

## A MIKROTÉRSÉGI SZINTŰ TELEPÜLÉSTERVEZÉS MÓDSZERTANÁNAK KIDOLGOZÁSA (KUTATÁS)

### „B” MINTATERÜLET: KÁLI-MEDENCE MIKROTÉRSÉG (III. KÖTET) MIKROTÉRSÉGI SZERKEZETI TERV

**Kedvezményezett:**

**Völgyzugoly Műhely Kft.**  
2083 Solymár, Bimbó u. 20.  
8174 Balatonkenese, Bajcsy-Zs. u. 55.  
Tel.: 20-9138-575

**Kutatás vezető:**

Ferik Tünde – okl. építészmérnök  
vezető településrendező tervező TT1 12-0130/06  
(Völgyzugoly Műhely Kft.)

**Megbízott külső szakértő:**

Hegyi Róbert – településmérnök  
Kurenkov Vjacseszláv – építőmérnök (Urb Plan Kft.)

**Munkatársak:**

Kéthelyi Márton – ok. Tájépítészmérnök  
Südi Beáta - építészmérnök  
Szilágyi Hajnalka – okl. táj- és kertépítész mérnök  
Gólya Szilvia – tájépítész hallgató



Készült a Nemzeti Kutatási és Technológiai Hivatal (NKTH) és a Kutatás-fejlesztési Pályázati és Kutatáshasznosítási Iroda (KPI) támogatásával, melynek forrása a Kutatási és Technológiai Innovációs Alap

2008. szeptember

kali\_szerk\_080905.doc

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>1. BEVEZETŐ</b> -----	<b>3</b>
<b>2. TERVI ELŐZMÉNYEK</b> -----	<b>4</b>
<i>Jóváhagyás előtt álló új Balaton törvény – Balaton törvény módosítás</i> -----	4
Tervező: VÁTI Kht.-----	4
<b>MIKROTÉRSÉGI SZERKEZETI LEÍRÁS</b> -----	<b>18</b>
<b>1. MIKROTÉRSÉGI SZERKEZET</b> -----	<b>19</b>
1.1. REGIONÁLIS KAPCSOLATOK-----	19
1.2. MIKROTÉRSÉGI SZERKEZET-----	20
<b>2. IGAZGATÁSI TERÜLET, BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS</b> -----	<b>22</b>
3.1 AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK JELLEMZŐI-----	24
3.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK-----	25
3.2.1. Lakóterületek-----	25
3.2.3. Gazdasági területek-----	25
3.2.4. Különleges területek-----	26
3.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK-----	29
3.3.1. Zöldterület – közpark-----	29
3.3.2. Erdőterületek-----	29
3.3.3. Mezőgazdasági területek-----	29
3.3.4. Vízgazdálkodási terület-----	30
3.3.5. Közlekedési terület és közműterület-----	31
<b>4. ÉRTÉKVÉDELEM</b> -----	<b>33</b>
4.1 TÁJI ÉRTÉKEK-----	33
Természet és tájvédelem-----	33
4.2. MŰVI ÉRTÉKEK-----	34
Helyi védelem-----	35
4.3 RÉGÉSZETI TERÜLETEK-----	35
<b>5. KÖRNYEZETALAKÍTÁS ÉS KÖRNYEZETVÉDELEM</b> -----	<b>37</b>
5.1 A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZ-, TALAJVÉDELEM-----	37
5.2 A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME-----	37
5.3. HULLADÉKKEZELÉS-----	37
5.4. ZAJ-ÉS REZGÉSVÉDELEM-----	37
<b>6. KÖZMŰELLÁTÁS</b> -----	<b>39</b>
6.1. VÍZELLÁTÁS-----	39
6.2. SZENNYVÍZELHELYEZÉS-----	39
6.3. FELSZÍNI- ÉS CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS-----	39
6.4. GÁZ- ÉS HŐENERGIA ELLÁTÁS-----	40
6.5. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS-----	40
6.6. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS-----	40

## 1. BEVEZETŐ

Irodánk a Nemzeti Kutatási és Technológiai Hivatal (NKTH) és a Kutatás-fejlesztési Pályázati és Kutatáshasznosítási Iroda (KPI) támogatásával, melynek forrása a Kutatási és Technológiai Innovációs Alap a Közép-Dunántúli Régió pályázatán a településtervezés megújulására irányuló kutatási pályázatot nyert.

A pályázat témája: **A mikrotérségi<sup>1</sup> szintű településtervezés módszertanának kidolgozása**, azaz a településtervezés települési szintről mikrotérségi szintre történő áthelyezés lehetőségének vizsgálata, általános tapasztalatok és mintaterületek vizsgálatával, s a tervezési szint áthelyezés indokoltságának értékelése, **tervezési metodikai javaslat kidolgozása** a szükséges jogszabályi háttér rendezésére vonatkozó javaslat elkészítése.

A kutatás 2007 augusztusában kezdődött, és 2008 novemberig tart. A munka két mintaterületen, a Káli-medencében 8 településen és a Somló területén 4 településen folyik.

A **Káli-medence**, mint mintaterület azért került kiválasztásra, mert itt a 8 településre 5 tervező cég készítette a településrendezési tervet, s ez alapján, valamint a terület táji, természeti, épített értékei, s a települések összetartozása miatt került kiválasztásra. A Káli-medencében a kutatási feladat egy **átfogó vizsgálatot** követően a **hatályos tervek elemzésével** párhuzamosan **mikrotérségi koncepció és szerkezeti terv** készítése, melynek egyeztetési változatának elkészültét követően vonhatók le a hatályos tervekkel kapcsolatos végleges következtetések.

**Jelen dokumentáció a Káli-medence területére készített Mikrotérségi szerkezeti terv**, mely a párhuzamosan készülő *Helyzetelemzés, meglévő tervek értékelése* (I. kötet) és *Mikrotérségi Fejlesztési koncepció* (II. kötet) munkarészekkel egyidőben, de külön kötetben kerül dokumentálásra.

A **helyzetelemzés munkarészben** a helyszíni vizsgálataink és szakhatósági adatgyűjtéseink mellett az egyes településrendezési tervek vizsgálataira, valamint az Önkormányzatok adatszolgáltatásaira támaszkodtunk. Az összegyűjtött adatokat mikrotérségi szemlélettel átértékeltek és kiegészítettük. Kiemeltük, s rendszerbe foglaltuk azokat az adottságokat, azokat a településeken túlmutató kapcsolatokat, összefüggéseket, melyek nem csak egy-egy település határán belül éreztetik hatásukat, hanem az egész mikrotérségre hatással vannak. A helyzetelemzés során kiemelt szempont lett a 8 település földrajzi összetartozásának alapja, azaz a Káli medence, mint földrajzi egység.

Fontos volt még a helyzetértékeléskor, hogy levonhatók legyenek olyan általános következtetések, melyek hozzásegítenek más mikrotérségek összetartó erejének elemzéséhez, s ezen keresztül növeléséhez is. A munka során nagy hangsúlyt fektettünk továbbá a helyiekkel történő **kapcsolattartásra**. Személyesen találkoztunk a települések vezetőivel, képviselőkkel, vállalkozókkal, a civil szervezetek képviselőivel, mint térségi véleményezőkkel.

Az így elkészített **helyzetelemzés szolgált alapul**, mind a **meglévő tervek értékeléséhez**, mind pedig a **mikrotérségi szerkezeti terv és Mikrotérségi koncepció készítéséhez**.

A **szerkezeti terv alapját** a helyzetelemzés mellett az elkészített koncepció **vitaanyag** jelentette. E mellett az új – elfogadás előtt álló – Balaton törvényt is **figyelme** kellett venni, hisz pár hét múlva már hatályos lesz e törvény és a települések újabb terveit **ez alapján** kell elkészíttetniük. A hatályos, vagy készülő településrendezési tervek javaslatait szintén felhasználtuk a szerkezeti terv elkészítéséhez úgy, hogy a nagyobb rálátás lehetősége lehetővé tette a korábban megfogalmazott gondolatok felhasználhatóságának átgondolását, az értékelhető elemek átstrukturálását, rendezését, esetleges felülbírálatát és kiegészítését. Ennek következtében a településeknél elkészített dokumentumok tartalmánál jóval részletesebb, a térségi kapcsolatokat, összefüggéseket sokkal inkább figyelembe vevő **szerkezeti terv** született.

A **mikrotérségi szerkezeti terv** jelen változata egy egyeztetési anyag, amely megküldésre kerül az érintett Önkormányzatoknak és egyéb szervezetek számára, s az egyeztetés során megismert, közölt vélemények alakítják tovább, mely a Káli-medence további fejlesztésének alapjául szolgálhat.

---

<sup>1</sup> **Mikrotérség:** Közel azonos táji, természeti, gazdasági és ökológiai adottságokkal rendelkező szomszédos települések együttese, ahol az azonos adottságok alapján azonos fejlesztési elképzelések és irányok fogalmazhatók meg, s a fejlesztés során azonos, egymással összehangolt megoldások alkalmazhatók.

## 2. TERVI ELŐZMÉNYEK

### *Jóváhagyás előtt álló új Balaton törvény – Balaton törvény módosítás*

Tervező: VÁTI Kht.

Jelen terv készítése során elkészült a hatályos Balaton törvény módosítási javaslata, amelyet az Országgyűlés várhatóan még 2008. szeptemberében jóváhagy. A mikrotérségi szerkezeti terv készítésekor ezért a módosítási javaslat előírásait vettük figyelembe, melynek kiértékelését jelen fejezetben ismertetjük.

A módosított Balaton törvény a Kiemelt Üdülőkörzet térségi szerkezeti tervét és a kiemelt térségi övezetek tervlapjait, valamint a Balatoni Területrendezési Szabályzatot állapítja meg. Az övezetek szabályozási előírásainak területi hatályát a kiemelt térségi övezetek tervlapjai határozzák meg, s az egy területre vonatkozó szabályozási előírások közül a szigorúbb előírást kell alkalmazni.

### *A BALATONI TERÜLETRENDEZÉSI SZABÁLYZAT*

#### *1. A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok*

A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervnek térségi szerkezeti tervében megállapított térségi területfelhasználási kategóriák a következő, legalább 5 ha kiterjedésű területi egységek:

- a) erdőgazdálkodási térség,
- b) mezőgazdasági térség,
- c) települési térség,
- d) vízgazdálkodási térség,
- e) egyedileg meghatározott térség,
- f) építmények által igénybe vett térség.

A Káli-medence területén a térségi szerkezeti terv elsősorban erdőgazdálkodási és mezőgazdasági térséget jelöl ki. Erdőgazdálkodási térség jellemzően a medence peremén, a meglévő erdőterületeken, illetve a felhagyott bozótosodó volt zártkerti területeken került kijelölésre. E területek zöme a mikrotérség északi, illetve déli részén koncentrálódnak, míg mezőgazdasági térség elsősorban a medence középső részén, a meglévő gyp- és szántóterületeken, illetve a még művelt vagy művelésre alkalmas szőlőhegyi területeken található. Települési térség jellemzően a települések belterülete, illetve azok környezete, valamint a már beépített külterületi gazdasági területek. Egyedileg meghatározott térség egyedül Kékkúton nem található. A többi településen a külterületi bányaterületek (Salföld, Kővágóörs, Balatonhenye), gazdasági területek (Kővágóörs, Monoszló), és egyéb fejlesztési területek (Köveskál, Monoszlón a Hegyestű környéke) kerültek egyedileg meghatározott területfelhasználási kategóriába. Vízgazdálkodási területfelhasználási kategória besorolást kapott a salföldi bányatavak valamint a Kővágóörs és Köveskál közös határán fekvő Kornyi-tó, továbbá a jelentősebb vízfolyások.

A térségi szerkezeti terv által meghatározott területfelhasználási kategóriák területén az alábbi előírásokat kell betartani a településrendezési tervek készítése során:

- 1) az erdőgazdálkodási térséget legalább 95%ban erdőterület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni;
- 2) az mezőgazdasági térséget legalább 95%ban mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület nem jelölhető ki;
- 3) a települési térséget beépítésre szánt, illetve beépítésre nem szánt területbe kell sorolni úgy, hogy az új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 m-nél közelebb nem jelölhető ki, kivéve, ha a külön jogszabályban területrendezési hatósági eljárás keretében végzett területrendezési hatásvizsgálat az ettől való eltérést indokolja;
- 4) az vízgazdálkodási térséget legalább 95%ban vízgazdálkodási terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó részen beépítésre szánt terület nem jelölhető ki;

5) az egyedileg meghatározott térség

- a) a külön jogszabályban meghatározott különleges területek közül bányaüzem vagy a hulladéklerakó hely terület;
- b) a turisztikai fejlesztési terület övezetével érintett területen:
  - i) üdülőházas üdülőterület;
  - ii) a külön jogszabályokban meghatározott különleges területek közül a kemping, strand- és sportterület, az oktatás és szabadidőközpont terület, víziközelkedési, sport és turisztikai célú kikötő terület, nagy kiterjedésű sportolási célú terület, valamint
  - iii) zöldterület és
  - iv) erdőterület

települési területfelhasználási egységbe sorolható.

## 2. Az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények elhelyezésére vonatkozó szabályok

A Káli-medence területét újonnan kijelölt kiemelt jelentőségű mellékutak nem érintik, az elsősorban északi irányban hiányzó közlekedési kapcsolatok javítására azonban több kiépítendő mellékutat tartalmaz a Balaton törvény módosítása:

- Vigándpetend-Monoszló
- Monoszló-Balatoncsicsó
- Balatonhenye-Monoszló
- Hegyesd-Mindszentkál
- Kővágóörs
- Kékkút-Mindszentkál

A Kővágóörs területét érintő újonnan kijelölt mellékút a településen jelenleg nagy arányban átmenő forgalom hatását hivatott mérsékelni a belterületet elkerülő nyomvonal kialakításával. A Kékkút-Mindszentkál között kialakítandó új mellékút pedig a kékkúti ásványvíz-feldolgozó üzem teherforgalmának elvezetésére kínál olyan megoldást, amelynek eredményeképp az üzem közúti kiszolgálása a Káli-medence lakott területeinek érintése nélkül valósulhatna meg.

A Káli-medence területét az országos kerékpáros törzshálózat nem érinti, de területén két térségi jelentőségű kerékpárút is áthalad:

- A tervezett Vöröstó-Monoszló-Badacsonytomaj nyomvonalú kerékpárút északon Balatoncsicsó irányából érkezik a Monoszlóra, majd a Balatonhenye-Köveskál-Kővágóörs-Szentbékáll-Mindszentkál-Kékkút-Salföld útvonalon hagyja el a Káli medencét Badacsonytomaj irányába;
- Az észak-dél irányú Zánka-Monoszló-Kapolcs térségi jelentőségű kerékpárút csak Monoszló közigazgatási területét érinti.

A Káli-medence területét érintő közlekedésfejlesztési elemekre vonatkozóan a Balatoni Területrendezési Szabályzat nem tartalmaz előírásokat.

