

[Jogsabálykereső](#)
[Önkormányzati rendeletek](#)
[Indokolások Tára](#)
[Nemzetközi szerződések](#)
[Jogsabályfordítások / Translated legislation](#)

Balatonederics Község Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2004. (II.23.) önkormányzati rendelete

Balatonederics község helyi építési szabályzatáról

Hatályos: 2018. 09. 25

Balatonederics Község Önkormányzatának Képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló LXXVIII. tv. és a 253/1997 (XII. 20.) Korm.rend. alapján az építés rendjét a helyi sajátosságokba megfelelően a jelen rendelettel megállapítja a **HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATOT** (a továbbiakban HÉSZ).

I. Fejezet.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK.

1. §

A rendelet hatálya.

(1)

(2) A község közigazgatási területe a területegységek elhelyezkedése, jellemző használata és a szabályozás szempontjából az alábbi részekre tagolódik:

a/ Belterület

b/ Kültérület

melyek tovább tagolódnak

- Beépítésre szánt területre és

- Beépítésre nem szánt területre.

(3)

(4)

(5)

2. §

A szabályozás elemei.

(1) Kötelező szabályozási elemek.

a/ Beépítésre szánt,- és nem szánt terület határa.

b/ Beépítettség.

c/ Építmény-magasság.

d/ Terület felhasználás módja.

e/ Szabályozási szélességek.

f/ Beépítési helyek.

g/ Védőtávolságok.

h/ Zöldfelületi arány.

i/ Közművesítettség mértéke.

j/ Környezetvédelmi határértékek.

Fentieket csak a Szabályozási Tervvel és a Helyi Építési Szabályzattal együtt lehet módosítani.

(2) Övezeti jelek: A B C D

E F G ahol A: terület-felhasználás módja

B: beépítési mód

C: beépítési %

D: szintterület-sűrűség az övezetre vonatkozóan

E: építménymagasság

F: Min. telek-méret

G: Min. Zöldfelületi arány

II. Fejezet.

RÉSZLETES RENDELKEZÉSEK.

BELTERÜLET.

A terület felhasználása.

3. § (1) A Szabályozási Tervvel érintett területből a belterületen:

a/ Beépítésre szánt területek:

Lakóterületek **Lf**

Településközponti vegyes terület **Vt**

Ipari gazdasági, szolgáltató területek **Gip és Gksz**

b/ Beépítésre nem szánt területek.

Közlekedési területek. **KÖ**

Közműterületek. **KÖm**

Zöldterületek. **Zkp,Z**

Különleges területek (temető) **KÜL**

Vízfelületek medre és partja. **V**

(2) A beépítésre szánt területeket a telek-alakításig az eredeti művelési ág szerint kell művelni.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

részletes szabályozása.

4. § (1) **Falusias lakóterületek.** (kialakult és új területeken)

a) Az övezetben elhelyezhető:

aa) Legfeljebb egy 2 lakásos főépület.

ab) Mezőgazdasági építmény.

ac) A helyi lakosság ellátását szolgáló nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek.

- ad) Szálláshelyeket is tartalmazó szolgáltató épületek.
 ae) Helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
 b) Övezeti jellemzők:

**Öv. jel Beép.mód Beépítettség Max.ép.mag. Min.terület Zöldfelület
% m m² %**

Lf1 old.hat.álló 30 4,0 900 60
Lf2 „ 30 4,0 800(K) 60
Lf3 „ 30 3,6 900 60
Lf4 „ 30 4,0 800(K) 60
Lf5 „ 30 4,0 900(K) 60
Lf6 „ 30 4,5 800 60
Lf7 „ 30 4,0 800 60

- c) Max. épületszélesség: Lf2-nél 7,0 m,
 Egyéb övezetben: utcai homlokvonalon 7,0 m mélységig 7,0 m.
 A telek legkisebb szélessége 18,0 m. ill. kialakult méret
 A telek legkisebb mélysége 40 m. ill. kialakult méret
 Közművesítettség foka legalább részleges
 Max. szintterület-sűrűség 0,4 az övezetre vonatkozólag
 A már beépített telkek minimális telekmérete kialakultnak tekintendő.

