*
 - a) Az övezetbe a turisztikai-, egészségügyi célokat szolgáló erdők területei tartoznak.
 - b) A 40 000 m²-t meghaladó terület nagyságú telken legfeljebb 5%-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZETEK

14. §

- (1) *Mezőgazdasági kertes övezet (Mk)*
 - a) Az övezetbe a volt zártkertek, illetve zártkert jellegű kisüzemi művelésű, jellemzően kistelkes területek tartoznak.

- b) Az övezetbe eső telkeken a növénytermesztés és ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, a borturizmus fejlesztését elősegítő borkimérés, árusítás és kapcsolódó építményei, illetve az előírásokban rögzített feltételeknek megfelelő épületek építhetők.*
(* = OTÉK előírásaitól eltérő szabályozáshoz való hozzájárulással- 2013.12.20.)
- c) Építmény elhelyezésének feltételei az övezetbe eső telkeken:
 - ca) 1500 m² feletti telekterületen (csak szőlő, gyümölcsös és kert művelési ágban nyilvánított telken) legfeljebb egy gazdasági épület és egy pince, valamint egy, legfeljebb 15 m²-es, lábakon álló kerti építmény létesíthető,
 - cb) lakóépület az övezetben 3000 m²-nél nagyobb telken létesíthető,
- d) A telek beépítettsége nem haladhatja meg a 3%-ot,
- e) A telken újonnan építmény
 - ea) szabadon állóan, vagy a kialakult beépítéshez igazodva oldalhatáron állóan,
 - eb) a szabályozási tervlapon jelölt építési sávon belül, de az előkert legalább 5,0 m. Ettől eltérő helyen felmerülő, indokolt építési igény esetén a beépítés feltételeinek tisztázására előzetes főépítési állásfoglalást kell kérni,
 - ec) legfeljebb 4,0 m építménymagassággal, 7,5 m tetőgerinc-magassággal, de a legmagasabb (pl. lejtő felőli) homlokzatmagasság sem lépheti túl az 5,0 m-t,
 - ed) magas tetővel, 40-45° tetőhajlásszöggel, nádfedéssel, vörös, ill. barna árnyalatú cse-répfedéssel építhető.
- f) Állattartó telep az övezetben nem létesíthető.
- g) Gazdasági épület földszinti nettó alapterülete legfeljebb 100 m², lejtő felőli épületszélesség legfeljebb 7,0 m. A 5000 m²-nél nagyobb telken épülő épület nettó alapterülete a beépítettség mértékét nem meghaladóan elérheti a 350 m²-t, ebben az esetben az épület tömegét úgy kell tagolni, hogy a lejtő felé legalább egy, a lejtőre merőleges gerincű, 7 méter széles homlokzati traktus kerüljön kialakításra.
- h) Pince hagyományos oromzattal, boltozottan, földdel borítva építhető önálló épületként az építési helyen belül.
- i) Terepszint alatti építmény építési helye megegyezik az építési hellyel.

(2) **Mezőgazdasági általános övezet (Má)**

- a) Az övezetbe eső telkeken új építmény a vonatkozó előírások szerint építhető.
- b) Az építési jog megszerzéséhez beszámított telkekre építési tilalmat kell bejegyezni, ill. az építési jogosultsággal rendelkező telkekre a beszámított telkeket (amennyiben vannak) beszámítható művelési ág szerinti kimutatással szintén be kell jegyezni.
- c) Tulajdoni határ változása esetén új építési jog csak a b) pont szerinti bejegyzések földhivatali átvezetése után keletkezik.
- d) A beépített telek mérete csak a vonatkozó előírások határáig csökkenthető, ugyanez vonatkozik a beszámított telkek csökkentésére, ill. a beszámított művelési ágak csökkentésére is.

(3) **Mezőgazdasági korlátozott használatú övezet (Mko)**

- a) Az övezetbe a környezet és tájvédelmi, ökológiai okból nem beépíthető mezőgazdasági művelési ágú területek tartoznak.
- b) Az övezetben nyomvonal jellegű építményeken és műtárgyakon, a külön jogszabályok keretei között a köztárgyakon, a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló épületnek nem minősülő építményeken, a honvédelmet és a belbiztonságot szolgáló műtárgyakon, a nyilvános illemhelyeken, hulladékgyűjtőkön túl csak a természetvédelmi fenntartást, kutatást és bemutatást, illetve a legeltetési állattartást szolgáló legfeljebb 3,5 m építménymagasságú

épület építhető, min. 2 ha nagyságú telken, telkenként max. egy, legfeljebb 100 m²-es táj-
jellegű épület elhelyezésével.

MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZETEK KÖZÖS ELŐÍRÁSAI

15. §

- (1) Az Má és Mko mezőgazdasági övezetben, környezeti hatásvizsgálat alapján alakítható ki anyagnyerő bányatelek.
- (2) A nyersanyag-kitermeléshez ily módon kialakított telkeken
 - a) a bányászattal kapcsolatos üzemi épületek nem építhetők, csak a bányászatot kiszolgáló felvonulási épületek helyezhetők el,
 - b) az építmények által elfoglalt terület a telekterület 5%-át, és az új építmény magassága a 3,5 m-t nem haladhatja meg. Az építményeket, létesítményeket a bányászat befejezésekor el kell távolítani.
- (3) A felhagyott anyagnyerő helyén a bányászatot felváltó területhasználat és építés csak a terület egészére kiterjedő tájrendezési terv alapján végrehajtott rehabilitáció után engedélyezhető.

MEZŐGAZDASÁGI ÉS ERDŐÖVEZETEK KÖZÖS ELŐÍRÁSAI

16. §

A mezőgazdasági, ill. erdőövezetben a terv jóváhagyása előtt már meglévő épületek a kialakult beépítettségtől függetlenül megtarthatók és felújíthatók, amennyiben egyéb hatósági előírásoknak megfelelnek. Meglévő lakóépületek legfeljebb 25 m²-rel bővíthetők.

VÍZGAZDÁLKODÁSI ÖVEZET (VG-1)

17. §

- (1) A területbe
 - a) az állandó és időszakos vízfolyások medre és parti sávja,
 - b) az állóvizek medre,
 - c) a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávjatartoznak.
- (2) A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint szabad.

VÍZGAZDÁLKODÁSI ÖVEZET (VG-2)

18. §

- (1) A területbe
 - a) a Balaton medervonalával határos, VG-2 övezeti jelű szárazulati területek
 - b) vízfolyásokhoz kapcsolódó mélyfekvésű területektartoznak.
- (2) A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint és az alábbi feltételek teljesülése esetén szabad:
egyéni horgásztanyák nem építhetők.

VÍZGAZDÁLKODÁSI ÖVEZET (VG-3)

19. §

- (1) A területbe a vízellátással kapcsolatos vízműterületek tartoznak.
- (2) A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint és az övezeti táblázat előírásainak megfelelően szabad.
- (3) Az övezetre vonatkozóan az 1. sz. melléklet (10) táblázata határozza meg az építés részletes feltételeit.

KÜLÖNLEGES, BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZET (Kk)

19/A §

- (1) Különleges beépítésre nem szánt övezet (Kk) általános előírások
 - a) A terület különleges célokat szolgáló közhasználatú építmények elhelyezésére szolgál.
 - b) A területen csak a szabályozási tervlapon megnevezett funkciójú építménycsoportok és az azok rendeltetészerű működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetők el.
 - c) A különleges beépítésre nem szánt övezetek fajtái:
 - ca) temető (Kk temető), az övezetben temetkezési, szertartási, kegyeleti építmények, a rendeltetéshez szükséges egyéb építmények, a közönség kiszolgáló építményei helyezhetők el.
 - cb) inert hulladéklerakó (Kk-inert hulladéklerakó), az övezetben a hulladékkezeléssel és a rendeltetészerű üzemeltetéssel összefüggő építmények helyezhetők el.
 - cc) köztér (Kk-köztér), az övezetben az országos településrendezési és építési követelményekben közlekedési és közműterületre meghatározott építmények helyezhetők el.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt övezetre (Kk) – a Kk-köztér övezet kivételével – vonatkozó általános építési feltételek:
 - a) Újonnan épületek csak *szabadonálló* beépítési mód szerinti építési helyen belül helyezhetők el.
 - b) Újonnan az előkert legalább 10,0 m lehet.
 - c) Az övezetben az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe 10000 m²
 - d) a beépítettség legnagyobb értéke 5%,
 - e) a zöldfelületi fedettség legkisebb értéke 40%,
 - f) az épületek építménymagasságának felső értéke 4,5 m lehet.
 - g) Az övezetben az építés feltétele a részleges közművesítettség.
 - h) A gépjármű-elhelyezési igény 100%-át saját építési telken belül kell kielégíteni. Amennyiben az övezetet határoló közterületek alkalmasak a parkolási igény kielégítésére, közterület-rendezési terv alapján a telken belül nem elhelyezhető parkolószám a határoló közterületen is megépíthető.
 - i) A melléképítmények közül a rendeltetészerű használatához szükséges építmények elhelyezhetők.
- (3) Az övezetekre vonatkozóan az 1. sz. melléklet (11) táblázata határozza meg az építés részletes feltételeit.
- (4) A különleges beépítésre nem szánt Kk-köztér övezetét közterületként kell kezelni.

ÉRTÉKVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

TELEPÜLÉSI ÉRTÉKVÉDELEM

20. §

- (1) A helyi jelentőségű települési értékek védelmére külön önkormányzati rendeletet vonatkozik.
- (2) Helyi értékvédelmi területen megőrzendő az utca- és telekszerkezet. Telekhatár-változtatás csak ezzel összhangban történhet.
- (3) Helyi értékvédelmi területen meglévő épületeket, építményeket egymással összhangban, a jellegzetes településképi egységes megjelenítését biztosító módon kell fenntartani, ill. kialakítani. Ez vonatkozik az épületek tömeg- és tetőformájára, a homlokzatokon alkalmazott anyagokra, színre és felületképzésre.
- (4) Helyi értékvédelmi területen az új épületek tömegarányait, fő méreteit a környezetében lévő hagyományos épületekhez harmonikusan illeszkedve, azok homlokzatszélességét, gerinc- és párkánymagasságát, tetőformáját, hagyományoknak megfelelő építési anyagok (vakolt homlokzatfelület, helyi hagyományokhoz igazodó vakolatképzés, felületképzés, természetes színezésű cserépfedés, nádfedés (korcolt horganylemez-fedés - csak 3,0 m építménymagasságot nem meghaladó melléképületek esetén), fa nyílászárók - népi építészethez igazodó nyílásméretekkel, osztásokkal, tagolással) használatát figyelembe véve kell meghatározni.
- (5) A falusias lakóövezetű helyi értékvédelmi területen az épületek közterület felőli építménymagasságának alsó és felső értéke a közterület felőli 15 m-en belül legfeljebb 3,6 m, ill. a szomszédos meglévő épület magassága, ha az legfeljebb 4,5 m. A fennmaradó építési helyen legfeljebb 6,0 m-es építménymagasság építhető. Védett épülettel szomszédos új épület építménymagassága elérheti annak magasságát. A közterület felőli 15 m-en belül új épület legalább 5,5 m, legfeljebb 8,5 m szélességgel építhető. Új épület tetőformájaként a kialakult beépítésnek megfelelő utcavonalra merőleges nyeregretető építhető, 38-45° közötti tetőhajlással.

TILALMI ÉS KORLÁTOZÁSI ELŐÍRÁSOK

TILALMAK

21. §

- (1) *A közcélú tilalom hatálya alá eső telkek* a tervezett közcélú felhasználás megvalósítása érdekében a jelen rendelet hatályba lépésétől számított legfeljebb 10 évig építési és telekalakítási tilalom alatt állnak.

KORLÁTOZÁSOK

24. §

- (1) *Telken belüli beültetési kötelezettség, illetve megtartandó zöldfelület területén* a telkeken a szabályozási tervlapon jelölt védőfásítások végrehajtását
 - a) ha a jelölt telekrész nem beépített, a beültetést a jelen rendelet hatályba lépésétől egy éven belül meg kell kezdeni és két éven belül be kell fejezni,
 - b) ha a jelölt telekrész jelenleg beépített, a telekrészre eső épületek nem bővíthetők, nem újíthatók fel. Az épületek bontását követő egy éven belül a védőfásítást végre kell hajtani,
 - c) ha a beültetési kötelezettség a telek közterület felőli megközelítését elzárja, azon telkenként 1 darab, nagyobb közterületi hossz esetén 100 m-enként 1 db, legfeljebb 6,5 m szélességű nyiladék kialakítható, ahol burkolat építhető a telek megközelítéséhez.
 - d) a beültetési kötelezettségnél
 - da) fásítás esetén az országos előírások szerinti háromszintes növényállomány,
 - db) keretező fásítás (keretültetvény) esetén legalább 1 fasor (1 db/10 fm) és két cserjesor (10 db/10 fm) telepítendő.
 - e) amennyiben a növénytelepítés által elfoglalt terület az előírt zöldfelületi %-on felül a telekterület 15%-át meghaladja és a fásításra nem a tulajdonos által folytatott tevékenység miatt van szükség, a tulajdonost külön önkormányzati rendeletben meghatározott mértékben költségtérítés illeti meg.

- f) az országos ökológiai hálózat területén kijelölt telken belüli beültetési kötelezettség, illetve megtartandó zöldfelület esetén az eredeti vegetáció megtartandó.
- (2) Földtani veszélyforrás terület övezetével érintett ingatlanokon bármely építési tevékenység kizárólag a veszélyforrás figyelembe vételével történhet.

III. fejezet

EGYÉB ELŐÍRÁSOK

ÁLTALÁNOS KÖZLEKEDÉSI ELŐÍRÁSOK

25. §

- (1) A közutak és közterek számára a szabályozási tervlapon meghatározott építési területet kell biztosítani.
- (2) A szabályozási szélességen belül csak a közút, vagy közforgalom elől el nem zárt magánút létesítményei, berendezései és környezetvédelmi műtárgyai, közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető. Egyéb létesítmények az országos előírások és a mindenkor hatályos Zámárdi Város közterület-használat engedélyezéséről szóló önkormányzati rendelet előírásai alapján helyezhetők el.
- (3) A 16 m-nél nagyobb szabályozási szélességű közlekedési célú közterületeken kétoldali, a 10-16 m közötti szabályozási szélességű közlekedési célú közterületeken az utca karakterének megóvása mellett legalább egyoldali fasort kell telepíteni, illetve a meglévők védelméről gondoskodni kell.
- (4) A magánutak telekszélességének kialakítására vonatkozó előírások építési telkek kiszolgálása esetén:
- a) kettőnél nem több, 50 m-nél nem távolabbi teleknél legalább 6,0 m,
 - b) 50-120 m telek-megközelítésnél legalább 8,0 m,
 - c) 120-180 m telek-megközelítésnél legalább 10,0 m,
 - d) 180 m telek-megközelítés felett legalább 12,0 m,
 - e) magánút legnagyobb hossza zsákutcaként legfeljebb 200 m, 150 m-től végfordulóval, vagy közbenső fordulóval,
 - f) átmenő útként legfeljebb 500 m teljes hosszal alakítható.
 - g) Magánút csak a telektömb egészére készített telekalakítási terv, vagy szabályozási terv alapján alakítható ki.
 - h) Amennyiben a magánút a szabályozási terv szerinti tervezett közlekedési célú közterületen nyer elhelyezést, telekszélességét a szabályozási szélesség szerint kell meghatározni, kialakítására a közútra vonatkozó szabályok vonatkoznak, besorolása pedig közforgalom elől el nem zárt magánút lehet. Az így kialakított magánút közúttá minősíthető, megszüntetni viszont csak új szabályozási terv szerint szabad.
- (5) Új kialakítású, korábban beépítetlen építési övezetben épület építése csak akkor engedélyezhető, ha az építési telek kiszolgálására a szabályozási tervlap szerinti közterületen szilárd burkolatú, az előírás szerinti közművesítésű út, vagy a jelen előírás szerinti magánút elkészült.