A közműlétesítmények közül a Káli-medence településeinek területét csak a már meglévő nagyközépnomású gázhálózat nyomvonala érint. A Balatoni Területrendezési Szabályzat alapján a közmű és elektronikus hírközlési nyomvonalas építmények közül:

- a szennyvízcsatorna-hálózat létesítésének engedélyezésére csak a megfelelő kapacitású csatlakozó szennyvíztisztító telep megléte esetén, illetve új tisztító építésekor azzal egyidejűleg kerülhet sor;
- 20 személygépkocsi befogadóképességűnél nagyobb gépkocsi-parkolók felületéről az összegyűjtött csapadékvizet csak olajfogón átvezetve lehet a csapadékvíz-csatornába bekötni, és a parkolókban összefolyó csapadékvíz zöldfelületre nem vezethető;

- a közmű és elektronikus hírközlési nyomvonalas hálózatok és járulékos műtárgyaik kiépítésénél, illetve a meglévő hálózatok korszerűsítésénél a tájkép védelme és az esztétikai követelmények érvényesítése céljából az országos jelentőségű védett természeti területen a műszaki lehetőségek és a védett értékek védelmi szempontjainak mérlegelésével terepszint alatti elhelyezést kell biztosítani;
- a műsorszórás és a mobil rádiótelefon hírközlés bázisállomásainak telepítésekor a berendezéseket meglévő magasépítményeken többfunkciós állomásként kialakított közös hírközlési toronyra kell elhelyezni. Önálló antennatartó szerkezet és csatlakozó műtárgy csak akkor helyezhető el, ha meglévő magasépítményeken erre nincs lehetőség. Az önálló antennatartó szerkezet az országos jelentőségű védett természeti területeken, valamint a térségi jelentőségű táj- és településkép védelmi terület övezetén kívül, a táj- és településképbe illeszkedően létesíthető.

### 3. A Balaton kiemelt üdülőkörzet területére vonatkozó szabályok

- A települések közigazgatási területén a településrendezési eszközökben erdőterület, és a zöldterület települési területfelhasználási egységbe sorolt területen beépítésre szánt terület nem jelölhető ki és az erdőterület, illetve a zöldterület nagysága összességében nem csökkenhet.
- A kiemelt üdülőkörzet területén lévő települések külterületi beépítésre nem szánt területén a még meglévő beépítetlen tóparti területeket – legkevesebb 50 méter széles sávban – a településrendezési tervekben vízgazdálkodási települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, és e területeken a helyi építési szabályzat előírásait az e törvény szerinti felszíni vízminőségvédelmi terület övezetre vonatkozó előírások szerint kell meghatározni.
- A települések beépítésre nem szánt területein 3000 m<sup>2</sup>-nél kisebb telket – közlekedési, közműelhelyezési és hírközlési terület, valamint közhasználatú zöldterület, védőerdő, illetve a közlekedési, közműelhelyezési és hírközlési területek kialakítása után visszamaradó mezőgazdasági és erdőterület települési területfelhasználási egység kivételével – kialakítani nem szabad.
- Az országos jelentőségű védett természeti területeken
  - a) 2700 m<sup>2</sup>-nél kisebb telkek,
  - b) a szántóművelési ágú területeknem építhetők be.
- A kiemelt üdülőkörzet településeinek
  - a) beépítésre szánt területén a megépült és üzembe helyezett szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötés kötelező,
  - b) beépítésre nem szánt területén a vezetékes ivóvízhálózatra rákötött telkeknek a megépült szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötése a szennyvízcsatorna-hálózat átadását követő egy éven belül kötelező.
- A kiemelt üdülőkörzet partinak és partközelinek nem minősülő, szennyvízelvezetési agglomerációba nem tartozó 2000 LEÉ alatti településeinek beépítésre szánt területein, illetve belterületein, ahol a szennyvízcsatorna-hálózat nem épült ki, illetve a tisztítómű tovább nem terhelhető új épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni, illetve az engedélyek érvényét meghosszabbítani csak akkor lehet, ha vízzáró szennyvíztároló, illetve az illetékes környezetvédelmi és vízügyi hatóság által engedélyezett egyedi szennyvízkezelő berendezés létesült.
- A kiemelt üdülőkörzet partinak és partközelinek nem minősülő, szennyvízelvezetési agglomerációkba tartozó településeinek beépítésre szánt területein, illetve belterületein, ahol a szennyvízcsatorna-hálózat nem épült ki, illetve a tisztítómű tovább nem terhelhető új épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni, illetve az engedélyek érvényét meghosszabbítani csak akkor lehet, ha vízzáró szennyvíztároló, illetve az illetékes környezetvédelmi és vízügyi hatóság által engedélyezett egyedi szennyvízkezelő berendezés létesült.
- A kiemelt üdülőkörzet településeinek beépítésre nem szánt területén, amennyiben nincs lehetőség a szennyvízcsatorna-hálózathoz történő csatlakozásra, új épület építésére építésügyi hatósági

engedélyt adni csak vízzáró szennyvíztároló, illetve a környezetvédelmi és a vízügyi hatóság által engedélyezett egyedi szennyvízkezelő berendezés megléte esetén lehet.

- A kiemelt üdülőkörzet településeire a természetvédelmi, tájésztétikai szempontokat, valamint a történeti településszerkezetet, a táj és település jellegét és az építészeti örökség (beleértve a helyi építészeti örökség) értékeit, az építészeti hagyományokat kiemelten figyelembe vevő településszerkezeti és szabályozási tervet, valamint helyi építési szabályzatot kell készíteni.
- A települések helyi építési szabályzatában rendelkezni kell a meglévő tájékoztató táblák, köztárgyak, hirdető berendezések lebontásáról, újak elhelyezhetőségéről.
- A települések beépítésre szánt területén a településkép és a tájkarakter védelme érdekében csarnok jellegű épület építése – látványtervvel igazoltan – tájba illesztve, illetve növényzettel takartan engedélyezhető.
- A települések beépítésre nem szánt területén a tájkarakter védelme érdekében
  - a) terepszint alatti építmény alapterülete a telek 10%-át nem haladhatja meg;
  - b) 10 méternél magasabb építményeket a környezethez illeszkedően kell elhelyezni;
  - c) a 10 méternél magasabb építmények vagy a 250 m<sup>2</sup>-nél nagyobb beépített alapterületű építmények építési engedély iránti kérelméhez külön jogszabályban meghatározott látványtervet kell mellékelni.
- Bányatelek csak az ország más területén föl nem lelhető ásványi nyersanyag, illetve a helyi, tájba illő építkezés nyersanyagai lelőhelyének területén állapítható meg. E területeket a településrendezési tervekben a külön jogszabály szerint az ásványvagyon-védelem tekintetében illetékességgel és hatáskörrel rendelkező közigazgatási szerv vagy hatóság szakmai állásfoglalása alapján kell lehatárolni.
- Az országos jelentőségű védett természeti területeken új külszíni művelésű bányatelek nem állapítható meg, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.
- Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben különleges terület települési területfelhasználási egységbe sorolt területek közül a település belterületétől elkülönülő, meglévő temető, meglévő bányatelek terület, meglévő honvédelmi terület a településrendezési eszközökben a valóságos funkciójának megfelelően szabályozható.

#### 4. A Balaton kiemelt üdülőkörzet parti és partközeli településeire vonatkozó szabályok

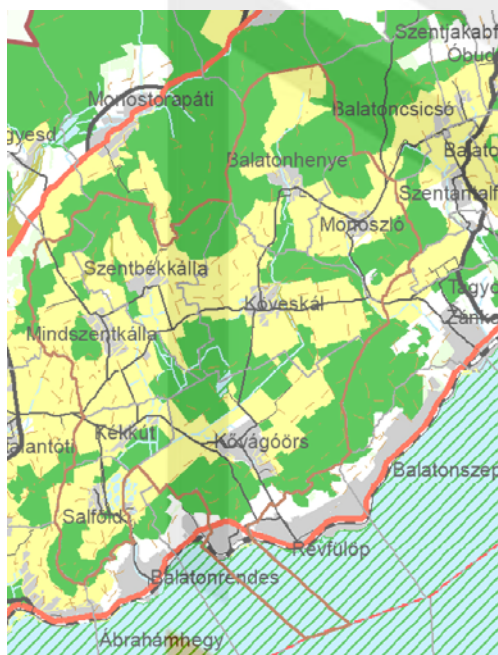
- A települések beépítésre szánt területe nem növelhető azokon a településeken, ahol a szennyvízcsatorna-hálózat nem épült ki, vagy a szennyvízcsatorna-hálózat nem megfelelő kapacitású tisztítóműre csatlakozik, vagy a hálózatra rákötött lakások, illetve üdülőegységek száma nem éri el az összes lakás- és üdülőegység számának 80%-át.
- A települések beépítésre szánt területein, belterületein, ahol a szennyvízcsatorna-hálózat nem épült ki, illetve a tisztítómű tovább nem terhelhető, új épület építésére építésügyi hatósági engedélyt és a meglévő épület rendeltetésének megváltoztatására – amennyiben a rendeltetés megváltozása többlétszennyvíz kibocsátásával jár – irányuló engedély kiadása, illetve az engedély érvényének meghosszabbítása csak a szennyvízcsatorna-hálózatra történő rákötés és a megfelelő kapacitású tisztítómű meglétéhez kötött feltétellel lehetséges. Ha az érintett telken keletkező szennyvíz elvezetését biztosító szennyvízcsatorna-hálózat építőipari kivitelezése megkezdődött, az építési és a rendeltetés megváltoztatási építésügyi hatósági engedély kiadható, de a használatbavételi engedély csak a megépült és üzembe helyezett szennyvízcsatorna-hálózatra történő rákötés és a megfelelő kapacitású tisztítómű megléte esetén adható ki.
- A települések beépítésre szánt területeinek növelésekor a területnövekmény legkevesebb 10%-ának megfelelő, 50%-ban azzal településszerkezeti kapcsolatban lévő közhasználatú zöldterületet kell biztosítani. A gazdasági terület települési területfelhasználási egység területének növelése esetén a közhasználatú zöldterület helyett védőerdő is kijelölhető. A beépítésre szánt terület csak a zöldterület, illetve védőerdő egyidejű létesítésével és a zöldterület települési önkormányzati tulajdonba adásával alakítható ki.

- A települések újonnan létesített zöldterületein legfeljebb 4%-os beépítettséggel helyezhetők el vendéglátó-, sport-, szabadidő-létesítmények, illetve a terület gondozását szolgáló építmények.
- Bányászati tevékenység – kutatási, bányabezárási és az utóhasznosítás érdekében végzett tájrendezési tevékenység kivételével – csak a települések közigazgatási területének a tő felületéről – látványtervvel igazolhatóan – nem látható részén engedélyezhető.

### A KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

A Balaton törvény által meghatározott kiemelt térségi övezetek lehatárolását a törvény 4. sz. mellékletét képező terlapok tartalmazzák. A Káli medence területét is érintő kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat a következőkben részletezzük.

#### 1. Magterület övezete (Ö-1)



- Ö-1 Magterület
- Ö-2 Ökológiai folyosó
- Ö-3 Pufferterület

- 10 m magasságot meghaladó építmény – kápolna, kizárólag kilátó rendeltetésű építmény, víztorony kivételével – nem létesíthető, csarnok jellegű épület, reklámcélú hirdető építmény elhelyezése nem engedélyezhető.

#### Az ökológiai folyosó övezete (Ö-2)

Ökológiai folyosó övezete Köveskálán a Burnót-patak menti területek egy része, illetve Szentbékakála északnyugati részén két kisebb területsáv. Az ökológiai folyosó övezete tekintetében az OTrT által meghatározott előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:

- a természetvédelmi hatóság hozzájárulása nélkül a területhasználati, környezeti és funkcionális változtatások nem engedélyezhetők és nem hajthatók végre;
- a településrendezési tervek készítésekor az ökológiai folyosók folytonosságát ökológiai vizsgálatokra alapozva kell tervezni és biztosítani;
- a meglévő természetszerű művelési ágak megtartandók, művelési ág váltása csak intenzívebb művelésűből a természetszerű irányában engedélyezhető;

Magterület övezete a Káli-medence településeinek mindegyikében, meglehetősen nagy területi kiterjedésben található. E területek általában a beállt, értékes erdőterületek (pl. Salföld, Kővágóörs, Monoszló), illetve a természetvédelmi szempontból kimagasló értéket képviselő gyepterületek (pl. Kővágóörs, Mindszentkál, Köveskál – Sásdi tér).

A magterület övezete tekintetében az OTrT által meghatározott előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:

- a kialakult tájhasználat csak a természetközeli állapothoz való közelítés érdekében változtatható meg;
- közlekedési építmények a terepi adottságokhoz alkalmazkodva, tájba illesztve helyezhetők el;
- új építmény elhelyezése tájba illesztve, a helyi építészeti hagyományok figyelembevételével történhet;
- őshonos fafajok használhatóak csak erdőtelepítéseknel;
- új építmény a természetvédelmi kezelés és bemutatás céljából, valamint szakrális építményként helyezhető el;

- a beépítésre szánt területek kijelölése és növelése csak a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok figyelembevételével történhet;
- szántó művelési ágú területen építmény nem helyezhető el;
- a kertgazdasági terület övezetébe is besorolt területeken a 2700 m<sup>2</sup>-nél kisebb telkek nem építhetők be;
- közlekedési építmények abban az esetben és olyan módon jelölhetők ki, ha a magterület, a természetes és természetközeli élőhelyek fenntartása, valamint az ökológiai kapcsolatok működése biztosítható;
- a közlekedési építmények illetve a műszaki infrastruktúra, tájba illesztve építhetőek;
- 10 m magasságot meghaladó építmény – kápolna, kizárólag kilátó rendeltetésű építmény, víztorony kivételével – nem létesíthető, csarnok jellegű épület, reklámcélú hirdető építmény elhelyezése nem engedélyezhető;
- erdőtelepítést, erdőfelújítást, külterületi fásítást őshonos fafajokkal kell végezni;

### A pufferterület övezete (Ö-3)

Pufferterület övezete a Káli medencében a magterületek, az ökológiai folyosó területek és a települési területek kivételével a teljes medence. A pufferterület övezete tekintetében az OTrT által meghatározott előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:

- művelési ág váltásához, művelés alól kivonáshoz és a művelés alól kivett terület újrahatszósításához a természetvédelmi hatóság hozzájárulása szükséges;
- országos jelentőségű védett természeti területen szántóművelési ágban építmény nem helyezhető el;
- a kertgazdasági terület övezetébe is besorolt területeken 2700 m<sup>2</sup>-nél kisebb telkek nem építhetők be;
- új külszíni bányatelek nem állapítható meg;
- közlekedési építmények, új villamosenergia-ellátási, táv- és hírközlő vezetékek, egyéb közművezetékek, építmények tájba illesztve a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel létesíthetők;
- csarnok jellegű épület, reklámcélú hirdető építmény elhelyezése nem engedélyezhető;
- csak extenzív jellegű, vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók, a kialakult tájhasználatot csak a természeti értékek sérelme nélkül szabad megváltoztatni.