(2) Kertvárosias lakóterület.

a./ A település D.-i részén kialakítandó új telkeknel és meglévő kertvárosias övezetekben elhelyezhető:

- Legfeljebb 2 lakásos lakóépületek
 - A helyi lakosság ellátását szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek, épületrészek.
 - Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek.
 - A rendeltetészerű használat során nem zavaró hatású kézműipari épületek
- A nem lakás célját szolgáló létesítményeket is a lakóépületek övezeti előírásainak és építészeti kialakításának megfelelően kell megtervezni.

b./ Övezeti jellemzők:

**Öv. jel Beép.mód Beépítettség Max.ép.mag. Min.terület Zöldfelület
% m m² %**

Lke1 old.hat.álló 30 4,5 900(K) 60
Lke2 szab.álló (K) 30 4,5 900(K) 60
Lke3 szab.álló(K) 30 4,0 900(K) 60
Lke4 old.hat. álló(K) 30 4,5 900(K) 60
Lke5 old.hat.álló 30 4,5 900(K) 60
Lke6 szab.álló(K) 30 4,5 700 60
Lke7 szab.álló 30 4,5 800 60
Lke8 szab.álló 30 4,0 800 60
Lke9 szab.álló 30 4,0 800 60
Lke10 szab.álló 30 4,0 900 60
Lke1m old.hat álló 30 4,5 500(K) 60

Telek minimális szélessége 18,000 m.
 Telek minimális mélysége 40,00 m.
 Előkert minimális mérete 6,00 m.

Min. zöldfelületi arány 60 %

Max. szintterület sűrűség: 0,5 az övezetre vonatkozólag.

A meglévő legalább 400 m²-es telkek beépíthetőek.

Telekalakítás csak min 400 m²-es méretekkel történhet.

c./ A 434/3 hrsz-u teleknél és a 435-36,441,442,43 hrsz-u telkekből kialakított új telkeknel minimális telekméter 800 m²

Minimális telekszélesség 16 m

d./ A 337, 341/2, 351/2 hrsz-u teleknél

minimális telek-méretek . a már kialakultak.

(3) Településközpont vegyes terület.

a/ A kialakult, nem önálló tömbökben elhelyezkedő igazgatási, oktatási, kulturális, egyházi épületek területe. A templom telkén csak szakrális célú építés (bővítés) engedélyezhető további 2 % os nagyságrendben.
 Az övezeti előírások a meglévő létesítményeknél az utólagos telek-alakításokra és épület-átalakításokra, bővítésekre vonatkoznak.

b/

c) A településközpont vegyes területek építési övezeteire az alábbi részletes előírások vonatkoznak:

Övezeti jel	minimális telekterület (m2)	maximális beépítettség (%)	minimális zöldfelületi arány (%)	beépítési mód	maximális építmény-magasság (m)
Vt	800(k)	40	50	SZ	4,5(k)
Vt-k	800(k)	30(k)	50	SZ	4,5
Vt ¹	800(k)	30(k)	60	SZ	4,5
Vt - M	100(k)	30	60	SZ	4,5(k)

SZ: szabadonálló beépítési mód

d) A kialakult tömbök telkei megtarthatók, beépíthetők, új tömb kialakításakor az előírt minimális telekméretet kell figyelembe venni.

e) A "k" jellel jelölt mutatók esetében a kialakult állapot fenntartható úgy, hogy a megengedett legnagyobb beépítettséget meghaladó telkeknel, az ingatlannyilvántásban lejegyzett, vagy jogszerű, legalább szerkezetkész állapotban lévő építmények, valamint a megengedett legnagyobb építménymagasságot meghaladó épületek és a meglévő épületek felújíthatóak, átalakíthatók, magas tetővel elláthatók, a beépített alapterület és a szintterület növelése nélkül.

(4) Gazdasági területek. Kereskedelmi, szolgáltató terület.

a/A területen elhelyezhető:

- Nem zavaró hatású gazdasági tevékenység. (melyet vizsgálattal kell igazolni)
- A tulajdonos (használó) lakása.
- Kereskedelmi szállás-férőhelyek.
- Vendéglátó létesítmények.
- Logisztikai létesítmények.
- Igazgatási jellegű tevékenység.
- Egyéb közösségi, szórakoztató tevékenység.

Üzemanyagtároló

b) Övezeti jellemzők:

**Öv. jel Beép.mód Beépítettség Max.ép.mag. Min.terület Zöldfelület
% m m² %**

Gksz1 szab.álló 40 4,5 900(K) 50
Gksz2 szab.álló 30 4,0 K 60
Gksz3 szab.álló 40 4,8 1500 50
Gksz4 szab.álló 40 4,5 K 40
Gksz5 szab.álló 40 4,5 1000 40
Gksz6 szab.álló 30 4,5 1500 50
Gksz7 szab.álló 50 4,5 5000 30
Gksz8 szab.álló 25 6,0 K 50
Gksz9 oldalhatáron álló 60 4,0 140(K) 20

Közművesítettség foka: Legalább részleges.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

részletes szabályozása.