ÁLTALÁNOS KÖZMŰ ELŐÍRÁSOK

26. §

- (1) A közüzemi közműhálózatok és közműlétesítmények, így
- a) a vízellátás,
 - b) a szennyvízelvezetés,
 - c) csapadékvíz-elvezetés,
 - d) villamos energia,
 - e) a földgázellátás,

f) a kábel-TV és

g) a hírközlés

létesítményeit közterületen vagy a közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni.

Ettől eltérő esetben szolgalmi jog bejegyzéssel kell a helyet biztosítani. Az előírások szerinti védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.

- (2) A tervezett új telkeknek a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel kell csatlakozni. Ingatlanon áthaladó, más telket ellátó bekötővezeték nyomvonalára a szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni. A szolgalmi jogot és a szükséges védőtávolságot az építési engedély kiadásánál figyelembe kell venni.
- (3) A meglévő közművek kiváltásakor a feleslegessé vált közművet el kell bontani, indokolt esetben, ha a földben marad, eltömedékelését szakszerűen meg kell oldani.
- (4) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos terület-használatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni.
- (5) A föld alatti és a föld feletti közműépítmény csak egységes közmű, közlekedési és kertészeti tervek szerint engedélyezhető, melyeknek elő kell segíteni az igényes környezet kialakítást.
- (6) Útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről és a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

ÁGAZATONKÉNTI KÖZMŰ ELŐÍRÁSOK

27. §

(1) Szennyvízelvezetés

- a) A település területén a szennyvizek szikkasztása tilos.
- b) A meglévő szennyvízcsatorna-hálózat mentén a még csatornázatlan ingatlanokat a hálózatra rá kell kötni.
- c) Új épület építése esetén az övezeti előírás szerinti közművesítettségi szint biztosítandó.
- d) A település beépítésre nem szánt területén, amennyiben nincs lehetőség a közcsatornára történő csatlakozásra, új épület építésére építési hatósági engedélyt adni csak a környezetvédelmi és a vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztároló, ill. egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítmény (korszerű csatorna-közműpótló) megléte esetén szabad.

(2) Felszíni vízelvezetés

A Balaton-tó part élétől mért 10-10 m széles sáv és a település területén levő Endrédi patak partélétől mért 6-6 m, a a Kút völgyi-dűlői árok mentén és az önkormányzati kezelésben lévő árkoknak a partéleitől 3-3 m, a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m szélességű sávot fenn kell tartani.

(3) Villamosenergia-ellátás

- a) Beépítésre szánt területek tervezett kiefeszültségű és közvilágítási vezetékeit, továbbá a meglévő beépítés területén a rekonstrukcióra kerülő hálózatokat földkábelben kell vezetni.
- b) A beépítésre nem szánt területeken a villamosenergia-ellátás hálózatainak föld feletti vezetése megmaradhat. A villamos kiefeszültségű és közvilágítási, továbbá a távközlési szabadvezetékeket közös egyoldali oszlopsoron kell vezetni.
- c) A már beépített területen a beépülő foghíjaknál és az átépítésre kerülő épületeknél új csatlakozás létesítésekor a meglévő föld feletti vezetőségű kiefeszültségű villamosenergia-hálózathoz az oszlopokról a földfeletti átfeszítések helyett a földkábelben történő csatlakozást kell alkalmazni.

(4) Földgázellátás

- a) Középnymomású földgázellátással rendelkező területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezések a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetők fel.
 - b) A földgázvezetékeket közterületen és telken belül is csak föld alatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.
- (5) Elektronikus hírközlés, kábel TV
- a) A tervezett távközlési és a kábel TV vezetéket, továbbá a meglévő beépítés területén a rekonstrukcióra kerülő hálózatokat föld alatti vezetéssel, kábelben kell vezetni.
 - b) A beépített területen levő foghíjak beépítésekor és a meglévő épületek felújításakor új csatlakozás létesítése esetén a meglévő hírközlési és kábel TV hálózathoz az oszlopokról a föld feletti átfeszítések helyett a földkábelben történő csatlakozást kell alkalmazni.
 - c) A településkép-védelmi területen belül a villamos közép- és kismegfeszítésű és közvilágítási hálózatokat földbe fektetve kell építeni.
 - d) 6,0 m-t meghaladó hírközlési építmény (antennatorony) csak építési engedéllyel helyezhető el. Az engedély kiadásának feltétele, hogy az önkormányzattal egyeztetett helykijelölési eljárás lefolytatására kerüljön.

ZÖLDFELÜLETI ELŐÍRÁSOK

28. §

- (1) A tervezett épületek alaprajzi kialakításánál alkalmazkodni kell a meglévő utcai sorfákhoz. Hiányos fasor esetén a pótlás lehetőségét biztosítani kell.
- (2) Engedéllyel, vagy engedély nélkül kivágott fás növényzet pótlásáról a külön helyi rendeletben meghatározott faérték egy éven belüli visszatelepítésével, illetve Környezetvédelmi Alapba való befizetésével kell gondoskodni.

ÁLTALÁNOS KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

29. §

- (1) A város területén állattartás céljára szolgáló építmény elhelyezése csak az állatok tartásáról szóló helyi önkormányzati és a jelen rendelet előírásai és a vonatkozó egyéb jogszabályok, hatósági előírások együttes figyelembevételével engedélyezhető.
- (2) Hulladékudvar létesítése csak általános mezőgazdasági területen, illetve gazdasági rendeltetésű, illetve a védelmi rendeltetésű erdők közül a "védő" erdőkben engedélyezhető.
- (3) Élővízfolyásokba, csapadécsatornákat, felhagyott kutakba bármely hulladékot, szennyvizet vezetni tilos, a meglévő szennyvízbekötéseket a jelen rendelet hatályba lépését követő egy éven belül meg kell szüntetni.
- (4) Külterületen folyókák partjától számított 50 m, állóvizek partjától számított 100 m távolságon belül, belterületen, vagy beépítésre szánt területen folyó- vagy állóvizek partjától számított 25 m védőtávolságon belül (amennyiben a szabályozási tervlap másként nem jelöli) épületnek minősülő építmény nem építhető.

A KÖZTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

30. §

- (1) A reklámtáblák méretét és elhelyezését az önkormányzat külön rendeletben [jelenleg: 25/2014. reklámrendelet] szabályozza.
 - a) -
 - b) -

- c) -
- (2) Közterületen építmény elhelyezése, út- és közműépítés, növénytelepítés csak építési engedélyezési terv alapján engedélyezhető. A tervnek tartalmaznia kell a burkolatok, közművek, utcabútorok elhelyezésének terveit, valamint a tervezett növénytelepítést a meglévők feltüntetésével együtt.

A KERÍTÉSEPÍTÉS SZABÁLYAI

31. §

- (1) A kerítéseknek igazodni kell az épületek homlokzatához és a kialakult hagyományokhoz. Az utcán megjelenő kerítésnek igényesnek, esztétikailag megfelelő színvonalúnak kell lennie. A kerítéseket a garázs, a kerítéssel egybeépített kerti építmények és bejárati kapuk kivételével legalább 50%-osan – a kerítés kivételeken kívüli teljes hosszára és megkezdett folyóméretére teljesítve – áttörtten kell kialakítani.
- (2) A településképvédelmi területen közterületi határvonal felőli oldalon a hagyományoknak megfelelő kerítés építhető.
- (3) -
- (4) Üdülőterületen közterület felőli kerítésként élősövény telepíthető, amely a telekhatáron vezetett lábazat nélküli drótkerítéssel is megvalósítható.
- (5) Beépítésre nem szánt területen kerítésként
- a) a b), c) és d) bekezdésben meghatározottakat kivéve csak élősövény alkalmazható,
 - b) lakóépület körüli telekhatáron, vagy azon belül legfeljebb 1,8 m magas, 50%-ban áttört kerítés építhető, melynek tömör lábazatmagassága legfeljebb 30 cm lehet,
 - c) állattartásra szolgáló terület esetében a telekhatáron, vagy azon belül legfeljebb 1,8 m magas, 50%-ban áttört kerítés építhető, melynek tömör lábazatmagassága legfeljebb 30 cm lehet,
 - d) kertes mezőgazdasági területen kerítésként vadvédelmi kerítés építhető, vagy kordonos szőlőültetvény telepíthető.

TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELEM

32. §

- (1) A településképvonzóvá tétele érdekében az Önkormányzat tervtanácsot működtethet, melynek szakmai irányítását a városi főépítész látja el. A tervtanács feladatai:
- a) Zamárdi közterületein felmerülő építések, burkolat- és közműépítések, növénytelepítés, utcabútorozás építési engedélyezési terveinek véleményezése,
 - b) a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv vonatkozó részein az építési engedélyezési tervek véleményezése,
 - c) az építési szabályzatban meghatározott egyéb esetekben az építési engedély véleményezése.
- (2) A városi főépítész jóváhagyó véleménye szükséges:
- a) a 100 m²-t meghaladó alapterületű új építés esetén,
 - b) - (A 20/2008. (IX.12.) sz. Ör. hatályon kívül helyezte).
- (3) Építési engedély csak az építési engedélyekre adott, a HÉSZ-ben előírt tervtanácsai véleménynek, ill. a városi főépítész véleményének megfelelően adható.

IV. fejezet
VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

BELTERÜLETBE VONÁS

33. §

- (1) Meglévő belterülethez közvetlenül kapcsolódó beépítésre szánt terület belterületbe vonását ilyen irányú szándék felmerülése esetén a belterületbe vonásra vonatkozó szabályok figyelembe vételével az önkormányzat támogatja.
- (2) A belterületbe vonás költségeit a terület tulajdonosa viseli.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

34. §

- (1) Jelen előírások a kihirdetést követő 30. napon lépnek hatályba, rendelkezéseit az ezt követően induló hatósági ügyekben kell alkalmazni. A már folyamatban lévő kérelmek esetén azokra is lehet alkalmazni, amelyek még nem kerültek elbírálásra, és a kérelemben foglaltak megfelelnek e rendeletben foglalt előírásoknak. A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.



Csákovics Gyula
polgármester



Dr. Dudás Anita Zsuzsanna
jegyző

Beépítésre szánt területi építési övezetek

(1) kertvárosias lakóterületi építési övezetek (Lke)

Sorszám	A Övezeti jel			B Beépítési mód	C Beépítettség max. (%)	D Építmény-magasság max. (m)	E Kialakítható telekterület min. (m ²)	F Zöldfelület min. (%)	G Előkert (m)	H Oldalkert min (m)	I Hátsókert min.(m)
1.	Lke 1	O 4,5	25 700	Oldalh. álló	25	4,5	700	60	max. 5 ¹	4	min. 6
2.	Lke 2	Sz 6,5	25 1000								
3.	Lke 3	Z 6,0	30 300	Zárt sorú	30	6,0	300	50	K	---	min. 6
4.	Lke 4 ⁴	Sz 4,5	25 700								
5.	Lke 5	Sz, lk 4,5	30 450	Szabadonálló Ikerházas ²	30	4,5	450	50	min. 5	3	min. 6
6.	Lke 6	O 4,5	25 600								

¹ előkert max. 5 m, ill. meglévő szomszédos épülethez képest max. 1,5 m eltérés (Lke-1, Lke-6)

² Tóközi u. környéke: 18 m-nél keskenyebb telek esetén ikerházas beépítés is engedélyezhető (Lke-4-5).

³ -

⁴ Az Lke-4 jelű övezetben a szabályozási tervlapon feltüntetett zónahatáron belül 6,5 m-es építmény-magasság építhető.

(2) falusias lakóterületi építési övezetek (Lf)

Sorszám	A Övezeti jel			B Beépítési mód	C Beépítettség max. (%)	D Építmény-magasság max. (m)	E Kialakítható telekterület min. (m ²)	F Zöldfelület min. (%)	G Előkert (m)	H Oldalkert min (m)	I Hátsókert min.(m)
1.	Lf 1	O 3,6	30 1500	Oldalh. álló	30	3,6 ¹	1500	50	max. 5 ²	ki- ala- kult	6
1a.	Lf 1*	O 3,6	30 1000								
2.	Lf 2	O 4,5	30 1000	Oldalh. álló	30	4,5	1000	60	max. 5 ²	4	6
2a.	Lf 2*	O 4,5	30 700								
3.	Lf 3	O 3,6	30 700	Oldalh. álló	30	3,6	700	50	max. 5	4	6

Sorszám	A Övezeti jel			B Beépítési mód	C Beépítettség max. (%)	D Építmény-magasság max. (m)	E Kialakítható telekterület min. (m ²)	F Zöldfelület min. (%)	G Előkert (m)	H Oldalkert min (m)	I Hátsókert min.(m)
4.	Lf 4	Sz 4,5	20 K	Szabadonálló	20	4,5	Kialakult ³	50	min. 5	3	6

¹ Fő utca védett szakaszán az építménymagasság a védett épület szomszédságában elérheti annak homlokzatmagasságát, ha az magasabb az előírtnál. Lejtő felőli homlokzatmagasság és lejtővel szembeni homlokzatmagasság eltérése legfeljebb 1 m lehet (Lf-1).