### Ö-1, Ö-2, Ö-3 övezetek mindegyikére vonatkozó előírások

- a látványvédelmet, illetve egyes építményeket településrendezési és építészeti tervezés során kiemelten kell érvényesíteni;
- energetikai célú növénytelepítés nem engedélyezhető.

## 2. A térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete (T-1)



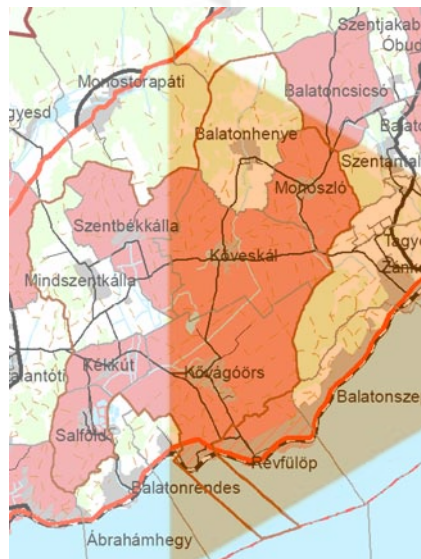
- T-1 Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület
- T-1 Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetébe tartozó települési térség

- új üzemanyagtöltő állomás, hulladékgazdálkodási létesítmények nem létesíthetők, kivétel komposztüzemek és hulladéktárolók;
- a közműveket lehetőség szerint terepszint alatt kell elhelyezni;
- csarnok jellegű épület és reklámcélú hirdető építmény elhelyezése nem engedélyezhető.

A térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetébe a Káli medence jellemzően központi fekvésű, illetve helyenként a peremterületek összefüggő beépítetlen mezőgazdasági területei. A térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetére az OTR-ben meghatározottak mellett az alábbi előírások alkalmazandók:

- beépítésre szánt terület nem jelölhető ki;
- a művelési ág váltása, más célú hasznosítása, termelési szerkezet, valamint közmű és közút építése a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával engedélyezhető;
- a látványvédelmet, illetve egyes építményeket településrendezési és építészeti tervezés során kiemelten kell érvényesíteni;
- országos jelentőségű védett természeti területen a kertgazdasági terület övezetébe is besorolt területeken a 2700 m<sup>2</sup>-nél kisebb telek nem építhető be, szántóművelési ágú területen építmény nem helyezhető el;
- új épület, építmény csak a történeti tájszerkezet, tájképi adottságok megőrzésével és a helyi építészeti hagyományok figyelembevételével történhet;

## 3. A történeti települési terület övezetének (T-2)



- T-2 Történeti települési terület
- T-2 Történeti települési terület övezetébe tartozó települési térség

A történeti települési övezetbe Kékkút, Salföld, Szentbékáll, Köveskál, Kővágóórs és Monoszló közigazgatási területe került. Az övezet területét a településrendezési tervekben a tényleges kiterjedésnek megfelelően, szükség szerint védőövezetével együtt kell lehatárolni és a Balaton törvény előírásait a településrendezési tervekben lehatárolt területen kell érvényesíteni.

- A településeknek meg kell határozni, és elő kell írni a látványvédelmet, a településképvédelmet, a zöldfelületek fejlesztését, az épületek paramétereit, az építmények helyi építészeti hagyományokhoz illeszkedő megjelenését meghatározó előírásokat és a helyi építészeti hagyományoknak megfelelő építési anyagok használatát;
- A nyomvonalas közműveknek lehetőség szerint terepszint alatti építést kell biztosítani;
- új üzemanyagtöltő állomás, valamint hulladékgazdálkodási létesítmény nem telepíthető.

#### 4. A világörökség és világörökség-várományos terület övezete (T-3)

A világörökség és világörökség-várományos terület övezetbe tartozik a Káli-medence településeinek mindegyike. Az övezet területét a településrendezési tervekben a tényleges kiterjedésnek megfelelően kell lehatárolni és a Balaton törvény előírásait a településrendezési tervekben lehatárolt területen kell érvényesíteni.



NYTOMAJ

- T-3 Világörökség és világörökség-várományos terület által érintett település
- T-3 Világörökség és világörökség-várományos terület övezetébe tartozó települési térség

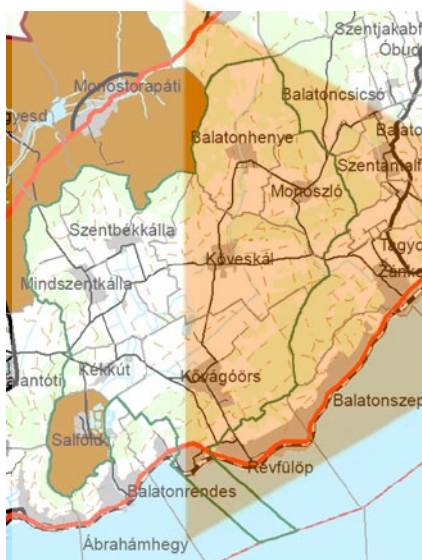
Az OTrT-ben meghatározottak mellett a tájalkotó elemek összhangjának megőrzése érdekében a helyi építési szabályzatban a tájképet és a kulturális örökség elemeinek védelmét szolgáló szabályozást kell meghatározni.

#### 5. Szélerómú elhelyezéséhez vizsgálat alá vonható terület övezete

Az övezet a vizsgálat településeken nem került kijelölésre.

#### 6. Az ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete (A-1)

Az övezet egyedül Salföld területén került kijelölésre.



- A-1 Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület

Az övezet területét a településrendezési tervekben a tényleges kiterjedésnek megfelelően kell lehatárolni és a Balaton törvény előírásait a településrendezési tervekben lehatárolt területen kell érvényesíteni.

Az övezet tekintetében az OTrT által meghatározott ásványi nyersanyag gazdálkodási terület országos övezetre vonatkozó övezeti előírások érvényesek.

## 7. A térségi jelentőségű komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete (R-1)

### Az ökológiai rehabilitációt igénylő terület övezete (R-2)



■ R-1 Térségi jelentőségű komplex tájrehabilitációt igénylő terület  
■ R-2 Ökológiai rehabilitációt igénylő terület

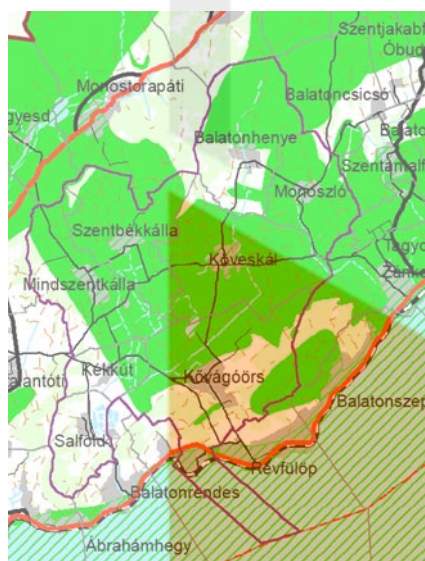
Térségi jelentőségű komplex tájrehabilitációt igénylő terület a salgföldi és a kővágóörsi bányák területe, míg a balatonhenyei, valamint Kőveskál és Kővágóörs közös településhatárán fekvő anyagnyerőhelyek az ökológiai rehabilitációt igénylő terület övezetébe tartoznak.

Mindkét övezet területén a bányászattal érintett területen az újrahasznosítás célját, módozatait és szabályait a bányatelek területére készített, az ásványvagyon-védelem tekintetében illetékes hatóság által jóváhagyott tájrendezési előterv, vagy tájrendezési terv alapján a településrendezési eszközökben kell meghatározni.

Az R-2 jelű területeken:

- beépítésre szánt területek nem jelölhetők ki;
- építési tevékenység nem folytatható;
- a tájrehabilitáció során a terület természeti, illetve természetközeli állapotához hasonló állapot visszaállítását kell megvalósítani.

## 8. A felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület övezete (SZ-1)



■ Sz-1 Felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület  
▨ Sz-1 Felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület övezetébe tartozó települési térség

Felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület övezete egyedül Salföld közigazgatási területén nem található. Az övezetbe tartozik Kővágóörs és Monoszló déli, Kékkút és Mindszentkállya nyugati, valamint Szentbékállya egyes északi külterületi területeinek kivételével a települések teljes területe.

A övezet területére az OTRT-ben meghatározottak mellett az alábbi előírások alkalmazandók:

- korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;
- új hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep – kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználásra alkalmassá tételét végző telepek, valamint hulladéktraktor állomás- és vegyszertároló nem létesíthető.

## 9. A földtani veszélyforrás terület övezet (P-1)

A Káli-medencéhez tartozó települések területén nem került kijelölésre ilyen övezet.

### 10. A vízerózióknak kitett terület övezet (P-2)






 P-2 Vízerózióknak kitett terület

A övezet területére az OTrT-ben meghatározottak mellett az alábbi előírások alkalmazandók:

- a művelési ág tudatos megválasztásával, meliorációs talajvédelmi beavatkozások megvalósításával, talajvédő agrotechnikai eljárások alkalmazásával, a leginkább veszélyeztetett területeken erdősítéssel – kivéve a szőlő termőhelyi kataszteri területeket - kell az erózió mértékét csökkenteni;
- a már kialakult vízmosások rendezésével kapcsolatos feladatokat a településrendezési tervekben és a helyi építési szabályzatban kell meghatározni.

### 11. A felszíni vízminőség-védelmi terület övezetén (F-1)



 F-1 Felszíni vízminőség-védelmi terület  
 F-1 Felszíni vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települési térség és felszíni víz  
 D-1 Tómeder

Felszíni vízminőség-védelmi területként a Kornyi-tó környezete, valamint a balatonhenyei tavak kerültek kijelölésre. Az övezetben:

- beépítésre szánt terület nem jelölhető ki;
- épületek építése, bővítése – a településrendezési tervekben a természetvédelmi szempontokkal összhangban szabályozott területeken elhelyezett, a régészeti lelőhelyek leletmentését és bemutatását lehetővé tevő építmények, a horgászturizmust szolgáló esőbeálló jellegű építmények és az illetékes természetvédelmi és vízügyi hatóság egyetértésével elhelyezett, legkevesebb 5 ha egybefüggő gyepterületen, a legeltetést biztosító állatállomány szállásául szolgáló, hagyományos istállóépületek kivételével – nem engedélyezhető;
- üzemanyagtöltő állomás, hulladéklerakó, hulladéktároló telep, hulladéktraktó állomás, valamint szennyvíztisztító nem létesíthető;
- a vízfolyások menti 20–20 méteres sávban megtelepedett fásszárú növényzet védelmét a vízfolyások karbantartási munkáihoz szükséges feltételek biztosítása mellett kell megoldani.

### 12. Térségi hulladéklerakó hely kijelöléséhez vizsgálat alá vonható terület övezete (H-1)

A Káli-medencében nem került kijelölésre ilyen övezet.

### 13. Települési terület övezete (U-1)



- U-1 Települési terület
- U-2 Gazdasági terület
- M-1 Általános mezőgazdasági terület
- M-2 Kertgazdasági terület
- E-1 Erdőterület
- E-2 Erdőtelepítésre alkalmas terület

Települési terület övezete a települések belterülete.

- a településszerkezeti terveknek a történeti, építészeti, településszerkezeti, környezeti és természeti adottságokkal, valamint a felszíni vízrendezéssel, közművesítéssel, környezetalakítással, tájrendezéssel foglalkozó szakági munkarészeit a helyi építési szabályzatban kötelezően figyelembe kell venni;
- új beépítésre szánt terület határa utcahatárosan nem alakítható ki;
- az új beépítés szabályozásakor a meglévő beépítés magasságához kell igazodni;
- a meglévő építmények felújításának, helyreállításának, átalakításának és korszerűsítésének lehetőségét e törvény szabályozási előírásainak figyelembevételével a helyi építési szabályzatban kell meghatározni;
- a közmű és elektronikus hírközlési nyomvonalas hálózatok és járulékos műtárgyaik kiépítésénél illetve a meglévő hálózatok korszerűsítésénél a műszaki lehetőségek és a védett értékek védelmi szempontjainak mérlegelésével terepszint alatti elhelyezést kell biztosítani.

### Gazdasági terület övezete (U-2)

Gazdasági terület övezeteként a már meglévő külterületi gazdasági területeket jelöli az övezeti tervlap. Gazdasági terület tehát a kékkúti ásványvíz üzem, a Kővágóórs belterületétől délre fekvő Szakálvin és egyéb gazdasági területek, Szentbékakállán a belterülettől keletre fekvő terület, valamint Köveskál és Mindszentkál meglévő major területei. A gazdasági terület övezetén:

- a településszerkezeti tervben új jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület nem jelölhető ki;
- a település központi belterületéhez kapcsolódó gazdasági területen az új kereskedelmi, szolgáltató terület legfeljebb 50%-os, valamint az egyéb ipari terület legfeljebb 40%-os beépítettségű lehet, és az új telephelyek területének legalább 30%-át fás növényzettel fedetten, a telekhatár mentén takarást biztosítva kell kialakítani;
- a település központi belterületétől elkülönülő gazdasági területen az új kereskedelmi, szolgáltató terület, valamint az egyéb ipari terület beépítettsége legfeljebb 30%-os lehet, és az új telephelyek területének legalább 50%-át fás növényzettel fedetten kell kialakítani.