5. § (1) Közlekedési területek: az utak, járdák, parkolók és azok létesítményei által elfoglalt területek.

a/ A közlekedési területeken elhelyezhetők:

- a közlekedést szolgáló igazgatási épületek,

- a közlekedést szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek.

b/ Az útburkolatokkal, parkolókkal árkokkal és járdákkal el nem foglalt területeket parkosítani kell.

c/ Az utak szabályozási szélességgel meghatározott területsávjai mentén építményt elhelyezni csak a területsáv megtartásával lehet.

d/ A lakótelkek és kereskedelmi, szolgáltató egységek részére a parkolóhelyeket az OTÉK 42. §-a szerint saját területen kell biztosítani, közterületen biztosítandó parkolóhely a temető, Művelődési Ház és Templom részére.

e/ A Közút-vasút szintbeli kereszteződésénél a rálatási háromszögeket biztosítani kell, melynek területén

50 cm-nél magasabb építményt elhelyezni és

50 cm-nél magasabb növényzetet ültetni tilos.

e/ Az útkereszteződéseknél legalább 5,0 m.-es lesarkítással kell kialakítani a telkeket.

f/ Új intézményeknél, gyalogátkelő helyeknél az akadálymentes közlekedést biztosítani kell.

g/ A Csodabogyós barlang parkolójának területén a parkolást, várakozást kiszolgáló épület bővíthető. 2 pakolónként 1-1 tájhozons faegyedet kell telepíteni.

(2) **Közműlétesítmények területe:** a közművek elhelyezéséhez és üzemeltetéséhez biztosított területek.

a/

b/ Víz-és szennyvíz csatlakozási lehetőségeket ingatlanonként kell biztosítani.

c/

d/ Épületet, építményt közműbe, vagy házi vízellátó rendszerbe csak akkor lehet bekötni, ha a szennyvíz elvezetése, tárolása szennyvíz-csatornával, vagy zártrendszerű és szigetelt szennyvíz-tározóval megoldott és az üritésre jogosult szervezet, valamint megfelelő szennyvíz ürítőhely biztosított.

e/

f/

g/

f/ Az ivóvíz kezelésére, tárolására, továbbítására és elosztására szolgáló létesítmények védőterületén csak a rendeltetésszerű üzemelés érdekében végzett építési tevékenység folytatható.

g/ A felszíni vizek elvezetését a nyílt árokhálózat továbbépítésével kell megoldani.

h/ A vízelvezető árkok lefedése csak az Önkormányzat hozzájárulásával lehetséges.

i/ A földfeletti elektromos vezeték – ideértve az oszloptranzformátort is - biztonsági övezete a vezeték névleges feszültségétől függően, a vezeték mindkét oldalán a szélső nyugalomban lévő áramvezetőktől vízszintesen és nyomvonalukra merőlegesen mért **következő** távolságokra lévő függőleges sikokig terjed:

120 kV-on 13 m.

1-35 kV-on 5 m.

j/ A nagy-középnomású gázhálózat 9-9 m.-es védőtávolságot kell biztosítani. Gázfogadó állomás részére R= 10 m.-es kör-vedőtávolságot szabadon kell hagyni. A középnomású gázhálózat védőtávolsága (DN 90-ig) 4-4 m. a tervezett létesítmények földgáz-hálózatra való rákötését levegő-tisztasági szempontok miatt szorgalmazni kell.

(3) **Zöld területek (Z)**

A/. Közpark: állandóan növényzettel fedett közterületek; a sportpálya és környéke, ill. a település különböző helyén elhelyezkedő zöldterületek.

a/. A területen elhelyezhető:

Pihenést és testedzést szolgáló és játszótéri létesítmények.

Sportpályánál a közvetlen környezetet kiszolgáló vendéglátó épület.

b/A területet közútról, közterületről kerekesszékekkel is meg kell

tudni közelíteni.

Övezeti jel **KP Sz 2 0,1**

3,0 K 80

Max. beépítettség: 2 %

Max. építmény-magasság: 3.0 m

Max.szinterület-sűrűség: 0,1

Min. zöldfelületi arány: 80 %

(4) Egyéb zöldfelületek:

a/ A közterületek útburkolattal, úttartozékkal, járdával, közművel el nem foglalt része.

b/ Védő zöldsávok.

Ezek a területeken a pihenést szolgáló létesítmények (játszóterek, pihenőhelyek, stb.) helyezhetők el. Épületek nem építhetők.

(5) Részletes szabályozás:

a./ A meglévő és tervezett zöldterületek, fasorok fenntartásáról és felújításáról folyamatosan gondoskodni kell.

b./ A település zöldfelületeit védeni kell, zöldfelületi arány nem csökkenthető.