² előkert max. 5 m, ill. meglévő szomszédos épülethez képest max. 1,5 m eltérés (Lf-1-2)

³ Védett Tóköz pusztánál

(3) településközpont vegyes területi építési övezetek (Vt)

Sorszám	A Övezeti jel			B Beépítési mód	C Beépítettség max. (%)	D Építmény-magasság max. (m)	E Kialakítható telekterület min. (m ²)	F Zöldfelület min. (%)	G Előkert (m)	H Oldalkert min (m)	I Hátsókert min.(m)
1.	Vt 1	Sz 4,5	30 650	Szabadonálló	30	4,5	650	40	max. 5 ¹	3	6
2.	Vt 2	Sz 6,5	40 800	Szabadonálló	40	6,5	800	40	max. 5	h ² /2	6
2a.	Vt 2*	Sz 6,5	40 800	Szabadonálló	40	6,5	800	40	max. 5	h ² /2	6
3.	Vt 3	Sz 9,5	40 K	Szabadonálló	40	9,5	K	40	max. 5	h ² /2	6
4.	Vt 3b ³	Sz 12,0	15 10000	Szabadonálló	15	12,0	10000	55	min. 15	12	30
5.	Vt 4	Z 5,0	40 1000	Zárt sorú	40	5,0	1000	40	min. 5	---	6
6.	Vt 5	Sz 4,5	K K	Szabadonálló	Kialakult	4,5	Kialakult	Kialakult	ki- ala- kult	ki- ala- kult	ki- ala- kult
7.	Vt 6	Sz 6,0	30 650	Szabadonálló	30	6,0	650	40	min. 5	3	6
8.	Vt 7	Z 5,0	40 750	Zárt sorú	40	5,0	750	40	ki- ala- kult	---	6
9.	Vt 8	Z 6,5	40 800	Zárt sorú	40	6,5	800	40	max. 5	---	6
10.	Vt 8* ⁴	Z 6,5	40 800	Zárt sorú	40	6,5	800	40	5	---	6

¹ előkert max. 5 m, ill. meglévő szomszédos épülethez képest max. 1,5 m eltérés (Vt-1)

² oldalkertre néző homlokzatmagasság (Vt-2-3)

- 3 A Vt-3b övezetre vonatkozó részletes előírások (a-r):
- A Vt-3b övezet területén való építés feltétele a jogszabályban előírt tervtanácson a terv bemutatása. Építési engedély a tervtanács véleményének megfelelően benyújtott építési engedélyezési terv alapján adható.
 - Az övezetben elhelyezhető építmények: minőségi turizmust szolgáló kereskedelmi szálláshelyek, valamint kiszolgáló építményeik.
 - Beépítési mód: szabadonálló
 - A telek beépíthetősége: max. 15 %
 - Építménymagasság: max. 12,0 m, de az épület legmagasabb pontja a 18 m-t sehol nem haladhatja meg.
 - Kialakítható legkisebb építési telek-terület: 10.000 m², de az építési övezet területe legfeljebb 3 db építési telekre osztható. Legkisebb telekszélesség min. 70 m.
 - Legkisebb zöldfelület: min. 55 %
 - Az övezet területén a terepfeltöltés maximális mértéke 1 m.
 - Előkert: min. 15 m, oldalkert: min. 12 m, hátsókert: min. 30 m
 - A szabályozási tervlapon jelölt I. építési zónában az épületek által elfoglalt sáv hossza legfeljebb a zóna előtt álló parthossz 20 %-a lehet.
 - A szabályozási tervlapon jelölt I. és II. építési zónában* helyezhetők el az övezeti rendeltetés szerinti építmények.
 - A szabályozási tervlapon jelölt védendő faállomány minimum 70%-a megtartandó.
 - A szabályozási tervlapon jelölt I. növénytelepítési zónában 600 m²-ként 1 db fa telepítendő, ahol a telepített fák minimum 50%-a nagy lombkoronát nevelő faj. A növénytelepítési zónában ligetesen telepített faállomány alakítandó ki.
 - A szabályozási tervlapon jelölt II. növénytelepítési zónában 200 m²-ként 1 db fa telepítendő, ahol a telepített fák minimum 60%-a nagy lombkoronát nevelő faj. A növénytelepítési zónában ligetesen telepített faállomány alakítandó ki.
 - Az övezetben kivágott fákat faérték szerint pótolni kell, minimum 40 %-át telken belül kell eltelepíteni. A fák eltelepítését a használatbavételi engedély benyújtásáig kell megtenni. A-faérték pótlást bemutató leírást, illetve listát az építési engedélyhez kell mellékelni.
 - Az övezet területén a telkek zöldfelületének kialakítására kertépítészeti terv készítendő.
 - A 6,0 m-es legnagyobb építménymagasságot meghaladó, Balaton-parttal párhuzamos építményhossz legfeljebb 80 m lehet, újabb, 6,0 m-es építménymagasságot meghaladó építmény(rész) ettől a partvonallal párhuzamos irányban legalább 20,0 m-re helyezendő el.
- 4 Az Vt-8* jelű övezetben a szabályozási tervlapon feltüntetett zónahatáron belül lakás és szállás funkció nem helyezhető el.

(4) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területi építési övezetek (Gk)

Sorszám	A Övezeti jel			B Beépítési mód	C Beépítettség max. (%)	D Építménymagasság max. (m)	E Kialakítható telekterület min. (m ²)	F Zöldfelület min. (%)	G Előkert (m)	H Oldalkert min (m)	I Hátsókert min.(m)
1.	Gk	Sz	30	Szabadonálló	30	6,0	4000	30	min. 10 m	6	6
	1	6,0	4000								

* Az építési zóna azonos az építési hellyel, ha nincs az övezet területén belül telekhatár. Új telek kialakításakor az oldalkertre (és hátsókertre) vonatkozó előírásokat be kell tartani.

Sorszám	A Övezeti jel			B Beépítési mód	C Beépítettség max. (%)	D Építmény- magasság max. (m)	E Kialakítható telekterület min. (m ²)	F Zöldfelület min. (%)	G Előkert (m)	H Oldalkert min (m)	I Hátsókert min.(m)
2.	Gk 2	Sz 10,5	20 10000	Szabadonálló	30	10,5	10000	30	min. 10 m ¹	6	6
3.	Gk 3	Sz 6,0	30 10000	Szabadonálló	30	6,0	10000	30	min. 10 m ¹	6	6

¹ az előkertben 1 db, legfeljebb 100 m²-es portaépület elhelyezhető

(5) üdülőházas üdülőterületi építési övezetek (Üü)

Sorszám	A Övezeti jel			B Beépítési mód	C Beépítettség max. (%)	D Építmény- magasság max. (m)	E Kialakítható telekterület min. (m ²)	F Zöldfelület min. (%)	G Előkert (m)	H Oldalkert min (m)	I Hátsókert min.(m)
1.	Üü 1	Sz 6,5	30 2000	Szabadonálló	30	6,5	2000	50	min. 10 m ¹	3,5	6
2.	Üü 2	Sz 9,0	20 2000	Szabadonálló	20	9,0	2000	65	min. 10 m ¹	4,5	6
3.	Üü 3	Sz 7,5	30 1200	Szabadonálló	30	7,5	1200	60	min. 10 m ¹	4	6

¹ előkert min. 10 m, ill. meglévő szomszédos épülethez képest max. 3,0 m eltérés (Üü-1-3)

(6) hétvégi házas üdülőterületi építési övezetek (Üh)

Sorszám	A Övezeti jel			B Beépítési mód	C Beépítettség max. (%)	D Építmény- magasság max. (m)	E Kialakítható telekterület min. (m ²)	F Zöldfelület min. (%)	G Előkert (m)	H Oldalkert min (m)	I Hátsókert min. (m)
1.	Üh 1	Sz 4,5	20 K	Szabadonálló	20	4,5	kialakult	65	max. 5 m ¹	3	6
2.	Üh 2	Sz 4,5-6,0	20 800	Szabadonálló	20	4,5-6,0 ²	800	65	max. 5 m ¹	3	6
3.	Üh 3	Sz 4,5	20 600	Szabadonálló	20	4,5	600	65	max. 5 m ¹	3	6
4.	Üh 4	Sz 6,0	20 800	Szabadonálló	20	6,0	800	60	max. 5 m ¹	3	6

¹ előkert max. 5 m, ill. meglévő szomszédos épülethez illeszkedés (Üh-1-4).² 6,0 m-es építménymagasság csak saroktelken és szomszédos épületekhez illeszkedően építhető (Üh-2).

(7) különleges terület építési övezetek (K)

Sorszám	A Övezeti jel			B Beépítési mód	C Beépítettség max. (%)	D Építmény- magasság max. (m)	E Kialakítható telekterület min. (m ²)	F Zöldfelület min. (%)	G Előkert (m)	H Oldalkert min (m)	I Hátsókert min. (m)
1.	K	Sz 4,0	8 4000	Szabadonálló	8	4,0	4000	85	min. 10 m	6	6
	sport										
2.	K	Sz 7,5	30 5000	Szabadonálló	30	7,5	5000	55	min. 7,5 m	6	6
	szabadidő-központ-1										
3.	K	Sz 12,0	35 10000	Szabadonálló	35	12,0 ¹	10000	55	min. 10 m	6	6
	szabadidő-központ-2										
4.	K	Sz 6,0	10 10000	Szabadonálló	10	6,0	10000	60	min. 10 m	6	6
	múzeum, emlék-park										
5.	K	Sz 6,0	30 10000	Szabadonálló	30	6,0	10000	40	min. 10 m	6	6
	idegenforgalom-1 ²										
6.	K	Sz 4,5	20 4000	Szabadonálló	20	4,5	4000	60	min. 10 m	6	6
	idegenforgalom-2										
7.	K	Sz 9,0	20 5000	Szabadonálló	20	9,0	5000	40	min. 10 m	6	6
	vízművek										

¹ Az épület legmagasabb pontja 16,0 m lehet.² Az övezetben kereskedelmi tevékenység akkor folytatható, ha a telken egységes kialakítású az épület, épületcsoport.

Beépítésre nem szánt területi övezetek

(8) zöldterület – közpark övezet (Z)

Sorszám	A Övezeti jel			B Beépítési mód	C Beépítettség max. (%)	D Építmény- magasság max. (m)	E Kialakítható telekterület min. (m ²)	F Zöldfelület min. (%)	G Előkert (m)	H Oldalkert min (m)	I Hátsókert min.(m)
1.	Z	Sz 4,5	2 K	Szabadonálló	2 ¹	4,5	kialakult	85	min. 5 m	3	6

¹ Épületenként legfeljebb 150 m² beépített alapterületű épület építhető.

(9) gazdasági erdőterület övezet (Eg)

Sorszám	A Övezeti jel			B Beépítési mód	C Beépítettség max. (%)	D Építmény- magasság max. (m)	E Kialakítható telekterület min. (m ²)	F Zöldfelület min. (%)	G Előkert (m)	H Oldalkert min (m)	I Hátsókert min.(m)
1.	Eg	Sz 4,5	0,5 100000	Szabadonálló	0,5 ¹	4,5	100000	95	min. 5 m	3	6

¹ Épületenként legfeljebb 150 m² beépített alapterületű épület építhető.

(9/A) turisztikai erdőterület övezet (Et)

Sorszám	A Övezeti jel			B Beépítési mód	C Beépítettség max. (%)	D Építmény- magasság max. (m)	E Kialakítható telekterület min. (m ²)	F Zöldfelület min. (%)	G Előkert (m)	H Oldalkert min (m)	I Hátsókert min.(m)
1.	Et	Sz 4,5	5 40000	Szabadonálló	5 ¹	4,5	40000	80	min. 5 m	3	6

¹ Épületrészenként legfeljebb 500 m² beépített alapterületű, 30 m legnagyobb élhosszúságú épület építhető. Az épületrészek közlekedő folyosóval összeköthetők, amelyekre szintén vonatkozik a 30 m legnagyobb élhosszúság.

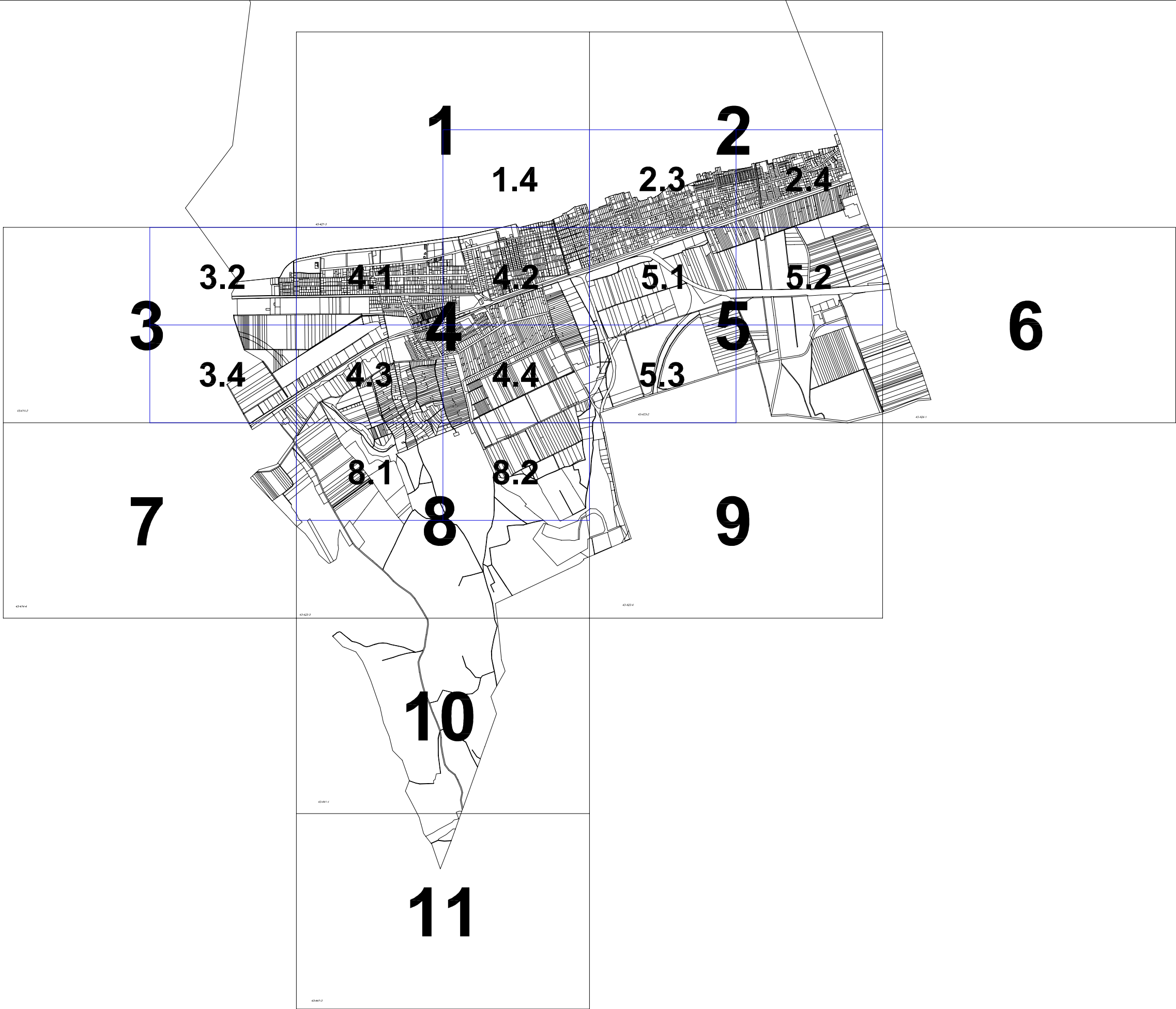
(10) vízgazdálkodási terület övezet – vízműutak, víztorony (VG-3)