### Az általános mezőgazdasági terület övezetén (M-1)

- szántóművelési ágban lévő területen 20 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 20 ha és azt meghaladó telekméret esetén a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló, a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek a 0,3%-át, és az 1000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg;
- gyepművelési ágban lévő területen 5 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 5 ha és azt meghaladó telekméret esetén hagyományos, almos állattartó, a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 1%-át és az 1000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg;

- szőlőművelési ágban lévő területen 2 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 2 ha és azt meghaladó telekméret esetén a szőlőtermelést, borászatot és a borturizmust szolgáló, a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 2%-át, és a 800 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg;
- a Balaton jogi partvonalával nem érintkező, szőlőműveléssel hasznosított 2 ha alatti területű telkekkel rendelkező tulajdonos – ha az egy borvidéken lévő telkeinek összterülete 5 ha-nál nagyobb – a szőlője művelésével, feldolgozásával, illetve ehhez kapcsolódó (nem szállodai célú) borturizmussal összefüggő építési tevékenysége engedélyezhető csak az egyik, a nemzeti park területének természeti és kezelt övezetén kívül lévő telkén. A beépíthető terület nagysága a beszámított telkek összterületének 1%-át, egyúttal a beépített telkek beépítettsége a 25%-ot nem haladhatja meg. Az 5 ha-nál nagyobb összterület megállapításánál a kertgazdasági terület övezetén lévő telkek is beszámíthatóak, de építési jogot e telkekre csak a kertgazdasági terület övezeti előírásai szerint lehet szerezni. Az építési jog megszerzéséhez beszámított, de beépítésre nem került telkekre telekalakítási és építési tilalmat kell az építésügyi hatóság megkeresésére feljegyezni;
- gyümölcsművelési ágban lévő területen 3 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 3 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 1%-át, és az egyes épületek alapterülete az 1000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg;
- épületet létesíteni csak a legalább 80%-ban művelt telken lehet, ahol a beépítés feltételeként az a művelési ág fogadható el, amely a telek művelt területének 60%-án meghatározó, azon a vegyes művelésű telken, ahol egyik művelési ág sem éri el a 60%-ot, a legszigorúbb beépítési szabályokkal rendelkező művelési ágra vonatkozó előírás szerint lehet építeni;
- állattartó telepet, a családi szükségletet meghaladó állattartást szolgáló épületet – a lovasturizmus céljait szolgáló épület kivételével – tómedertől legkevesebb 1 000 méter, egyéb felszíni vizektől legkevesebb 200 méter távolságra lehet elhelyezni.
- A lovasturizmus céljait szolgáló építmények és műtárgyak elhelyezéséről a településrendezési tervekben és a helyi építési szabályzatban kell rendelkezni;
- a környezetvédelmi és tájképvédelmi szempontból nélkülözhetetlen mezővédő, útvédő fásításokat a településrendezési tervekben és a helyi építési szabályzatban meghatározott módon kell telepíteni;
- a vízfolyások menti 20-20 méteres sávban megtelepedett fásszárú növényzet védelmét a vízfolyások karbantartási munkáihoz szükséges feltételek biztosítása mellett kell megoldani.
- új gazdasági telephely, birtokközpont legalább 2 ha területű telken alakítható ki – parti és partközeli településen az adott településhez tartozó, a sem partinak, sem partközelinek nem minősülő településen pedig a birtokközpont építési helyeül szolgáló település és a szomszédos települések közigazgatási területéhez tartozó – legalább 50 ha összterületű, több telekből álló birtok esetén. A magterület, ökológiai folyosó és térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetben szabályozott területeken a birtokközpont nem alakítható ki. A beépített terület nagysága a birtok összterületének 1%-át és a beépített telek területének 25%-át nem haladhatja meg.
- A majorok és gazdasági telephelyek gazdasági célú hasznosítását a településrendezési eszközökben kell szabályozni gazdasági területként, ahol környezetet nem zavaró gazdasági tevékenység folytatható.
- Az övezetben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben különleges beépítésre szánt terület települési területfelhasználási egységként meghatározott területek közül a nagy bevásárlóközpontok és nagy kiterjedésű kereskedelmi célú területek kialakítása nem engedélyezhető.

#### A kertgazdasági terület övezetén (M-2)

- beépítésre szánt terület nem jelölhető ki;
- a beépíthető telek legkisebb nagysága 2000 m<sup>2</sup>;
- művelt telkekre 3%-os beépítettséggel a műveléssel összefüggő gazdasági épületet lehet építeni;
- az építménymagasság a 4 métert, az építmény legmagasabb pontja a 6 métert nem haladhatja meg;
- lakókocsi lakókonténer nem helyezhető el;

- az egyes településeken az övezet területének legfeljebb 10%-án a település szabályozási tervében és helyi építési szabályzatában kijelölt, a település belterületéhez közvetlenül kapcsolódó területeken, legkevesebb 3 000 m<sup>2</sup> nagyságú művelt telken, legfeljebb 3%-os beépítettséggel lakóépület is elhelyezhető;
- műveltnek az a telek minősül, amelynek legalább 80%-án intenzív kertészeti kultúra található;
- szakrális építmény (kápolna, kereszt, kőkép stb.) a telek méretétől függetlenül elhelyezhető.

#### Az erdőterület övezetén (E-1)

- a szőlő művelési ágban történő hasznosítás az erdészeti hatóság által engedélyezhető.
- a védett erdőben csak a természetvédelmi kezelési tervben meghatározott területeken természetvédelmi bemutatási, kezelési, illetve erdészeti célból szabad építményt elhelyezni;
- a nem védelmi célú erdőben épületet 10 ha-nál nagyobb földrészleten legfeljebb 0,3% beépítettséggel lehet építeni.
- új vadaskert létesítése nem engedélyezhető.

#### Az erdőtelepítésre alkalmas terület övezet (E-2)

- beépítésre szánt terület nem jelölhető ki;
- az erdőtelepítésig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területfelhasználás folytatható;
- a természetesen kialakult őshonos fajokból álló erdőfoltokat meg kell őrizni.

#### 14. A kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezet (M-3)

A Káli-medence területén nem került kijelölésre.

#### A kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezet (E-3)

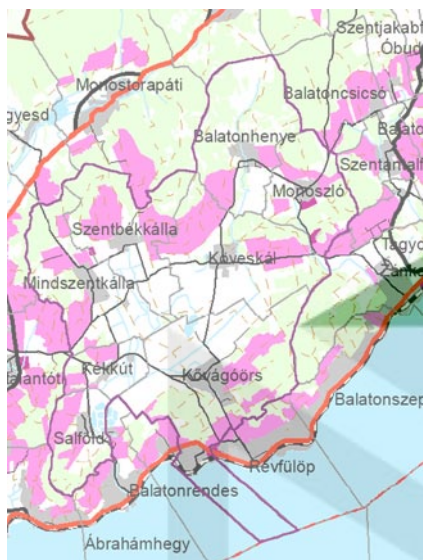


- M-3 Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület
- E-3 Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület

A vizsgált települések mindegyikén kisebb foltokban került kijelölésre az övezet.

- az övezetbe tartozó területeket az illetékes erdészeti hatóság állásfoglalása alapján a tényleges kiterjedésnek megfelelően a településrendezési tervekben kell lehatárolni;
- a lehatárolt területek a településrendezési eszközökben csak erdőterület települési területfelhasználási egységbe sorolhatóak.

### 15. Szőlő termőhelyi kataszteri terület övezete (C-1)



- Ü-1 Turisztikai fejlesztési terület
- C-1 Szőlőtermőhelyi kataszteri terület

Mindszentkál és Szentbékálla településhatárában fekvő meglévő major területén került kijelölésre. Az övezethez tartozó területeken:

- az 5 ha-nál nagyobb telkek építhetők be, legfeljebb 10%-os beépíthetőséggel;
- a telek területének legalább 50%-át növényzettel fedetten kell kialakítani;
- a közmű és elektronikus hírközlési nyomvonalas hálózatok és járulékos építményeik kiépítésénél, illetve a meglévő hálózatok korszerűsítésénél lehetőség szerint a terepszint alatti elhelyezést kell biztosítani

Szőlő termőhelyi kataszteri területként a településeken történelmileg kialakult szőlőhegyek területe került kijelölésre.

- beépítésre szánt terület **nem** jelölhető ki;
- az erdőtelepítésre alkalmas területek övezetébe is besorolt földrészletek erdőterületként történő kijelöléséről a településrendezési eszközökben kell dönteni;
- építeni csak a legalább 80%-ban szőlőműveléssel hasznosított telken, kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy a borturizmust szolgáló épületet, illetve ahol az M-1 és az M-2 övezethez tartozó szabályozási előírások lehetővé teszik, lakófunkciót is kielégítő épületet lehet;
- szakrális építmény (kápolna, kereszt, kőkép stb.), amely a szőlőhegyek tájképéhez hagyományosan hozzátartozó tájképformáló elem – szőlőműveléssel nem hasznosított területen is – a telek méretétől függetlenül elhelyezhető;

### A turisztikai fejlesztési terület övezetén (Ü-1)

Turisztikai fejlesztési terület övezete Monoszlón a Hegyestű környezetében illetve a belterülettől délre, valamint a



## MIKROTÉRSÉGI SZERKEZETI LEÍRÁS

## 1. MIKROTÉRSÉGI SZERKEZET

### 1.1. REGIONÁLIS KAPCSOLATOK

Káli-medence 8 települése természeti, táji adottságai, gazdasági lehetőségei alapján önálló mikrotérségként kezelendő.

A Káli-medence Veszprém megye Balaton-felvidéki területének részeként a Veszprém-Tapolca országos másodrendű főút és a Balaton északi partján haladó 71-es főút közötti területen, egy bazalthegyekkel övezett medencében található. A medence nagy történelmi múltú kapcsolatokkal rendelkező települései ma is szoros egymásrataltságra élnek.

A mikrotérség szervező ereje az egyedülálló táji, természeti és geológiai adottságai. A fejlesztések alapja a hagyományokra és az értékekre épülő gazdaság és turizmus. A mikrotérség regionális kapcsolatait meghatározza, hogy milyen gazdasági, közlekedési, igazgatási, illetve egyéb feladatmegosztás alakul ki. Az összefüggések koncepcióban való megfogalmazása után jelen mikrotérségi szerkezeti tervben történik meg a kapcsolatok meghatározása, a tájelemek összehangolása, illetve a fejlesztési területek kijelölése.

#### Közlekedési kapcsolatok

Legfontosabb szerkezeti elem a medencén dél-kelet – észak-nyugati irányba futó **Zánka – Tapolca út**, mely Köveskálon halad át. Erre az útra mellékutakkal fűződnek fel az egyes települések, melyek a medencén kívüli területekkel továbbiakban csak a **Balaton irányában rendelkeznek közvetlen kapcsolatokkal** (Ábrahámhegy, Révfülöp). Az Eger-víz menti településekkel, valamint a Nivegy-völgy településeivel az évszázadokon át fennálló közvetlen kapcsolat elsorvadt. Földút maradt a Mindszentkál-Monostorapáti, a Balatonhenye –Kapolcs, és a Monoszló-Balatoncsicsó út egyaránt.

A Kékkutat elkerülő út kiépítése mellett a Diszel-Káptalantóti utat is ki kell építeni annak érdekében, hogy a medencéből északi irányba is minél rövidebb úton és a lakott területek érintése nélkül távozhasson az ásványvízüzem nagyarányú teherforgalma.

#### TELEPÜLÉSHÁLÓZAT

A medencei falvak **Tapolca város vonzásában** élnek, de jelentős szerepet játszik **Révfülöp** és **Zánka** is. Tapolca, mint kistérségi központ, s a környék egyetlen városa ellátási, magasabb szintű oktatási- és egészségügyi központként működik.

A turizmusra kiemelt lehetőségként tekintő Káli-medence életében a **Balatonhoz** való közelsége is meghatározó, hiszen a térség turisztikai kínálata jól kiegészíti a Balaton nyújtotta szabadidős tevékenységeket.

A kistérségi lehatárolás egyik ellentmondása, hogy a Káli-medence falvai közül **Monoszló** nem tartozik a **Tapolcai kistérséghez**, s bár a Káliság miatt a medence többi településével szorosan összefügg minden fejlesztése, az oktatás, igazgatás, egészségügy terén a **Füredi kistérség** tagjaként a Nivegy-völgy és a Balaton Füred környéki településeihez kapcsolódik.

Mivel a **Leader** csoport lehatárolásának alapját is a kistérségi kapcsolatok jelentették, így állt elő az a helyzet, hogy míg a tapolcaiak a Zalai Dombháttól a Vulkánok Völgyéig Helyi Közösség Leader csoport tagjaként, addig Monoszló a Balaton-felvidéki Akciócsoport tagjaként keresi fejlesztési lehetőségeit. A területi elszakíttóság miatt azonban a közös fejlesztés nehezebb.

A mikrotérségben található települések mindegyike község. A terület sűrű településhálózatú. Megállapítható, hogy a megyei átlaghoz képest is sűrűbb, hiszen míg a megyében átlagosan 100 km<sup>2</sup>-re 4,7 település jut, addig a mikrotérségben 9,28. A falvak átlagos lélekszáma 273,25 fő, mely jóval alacsonyabb a megyei átlagnál (1666 fő/település). A mikrotérségben található települések egy - a 862 fős Kővágóörs - kivételével **törpe, azaz 500 fő alatti falu**.

Az aprófalvas településhálózat következtében a mikrotérségben a **közigazgatás, az oktatás, az egészségügyi ellátás társult formában történik**. Sajnálatos módon azonban a társulások sokszor a medencén kívülre mutatnak, s nem segítik a belső összetartó erő növekedését.

A következő évek feladata **átgondolni** a regionális, igazgatási, egészségügyi, oktatási kapcsolatokat, s egy közösen kimunkált koncepció mentén megvalósítani elhatározásaikat, ha a látszólag a rövidtávú politikai érdekek ellen is állnak.

## 1.2. MIKROTÉRSÉGI SZERKEZET

A mikrotérség jelenlegi szerkezetének és további fejlődésének legmeghatározóbb vonalas elemei:

- 71. sz. főút;
- 7313. sz. Zánka-Tapolca összekötő út;
- 7314. sz. Révfülöp-Köveskál összekötő út;
- 7346. sz. Ábrahámhegy-Kékkút összekötő út;
- 73124. sz. monoszlói bekötő út;
- 73126. sz. balatonhenyei bekötő út;
- 73133. sz. kékkúti bekötőút / Kékkút-Kővágóörsi országos mellékút;
- 73135. sz. Mindszentkál-Szentbékálla összekötő út;
- Burnót-patak és a medencét behálózó egyéb kisebb vízfolyások, árkok, csatornák;
- Keszthely-Litér 120 kV-os nagyfeszültségű távvezeték Balatonhenye északi részén;
- a külterületet behálózó földutak és az azokat kísérő fasorok.

Szerkezeti jelentőségű területhasználati jellemzők:

- mély fekvésű, sík medence belső;
- a medencét körülölelő dombok, hegyek;
- a medence belseji nagy kiterjedésű gyepek;
- a peremhegyeken összefüggő erdőségek;
- egykori zártkerti (szőlő)területek a peremhegyeken
- gazdag felszíni vízhálózat;
- nemzetközi és országos jelentőségű védett természeti területek;
- a belterületek lakóterületi túlsúlya;
- egyetlen meglévő ipari funkció: az Ásványvíz Rt. területe (Kékkút);
- külterületi állattartó majorok, illetve egyéb gazdasági területek;
- egykori bányaterületek, bányasebek (Balatonhenye, Kővágóörs, Mindszentkál, Monoszló, Salföld);
- a hajdani települések emlékeiként megmaradt romok és földvár;

Új vonalas szerkezeti elemek:

- a 73133 sz. Kékkút-Kővágóörs országos mellékutat és a 7313 sz. Zánka-Tapolca utat összekötő új térségi jelentőségű út, amely Kékkút belterületét keletről elkerülő nyomvonalon került kijelölésre;
- Mindszentkál-Hegyisd térségi jelentőségű összekötő út (rákötés a 7301. sz. útra);
- Monoszló-Balatonhenye helyi jelentőségű összekötő út;
- Monoszló-Balatoncsicsó helyi jelentőségű összekötő út;
- Monoszló-Vigándpetend helyi jelentőségű összekötő út;
- Kővágóörs elkerülő út;
- helyi és térségi jelentőségű kerékpárutak;
- fasorok, erdősávok.