Ahol a szabályozás zöldfelületek létesítését írja elő, ott a létesítmény használatba vételétől számított 1 éven belül a telepítést el kell végezni.

c./ Az ipari és szolgáltató területeket a lakóterületektől és a látvány-védelem céljából fontos helyeken saját területen telepített zöldsávval kell elválasztani.

d./ A régi és új utcáknál legalább egyoldali fásítás biztosítandó, ahol a szélesség rendelkezésre áll.

e./ A be nem épített és nem burkolt felületeket növényzettel kell takarni és fenntartani. Külön gondot kell fordítani a szabálytalan út-és téralakulatok közlekedésre igénybe nem vett felületeire.

A közterületek arculatának védelme, alakítása.

6. §

Épületek építmények elhelyezése, kialakítása

(A külön nem jelzett előírások valamennyi övezetre vonatkoznak)

7. § (1) Az épületek elhelyezése.

a./ Az épületeket a Szabályozási Terven jelölt sávban kell elhelyezni.

b./ A lakóépületeknél az előkert előírt mérete 5,0 m. saroktelkekénél 8,0m. ill. a kialakult méret, kereskedelmi, szolgáltató létesítménynél 6,0 m.

A Kossuth L.u. védendő szakaszán a kialakult építési vonal a mérvadó.

c./A hátsókert mérete min. 6.0 m.

d./ A

e./ A védőtávolságokat a Szabályozási Terv ábrázolja.

(2)

(3) Az épületek, építmények építészeti kialakításának szabályozása.

a./ Az épületek főtömegének gerinciránya az utcavonalra merőleges legyen..

b./ Az épületek 35-45⁰ -os hajlású magas tetővel készüljenek a lakóépületeknél, ill. 30- 45 fok között a közösségi épületeknél a fő-tetőre vonatkoztatva.

c./ A tetőfedés cserép-rendszerű megjelenéshez hasonló kiselemes lemez, piros vagy barna sík pala, ill. nád.

d./ A tetőtér beépíthető. A tetőtéri ablakfelületek összmérete a tetőfelület max.20 %-a lehet.

e./ Elsősorban hagyományos építőanyagok alkalmazandók (kő, fa, világos színű -elsősorban fehér- vakolat.

f./ A telken elhelyezendő épületek építészeti kialakítása egymással összhangban legyen.

f./ Az utcai kerítés alacsony – max. 80 cm - lábazattal készüljön. A lábázat Anyaga lehet áttört fa, világos színűre vakolt tégla, a kerítés mező anyaga fa, melynek magassága max 1,6 m lehet. Drótfonat tuskésdróttal nem építhető.

g/ Az épület szélessége az utcavonalon 6.0 m. mélységig.

oldalhatáron álló épületnél max. 9,5 m.

szabadon álló " " 10,0 m.

beépített lakóterületeknél (ósfalu) 7,0 m.

új lakóterületeknél és

egyéb övezetekben 5 m. mélységig 7,0 m.

h/ Szerelt kémény nem építhető.

(4) Legnagyobb szintterület-sűrűségek.

a/ Lakóövezetekben 0.5 és 0.6

b/ TV övezetben 1.0

c/ Gazdasági övezetekben 1,0

(5)

(6) A lakótelkek megvalósítási ütemét külön Önkormányzati Határozattal kell szabályozni. Építéshatósági engedély ezen ütemezés szerint adható ki.

(7)

Településszerkezet, falukép, műemlék, -és építészeti értékvédelem.

8. §

- 9. § (1)** A belterületi határ módosításáról a Szabályozási Terv és a HÉSZ előírásainak megfelelően kell gondoskodni.
 (2) A területek belterületbe vonását, ill. művelési ágból való kivonását Önkormányzati Határozattal elfogadott ütemterv szerint kell megvalósítani.
 (3) A tervezett belterületi határt annak jóváhagyásáig, ill. földhivatali átvezetésig irányadóknak kell tekinteni és a területet az eredeti művelési ágban hasznosítani.
 (4) Belterületbe kell vonni:

A település É-i részén a 07/1, 02/2-5, 03, 04/1-6 hrsz.-ú területeket.

A település D.-i részén a 060/9, 060/10 (részben), 066/12, 066/14-19, 066/20-33 hrsz.-ú és a 066/14-19 (részben) hrsz.-ú területeket.

A település Ény.-i részén a 654-668, 669-675/4, 1111/2, 1110/1, 1113/2, 1203/3-6, 1206, 1207, 1208/1,2,3,5, 1208/6-7, 1209, 1210, 1211 (részben), 1212,1213 hrsz.-ú területeket.

KÜLTERÜLET

A szabályozás érvényessége.