Sorszám	A Övezeti jel			B Beépítési mód	C Beépítettség max. (%)	D Építmény- magasság max. (m)	E Kialakítható telekterület min. (m ²)	F Zöldfelület min. (%)	G Előkert (m)	H Oldalkert min (m)	I Hátsókert min.(m)
1.	VG -3	Sz 4,5	5 2000	Szabadonálló	5	4,5	2000	75	min. 5 m	3	6

(11) különleges beépítésre nem szánt terület övezetek (Kk)

Sorszám	A Övezeti jel			B Beépítési mód	C Beépítettség max. (%)	D Építmény- magasság max. (m)	E Kialakítható telekterület min. (m ²)	F Zöldfelület min. (%)	G Előkert (m)	H Oldalkert min (m)	I Hátsókert min. (m)
1.	Kk	Sz	1	Szabadonálló	1	4,5	10000	75	min. 10 m	6	6
		4,5	10000								
	temető										
2.	Kk	Sz	5	Szabadonálló	5	4,5	10000	40	min. 10 m	6	6
		4,5	10000								
	inert hulladéklera- kó										
3.	Kk	Sz	2	Szabadonálló	2	3,5	-	20	-	-	-
		3,5	-								
	köztér										

2. melléklet az 1/2006. (I. 20.) önkormányzati rendelethez
Zamárdi Város Szabályozási Terve – Szelvényháló
M = 1:40 000

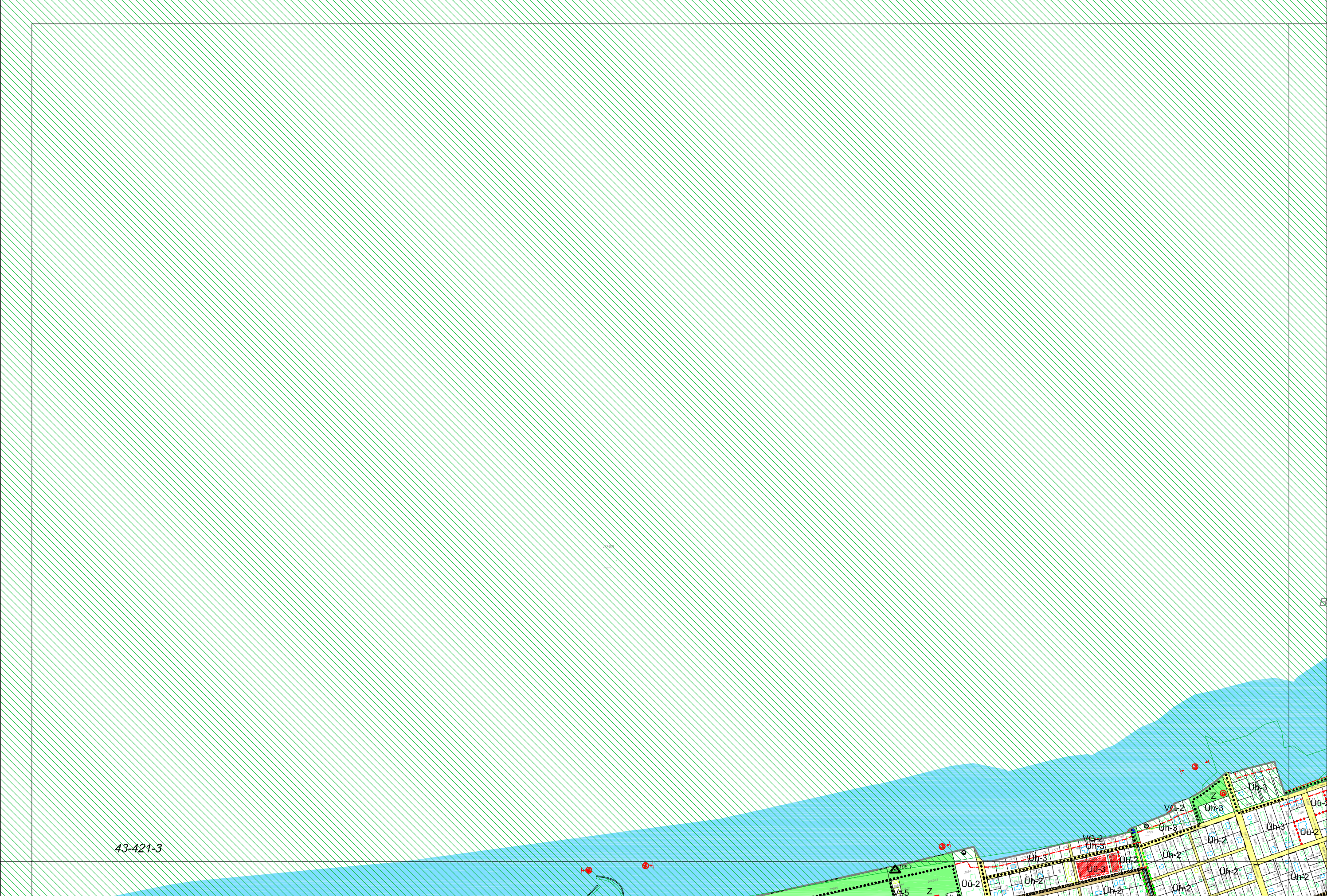


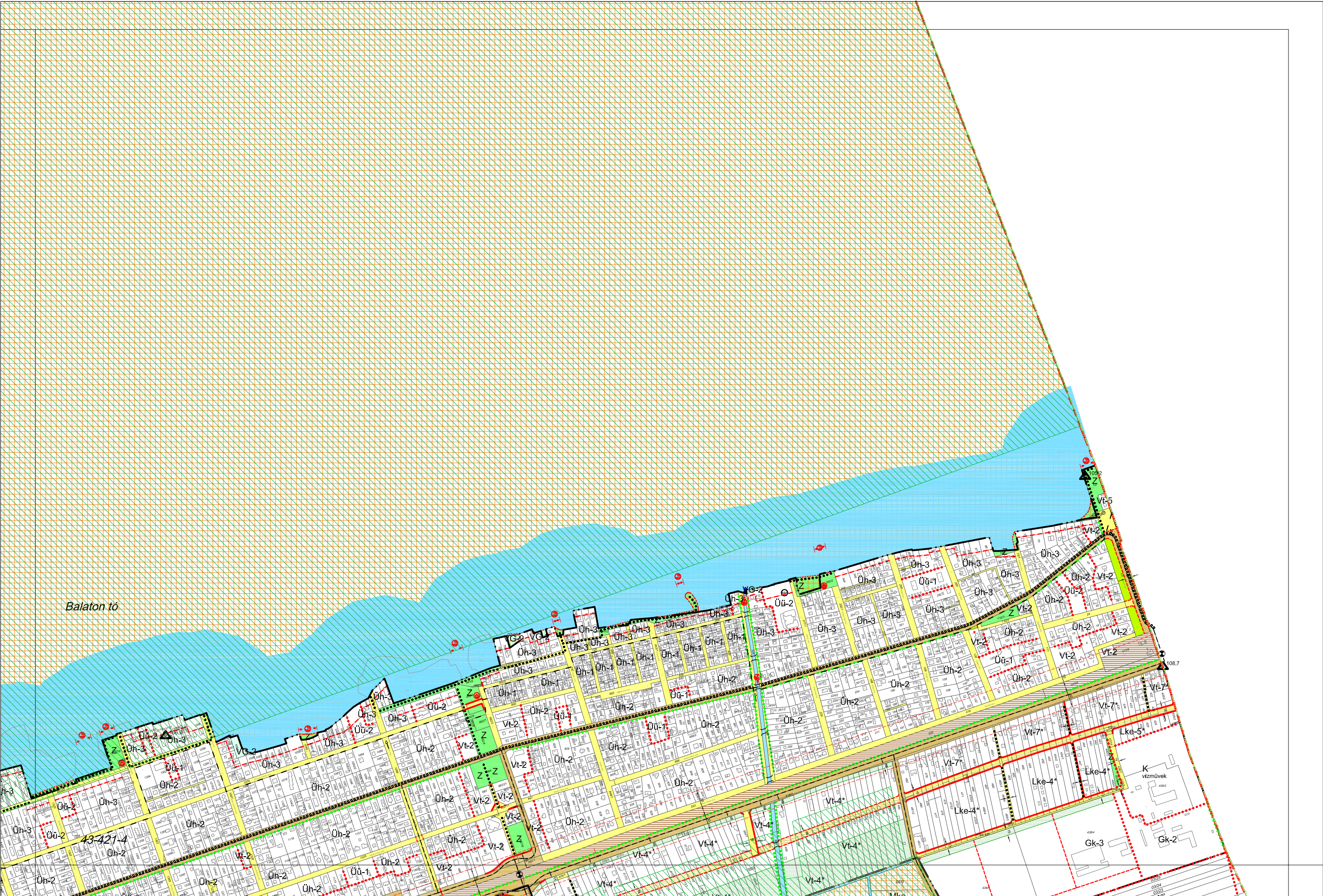
3. melléklet az 1/2006. (I. 20.) önkormányzati rendelethez
Zamárdi Város Szabályozási Terve – Jelmagyarázat

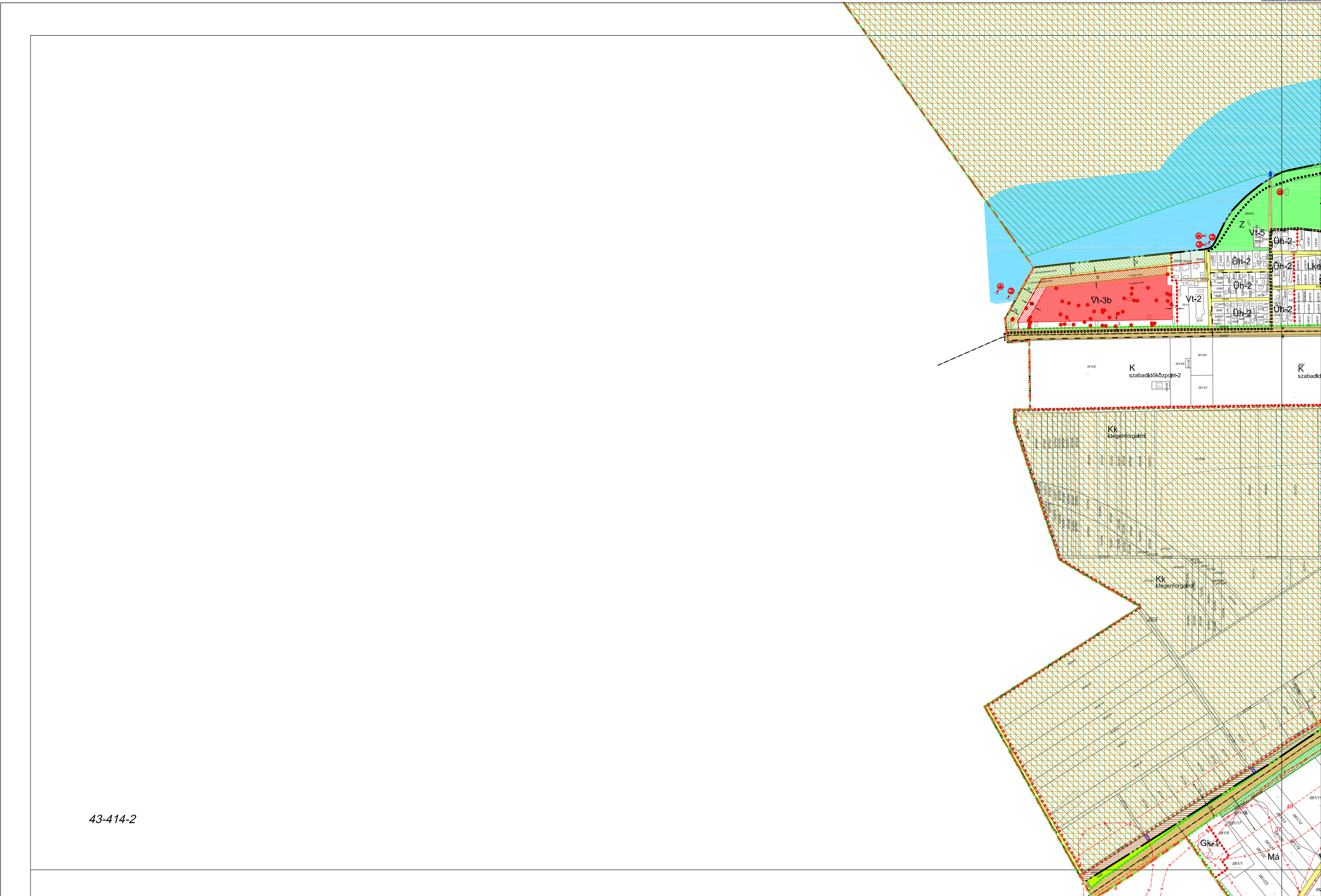
Városépítési Kft.