Új szerkezeti jelentőségű területhasználati jellemzők:

- erdőterületek bővítése;
- korlátozott használatú medence-belseji területek;
- lakóterületi bővítések csak a jelenlegi településszerkezetekhez alkalmazkodva;
- gazdasági és turisztikai célú fejlesztési területek.

A mikrotérségi szerkezeti terv célja, hogy az egyes tájhasználati formák, települések, közlekedési elemek egymással összhangban fejlődjenek és fenntartható kapcsolatban álljanak a mikrotérségen belül, s a környező településekkel.

A Káli-medence tájszerkezetét elsősorban a földrajzi adottságok, azon belül a medence-jelleget kialakító domborzat, valamint az egyedi és rendkívül összetett geológiai adottságok, a hegyekből lefutó és a medencét átszövő vízfolyások, csatornák, valamint a településeket egymással, illetve a tágabb térséggel összekötő úthálózat határozza meg.

A medence szempontjából meghatározó a jelentős terheléssel járó közúti közlekedés mérséklése a települések területén, ezért a Kékkút belterületét elkerülő út megvalósítása elsődleges feladat, amely út kiépítésével egy időben a tervezési területen kívül eső Káptalantóti-Diszel összekötő út kiépítése is meg kell történjen.

Fontos szerkezeti kapcsolatot jelentene továbbá a Mindszentkálláról Hegyesd, Monoslóráól Vigándpetend és Balatoncsicsó irányába tervezett út kiépítése is.

A mikrotérség területének mintegy 90%-a a Balatoni Nemzeti Park részét képezi. A védett területekre vonatkozó korlátozások tükrében a külterületi területhasználatok közül továbbra is a természetközeli jellegűek (erdők, gyepek) dominálnak, illetve elsődleges cél az egyes tájhasználatok harmonikus arányának kialakítása, emellett a települések élhetőségének biztosítása.

Ennek megfelelően a többnyire a hegytetőkön lévő erdők megtartandók, a bozótosodó, erdősülő gyepek, illetve hasonló jellegű, felhagyott szőlőterületek erdősítendők.

A medence belseje, illetve a mélyfekvésű területek korlátozott területhasználatúak, rajtuk a gyepművelés támogatott. Ide tartozik a ma szántóként művelt területek egy része is.

A Nemzeti Park természeti övezeteiben lévő tájhasználatok megtartandók.

A Káli-medence tájalakulását egykor leginkább meghatározó területhasználat, a szőlőművelés megőrzendő, támogatandó. Az egykori zártkertek területén többnyire a hegyek lábainál a nagyüzemi (általános mezőgazdasági) jellegű, a hegyek szoknyáján, illetve annál magasabban a kisparcellás (kertes mezőgazdasági) művelést folytatnak.

Területhasználatától függően beépíthető általános mezőgazdasági terület a medence peremén, a települések belterülete, illetve a főbb közlekedési utak mentén található.

A szerkezeti terven jelölt helyeken fasorok telepítendőek.

A külterületi meglévő gazdasági területek megtartandók, új gazdasági területek a már beépült területekhez kapcsolódóan, kis kiterjedésben jelölendők ki.

A fejlesztési területek kijelölése a mikrotérségi koncepcióval összhangban kell, hogy történjen, mely egyrészt kijelöli a mikrotérségen belüli szereposztást a települések számára, továbbá az akcióterületeket, és hozzá tartozó fejlesztéseket, intézkedéseket, javaslatokat határoz meg.

A mikrotérség számára alapvető szerepű idegenforgalom kiszolgálására a terület használatának jellegétől, intenzitásától függően különleges területek kerültek kijelölésre a települések mindegyikén. (pl. lovassport terület, turisztikai terület, szabadidő központ terület, régészeti bemutató terület). Különleges terület besorolású továbbá a településeken található temetőterületek, kegyeleti park (Kővágóörs), sportterületek (Szentbékálla), továbbá a tervezett szennyvíztisztító (Köveskál).

A települések hálózata a táj természeti (domborzati) adottságaihoz igazodva alakult ki, többnyire a medencét körülölelő hegyek lábainál, illetve kevésbé jellemző módon a medence belsejében. A falvak jellemzően egyutcásak (Kékkút, Salföld, Mindszentkál, Balatonhenye), illetve nőtt jellegűek (Monosló, Szentbékálla, Kővágóörs, Köveskál). A belterület jellemzően lakóterület, a nagyobb településeken az intézményeknek, szolgáltatásoknak helyt adó településközpont található.

A települések belterületi szerkezete kialakulnak tekinthető, a településszerkezetet alakító jelentős változás egyik településen sem tervezett, az újonnan beépítésre szánt területek szerkezetét a meglévő hagyományos szerkezethez illeszkedve kell kialakítani. Lakóterületi fejlesztések minimális mértékben tervezettek, a kijelölt fejlesztési területek elsősorban a turisztikai és a gazdasági fellendülést szolgáló beépítésre szánt területek.

## 2. IGAZGATÁSI TERÜLET, BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS

A mikrotérség településeinek területén az igazgatási határ megtartandó.

Belterülethatár módosítható az alábbi helyeken:

### Kővágóörs

- a belterülettől keletre újonnan kijelölt lakóterület belterületbe vonható (2,1ha);

### Monoszló

- a jelenlegi belterülethez keleten csatlakozó lakóterület-fejlesztési területek belterületbe vonhatók (2,3ha);

### Mindszentkál

- a belterület északi részén újonnan kijelölt lakóterület belterületbe vonható (0,5 ha);

### Salföld

- 041/4 hrsz-ú, a belterülethez közvetlenül kapcsolódó lakótelek belterületbe vonható (1000m<sup>2</sup>);

### Szentbékáll

- megszüntetendő a falu délnyugati részén található beépítetlen, aprótelkes terület belterületi státusza (4,1ha);
- belterületbe vonható a belterülethez keleten csatlakozó újonnan kijelölt lakóterületi fejlesztési terület (3,6ha);
- belterületbe vonható továbbá a belterülettől északra található kisebb, már részben beépült lakóterület (0,4ha);

### 3. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A települések közigazgatási területe az alábbi területfelhasználási egységekbe került:

#### A) Beépítésre szánt területek:

- 1) Lakóterület
  - a) falusias lakóterület
- 2) Vegyes terület
  - a) Településközpont vegyes terület
- 3) Gazdasági terület
  - a) kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
  - b) ipari gazdasági terület
- 4) Különleges terület
  - a) Temető és kegyeleti park terület
  - b) Régészeti terület
  - c) Lovassport terület
  - d) Sportterület
  - e) Szabadidőközpont terület
  - f) Turisztikai terület
  - g) Természetvédelmi célú állattartó bemutató terület
  - h) Szociális intézményi terület
  - i) Malom
  - j) Szennyvíztisztító terület
  - k) Bánya terület

#### B) Beépítésre nem szánt területek:

- 1) Zöldterületek
- 2) Erdőterületek
- 3) Mezőgazdasági területek
  - a) általános mezőgazdasági terület – általános használatú terület
  - b) általános mezőgazdasági terület – szőlőgazdálkodási terület
  - c) általános mezőgazdasági terület – korlátozott használatú terület
  - d) kertes mezőgazdasági területek
- 4) Vízgazdálkodási területek
- 5) Közlekedési és közmű elhelyezési területek

### 3.1 AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK JELLEMZŐI

A Káli-medence Mikrotérség szerkezeti tervében a **területfelhasználási egységek jellemzőinek összefoglalása** a következőkben kerül részletezésre. Az egyes területek konkrét szabályozását **Szabályozási tervben** kell meghatározni, itt csupán keret jelleggel a mikrotérségi szerkezeti terv által biztosított lehetőségek és követelmények összegzése található. Az egyes területfelhasználási egységeknél meghatározásra került a tömbönkénti maximális szintterület-sűrűség, a megengedhető legnagyobb beépíthetőség, amely természetesen a szabályozás során a tömb egyedi sajátosságát figyelembe tovább szigorítható.

	Területfelhasználási egység	Megengedett max. szint-területsűrűség	Tervezett max. építmény-magasság	Tervezett beépítettség	Min. zöldfelületi arány	Közmű-vesítettség
<b>Lf</b>	Falusias lakóterület	0,5	3,5-4,5 m	30%	60%	össz <sup>1</sup>
<b>Vt</b>	Településközpont vegyes terület	0,5-0,7	3,5-4,5 (6,0) m	40%	50%	össz <sup>1</sup>
<b>Gksz</b>	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	0,8	6,0 m	30%	40%	össz <sup>1</sup>
<b>Gip</b>	Ipari gazdasági terület	0,8	6,0 m	30-40%	40%	össz <sup>1</sup>
<b>K-T K-Kgy</b>	Különleges terület – Temető, Kegyeleti park	0,15	4,5 m	10%	70%	össz <sup>1</sup>
<b>K-R</b>	Különleges terület – régészeti bemutató terület	0,15	4,5 m	15%	70%	össz <sup>1</sup>
<b>K-Ls</b>	Különleges terület – Lovassport terület	0,4	4,5 (6,0) m	20%	60%	össz <sup>1</sup>
<b>K-Sp</b>	Különleges terület - Sportterület	0,15	4,5 (6,0) m	15 %	70%	össz <sup>1</sup>
<b>K-Szk</b>	Különleges terület - Szabadidőközpont	0,3	4,5 (6,0) m	20%	60%	össz <sup>1</sup>
<b>K-Tur</b>	Különleges terület – Turisztikai terület	0,3	4,5 (6,0) m	10-25%	55%	össz <sup>1</sup>
<b>K-Term</b>	Különleges terület – természetvédelmi célú állattartó bemutató	0,15	4,5 (6,0) m	15%	70%	össz <sup>1</sup>
<b>K-Szoc</b>	Különleges terület – Szociális terület	0,6	4,5 (6,0) m	30-40%	30-40%	össz <sup>1</sup>
<b>K-M</b>	Különleges terület - Malom	0,15	4,5-6,0 m	10%	70%	össz <sup>1</sup>
<b>K-Szt</b>	Különleges terület - Szennyvíztisztító	0,15	4,5 m	10%	70%	össz <sup>1</sup>
<b>K-B</b>	Különleges terület - Bánya	0,1	4,0 m	10%	50%	össz <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Csatorna-hálózat kiépítését követően

## 3.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Azok a beépített és további beépítésre kijelölt területek, amelyen belüli építési övezetekben az építési telek megengedett beépítettsége legalább 10 %. Ezek azok a területek, amelyek a település fejlődése szempontjából legnagyobb jelentőséggel bírnak.

### 3.2.1. Lakóterületek

#### a) Falusias lakóterület

A terület laza beépítésű, kertés, legfeljebb 4,5 m-es építménymagasságú lakóépületek, a mező és erdőgazdálkodást szolgáló építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

A káli medence településeinek lakott belterülete, helyenként a központi területek kivételével falusias lakóterület területfelhasználási egységbe került.

Új falusias lakóterület a meglévő belterületen belül Balatonhenye, Mindszentkál területén került kijelölésre, míg a belterülethez közvetlenül kapcsolódó, jelenleg külterületi területeken új falusias lakóterületet Monoszló, Kővágóörs és Szentbékállán területén jelölt ki a szerkezeti terv.

Hosszútávon hasznosítható, tartalék falusias lakóterület Kékkút (1ha), Köveskál (3,3ha), Kővágóörs (5,6ha) és Monoszló (8,7ha) külterületi területein került kijelölésre.

A lakóterületek szabályozása során figyelembe kell venni a meglévő kialakult települési környezetet, az épületek tömegét, formáját, léptékét, valamint új lakóterület csak a meglévő szerkezethez igazodóan lehet kijelölni és feltárni.

### 3.2.2. Vegyes területek

#### a) Településközpont vegyes területek (Vt)

Ez a területfelhasználási egység biztosíthatja a változó igényeknek megfelelően a meglévő lakóterületi funkciók átalakulását. A területen a lakófunkcióval vegyesen olyan helyi igazgatási, kereskedelmi, szolgáltatói, vendéglátói, egyházi, egészségügyi, stb. intézmények helyezkedhetnek el, melyek a (domináns) lakófunkciót alapvetően nem zavarják. Vegyes területként azok a tömbök kerültek kijelölésre, amelyek távlati funkciója túlnyomóan nem csak lakó, hanem intézményi és kereskedelmi vagy szolgáltató funkció is.

A szerkezeti terv e területen kívánja elősegíteni azon településszintű igazgatási, kereskedelmi, oktatási, vendéglátó, szolgáltató létesítmények kialakítását (illetve a meglévők megtartását és fejlesztését), amelyek hatásukban és kapacitásukban túlmutatnak egy-egy lakótömbön, s településszintű igényeket elégítenek ki.

A terület fejlesztésénél figyelembe kell venni, hogy az itt elhelyezhető intézmények (pl. igazgatási, egészségügyi létesítmények, panzió, vendégház, kulturális intézmények, kereskedelem stb.) forgalma a központot a lehető legkisebb mértékben terhelje, s a parkoló igények kielégíthetőek legyenek.

Településközpont vegyes terület a települések központi része, ahol a meglévő épületek mellett az esetleges fejlesztési igények is kielégíthetőek.

Balatonhenyén és Szentbékállán településközpont vegyes területfelhasználás nem került kijelölésre.

Hosszútávon hasznosítható, tartalék településközpont vegyes terület Monoszló (0,7ha) külterületén került kijelölésre.

### 3.2.3. Gazdasági területek

#### 3.2.3.1. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület - major (Gksz)

A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A területen gazdasági tevékenységi célú épületek mellett a tulajdonos, használó számára lakóépület, igazgatási és egyéb irodaépület, parkolóház, sportépítmény de kivételesen egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, és egyéb közösségi szórakoztató épület is elhelyezhető. Az OTÉK szerint megengedett üzemenyagotlító állomás létesítése a Káli-medencében nem engedélyezhető.

A telephelyeken jelentős zavaró hatással nem rendelkező tevékenységek, üzemek telepíthetők.

A Káli-medence területén a belterületi, a belterület közelében fekvő, illetve érzékeny természeti környezetben fekvő már meglévő gazdasági területek kerültek kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület területfelhasználási egységbe. Ilyen területek Balatonhenye, Köveskál, Kővágóörs és Mindszentkál meglévő és a Balaton törvény által is gazdasági területként jelölt gazdasági területei.

**Új kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület** Kékkút területén került kijelölésre a belterület nyugati részén (Kütyü), valamint a belterülethez közvetlenül csatlakozó északi külterületi részen.

### 3.2.3.2. Ipari gazdasági terület (Gip)

*Az ipari terület elsősorban jelentős mértékű zavaró hatású, bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál. A területen gazdasági tevékenységi célú épületek mellett a használó számára lakóépület, igazgatási és egyéb irodaépület épület is elhelyezhető.*

Kékkúton az Ásványvíz Rt. meglévő telephelye ipari területként, illetve Balatonhenyén a külterületi állattartó telep ipari gazdasági terület – agráripari területként került e területfelhasználási egységbe.