10. § (1) Az Előírások a Belterület Szabályozási Tervével és a Külterület Szerkezeti és Szabályozási Tervével együtt érvényesek.

(2) A R. [8. §](#)-ában foglalt előírásokat a külterületre is alkalmazni kell.

(3) Balatonederics külterülete a terület-felhasználás szempontjából az alábbi területegységeket foglalja magába.

A/. Beépítésre szánt területek.

Kereskedelmi, szolgáltató területek Gksz

Különleges területek Kül

B/. Beépítésre nem szánt területek

Közlekedési és közműterületek. **KÖ**

Zöldterületek: **Z, KP**

Erdőterületek **Ev**

Általános mezőgazdasági területek **M_{á1}, M_{á2}, M_{á3}-N**

Kertes mezőgazdasági területek **M_{k1}, M_{k2}**

Vízgazdálkodási területek

(Folyó -és állóvizek medre és partja) **Vg**

A terület-használat általános előírásai.

11. § (1) Balatonederics területén lévő természeti értékeket (források, erdők, vizek, kialakult felszíni formák, történetileg kialakult tájkép, tájjelleg) az értékükkel összhangban kiemelt védelemben kell részesíteni.

(2) A természeti és építészeti értékek védelme érdekében Balatonederics külterületi részein tilos olyan tevékenységet folytatni, amely a természeti értékeket, a táj jellegét, a védett növény- és állatvilágot valamint az adott terület rendeltetését zavarja.

(3) A külterületen folyó gazdálkodást és építést a természet- és tájvédelem érdekeinek figyelembevételével, azok sérelme nélkül kell végezni. A környezetkímélő gazdálkodási módok kiemelten támogatandók.

(4)

(5)

Külterületek övezeti szabályozása.

Beépítésre szánt és beépített területek

12. § (1) Üdülőterület.

a) A területen elhelyezhetők:

aa) Az üdülőházas területen olyan üdülőépületek, üdülőtáborok és kempingek helyezhetők el, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és amelyek túlnyomóan változó üdülési kör hosszabb tartózkodására szolgálnak.

ab) Az üdülőházas területen csak a terület igényei szerinti parkolók és garázsok helyezhetők el. A 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek számára parkoló vagy garázs nem helyezhető el.

ac) A lovas turizmust szolgáló lóistálló.

b) Övezeti jellemzők

Övezeti Beép. Beépít. Max.építmény Min. zöldfelület

jel Mód tettség % magasság területek %

Üü1 szabadon álló 10 6,0 12 000 60

Üü2 szabadon álló 15 6,0 1 000 60

A már beépített minimális telekmérete kialakulnak tekintendő.

Közművesítettség foka : legalább részleges.

c) - j)

(1a) Üdülőházas üdülőterületen a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

a) az egyes telkek területének legalább 60 %-át zöldfelületként kell megtartani, illetve kialakítani,

b) az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű (gyepcserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani,

c) az egyes telteken a kötelező zöldfelület egy részét a telekhatárok mentén egybefüggően kell kialakítani. A telekhatárok mentén legalább 3 m széles, többszintű növényzetből (fasor alatta cserjesávval) álló zöldfelületi sáv létesítendő.

d) a zöldfelületek kialakítása, növénytelepítés során legalább 80% arányban honos növényfajokat kell telepíteni és

e) a parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként 1 db, legalább kétszer iskolázott fa telepítendő.

(2) Kereskedelmi, szolgáltató területek.

A Fekete kastély, Nedeczky kastély, a Vadászcastély és a Vasútállomás melletti terület.

A területen elhelyezhetők:

- Nem zavaró hatású gazdasági tevékenység. (melyet vizsgálattal kell igazolni)- A tulajdonos (használó) lakása.

- Kereskedelmi szállás-férőhelyek.

- Vendéglátó létesítmények.

- Logisztikai létesítmények. (Vasútállomás mellett)

- Igazgatási jellegű tevékenység.

- Egyéb közösségi, szórakoztató tevékenység.

Részletes szabályozást a rendelet a [4. §](#). (4) bekezdése tartalmazza.

Övezeti jellemzők

Övezeti jel beépítési beépít. max. építmény Min. zöldfelület

Mód tettség magasság területek _____

Gksz 3 szab. álló 40 4,8 1500 50

Gksz2 szab. álló X 4,0 K 60

Gksz3 szab. álló X 6,0 K 50

X = A terület történelmileg kialakult beépített terület. A meglévő funkciók, épületek megmaradnak. Ez utóbbiak felújíthatók, egy alkalommal max. 25 m²-rel bővíthetők, ahol ezzel a lehetőséggel 1989.január 1. óta még nem éltek.