SZABÁLYOZÁSI TERV - JELMAGYARÁZAT

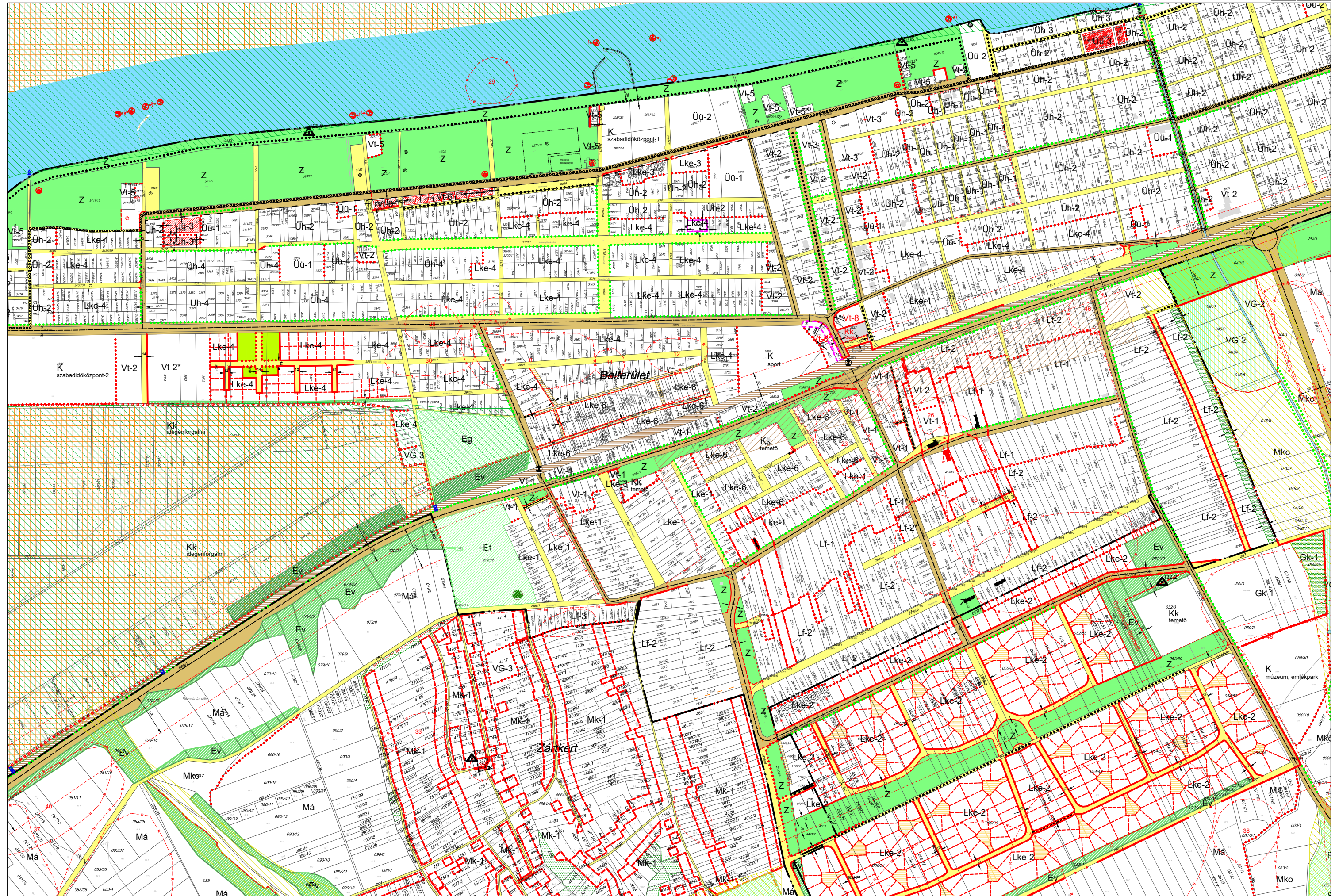
4. melléklet az 1/2006. (I. 20.) önkormányzati rendelethez
Zamárdi Város Szabályozási Terve – Közigazgatási területre
M = 1:8000