A szabályozásnál figyelembe kell venni, hogy az ipari területek nem növekedhetnek, s hogy a Balaton törvény szerint csarnok épület nem építhető.

***A balatonhenyei állattartó telep területét a Balaton törvény külön nem tünteti fel a gazdasági területek között, de egyik övezet sem tiltja a terület beépítésre szánt területként történő kijelölését.***

### 3.2.4. Különleges területek

*A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) és az előző területfelhasználási egységekbe nem sorolhatók.*

- ***zöldfelületi jellegű intézmények*** (temető, sporttelep, stb.), melyek annak ellenére hogy beépítésre szánt területek, az övezeti besorolás szempontjából — a területen lévő épület(ek) funkciója mellett — a zöldfelület használata a meghatározó.
- ***egyéb egyedi kezelést igénylő különleges területek***, melyek az épületek különlegessége, környezetre való hatása miatt kaptak különleges övezeti besorolást.

*A különleges területek kialakításánál az a szándék is vezérelte a Tervezőket, hogy a kijelölt területek adott célhoz kötöttek, és csak ennek a célnak megfelelően kerüljenek felhasználásra, ezáltal biztosítva a koncepció célkitűzéseinek megvalósulását, területenként speciális szabályozási előírások alkalmazásával.*

#### 3.2.4.1. Különleges terület – zöldfelületi jellegű intézményterület

##### **Temetőterület (K-T), Kegyeleti park (K-Kgy)**

*A temető terület a temetkezés kegyeleti épületei, s az azt kiszolgáló és kiegészítő épületek elhelyezésére szolgál. A kegyeleti park lezárt temető.*

Temető területként kerültek kijelölésre a települések temetői. A meglévő temetők bővítésének igénye egyik településen sem merült fel.

Kegyeleti park egyedül Kővágóörs területén, két helyen került kijelölésre. Ezek a nyugati temető területén belül található zsidótemető és a belterület déli részén álló Kerkápoly síremlék az egykori temető (korábbi kiterjedésénél jóval kisebb) területén.

##### **Régészeti bemutató terület (K-R)**

*A különleges terület – régészeti bemutató terület a területen és környékén feltárt régészeti leletek bemutatásához és a területet látogatók kiszolgálásához szükséges épületek elhelyezésére szolgál.*

Új beépítésre szánt, fejlesztési területként régészeti bemutató terület **Kővágóörsön** 3 helyen, az Ecséri-, a Kisőrsi- és a Sóstókáli templomrom környezetében került kijelölésre.

***A területek beépítésre szánt területként történő kijelölése ellentétben áll a Balaton törvénnyel, mivel mindhárom terület a térségi jelentőségű tájképvédelmi területhez tartozik, amely övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.***

##### **Lovassport terület (K-Ls)**

*A terület elsősorban a lovassporttal kapcsolatos sport és szabadidős tevékenységet kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgál, e mellett a területet használók számára szálláshely-szolgáltató és vendéglátó épületek és egyéb turisztikai célú épületek, valamint állattartó épületek (istálló) helyezhetők el.*

**Kővágóörsön és Szentbékállán** a már meglévő lovassportterületek kerültek különleges területként kijelölésre.

*Mindkét területről elmondható, hogy beépítésre szánt területként történő kijelölésük ellentétes a Balaton törvényben előírtakkal, hiszen a térségi jelentőségű tájképvédelmi területhez tartoznak, amely övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.*

További fejlesztési területként, lovassport terület **Kővágóörs** belterületének déli részén került kijelölésre.

#### **Sportterület (K-Sp)**

*A terület főként sportpályák, sportlétesítmények és kiszolgáló épületeik elhelyezésére szolgál.*

Sportterület **Mindszentkállán**, a már meglévő, a belterület déli részén található sportpálya területén, illetve fejlesztési területként **Szentbékállán** a belterülettől keletre került kijelölésre.

#### **Szabadidőközpont terület (K-Szk)**

*A Káli medence településeinek a szabadidő eltöltéséhez kapcsolódó fejlesztések célterületei, ahol a közösségi célú sport és kulturális létesítmények mellett az ideérkezők egyéb ellátását, vendéglátását szolgáló épületek, valamint idegenforgalmi, bemutató, oktatási és rendezvények lebonyolítására alkalmas épületek helyezhetők el. A területen szállásépület nem helyezhető el.*

Szabadidőpark terület **Kővágóörsön** új beépítésre szánt területként a belterület déli részén és külterületen a lakott területektől keletre, valamint tartalék területként a belterület nyugati részén került kijelölésre. **Balatonhenyén** és **Kékkúton** új fejlesztési területként a belterülethez közvetlenül kapcsolódó külterületi területek kerültek szabadidő park övezetbe, továbbá Balatonhenyén a volt bánya területe.

*A volt bánya területének különleges területként történő kijelölése nincs összhangban a Balaton törvény előírásaival, mert az az ökológiai tájrehabilitációt igénylő terület övezetbe tartozik, ahol beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.*

#### **Turisztikai terület (K-Tur)**

*E területek Káli-medence turizmushoz kapcsolódó fejlesztéseinek célterületei. A területen az átmeneti ott tartózkodást szolgáló szállásépületek valamint szociális funkciók mellett, ellátási, vendéglátási funkciójú épületek, szolgáltató épületek, valamint idegenforgalmi, bemutató, oktatási épületek helyezhetők el. A területen elhelyezhető turisztikai és szociális funkciót betöltő épületek mellett sportcélú létesítmények elhelyezését is biztosítani kell. Szállásépületek létesítése legfeljebb a beépíthető terület 50%-án engedélyezhető.*

**Köveskál** – a település területén két, a belterület északkeleti részén fekvő, jelenleg beépítetlen terület fejlesztendő turisztikai területként;

**Kővágóörs** – turisztikai fejlesztési területként a szerkezeti terv a belterülettől délre, a 7314 sz. út mentén fekvő területet jelöli;

**Mindszentkál** – turisztikai fejlesztési terület a Balaton törvényben turisztikai területként jelölt, a külterület keleti határában fekvő terület;

**Salföld** – a jelenlegi funkciójának megfelelően a szerkezeti terv az Aligvár major területét jelöli turisztikai területként. *A terület beépítésre szánt területként történő jelölése ellentétes a Balaton törvény rendelkezéseivel, hiszen a szőlőkataszteri terület övezetbe tartozó földrészleten beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.*

**Szentbékáll** – a település területén a már meglévő belterületi Pegazus panzió telke, illetve fejlesztési területként két, a belterülettől északkeletre, illetve északnyugatra fekvő területek kerültek kijelölésre.

**Tartalék területként** turisztikai terület a Balaton törvény által biztosított lehetőségekkel élve **Monoszlón** (10,8ha) a belterülettől délre, illetve **Kővágóörsön** (7ha) a belterülettől nyugatra került kijelölésre.

#### **Természetvédelmi célú állattartó bemutató terület (K-Term)**

*A terület elsősorban a hagyományos állattartáshoz szükséges épületek, illetve a területen folyó tevékenység bemutatását szolgáló épületek elhelyezésére szolgál, ahol vendéglátási funkciójú-, szolgáltató-, valamint idegenforgalmi, bemutató, oktatási épületek is elhelyezhetők.*

**Salföldön**, a már meglévő, a belterülettől északra fekvő természetvédelmi major területe került ebbe a területfelhasználási egységbe. A meglévő területtől tartalék területként jelölt terület is hasznosítható, amennyiben felmerül a bővítés igénye.

Fejlesztési területként **Kővágóörsön** a jelenleg állattartó területként funkcionáló terület került kijelölésre.

### **Szociális intézményi terület (K-Szoc)**

*A terület gyermekek vagy időskorúak bennlakásos ellátásához szükséges építmények elhelyezésére szolgál.*

**Mindszentkál** – a meglévő öregek otthona telke került ebbe a területfelhasználási egységbe.

### **Malom (K-M)**

*A területfelhasználási egység területén kizárólag a földrészeleten korábban álló malomépület helyreállítása lehetséges.*

**Monoszló** – a településen a belterület déli részén fekvő volt malom telke került ebbe a területfelhasználási egységbe.

### **Szennyvíztisztító (K-Szt)**

*A területen a szennyvízelhelyezés és tisztítás törvényben előírt módon történő elvégzéséhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.*

**Köveskál** – Fejlesztési területként került kijelölésre szennyvíztisztító terület a település külterületén, a Burnót patak mentén.

**Salföld** – helyi szennyvíztisztító létesítésére alkalmas terület került kijelölésre a 29 hrsz-ú belterületi telek egy részén.

### **Bánya terület (K-B)**

*Azon területek kerülnek e területfelhasználási egységbe, amely területeken ásványanyag kitermelés engedéllyel végezhető.*

**Salföld** – a település keleti külterületén fekvő nagy kiterjedésű, bányatelekként kijelölt terület került a bánya területfelhasználási egységbe.

### 3.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

*Beépítésre nem szánt területek azok, amelyeken belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5 %.*

#### 3.3.1. Zöldterület – közpark

*A település lakosságának pihenési, játék és mozgás igényét szolgáló, továbbá a biológiai aktivitással a környezet minőségét javító, településesztétikai értékű, növényzettel fedett közhasználatú közparkok területe.*

##### BALATONHENYE

Közpark a település területén nem található és nem tervezett.

##### KÉKKÚT

Közpark a település központjában, a Fő út két oldalán található.

##### KŐVÁGÓÖRS

Közpark a temetőtől keletre található terület, illetve a Bem utca és az Ady utca közötti „Kis kőtenger” területe, valamint a templomok környezete.

##### KÖVESKÁL

Közpark a Vöröscsillag utca teresedése, a Bozót utca templomok közötti szakasza, valamint kisebb zöldterületek találhatóak, az egyes utcák torkolatánál.

##### MINDSZENTKÁLLA

Új közpark a forrás környéke.

##### MONOSZLÓ

Közparkok a község bejáratánál a sportpálya területe, illetve a Hegyi utcába futó utcák torkolatánál lévő területek.

##### SALFÖLD

Zöldterület található a település déli részén a Petőfi és a Kossuth utca végénél, a Rákóczi utcában, a település nyugati részén, a Kossuth utcában, a település keleti részén, valamint a településre bevezető út mellett, a majortól délre.

##### SZENTBÉKKÁLLA

Zöldterület a templom környezete.

#### 3.3.2. Erdőterületek

*Erdőnek a fás növényekből és társult élőlényekből kialakult életközösséget tekintjük, területfelhasználás szempontjából erdőterületeknek az erdő által elfoglalt 1500 m<sup>2</sup> vagy annál nagyobb kiterjedésű földterületet tekintjük a benne található nyiladékokkal együtt, valamint az erdőtelepítésre tervezett területeket. Erdőnek minősül a meghatározott terület akkor is ha átmenetileg a faállomány vagy az életközösség más eleme hiányzik.*

A mikrotérség peremén, a hegyek, dombok csúcsán, platóján húzódó többnyire összefüggő és természetközeli erdőségek tartoznak ide. A legkomplexebb társulásokként, s ökológiai, éghajlatformáló jelentőségüknél fogva területük nem csökkenthető. Erdősítendőek a bozótosodó gyepek, a gazdaságtalanul művelhető, dombvidéki szántók a Balaton törvényben kijelölt erdőterületekkel összhangban.

#### 3.3.3. Mezőgazdasági területek

*A mezőgazdasági területek a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei elhelyezésére szolgáló területek.*

A mezőgazdasági területek a szerkezeti tervben kertes mezőgazdasági, általános mezőgazdasági terület – általános használatú terület, általános mezőgazdasági terület - szőlőterület és általános mezőgazdasági terület - korlátozott használatú terület területfelhasználási egységként kerültek felosztásra.

### 3.3.3.1. Általános mezőgazdasági terület – általános használatú területek

Az általános használatú mezőgazdasági területhez tartoznak azok a területek, amelyek művelési ágtól függően eltérő paraméterekkel (a Balaton törvény alapján) beépíthetők:

Szántó művelési ágú terület Nemzeti Park területen nem beépíthető. Nemzeti Park területen kívül legalább 20 ha nagyságú telek építhető be, rajta a termelést, feldolgozást szolgáló épület, építmény, illetve lakóépület helyezhető el.

Gyep művelési ágú terület: Legalább 5 ha nagyságú telek építhető be a hagyományos állattartással kapcsolatos épületek, építmények helyezhető el.

Gyümölcs művelési ágú terület: Legalább 3 (5) ha nagyságú telek építhető be, termelést, feldolgozást szolgáló épület, építmény, illetve lakóépület helyezhető el.

Szőlő művelési ágú terület: Legalább 2 (5) ha nagyságú telek építhető be, szőlőtermelést, borászatot, borturizmust szolgáló épület, építmény, illetve lakóépület helyezhető el.

Épületet építeni csak legalább 80%-ban művelt telken lehet. Általános használatú mezőgazdasági területen birtokközpont kialakítható.

Általános mezőgazdasági terület – általános használatú területek a medence peremén, valamint a települések közelében található többnyire szántóként illetve gyümölcsösként hasznosított területek.

### 3.3.3.2. Általános mezőgazdasági terület - szőlő

Jellemzően nagyüzemi szőlőművelésre alkalmas területek. Javarészt a medencét körülölelő hegyek lábainál fekvő, nagy táblás, ártermelésre alkalmas szőlőkataszteri területek tartoznak ide, melyek nagy távlatban is egybefüggően művelendők. Legalább 2 (5) ha nagyságú telek építhető be, szőlőtermelést, borászatot, borturizmust szolgáló épület, illetve lakóépület helyezhető el.

Általános mezőgazdasági terület – szőlő területeken (borászati) birtokközpont létrehozható.

### 3.3.3.3. Általános mezőgazdasági terület – korlátozott használatú területek

Azok a mezőgazdasági területek tartoznak ide, melyek – jellemzően természet- illetve tájképvédelmi okokból kifolyólag - nem beépíthetők, területükön birtokközpont nem létesíthető. Ezek a többnyire a medence belsejében fekvő értékes gyepterületek.

### 3.3.3.4. Kertés mezőgazdasági terület

Kertés mezőgazdasági területbe sorolja a szerkezeti terv az egykori zártkerti területek kisparcellás részeit, amelyeket a Balaton törvény is kertgazdasági területként ábrázolt. A termeléssel, feldolgozással kapcsolatos épület, építmény és a szabályozási tervben külön meghatározott esetekben lakóépület építhető. Épületet építeni csak legalább 80%-ban gyümölcsösként, vagy szőlőként művelt telken lehet. Kertés mezőgazdasági területen birtokközpont nem alakítható ki.

A szabályozás során a kertés mezőgazdasági területek üdülőterületté történő alakulásának lehetőségét a minimális szintre kell korlátozni, a parcellák elaprózódását meg kell akadályozni.

### **3.3.4. Vízgazdálkodási terület**

Vízgazdálkodási terület a vízmedrek és árvédelmi töltések területe, ahol a vízgazdálkodással, vízkárelhárítással, a vízi sportolással, strandolással, horgászattal, öntözéssel összefüggő építmények alakíthatók ki.

