

HÉSZ KIVONAT A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT ÖVEZETEKRE VONATKOZÓAN

BALATONFÖLDVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK 13/2006. (VII. 5.) SZÁMÚ RENDELETE BALATONFÖLDVÁR VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL¹

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990.évi LXV. Tv. 8.§-ának (1) bekezdése és a 16.§. (1) bekezdése, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXXIII. Tv. (továbbiakban Étv.) 13.§.(1) bekezdése alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének (továbbiakban: BKÜTT) és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról (továbbiakban BTSZ) szóló 2000. évi CXII. számú törvényre, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997 (XII.20.) Kormányrendeletre (továbbiakban OTÉK) is figyelemmel az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja:

...

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÖVEZETEK

4.§.

Lakó építési övezet (L)

(1) Kisvárosias lakóövezet (Lk)

- a) A kisvárosias lakóterület jellemzően közepes sűrűségű, általában több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően lakóépület elhelyezésére szolgál.
- b) Az övezet területén az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
 - lakóépület
 - helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi és szolgáltató épület
- c) Az övezet telkein több különálló épület is elhelyezhető egymással építészeti összhangban.
- d) A területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, valamint üzemanyagtöltő állomás.
- e) ² A területen ha a szabályozási terv másként nem rendelkezik, előkertre vonatkozóan az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásait kell alkalmazni.
- f) ³ Hk.
- g) Az övezetben és az övezet telkein büfékocsi, lakókocsi és lakókonténer kivételesen sem helyezhető el.

(2) Kertvárosias lakóövezet (Lke)

- a) A kertvárosias lakóterület jellemzően laza beépítésű, összefüggő kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, legfeljebb négylakásos lakóépület elhelyezésére szolgál.

¹ A rendeletet módosította a 15/2008.(VIII.8.), 17/2008.(IX.15.), a 13/2009.(IX.30.), a 16/2010.(X.29.), a 9/2012.(V.30.) a 19/2013.(XII.17.), a 7/2015.(IX. 8.), a 12/2016.(VI. 30.), a 15/2016. (IX.30), az 1/2017. (I.10), és a 2/2017. (I.10), önkormányzati rendelet.

² Módosította a 19/2013.(XII.17.) önkormányzati rendelet - hatályba lépett 2014. január 16. napján.

³ A 4.§ (1) bek. f) pontját 19/2013.(XII.17.) önk. r. 20.§ (2) bekezdése hatályon kívül helyezte.

- b) Az övezet területén az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
- legfeljebb négylakásos lakóépület,
 - helyi lakosság ellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - egyházi, egészségügyi, szociális épület,
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület,
 - a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló épület.
- c) A területen nem helyezhető el:
- szálláshely szolgáltató épület – a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével – továbbá egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület, önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- d) Az övezet telkein több különálló épület is elhelyezhető egymással építészeti összhangban.
- e) A területen melléképület a közterület felől nézve a főépület takarásában helyezhető el. A melléképületek megengedett legnagyobb építménymagassága 3,5 m, gerincmagassága legfeljebb 5,0 m lehet.
- f) Ahol a szabályozási terv másként nem rendelkezik, a beépítési vonal az utcában kialakult beépítési vonalhoz igazítandó. Kialakult építési övezetben új létesítésű utca (nem kialakult építési övezet) beépítésénél 5,0 m előkert létesítendő.
- g) ⁴Ahol a szabályozási terven a telek zöldfelületként megtartandó része jelölt, ott kizárólag egy-háromszintes növényállomány és az OTÉK szerinti kerti építmények közül csak a pihenés és szórakozás, kikapcsolódás céljára szolgáló hinta, csúszda, homokozó, lugas, kerti grill, kerti tűzrakóhely és legfeljebb 1 db 20 m² vízszintes vetületi felülettel kialakított kerti tető létesíthető.”
- h) ⁵A beültetési kötelezettség és a telek zöldfelületként történő kialakítása a használatba vételi eljárás, vagy a hatósági bizonyítvány eljárásnak megindításáig kialakítandó.”

...

6.§.

Vegyes övezetek

(1) Településközpont vegyes övezet (Vt)

- a) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- b) Az övezet területén az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
1. lakóépület,
 2. igazgatási épület,
 3. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
 4. egyéb közösségi szórakoztató épület a terület azon részén, ahol a gazdasági célú használat az elsődleges,
 5. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény.
 6. parkolóház – csak a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozási terv által érintett területeken kívül helyezhető el

⁴ Hatályba léptette a 15/2018. (VIII.1.) önkormányzati rendelet - hatályba lépés 2018. szeptember 03. napján.

⁵ Hatályba léptette a 15/2018. (VIII.1.) önkormányzati rendelet - hatályba lépés 2018. szeptember 03. napján.

7. kivételesen nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény – csak a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozási terv által érintett területeken kívül helyezhető el.
- c) A területen nem helyezhető el:
1. önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára
 2. termelő kertészeti építmény.
- d) Az övezet telkein több különálló épület is elhelyezhető egymással építészeti összhangban.
- (2) Az 1593. hrsz. telek esetében (meglévő szennyvíz átemelő) a terület kialakításának és beépítésének feltételeit – a szükséges műtárgyak figyelembe vételével – az építési hatóság határozza meg.