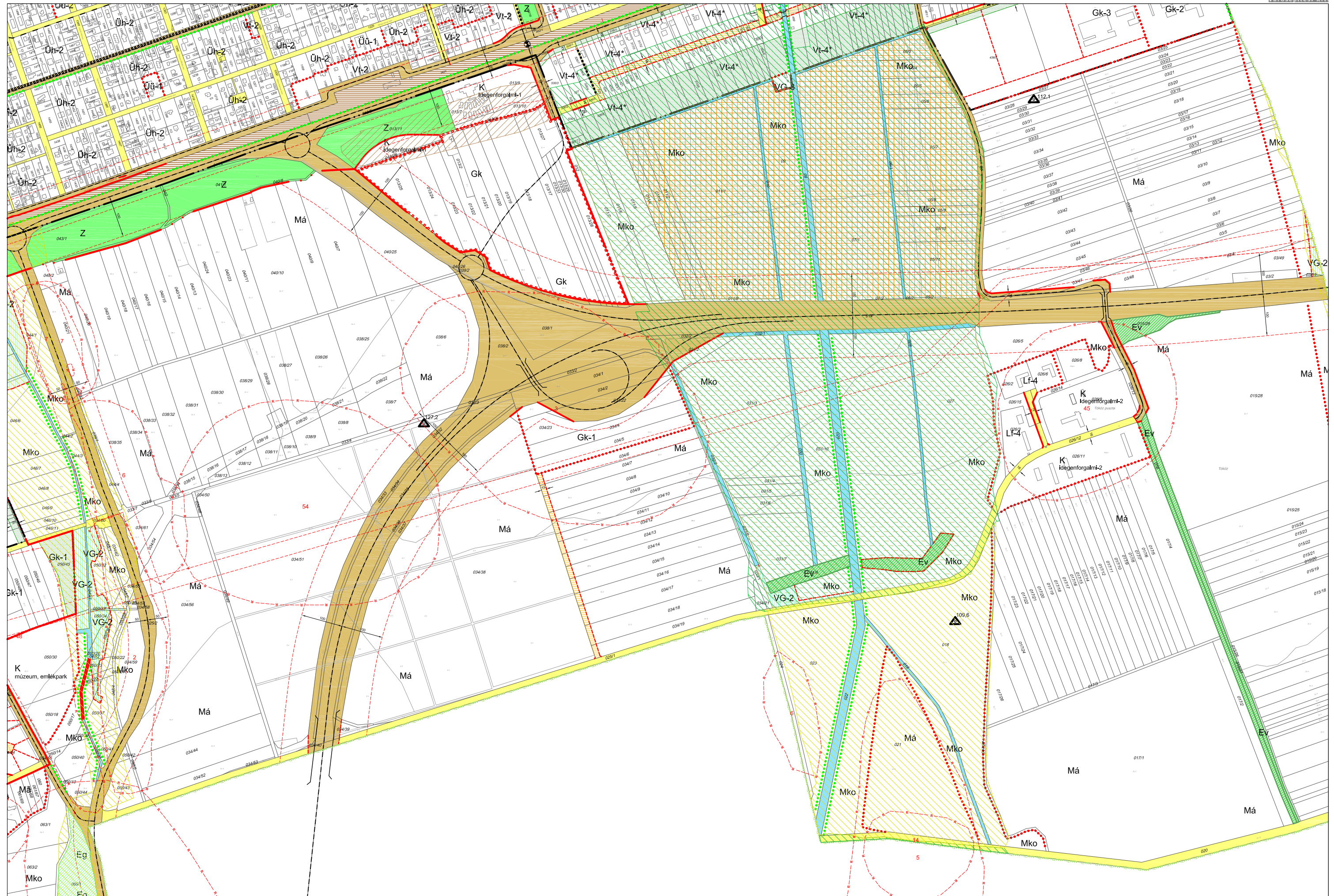


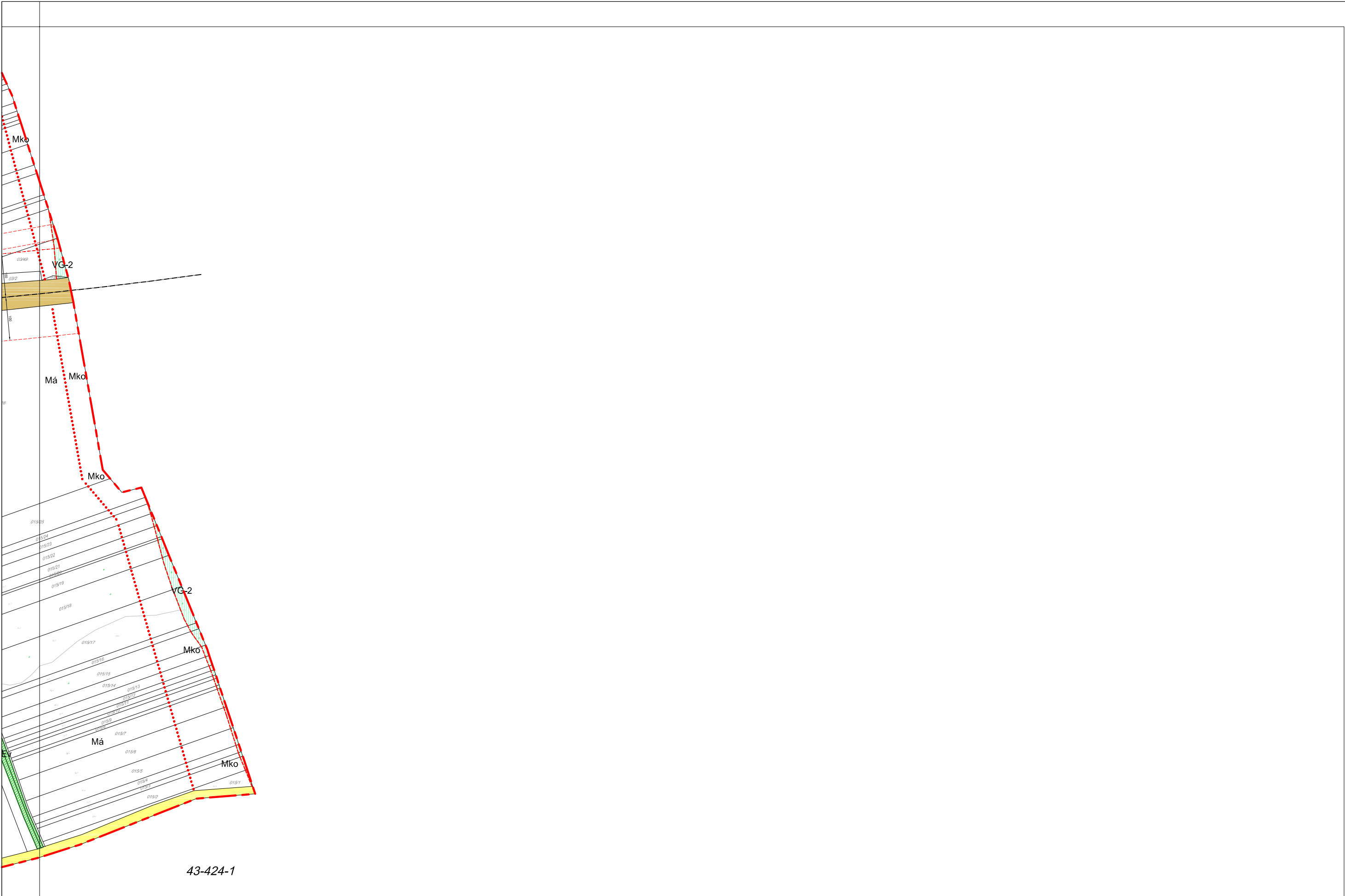


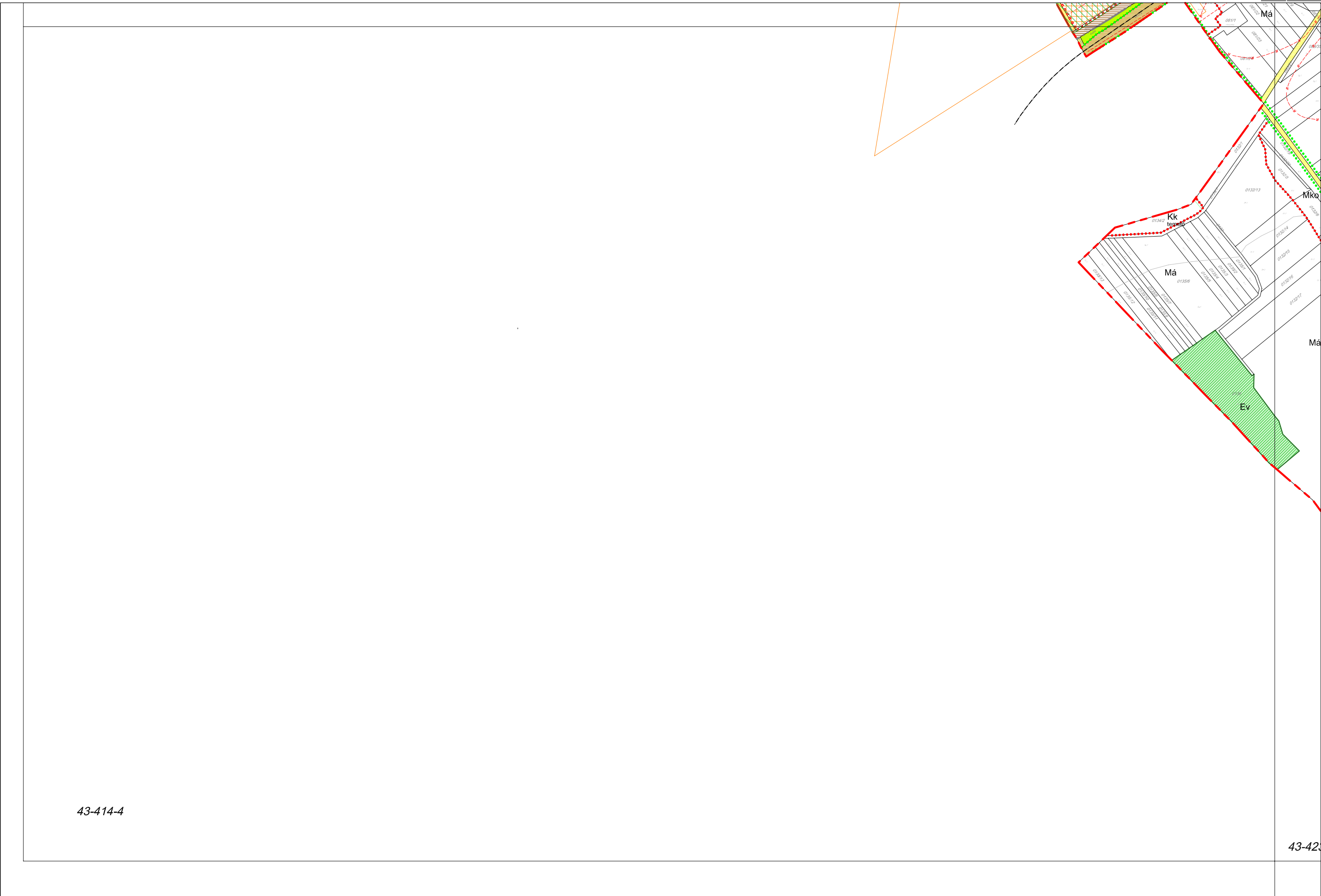


43-414-2



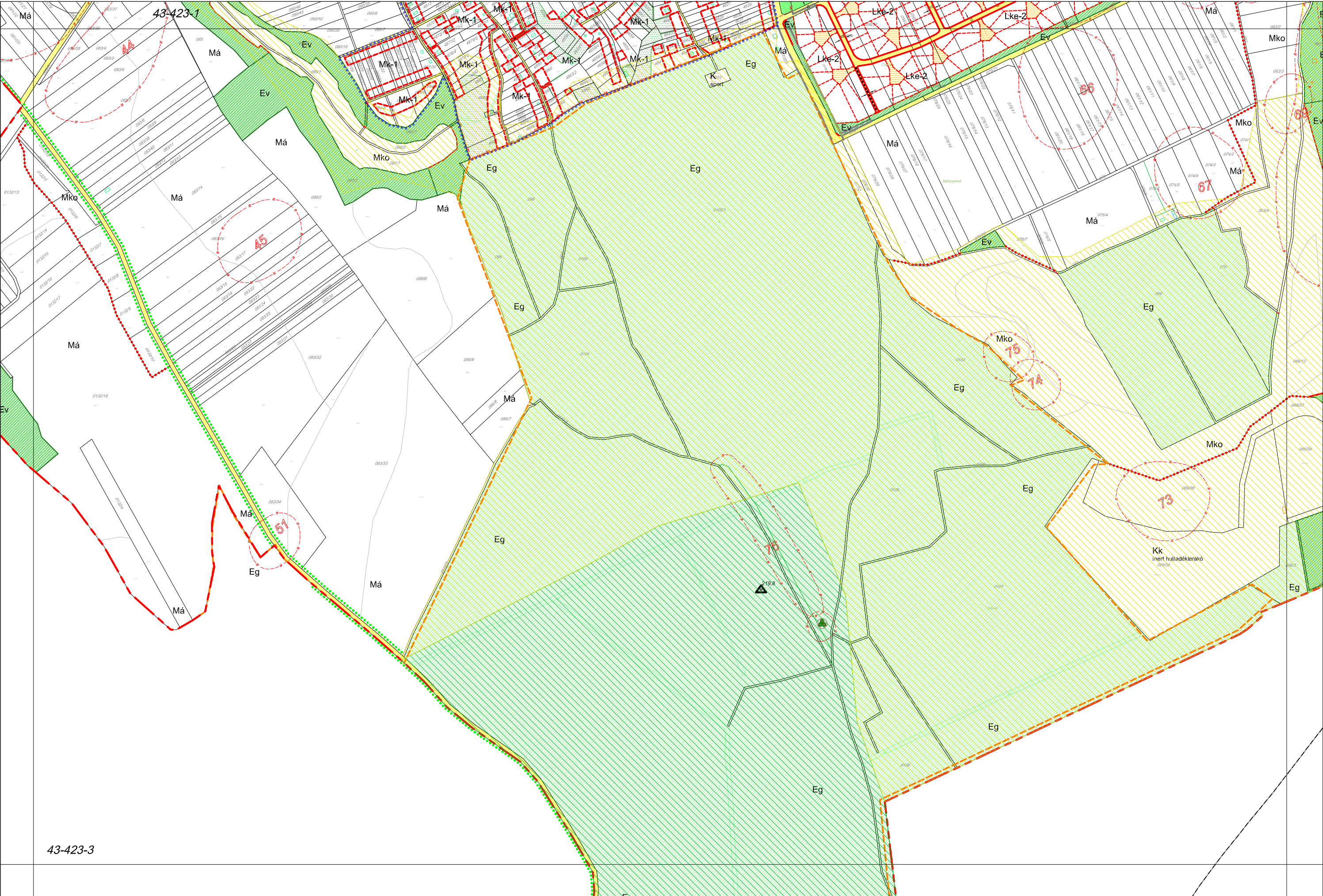




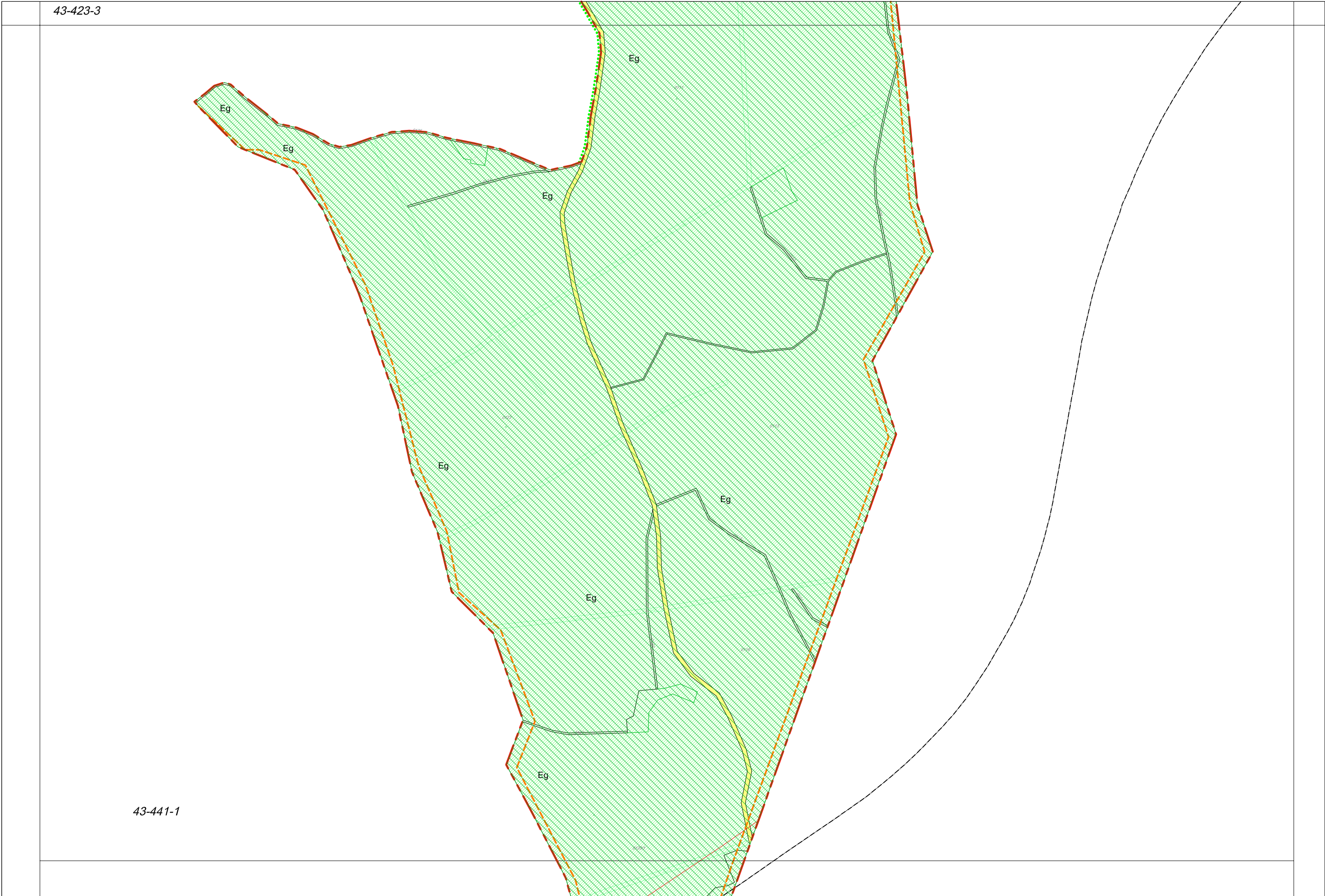


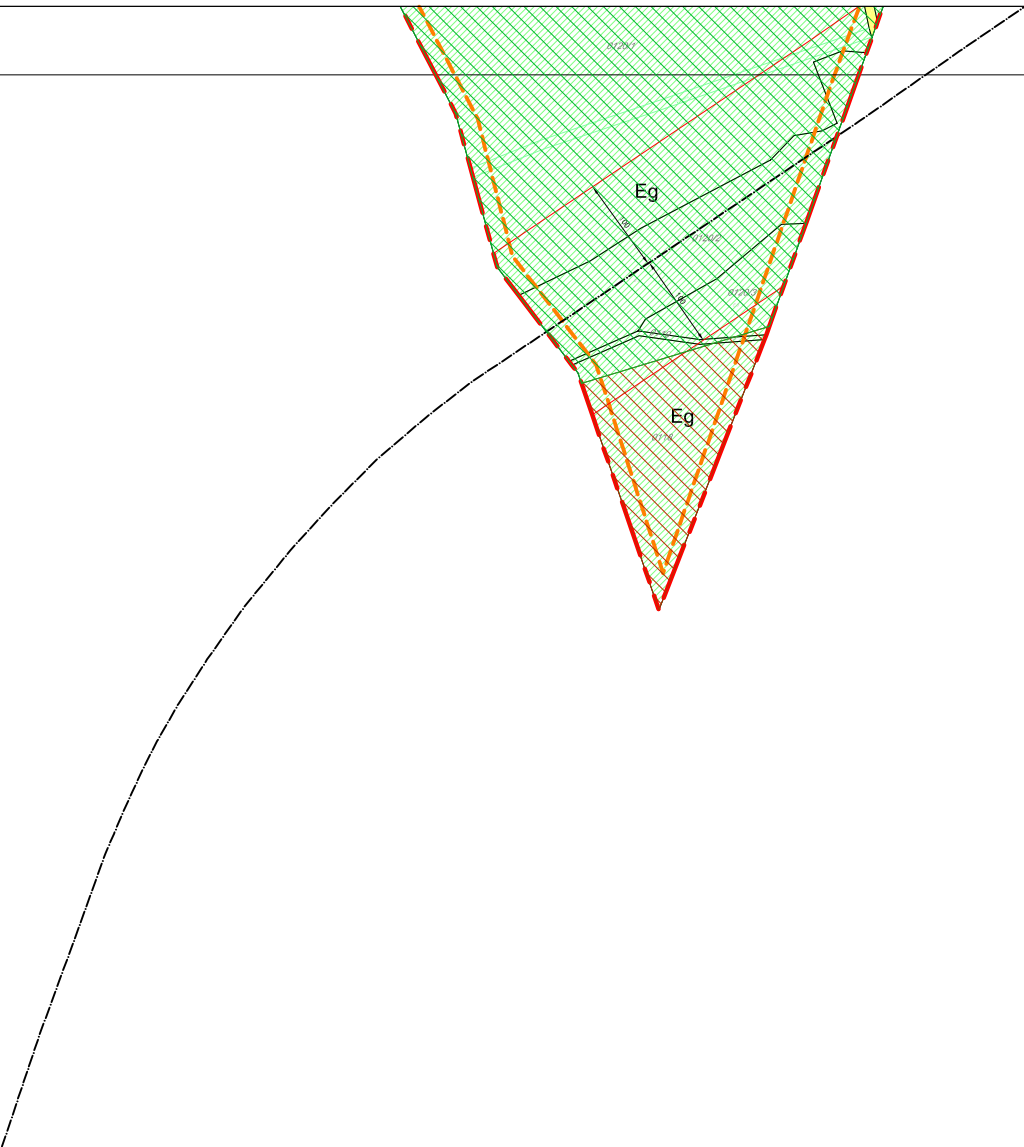
43-414-4

43-423



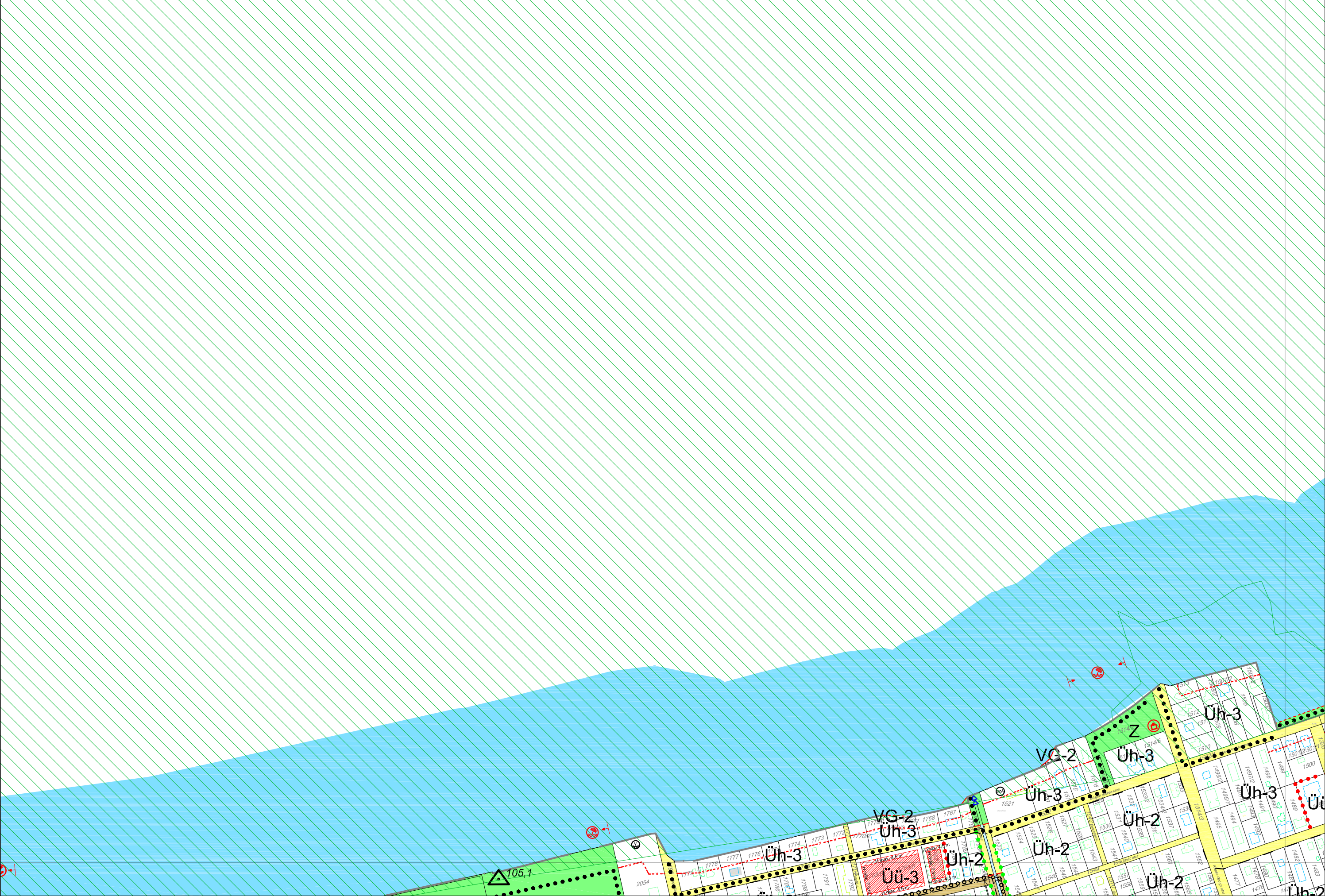