A települések külterületén lévő csatornák, patakok, tavak medrét, illetve a vízkivételi helyek területét a szerkezeti terv vízgazdálkodási területfelhasználási egységként jelöli ki.

### 3.3.5. Közlekedési terület és közműterület

A közlekedési és közmű elhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a közterületi gépjármű várakozóhelyek, járdák, és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, valamint a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

#### (Meglévő országos főút

- 71-es számú Lepsény-Fenekpuszta II. rendű főút Kővágóörs déli részén)

#### Országos mellékutak

##### Meglévő

- 7313. sz. Zánka-Köveskál-Tapolca összekötő út
- 7314. sz. Révfülöp-Köveskál összekötő út
- 7346. sz. Ábrahámhegy-Kékkút összekötő út
- 73124. sz. monoszlói bekötő út
- 73126. sz. balatonhenyei bekötő út
- 73133. sz. kékkút bekötőút / Kékkút-Kővágóörsi országos mellékút
- 73135. sz. Mindszentkál-Szentbékálla összekötő út

##### Tervezett

- Mindszentkál- Hegyesd mellékút
- Kékkúti elkerülő út Mindszentkál irányában

#### Tervezett településközi utak

- Monoszló – Balatonhenye összekötő út;
- Monoszló – Vigándpetend összekötő út;
- Monoszló – Balatoncsicsó összekötő út.

#### Gyűjtőutak

- gyűjtőutak az országos mellékutak belterületi szakaszai

#### Települési kiszolgáló utak

A települések úthálózata kialakulnak mondható, a beállt lakóterületen lévő utcák szabályozási szélessége, kiépítettsége megfelelő, megtartandó. Általánosságban elmondható, hogy bár a belterületi utak szabályozási szélessége sok esetben nem felel meg a szabványoknak, a kialakult értékes településszerkezetek védelme érdekében a belterületi utak szabályozási szélességének növelése nem támogatandó.

#### Tervezett térségi kerékpárutak

A Káli-medence területét az országos kerékpáros törzshálózat nem érinti, de területén két térségi jelentőségű kerékpárút is áthalad:

- A tervezett Vöröstó-Monoszló-Badacsonytomaj nyomvonalú kerékpárút északon Balatoncsicsó irányából érkezik a Monoszlóra, majd a Balatonhenye-Köveskál-Kővágóörs-Szentbékálla-Mindszentkál-Kékkút-Salföld útvonalon hagyja el a Káli medencét Badacsonytomaj irányába, a mikrotérségi szerkezeti tervlapon feltüntetett nyomvonalon;
- Az észak-dél irányú Zánka-Monoszló-Kapocsvölgy térségi jelentőségű kerékpárút Monoszló közigazgatási területét érinti.

#### Tervezett helyi jelentőségű, településközi kerékpárutak

- a térségi kerékpárútról Zánka - Kővágóörs – Salföld nyomvonalon leágazó kerékpárút, amely Köveskál és Kékkút irányába is elágazik és csatlakozik a Vöröstó-Monoszló-Badacsonytomaj térségi kerékpárúthoz;

#### Gyalogos utak, tanösvények

- Országos kék túra útvonal – Monoszlóról nyugati irányban indulva a Fekete-hegyen át, Szentbékállá és Mindszentkálra érintésével hagyva el a Káli-medencét
- Theodóra tanösvény – Kékkút-Kővágóörs-Köveskál-Szentbékállá-Mindszentkálra külterületi területein vezetett nyomvonalon
- Monoszló – északi tanösvény: *Tarorra-hegy, az erdő faállománya és az erdőgazdálkodás*
- Monoszló – déli tanösvény: *Hegyes-tűt érintve a vidék geológiája és talajtani felépítése, az erdők élővilága*

## 4. ÉRTÉKVÉDELEM

### 4.1 TÁJI ÉRTÉKEK

#### Természet és tájvédelem

##### *Nemzetközi védelem*

A Natura2000 hálózathoz tartozó területek nemzetközi védettséget élveznek. Kiemelt jelentőségű különleges természet-megőrzési területekhez tartozik a „Fekete-hegy” a Káli-medence területei közül Balatonhenye, Köveskál, Szentbékálla területét érintve, és a „Sásdi rétek” Kővágóörs, Köveskál, Mindszentkál és Szentbékálla területén.

##### *Országos védelem*

A Káli-medence országos védelem alatt áll a 31/1997. (IX.23.) KTM rendelet alapján. A Balatoni Nemzeti Parkhoz tartozó területet korábban, 1976-ban tájvédelmi körzetté nyilvánították. *A védetté nyilvánítás a földtani, kultúrtörténeti értékek, a jellegzetes táji, tájképi adottságok fenntartása megóvása érdekében történt.*

A természetvédelmi törvény alapján ex lege országos védelem alatt áll a területen található valamennyi földvár (Kereki-domb – Mindszentkállától délkeletre) és forrás. (A terület hidrológiai adottságaiból következően forrásokban rendkívül gazdag.)

A Nemzeti Park területe 3 övezetre különül: Természeti övezet (fokozottan védett természeti terület), kezelt természeti övezet, bemutató övezet, melyből beépítésre szánt terület a bemutató övezetben jelölhető csak ki.

##### *Helyi védelem, egyedi tájértékek*

Mint ahogy a medence csaknem teljes területe a Balatoni Nemzeti Park része, helyi védelem alatt álló természeti terület kijelölése **nem indokolt**. Egyes természeti emlékek további védelmét szolgálja az egyedi tájértékként való nyilvántartásba vétel, melyet a Nemzeti Park a közelmúltban elvégzett. Meg kellene fontolni, hogy az országos védelem alatt álló területeken, ha a település egyedi védelmet is kíván gyakorolni, milyen lehetőségei vannak.

##### *Országos Ökológiai Hálózat*

Az Országos Ökológiai Hálózat övezeteit az új Balaton törvény magába építette, ezért azok külön ábrázolásra nem kerültek.

##### *A jelenleg hatályos Balaton törvény természet- és tájvédelmi övezetei*

###### Természetvédelmi övezet:

V-1 védett természeti területek

V-3 ökológiai hálózat által érintett egyéb területek

###### Táj- és településképvédelmi övezet:

T-1 tájképvédelmi illetve tájkarakter megőrzése szempontjából kiemelt jelentőségű területek

##### *Az új Balaton törvény természet- és tájvédelmi övezetei:*

Ö-1 Magterület övezete

Ö-2 Ökológiai folyosó övezete

Ö-3 Puffer terület övezete

T-1 A térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete

## 4.2. MŰVI ÉRTÉKEK

ORSZÁGOS VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉPÜLETEK/ÉPÍTMÉNYEK*			
TELEPÜLÉS NEVE	CÍM	MŰEMLÉK NEVE/FUNKCIÓJA	MŰEMLÉKI TÖRZSSZÁM
Balatonhenye	Hrsz.:131,132,131/1,131/2	lakóház	5148
Kékkút	Fő. u. 19	népi lakóház	10029
	Fő. u. 39	népi lakóház	9967
	Fő. u. 55	népi lakóház és istálló	5183
	Templom tér	r.k. templom, barokk	5184
Köveskál	Hrsz.: 440	r.k. templom	5209
	Hrsz.: 89	lakóház	8878
	Bozót u.	városkút és mosóház	9009
	Hrsz.: 412	református templom	5208
	Városkút u.	Kelemen ház	5207
Kővágóörs	Hrsz.: 398	Kerkápoly-kripta	5203
	Jókai u. 18	lakóház	5193
	Temető u. 1	népi lakóház	5204
	Jókai u. 75	vincellérház	9598
	Petőfi Sándor u. 18	tájház	9598
	Petőfi Sándor u. 14	kúria	5198
	Szondi u. 8	lakóház	9688
	Ady Endre u. 38	lakóház	5187
	Jókai u. 88	lakóház	9358
	Petőfi Sándor u. 44	lakóház	9088
	Jókai u. 24	evangélikus kollégium	5194
	Vörösmarty u. 12	lakóház	5205
	Petőfi Sándor u. 34	lakóház	10803
	Dózsa György u.	zsinagóga	9761
	Jókai u.	r.k. templom	5191
	Jókai u.	evangélikus templom	5192
	Rákóczi u. 10	lakóház	8899
	Rákóczi u. 17	lakóház	10456
	Zrínyi u. 12	lakóház	10792
		külterület, ecséri szőlőhegy	templomrom
	külterület, Sóstókál	templomrom	5202
Mindszentszállás	Rákóczi tér	r.k. templom	5231
	külterület, Garanyidűlő	templomrom	5228
	külterület, Kerekpuszta	templomrom	5229
Monoszló	Hrsz.:190, 191/2	református templom	5237
	külterület, Hrsz.:403	pince és présház	11009
	Hrsz.:190	református paplak	8408
	külterület, Hrsz.: 0200/2	pince	10109
Salföld	külterület, Hrsz.: 0107,0107/1,0107/2	templom- és kolostorrom	5255
	Kossuth u. 14.	lakóház	9116
	Kossuth u. 33	lakóház	5253
	Hrsz.:105	r.k. templom	5254
Szentbékakál	Hrsz.:1	r.k. templom	5322
	külterület, Hrsz.:1001	palotarom	5323
	külterület, Hrsz.: 1794	templomrom	5212
	Kossuth u. 9	lakóház	5320
	Petőfi u. 6.	lakóház	5321
	külterület, Hrsz.:015,016	lakóház, présház	5319
	Petőfi u. 19.	lakóház	10402
	Toldi u. 1.	lakóház	10679
	Zrínyi u. 5.	lakóház	10581
	külterület, Hrsz.:1666	présház	10401
külterület, Hrsz.:1718	présház	10405	
Ábrahámhegy	külterület, Hrsz.:1434	harangláb	5197

ORSZÁGOS VÉDELEMRE JAVASOLT ÉPÜLETEK/ÉPÍTMÉNYEK*			
TELEPÜLÉS NEVE	CÍM	HRSZ	MŰEMLEK NEVE/FUNKCIÓJA
Kővágóörs	Ady u. 16.	451	lakóház
	Jókai u.	581	lakóház
	Jókai u.	146	lakóház
	Jókai u. 58.	255	lakóház, kovácműhely
	Kossuth u. 3.	265	lakóház
	Petőfi u. 16.	541	lakóház
	Bajcsy-Zsilinszky ház	1476	múzeum
Mindszentkállya	külterület, 037 Hrsz. Közlekedési út Zánka-Taplocai út bekötésénél		kereszt
	Petőfi u.	337/2	lakóház
Monoszló	Hegy u. 20.	126	lakóház
	Hegy u. 25.	132	lakóház

\* A Településrendezési Tervek alapján

### Helyi védelem

Az országosan védett és védelemre javasolt építményeken kívül mindegyik településen számos olyan épület található, amely korának vagy településtörténeti értékének köszönhetően egyedi, védendő, s amelyek tömegformálásukban, anyaghasználatukban, részletképzésükben még hordozzák a térség népi építészetének jegyeit. Ezen épített értékek megóvása, az építészeti hagyományokat tisztelő helyreállítása nem elhanyagolható feladat. Az épített értékek megóvása érdekében a Káli-medence területére közös, egységes szemlélettel készült helyi értékvédelmi rendelet készítenendő, amelyben a védendő építmények számbavétele mellett, a felújítás és megőrzés módját is szabályozni kell, továbbá finanszírozási lehetőségeket kell biztosítani a magasabb költségű felújítási munkálatok elvégzéséhez.

A pályázati lehetőségek felkutatását, illetve a tulajdonosokat segítő szakmai tanácsadás elvégzését egy, a települések által közösen létrehozott és fenntartott értékvédelmi bizottság létrehozásával segíthetnék a települései önkormányzatok.

### 4.3 RÉGÉSZETI TERÜLETEK

A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal adatszolgáltatása szerint a településeken több régészeti lelőhely található. A települések területén fellelhető ismert régészeti lelőhelyek pontos elhelyezkedése és kiterjedése a mikrotérségi szerkezeti terven ábrázolásra került. Régészeti érdekeltsgű területen a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

#### Balatonhenye

1. Dobogó-patak keleti oldala – Őskori telep; Azonosítási száma: 7445
2. Henyei-hegy - Törökhalála szikla – Őskori, római telep; Azonosítási száma: 7446
3. Hegyi Lajos telke – Római temető; Azonosítási száma: 7447 (Hrsz. 89-100)
4. Margit-kert, Magyar-tető – Középkori kolostor; Azonosítási száma: 7448 (Hrsz. 089, 124.)
5. Dobogó-patak nyugati oldala – Őskori, Árpád-kori település; Azonosítási száma: 7449
6. Református templom – középkori település; Azonosítási száma: 7450 (Hrsz. 159, 160, 164-167)

#### Kékkút

1. Római katolikus templom-belterület, középkori templom és település (Hrsz.: 1-8, 9/1-2, 10-12, 13/1-2, 14-22, 23/1-2, 24-67, 68/1-2, 69-70, 71/1-2, 72-73, 7/1-4, 75-82, 83/1-2, 84-87, 88/1-3, 89-94, 95/1-2, 96, 97/1-2, 98-107, 108/1-2, 109-113, 114/1-3, 115/1-3, 115/1-5)
2. Fő utca 51., római kőfaragvány (Hrsz.: 89)
3. Maktyányi dűlő, római kori villák (Hrsz.: 07/2, 07/4-6, 08/2, 017)
4. Nagykúti dűlő, római kori épületek (Hrsz.: 038/8, 13, 15, 17, 19, 25-26, 036/1-15, 036/22-23-25, 035, 116/1-2, 117/1-5, 118, 119/1-3)
5. Savanyúvízforrás, római és népvándorlás-kori leletanyag (Hrsz.: 09/5-7, 024/10)
6. Szőlőhegy, avarkori temető (A KÖH Dokumentációs Igazgatóság Nyilvántartásában a lelőhely nem helyrajzi számon, hanem EOTR térkép koordinátákban vannak meghatározva, a lelőhelyek pontos régészeti kiterjedése nem ismert.)