(3) **⁶Turizmus fejlesztését szolgáló Településközpont vegyes övezet (V_{tur})**

- a) V_{tur} övezeti jelű területen telkenként legfeljebb két önálló rendeltetési egységet magába foglaló elsősorban turisztikai fejlesztés célját szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület, valamint lakóépület és egyéb közösségi szórakoztató épület helyezhető el, amely nincs alapvetően zavaró hatással a környező lakó és egyéb funkciókra.
- b) A területen nem helyezhető el:
1. önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára
 2. termelő kertészeti építmény.
- c) Garázs és egyéb melléképítmény legfeljebb az építési hely hátsó vonalától mért további 3 méteren belül helyezhető el. Kivételek ez alól a közmű-becsatlakozási műtárgyak és a hulladéktartály-tárolók, melyek előkertben is elhelyezhetők.
- d) A partfal körömvonalától 5 méteres biztonsági sávot kell elhagyni a megközelítés (szállítás) és az esetleges későbbi körömvonali beavatkozások, közlekedési lehetőségek biztosítására.
- e) A telek beépítése esetén a partfal mentén elhelyezkedő építési telkek hátsó kerítését - a biztonsági (fenntartási) sáv elhagyását figyelembe véve - 2 méter magas támfalkerítésként⁷ a tájképbe illesztve kell kialakítani.
- f) Az építési övezetben terepszint alatti építmény (pince) nem létesíthető.
- g) Az épületek földszinti padlóvonalát a jelenlegi terepszintből legalább 60 cm-re ki kell emelni és az udvarszintek - a jelenlegi terepszinthez képest - legalább 30 cm-es feltöltése szükséges.

...

35.§.

A helyi előírások mellékletén és a szabályozási tervlapokon alkalmazott kódok

- (1) Ahol a számkódok előtt betűjel is megjelenik, ott az a város egyes területeire érvényes sajátos előírásokra utal. Ezek a következők:

⁶ Hatályba léptette a 15/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet - hatályba lépés 2016. november 01. napján.

⁷ Pl. hátsó támaszos acélhálós szerkezetű kerítésként kell megépíteni, mely a kisebb omladékokat is megfogja, vagy tömör-, előretalpaló támfal-kerítésként kell megépíteni a tájképbe illesztett kialakítással.

P	A Balaton-vízpart rehabilitációs terv által érintett területekre vonatkozó sajátos előírások
K	Karikavölgy városrész területére vonatkozó sajátos előírások
M	Panoráma körút sajátos előírásai
L	Magaspart felszíni mozgásra érzékeny terület

(2) Az első számkód jelzi, hogy az építési övezet **kialakult** vagy **tervezett**

Kód	Építési övezet típusa
0	Kialakult építési övezet
1	Nem kialakult építési övezet

A két építési övezet típus előírásait a jelen rendelet 14.§. és 15.§. határozza meg.

(3) ^{8,9}A kód második száma jelzi, az építési övezet **telekméreteinek** előírását

Telek-nagyság kódok	Legkisebb telek-nagyság m²	Legkisebb telek-mélység m	Legkisebb telekszélesség a beépítési módoktól függően m			
			Szabadonálló villa beépítés	Szabadonálló ált. beépítés	Oldalhatáron álló beépítés	Szabadonálló telepszerű beépítés
1	180	18		10	8	
2	360	25		12	10	
2*	360	18		12	10	
3	500	30		16	14	
4	600	30		16	14	
5	720	35		18	16	
6	900	40	20	20	18	
7	1100	45	24	22		22
8	2000	50	24	24		24
9	3000	50	24	24		24
9*	8000	50	24	24		24
0	Adottságtól függő, a területre vonatkozó előírások és a sajátos előírások határozzák meg.					

(4) A¹⁰ kód harmadik száma jelzi, az építési övezet **beépítési módját**

Beépítési mód kódok	Beépítési módok
1.	Szabadonálló villa beépítés
2.	Szabadonálló általános beépítés
3.	Szabadonálló telepszerű beépítés
4.	Oldalhatáron álló beépítés
0.	Kialakult, adottságtól függő, a területre vonatkozó előírások és a sajátos előírások határozzák meg.

⁸ Módosította a 19/2013.(XII.17.) önkormányzati rendelet - hatályba lépett 2014. január 16. napján.

⁹ Módosította a 15/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet - hatályba lépés 2016. november 01. napján.

¹⁰ Módosította a 19/2013.(XII.17.) önkormányzati rendelet - hatályba lépett 2014. január 16. napján.

(5) ^{11,12,13}A kód negyedik száma jelzi, az építési övezet **beépítési %-át**.

Beépítési % kódja	Max. beépítési %	Minimális zöldfelületi fedettség %
1	≤ 5	80
1**	≤ 8	80
1*	≤ 10	70
2	≤ 15	70
3	≤ 20	50
3*	≤ 25	50
4	≤ 30	50
4*	≤ 35	50
4**	≤ 35	25
4***	≤ 35	40
5	≤ 40	50
6	≤ 50	40
6*	≤ 50	30
7	≤ 60	20
8	≤ 80	10
9	≤ 100	-
0	Adottságtól függő, a területre vonatkozó előírások és a sajátos előírások határozzák meg.	

(6) A kód ötödik száma jelzi, az építési övezet építményeinek **legkisebb – legnagyobb építménymagasságát**.

Építménymagasság (H) kódok	Legnagyobb építmény magasság M
1	≤ 3,5
2	≤ 4,5
3	≤ 6,0
3*	≤ 6,5
4	≤ 7,5
4*	≤ 8,0
4**	≤ 9,0
5	≤ 10,0
6	≤ 12,5
7	≤ 16,5
8	≥ 16,5
0	Adottságtól függő a területre vonatkozó elő-írások és a sajátos előírások határozzák meg.

¹¹ Módosította a 19/2013.(XII.17.) önkormányzati rendelet - hatályba lépett 2014. január 16. napján

¹² Módosította a 15/2016. (IX.30.) önkormányzati rendelet - hatályba lépés 2016. november 01. napján.

¹³ Módosította az 1/2017. (I.10) önkormányzati rendelet - hatályba lépés 2017. január 25. napján.