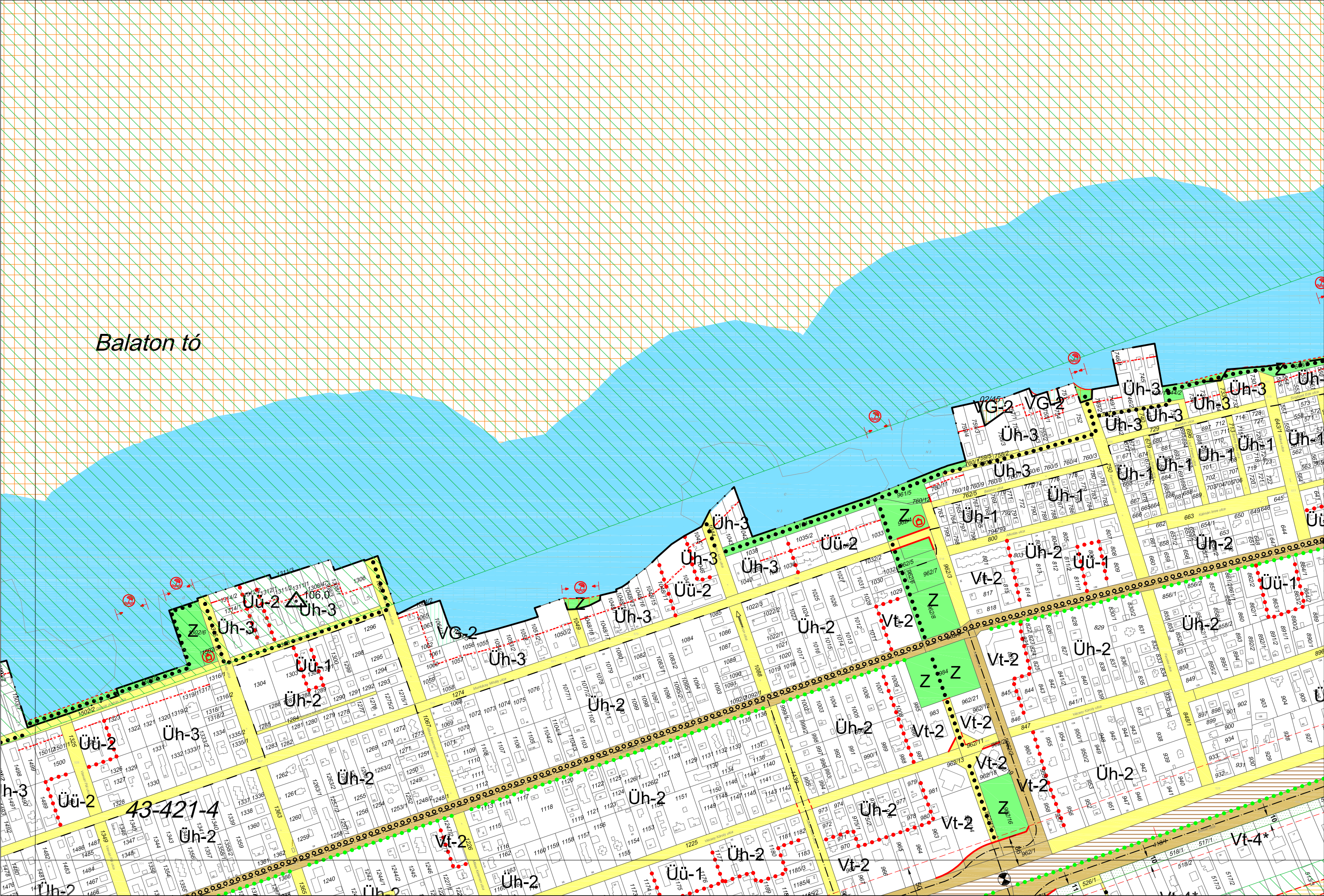


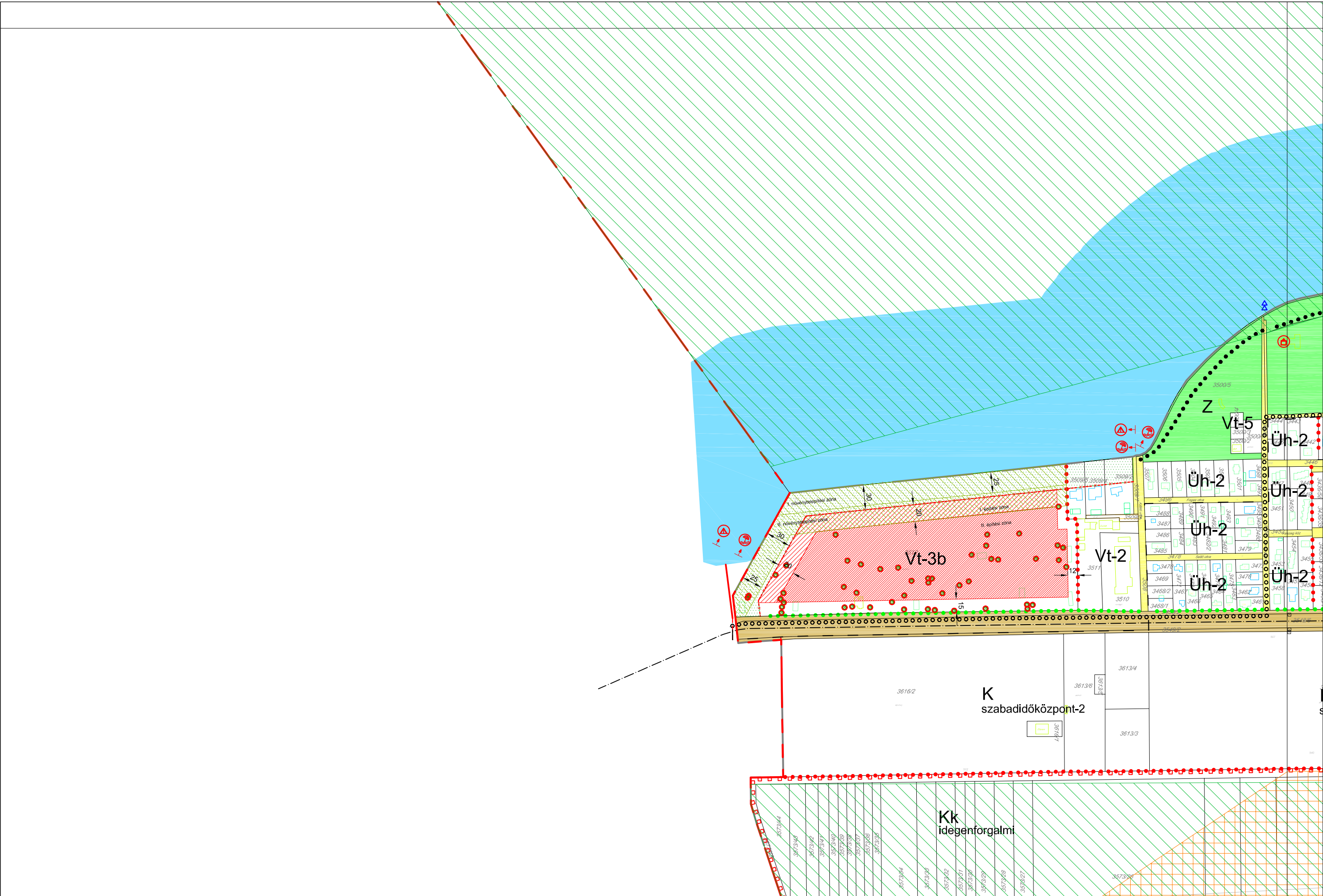


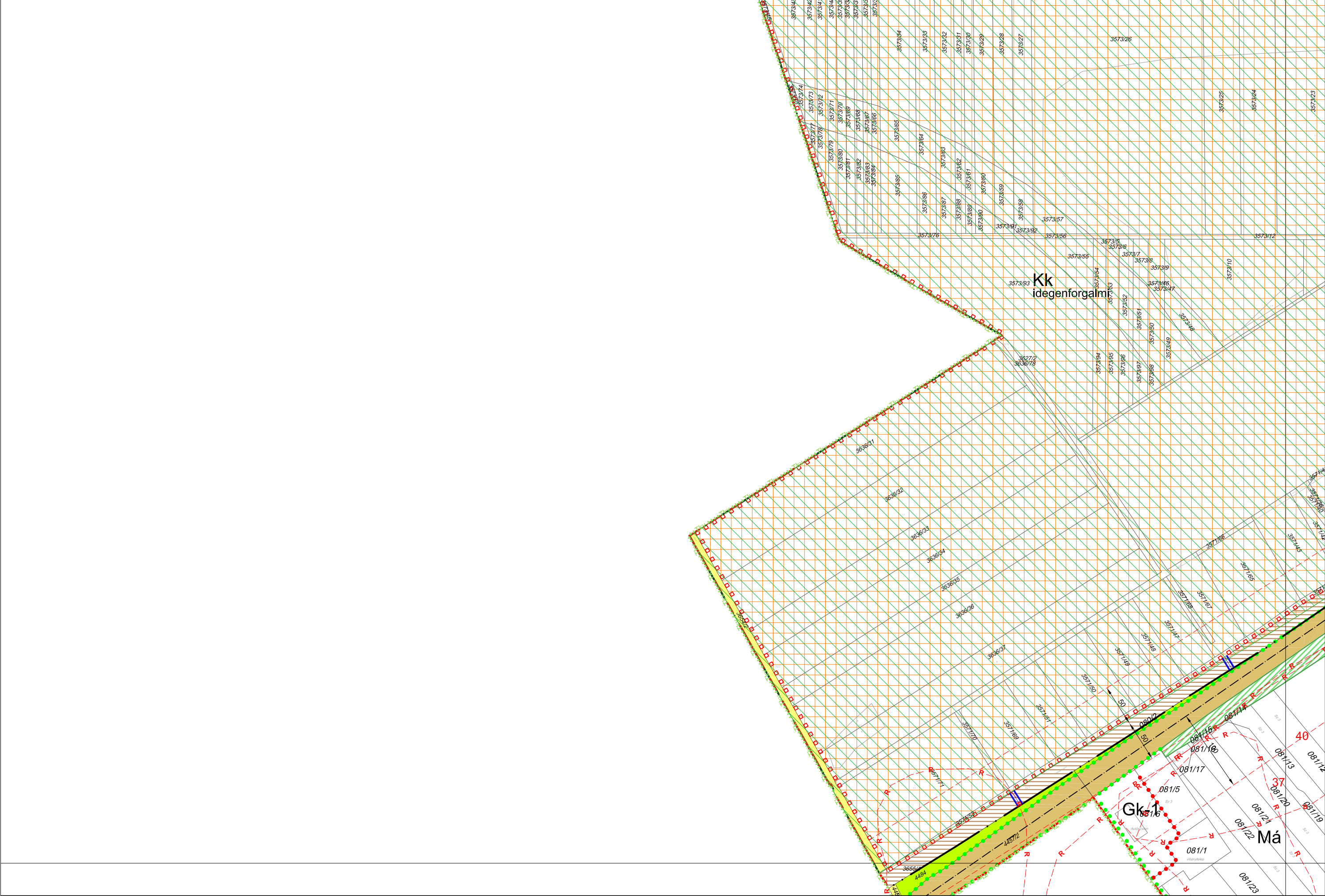
43-441-3

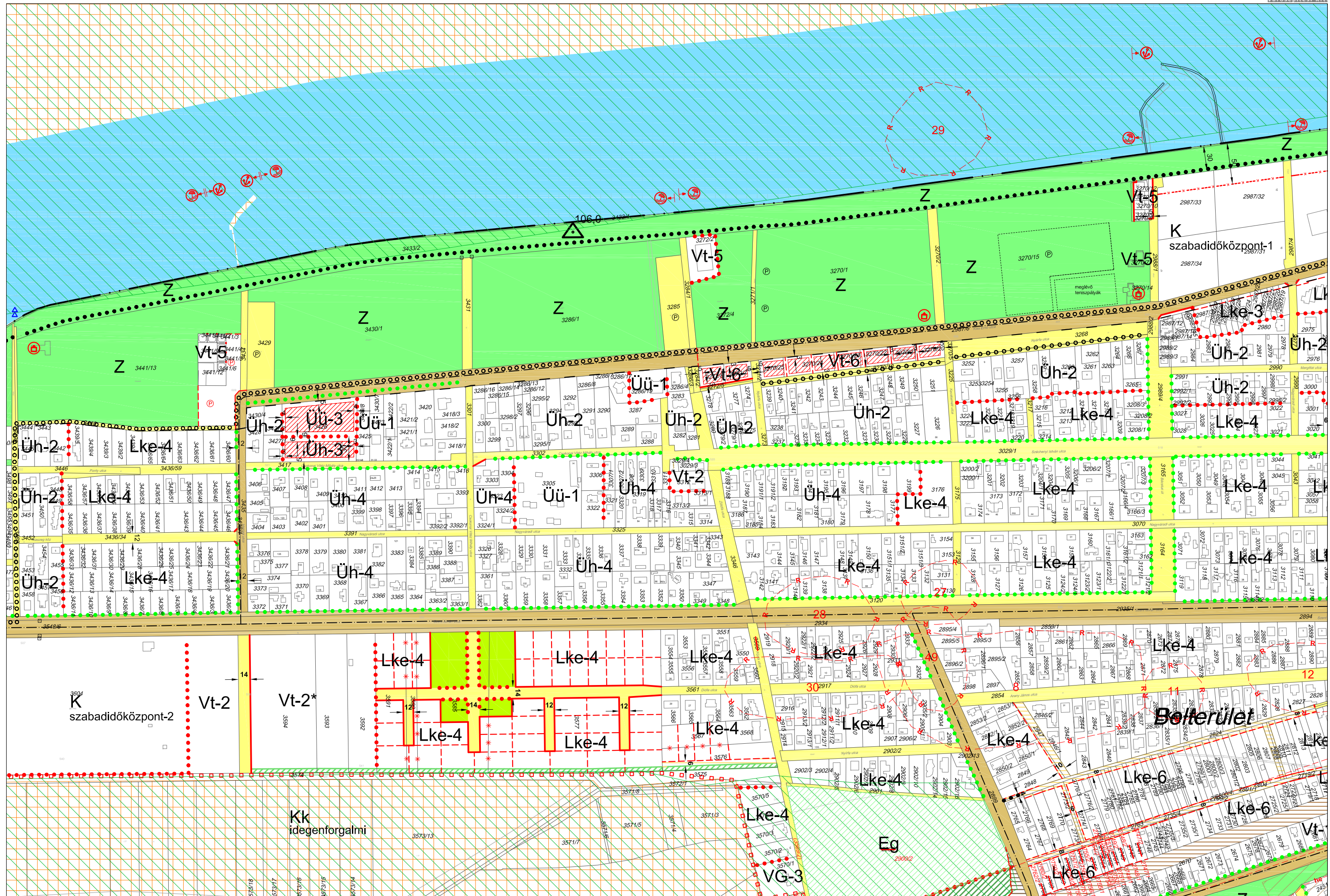
5. melléklet az 1/2006. (I. 20.) önkormányzati rendelethez
Zamárdi Város Szabályozási Terve – Belterület és környezetére
M = 1:4000