### **Kővágóórs**

1. Pálköve-bánya, nagy kiterjedésű őskori és talán középkori temető (Hrsz.: 1447, 1448, 1449/1, 1449/2, 1450, 1451, 1458, 1455, 1452, 1459, 1477, 1445, 1446, 1444, 1443, 1442, 143, 1457, 1440, 1441, valamint a Pálkövei út déli vége.)
2. Ecséri templomrom, Őskori, római kori és középkori település maradványai
3. Kisörsi pusztatemplom, középkori település és templom (Hrsz.: 0188, 0193/1 északi oldala)
4. Ev. templom, középkori (Hrsz.: 520, 521, 522)
5. Római kori épületek (Hrsz.: 120, 122, 119, 16, 108, 109, 124, 113, 117 Jókai utca szakasza)
6. Hármasdomb dűlő, ismeretlen korú földhalom (Hrsz.: 0185)
7. Kamonya-hegy, őskori leletek
8. Dani kút, római kori leletek, feltehetőleg temető
9. Kishegytető (Kamonya-hegy), római kori leletek, feltehetőleg temető (Hrsz.: 037, 039/1)

### **Köveskál**

1. Sóstó falu, Középkori település és templomrom (Hrsz.: 0173)
2. Pusztapalotaram, ismeretlen korú rom (Hrsz.: 0173/3)
3. Középkori település, Dani kút környéke (Hrsz.: 0163)
4. Sásdi falu, Középkori település és templomrom (Hrsz.: 0243, 0245)
5. Középkori út (Hrsz.: 0241)
6. Köveskál középkori falu (Hrsz.: 100, 440)
7. Római kori temető (Hrsz.: 418, 421, 422)
8. Római kori temető (Hrsz.: 399, 400, 403)

### **Mindszentkál**

1. Kereki domb, vitatott korú földvár (Hrsz.: 07/2, 07/8, 07/9, 07/10, 07/11, 07/12)
2. Kereki domb észak-keleti lába, középkori templomrom (Hrsz.: 07/1)
3. Garanyahegy, kőfaludi (középkori) templomrom (Hrsz.: 052/1)
4. Pogány-dűlő, kora Árpád-kori temető (Hrsz.: 046/17, 046/59, 046/60, 051/29, 051/30)

### **Monoszló**

1. Hegyestő, Árpád-kori erődítés, szórvány őskori leletanyag (Hrsz.: 086)
2. Boncosdűlő, őskori telep (Hrsz.: 1013/4, 5, 6, 1017, 1021/12-15)
3. Kapui dűlő, római temető (Hrsz.: 1015/1, 2, 1009/11, 13, 14, 0185/4, 0186)
4. Kávaskúti dűlő, későrézkori telepnyom (Hrsz.: 0168/2, 0169, 0170)
5. Református templom és környezete, középkori település (Hrsz.: 202/1, 2, 203, 204, 205, 196/2, 188, 189, 190, 02/2, 03, 04/2)
6. Pángyérhegy, újkőkori telep maradványa (Hrsz.: 041/14-19)

### **Salföld**

1. Kisörspusztá, középkori település (Hrsz.: 080, 084/1, 084/2, 094, 095/16, 095/20)
2. Salföld északi rész, középkori település (Hrsz.: 041/2, 119, 121/1, )
3. Templom, középkori település (Hrsz.: 104, 105)
4. Salföld észak-keleti rész, középkori település (Hrsz.: 043/4, 043/5)
5. Salföldi kolostor (Hrsz.: 0107)
6. Malomvölgy, középkori halastavak gátjainak maradványai (Hrsz.: 084/2, 084/3)
7. Toronyi-dűlő, középkori település (Hrsz.: 035/3)

### **Szentbékál**

1. Római telep (Hrsz.: 043)
2. Veléte-völgyi rom (Hrsz.: 1001)
3. Római katolikus templom és környéke (Hrsz.: 1, 2)
4. Tötöskál középkori falu és templomának romjai (Hrsz.: 1794)
5. Szentvidkál középkori falu nyomai (Hrsz.: 1/88, 1/89, 1/91, 1782/2, 3, 4, 1787/3, 4, 5, 1801, 1802/4, 5, 1803, 1804, 1805, 186, 1807, 1808, 1809, 1810, 1811)
6. Római kori telep nyomai az Örvényesi-dűlőben (Hrsz.: 043, 047/1, 047/2)

## 5. KÖRNYEZETALAKÍTÁS ÉS KÖRNYEZETVÉDELEM

A Káli-medence területén jelentős szennyező forrás a közúti közlekedés, azon belül is a kékkúti ásványvíz üzem teherforgalma, valamint – Kékkút és Kővágóörs kivételével - a települések csatornázatlansága. Minthogy a medence kiemelkedő természeti értékekkel rendelkezik, ezek fennmaradásához, valamint az élehető települések megteremtéséhez a környezeti elemek védelmét meg kell oldani, s kiemelt feladatként kell kezelni.

### 5.1 A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZ-, TALAJVÉDELEM

A terület felszíni vízfolyásokban igen gazdag, melyek fokozottan érzékenyek a külső környezeti hatásokkal szemben, ezért megóvásuk kiemelten fontos feladat. A 7/2005. (III.1.) KvVM rendelet alapján a települések felszíni víz szempontjából érzékeny, illetve fokozottan érzékeny, valamint Salföld kivételével a felszín alatti vízminőség védelmi területen található, ezért a vízfolyások, állóvizek, valamint a felszín alatti vízkincs megóvását, szennyeződésük, veszélyeztetésük megelőzését meg kell oldani.

A 27/2006. (II.7.) kormányrendelet alapján a Káli medence valamennyi települése nitrátérzékeny terület, ennek megfelelően a „helyes mezőgazdasági gyakorlat” előírásait be kell tartani, és alkalmazni kell a településeken.

A felszín alatti vizek és a talaj szennyeződésének megakadályozása érdekében szükséges a településeken a közműves szennyvíz-elvezetés kiépítése, ennek megvalósulásáig a csatorna-hálózaton kívüli szennyvíztárolás felülvizsgálata, szükség esetén szankcionálása, és zárt rendszerű közműpótlók alkalmazása. A csatornahálózat kiépültét követően a rácsatlakozásokat ösztönözni kell pl. adókedvezménnyel.

A további talaj- és vízszennyezések megakadályozása érdekében a települések területén található illegális hulladék-elhelyezéseket azonnali hatállyal fel kell számolni, az érintett területeket rekultiválni kell.

A **szélerózió** káros hatásai a tervben jelölt erdősávokkal, fasorokkal mérsékelhetők.

A **vízérozó** elleni védekezést gondosan meg kell tervezni. A belvízelvezetést a természetvédelmi szempontok figyelembe vételével kell megoldani. A hegyekből, dombokról lezúduló víz által okozott talajelmosódást a csapadékvíz elvezető hálózat teljes körű kiépítésével, a meglévő árkok karbantartásával, valamint a megfelelő művelési ágak, illetve agrotechnikai módszerek megválasztásával kell megoldani.

### 5.2 A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME

A 4/2002-es KvVM rendelet alapján a Káli-medence területe a 10. légszennyezettségi zónába tartozik. A legfőbb hatása az ásványvíz-palackozó üzem, szállítójárműveinek közlekedéséből ered, melyek hatása a Kékkutat elkerülő, illetve a Diszel felé vezető elkerülő út kiépítésével mérséklendő.

A külterületen előforduló mezőgazdasági eredetű portterhelés csökkentésére fasorok telepítendőek.

A települések területén a lakossági fűtés által okozott levegőszennyező kibocsátás a gázhálózat teljes körű kiépítésével, ezt követően pedig a már kiépült gázhálózatra való rácsatlakozások ösztönzésével csökkentendő.

Az allergén gyomok terjedésének megelőzése, illetve irtása érdekében a közterületeket, valamint az utak menti területeket rendszeresen kaszálni kell.

### 5.3. HULLADÉKKEZELÉS

A települések területén meg kell akadályozni a hulladék talajba, felszíni és felszín alatti vizekbe, valamint a levegőbe jutását. A Köveskál területén található egykori kommunális lerakó területének környezeti felülvizsgálatát és rekultivációját el kell végezni. Úgyszintén a felszámolásuk után rekultiválni kell az esetlegesen előforduló kisebb-nagyobb illegális szeméthelyezések területeit, a kialakulásukat meg kell akadályozni.

Minden településen meg kell valósítani a szelektív hulladékgyűjtést, valamint a veszélyes hulladékok elkülönítve történő gyűjtését és elszállítását. Az állati hulladék elszállítását meg kell oldani.

### 5.4. ZAJ-ÉS REZGÉSVÉDELEM

A közlekedésből származó zajterhelés leginkább az Ásványvíz Rt. szállító teherautóinak közlekedéséből származik. A zajterhelés hatása a Hegyesd felé vezető elkerülő út kiépítésével, valamint a növényzet (fasorok, zöldsávok) telepítésével csökkentendő.

A rezgésterhelés mértéke települési területek közelében sebességkorlátozással csökkentendő.

Közlekedési zajtól származó határértékek a 8/2002. (III.22.) KöM-EÜM rendelete alapján

	<b>gyűjtőút, összekötőút, bekötőút, egyéb közút mentén</b>	
<b>Zajtól védendő terület</b>	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Falusias lakóterület	60dB	50dB
Gazdasági terület	65dB*	55dB*
	<b>I. rendű főút, II. rendű főút, mentén</b>	
<b>Zajtól védendő terület</b>	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Falusias lakóterület	65dB*	55dB*
Gazdasági terület	65dB*	55dB*

A rendelet 1. számú melléklete **üzemi létesítményektől** származó zaj terhelési határértékeire vonatkozóan is tartalmaz adatokat. A tervezési területen az alábbi zajterhelési határértékek érvényesek:

Üzemi létesítménytől származó zaj határértékek.

<b>Zajtól védendő terület</b>	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Falusias lakóterület	50dB	40dB

## 6. KÖZMŰELLÁTÁS

### 6.1. VÍZELLÁTÁS

A településeken a vezetékes ivóvízellátás megoldott, a vízellátó hálózat 100%-os szintre kiépítettnek tekinthető, az ivóvízvezeték minden utcában kiépült.

Regionális hálózatról történik Kékkút, Kővágóörs, Salföld (DRV Zrt.-Révfülöp) és Köveskál (NyBRV Rt. – Nyírad) ellátása.

A települések közül saját ivóvízbázissal rendelkezik Balatonhenye (DRV Rt. – Balatonszepezd kezelésében), Monoszló, Mindszentkál és Szentbékálla közös vízbázissal, Szentbékálla területén, (Bakonykarszt Rt. Kezelésében).

Ásványvízkút található Kékkút, Kővágóörs és Mindszentkál területén.

Hidrológiai védőterület lehatárolásra került Monoszlón, Kékkúton és Mindszentkállán. További hidrológiai védőterületet kell lehatárolni Balatonhenyén és Kővágóörsön.

A fejlesztési területek ivóvízellátása a meglévő hálózat bővítésével, a helyi vízbázis védelme mellett biztosítandó.

A csatornahálózat kiépítését követően vízvezeték csak a csatornahálózattal egy időben építhető ki.

### 6.2. SZENNYVÍZELHELYEZÉS

A településeken a szennyvízhálózat mindössze Kékkúton (100%) és Kővágóörsön (45%) kiépített. Kővágóörs szennyvizét a Pálköve területén található tisztítómű tisztítja. Jelenleg Kékkúton az Ásványvíz Rt. telepén működik szennyvíztisztító mű, mely az ábrahámhegyi hálózatra való csatlakozás után megszüntetendő.

Köveskál gesztorságával, valamint annak területén tervezett öt település (Balatonhenye, Köveskál, Monoszló, Szentbékálla és Mindszentkál) számára a közös szennyvízcsatorna hálózat. (pályázat elbírálása folyamatban)

Salföld területén önálló, helyi szennyvíztisztító létesítése tervezett.

Mint ahogy a települések a felszíni víz szempontjából érzékeny, illetve fokozottan érzékeny területen, valamint Salföld kivételével felszín alatti vízminőség-védelmi területen fekszenek, a csatornahálózat kiépítését minél hamarabb meg kell oldani, a meglévő hálózatokon a rákötések arányát növelni kell. A csatornahálózat kiépítéséig a meglévő közműpótló berendezések vízzáróságát ellenőrizni kell.

Az egykori zártkerti területeken a vezetékes ivóvízhálózat kiépítése nem indokolt/ a szennyvízcsatorna-hálózat kiépítésével egyidejűleg történhet.

### 6.3. FELSZÍNI- ÉS CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

A települések területén a csapadékvíz elvezetésére általában szakaszosan kiépített nyílt árkok szolgálnak egy, vagy kétoldali kialakítással, vagy a víz az útburkolaton folyik le. A vizek legnagyobb része közvetlenül vagy közvetve a Burnót-patakba, azon keresztül a Balatonba folyik. További vízgyűjtő a Sásdi-patak, a Tekeresi- illetve a Horgosi-Séd.

A települések karakterének megőrzése érdekében a nyílt árkok zárt csapadékcsatornás rendszerre építendőek át. A kül- és belterületeken a csapadékvíz elvezető árkok folyamatos karbantartását, kotrását, kaszálását, felújítását illetve az ellátatlan területeken a hálózat továbbfejlesztését meg kell oldani. Az összegyűjtött felszíni vizek élővízbe történő vezetése előtt, az élővíz védelme érdekében a vizet csak hordalékfogó műtárgyon átvezetve szabad beengedni.

A belvízveszélyes területeken a belvíz elvezetését a Nemzeti Park elképzeléseivel összhangban, kell rendezni.

A zártkerti területeken a csapadékvíz megfelelő elvezetését csésszelvényű utak építése jelenti. Az átfogó vízrendezés keretein belül a csapadékot szakaszosan a környező szőlőkbe kell vezetni.

A csapadékvizek komplex kezelése érdekében a mikrotérség területére vonatkozó csapadékvíz elvezetési tanulmányterv készítendő.

#### 6.4. GÁZ- ÉS HŐENERGIA ELLÁTÁS

A mikrotérség településeit vezetékes gázzal a Raposka-Dörgicse nagyközépnomású földgázvezeték látja el. Kővágóörs, Balatonhenye, Monoszló, Köveskál, ezen kívül Szentbékállá és Mindszentkállá közös gázfogadóról ellátott települések.

A településeken nem mindenhol teljes mértékű a hálózat kiépítettsége, s a gázellátásba ténylegesen bekapcsolt épületek aránya is többnyire igen alacsony. A meglévő gázellátó hálózat műszaki állaga megfelelő, üzeme rendeltetésszerű, a jelentkező igények kielégítésére alkalmas.

A vezetékes gázellátó hálózathoz nem csatlakozott ingatlanok háztartási célokra jellemzően palackos PB gázt, illetve hagyományos tüzelőanyagokat (fa, szén) használnak.

#### 6.5. VILAMOSENERGIA ELLÁTÁS

A Káli-medence területén a villamos energia szolgáltatója az **e-on** Észak-dunántúli Áramszolgáltató Zrt. A terület villamosenergia-ellátása 100%-osnak minősíthető, egyedül Salföldön 98%-os a kiépítettség. A térség villamosenergia ellátását a 120 kV-os Litér-Keszthely gerincvezeték biztosítja.

A fejlesztési területek ellátása a meglévő települési hálózatokról biztosítható, azonban a transzformátorállomások bővítése szükséges.

A tájképvédelmi területeken, illetve hosszútávon a medence teljes területén a légvezetéseket földkábelre kell cserélni.

#### 6.6. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A mikrotérségben a vezetékes hírközlés ellátója a T-Com, mely minden településen elérhető. A hálózat kiépítettsége nem teljes körű, többnyire 70-80% körüli.

A mikrohullámú távközlési rendszer minősége és megbízhatósága változó, az internet-elérés pedig gyakran nagyon nehezen, vagy nem megoldható.

A medence területén átjátszó torony Kővágóörsön található.