Közművesítettség foka: legalább részleges.

(3) Különleges terület

- Az Afrika múzeum területe:

- A területen elhelyezhető létesítmények:

- Állattartó épületek

- Szabadtéri bemutató létesítmények.

- A fő funkciót szolgáló igazgatási, gazdasági épületek és szállás-férőhelyek, szolgálati jellegű lakás.

Övezeti jele: **Külaf** Sz X 0,4

4,5 1500 (K) 50

Beépítési mód: Szabadon álló

Max. beépítettség: 25 %

A telek legkisebb területe: 1500 m² ill. meglévő

Max. burkolt felület: 20 %

Min. zöldfel.arány: 50 %

Max. szintterület-sűrűség: 0,4

Közművesítetttség foka: legalább részleges.

X = A terület történelmileg kialakult beépített terület. A meglévő funkciók, épületek megmaradnak. Ez utóbbiak felújíthatók, egy alkalommal max. 25 m²-rel bővíthetők, ahol ezzel a lehetőséggel 1989.január 1, óta még nem éltek.

- A temető területe:

Elhelyezhető létesítmények:

a működéshez szükséges létesítmények (Ravatalozó, kápolna, sírok, kripták, kolumbáriumok, emlékművek, fészületek)

Övezeti jele: Kültem Sz 2 0,1

4,5 K 70^x

(*A zöldfelületbe a nem fedett sírhelyek is beszámítanak.)

Beépítési mód: Szabadon álló

Beépítettség: 2 %

Max. építmény-magasság: 4,5 m. Kivéve a kápolna tornya.

Max. burkolt felület: 10 %

Min. zöldfelületi arány: 70 %

A bővítésnél telken belül 30 m-es fásított védősávot kell kialakítani.

Beépítésre nem szánt területek.

13. § /1/ Mezőgazdasági területek.

a. Általános mezőgazdasági övezetek (Má)

Az övezetben a mezőgazdasági termeléssel, termék-feldolgozással, tárolással, ill.

A borturizmussal kapcsolatos építmények helyezhetők el.

Má₁ övezet

Az övezetekben elhelyezhetők:

- A szőlőtermelést és a bor turizmust szolgáló létesítmények kizárólag művelt szőlő esetén

Övezeti jele: **Má₁ Sz 1 0,1**

3.0 2 ha 80

Beépítési mód: Szabadonálló

Max. beépítettség: 1 % és 5 % terepszint alatt.

Max. építmény magasság: 3,00 m.

Min. telek-méret: 2 ha

Max. szintterület-sűrűség: 0,1

Min. művelési arány: 80 %

Max. épület-alapterület: 500 m²

- Má₂ övezet

Az övezetben elhelyezhetők legalább 5 ha egybefüggő gyepterület esetén az állattállomány szállású szolgáló hagyományos anyagból létesített tájba illő istállóépületek egyedi hatósági elbírálás alapján. A 0103/31 hrsz-u ról művelési ágú ingatlanon a sajátos állattartási igényeket kiszolgáló épületek (növény- és madárparkhoz kapcsolódó épületek helyezhetők el.

Övezeti jele: **Má₂ Sz 0,5 0,1**

3,0 5 ha 80

Beépítési mód: Szabadon álló

Max. beépítettség: 0,5 %

Max. épület-magasság: 3,00 m.

Min. telek-méret: 5 ha

Max. szintterület-sűrűség: 0,1

Min. művelési arány: 80 %

Max. épület-alapterület: 400 m²

- Má₃-N övezet

b) Kertés mezőgazdasági terület (Mk)

Az övezetben a kizárólag szőlőhegy rendeltetészerű használatát (szőlőtermelés, szőlőfeldolgozás, bortárolás, borturizmus) szolgáló tájba illő gazdasági épületek építhetők, ill. lakófunkciót is kielégítő épületek építhetők kizárólag művelt szőlő esetén:

ba) A kertés mezőgazdasági övezetben 3.000 m²-nél kisebb telek nem alakítható ki.

bb) Építeni csak legalább 80 %-ban szőlőműveléssel hasznosított földrészleten lehet.

bc) Az övezet beépíthető telkeinek minimális mérete 1.500 m² legkisebb szélessége 16 m.

bd) Beépített földrészlet csak úgy osztható meg, hogy az osztás következtében 3.000 m²-nél kisebb telek ne alakuljon ki és a visszamaradó beépített földrészlet beépítettsége a 3 %-ot nem haladhatja meg

be) - bj)

Mk1- jelű kertés mezőgazdasági övezetben csak gazdasági épület építhető, amelyhez terepszint alatti pince is csatlakozhat további 5%-os beépítettséggel. Az épületekben a gazdasági funkciók kívül elhelyezhető szociális helyiség, ill. pihenést szolgáló helyiség. Lakó- és üdülőépület nem építhető.