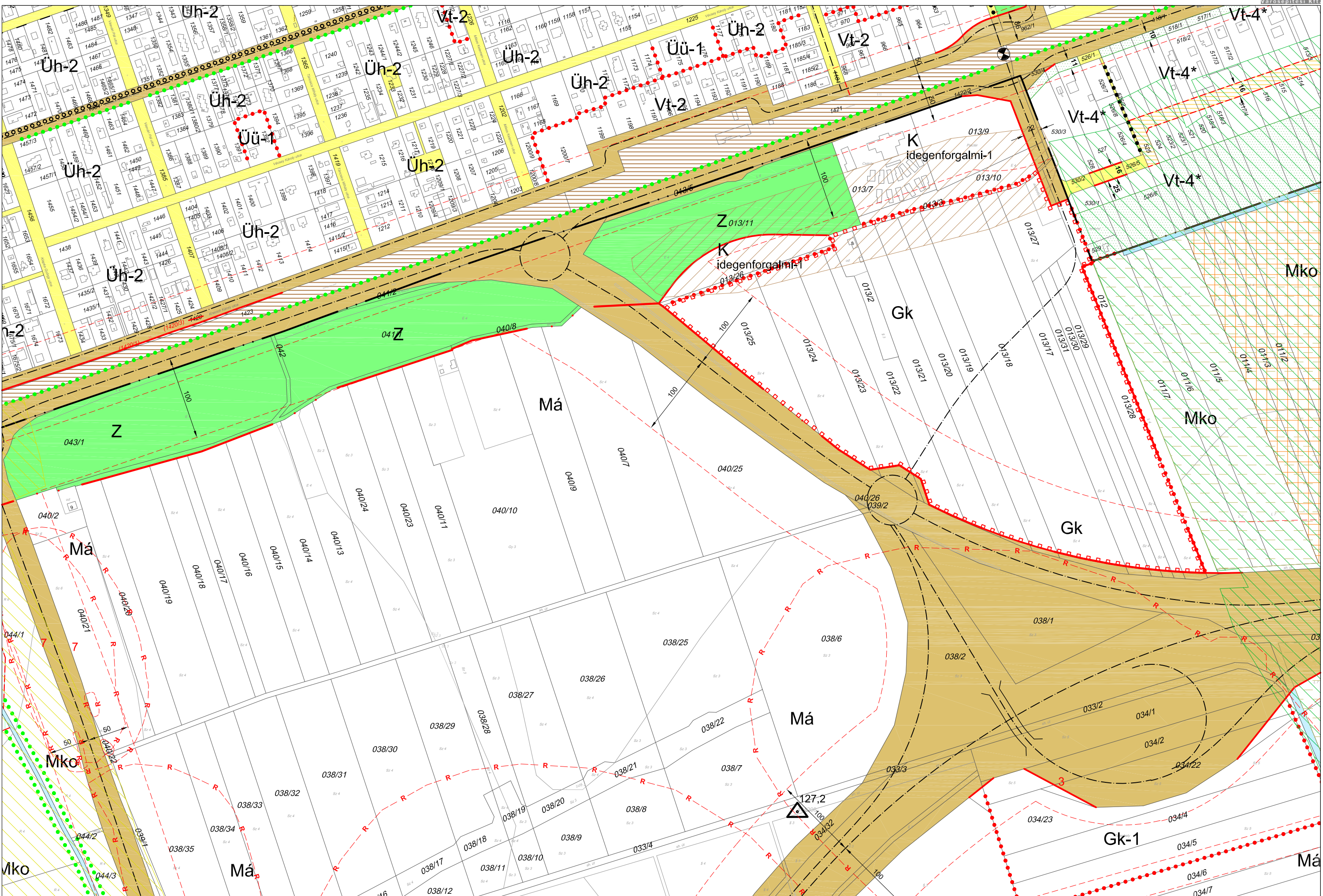


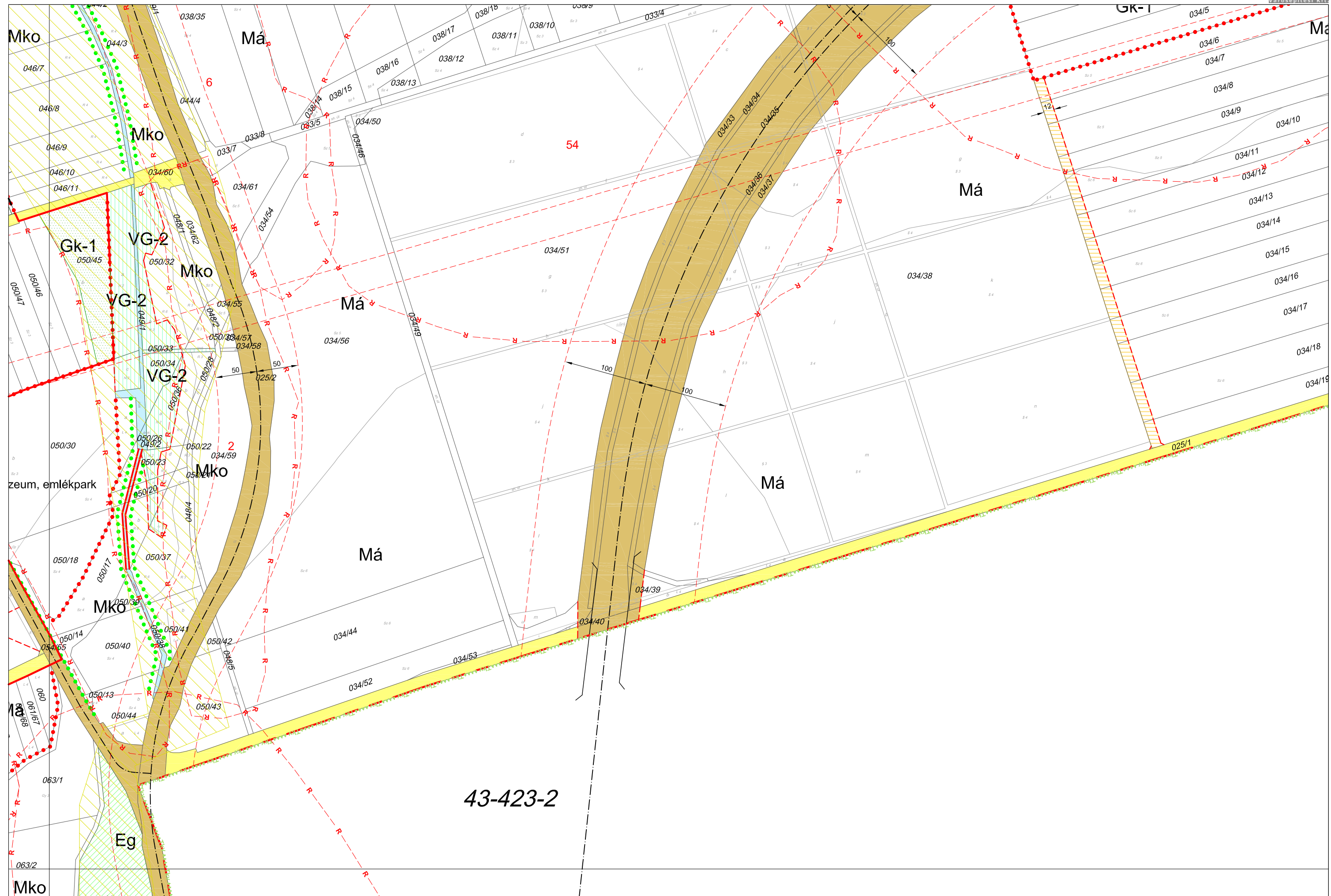


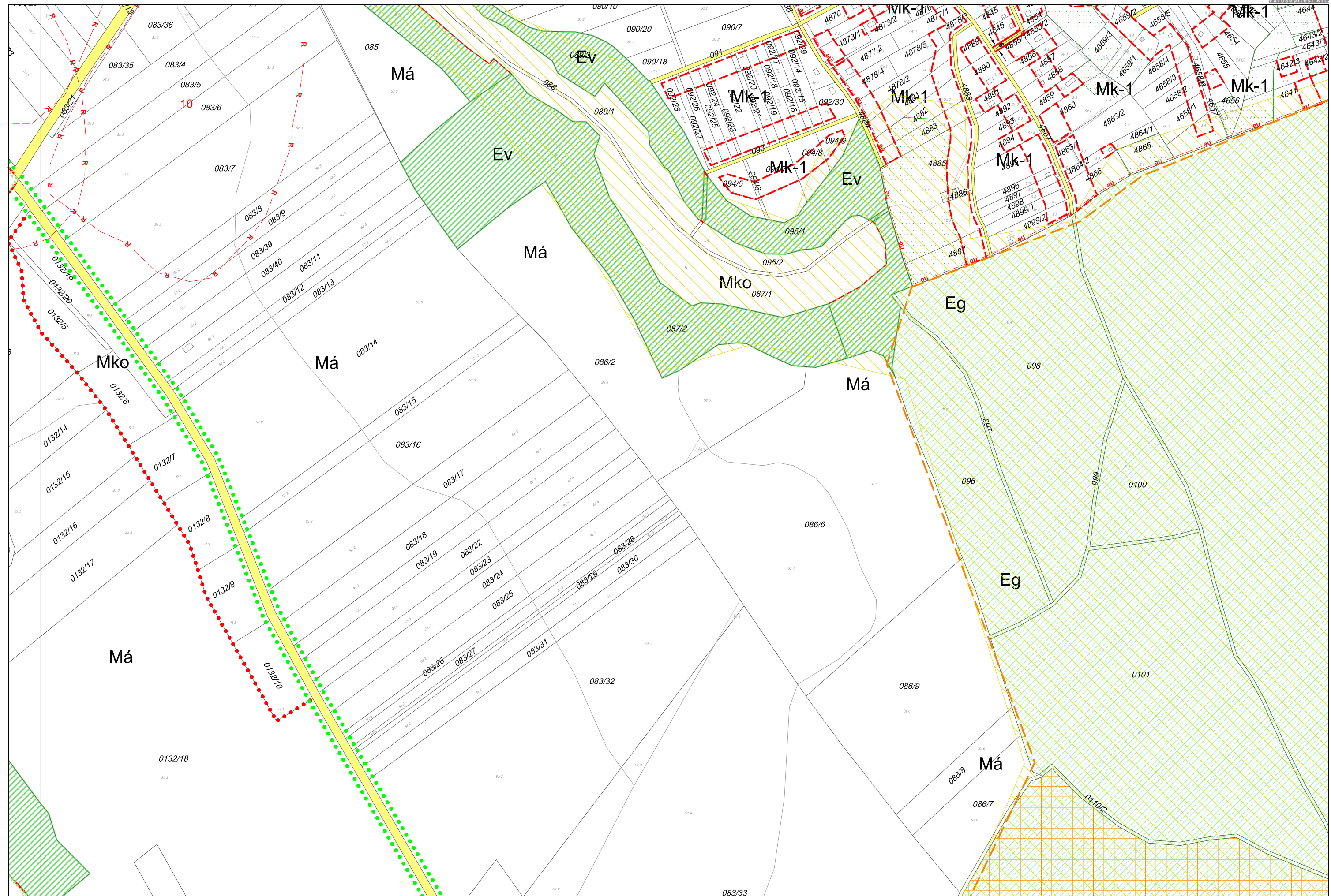


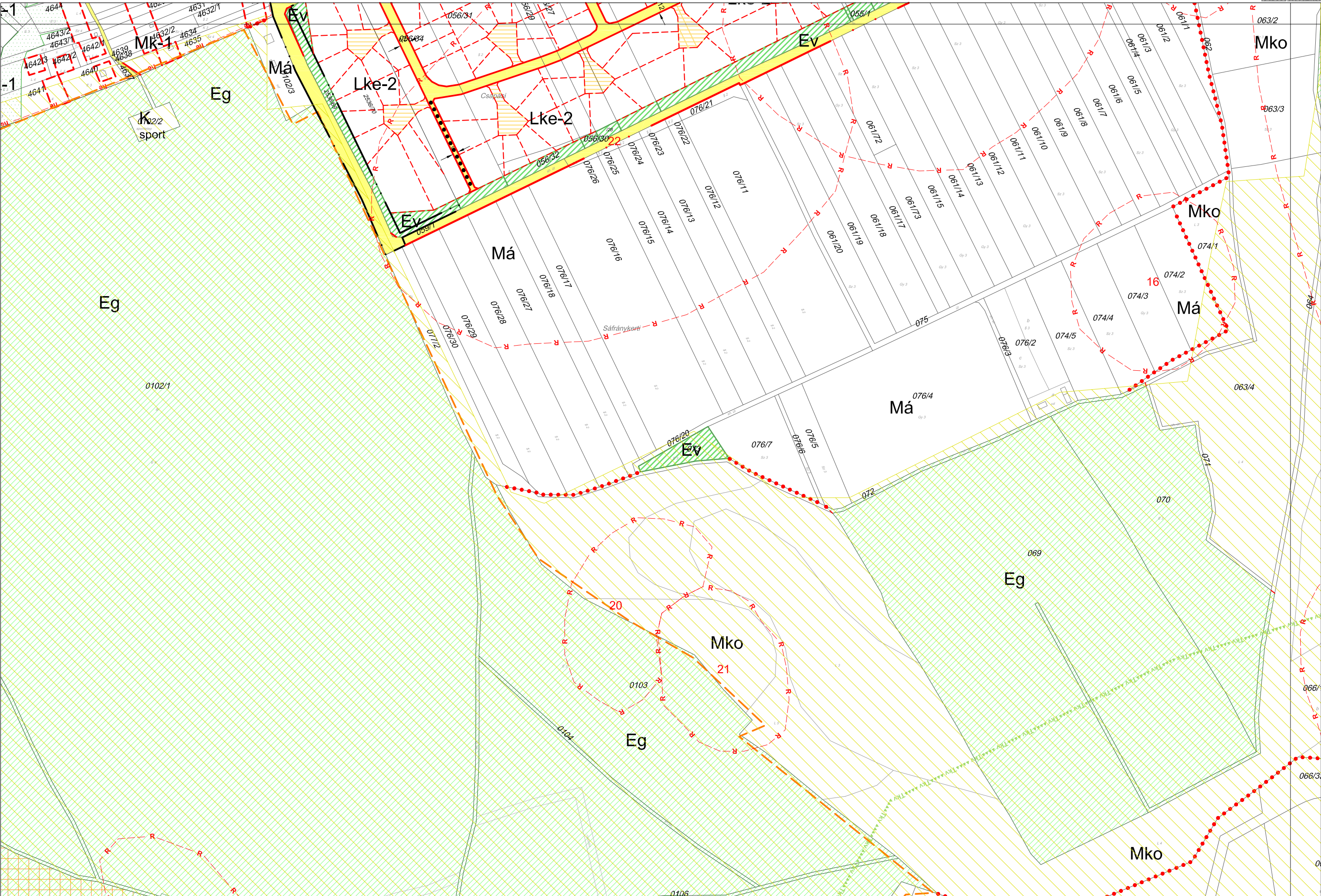












1. függelék az 1/2006. (I. 20.) önkormányzati rendelethez

-

2. függelék az 1/2006. (I. 20.) önkormányzati rendelethez

Módosítások lehatárolása a hatályba léptető rendeletek számának és dátumának megjelölésével

M = 1:20 000