Övezeti jele: **Mk1 Sz 3 0,1**

3,0 1500 80

Beépítési mód: Szabadon álló

Max. beépítettség: 3 %

Min. művelési ág: 80 %

Max. építmény . magasság: 3,0 m.

A beépíthető telek

Min. telekméret: 1.500 m²

Min. szélessége: 16 m.

Az épület bruttó . alapterülete: 120 m²

Az épület legnagyobb szélessége: 7 m.

Szőlő művelési ág esetén 7 m legnagyobb épületszélességet kell alkalmazni legalább 2 m mélységig, ezt követően legfeljebb 9 m.

Az ingatlan-nyilvántartásba lejegyzett, vagy jogszerűen szerkezetkész állapotban lévő 7 m-nél szélesebb épületek esetében felújítás, korszerűsítés, átalakítás, tetőtér beépítés csak akkor engedélyezhető, ha az a kialakult épületszélesség növelését nem eredményezi. Utólagos hőszigetelés esetében legfeljebb 10-10 cm-el növelhető az épületszélesség.

Mk1-1- jelű kertés mezőgazdasági övezetben csak gazdasági épület építhető, amelyhez terepszint alatti pince is csatlakozhat további 5%-os beépítettséggel. Az épületekben a gazdasági funkciók kívül lakó-és üdülőfunkció nem helyezhető el.

Övezeti jele: **Mk1-1 Sz 3 0,1**

3,0(4,0) 2700 80

Beépítési mód: Szabadon álló

Max. beépítettség: 3 %

Min. művelési ág: 80 %

Max. építmény magasság: 3,0 m, de a 4000 m²-et meghaladó telekterület esetén legfeljebb 5,5 m

A beépíthető telek

Min. telekméret: 2.700 m²

Min. szélessége: 16 m.

Az épület bruttó alapterülete: 120 m², de a 4000 m²-t meghaladó telekterület esetén legfeljebb 150 m² lehet

Az épület legnagyobb szélessége: 7 m.

Szőlő művelési ág esetén a legnagyobb épületszélesség 7m az egyes épülettömegekre – oldalszárnyakra vonatkoztatva.

A jogszerűen létesített 7 m-nél szélesebb épületek esetében felújítás, korszerűsítés, átalakítás, tetőtér beépítés csak akkor engedélyezhető, ha az a kialakult épületszélesség növelését nem eredményezi. Utólagos hőszigetelés esetében legfeljebb 10-10 cm-el növelhető az épületszélesség.

Mk2- jelű kertés mezőgazdasági övezetben egy lakó-, vagy gazdasági épület helyezhető el, melyhez terepszint alatt pince is csatlakozhat.

A gazdasági épületben elhelyezhető szociális, ill. pihenést szolgáló helyiség is.

Lakóépület csak legalább 3.000 m² nagyságú, min. 20 m. széles, 80 %-ban szőlőműveléssel hasznosított telken építhető.

Gazdasági épületek legalább 1.500 m² nagyságú, min. 16 m. széles telekre építhetők.

Az övezetben az épületek alapterülete a 150 m²-t, a gazdasági épületek alapterülete a 120 m²-t nem haladhatja meg.

Övezeti jele: **Mk2 Sz 3 0,2**

3,6 3.000 80

Beépítési mód: Szabadon álló

Max. beépítettség: 3 %
 Min. művelési ág: 80 %
 Max. szintterület-sűrűség: 0,1 és 0,2
 Max. építmény magasság: 3,0 és 4,0 m.
 A beépíthető telek
 Min. szélessége: 16 m és 20 m.
 Max. alapterülete: 120 m², ill. 150 m²
 Épületszélesség: 7,0 m.

(2) Erdőterületek. (E)

- Az erdőterületek lehetnek

-védelmi erdők **E_v** Nem beépíthető

Terület-használati és építési előírások.

a./ Az erdőterületek beépítésre szánt terület céljára nem vehetők igénybe és az erdőterületek művelési ága nem változtatható meg.

b./ A kizárólag védelmi rendeltetésű erdőterületeken épületet elhelyezni tilos.

c./ Egyéb építményt a védett erdőterületeken kizárólag az OTÉK 32. § alapján szabad elhelyezni.

d./ Az erdők szabad látogatottságát - a tulajdoni viszonyoktól függetlenül - biztosítani kell.

(3) Vízgazdálkodási területek. (Vg)

- A vízgazdálkodási területhez tartozik:

A patak medre és a parti sétány területe.

A nádas tó (szűrőmező) teljes területe.

A Balaton menti nádas sávok területek.

- A területen, ill. a part-rehabilitációs területen elhelyezhető:

Horgásztanya.

Kishajó-kikötő.

Strand.

Vízkar-elhárító építmények.

- A területen lévő földrésztelkek művelési ága csak nádas, gyp és erdő lehet a vízpart-rehabilitációs terv szerint.

Építészeti követelmények a külterület beépítésre nem szánt részein

Tájvédelmi előírások.

14. § (1) Az építés általános feltételei.

A telken az egyes övezetek előírásainak megfelelő építmény akkor helyezhető el, ha:

a./ Biztosítható a telek közútról, ill. magánútról gépjárművel való közvetlen elérhetősége.

b./ A rendeltetésszerű használathoz szükséges közművek (villamos energia, ivóvíz, a szennyvíz nem szennyező elhelyezése, stb) biztosíthatók.

c./ A keletkező hulladékok elszállítható biztosíthatók.

d./ Az építmény nem befolyásolja károsan a táj, a környezet minőségét, s nem szennyezi a felszíni, ill. felszín alatti vizeket.

e./Max. építménymagasság: 3,0 m. (Mk₂ övezetben 3,60 m.)

f.) Az épület legmagasabb pontja: 6,0 m

g.)Max. épület-szélesség: - Mk₁ és Mk₂ jelű kertés mezőgazdasági területek kivételével – 9,00 m.

h.) Az övezetekben lakókocsi, lakókonténer, egyéb mobil jellegű építmény nem helyezhető el.

i.) - q)

b./11 Terepalakítás, vízrendezés:

a/

b/ Az erózióveszélyre tekintettel a művelés során a termőtalajt talajvédő agrotechnikai eljárásokkal, megfelelő talajvédelmi beavatkozások megvalósításával kell megvédeni.

c/

d/ Építmény az utak tengelyétől mért 10 m-en belül nem helyezhető el.

A KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

15. §

A TÚZ ELLENI VÉDELEMRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK.

16. §

Sajátos jogintézmények.

17. § (1) Épületek elhelyezése.

a/ A beépítésre szánt területen az épületeket az 1997.évi LXVIII.tv. 19. §(1) bek. szerint csak építési telken lehet elhelyezni.

b/ A beépítésre nem szánt területen a 6. és 13. §-ban foglaltak szerint lehet épületet, építményt elhelyezni.

(2) Építési tilalom áll fenn:

a/. A temető telekhatárától 50 m.-es távolságban.

b/. Élővizektől 50 m távolságban.

(3)

(4)

(5)

(6) Telekalakítási folyamat során az 1997.éviLXXVIII tv. 23. §. és 24. §-a. és jelen HÉSZ [7. §](#) 6.pontja szerint kell eljárni.

(7) A kiszolgáló utak céljára a Szabályozási Terv szerint szükséges terület-részlete az Önkormányzat javára igénybe vehetők és lejegyezhetők.

Balatonederics Község Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2004. (II.23.) önkormányzati rendelete

Balatonederics község helyi építési szabályzatáról

Hatályos: 2018. 09. 25

2018. ÉS 2019. ÉVI MÓDOSÍTÁSOK

18. §

(1) Ez a rendelet 2004. április 1. napján lép hatályba.

(2) Jelen Szabályozási Terv hatálybalépésével egyidejűleg a Balatonederics Községi Közös Tanács Általános Rendezési Tervének Balatonederics községre vonatkozó részei (1/1985-VÁTI) és a Balatonederics község rendezési tervéről szóló 7/1993. (VI.3.) számú önkormányzati rendelet hatályát veszti

(3) Településszerkezeti Tervet legalább 10 évenként felül vizsgálni és szükség esetén módosítani kell.

(4) A Rendelet

a) [1. melléklet](#): Belterület szabályozási terve I., rajzszáma Bsza-1/M1., készítés dátuma: 2018. augusztus

b) [2. melléklet](#): Belterület szabályozási terve II., rajzszáma Bsza-1/M2., készítés dátuma: 2018. augusztus

c) A [3. melléklet](#): Külterület szabályozási terve I., rajzszáma SZ-3/M., készítés dátuma: 2018. augusztus."

(5) A helyi építési szabályzat az 1. számú függelékkel egészül ki.

[1. melléklet](#)

[2. melléklet](#)

[3. melléklet](#)

[1. Függelék](#)

Balatonederics község Helyi Építési Szabályzatáról szóló többször módosított 1/2004. (II. 23.) rendelethez

a./ A T-1" térségi jelentőségű tájképvédelmi övezetbe sorolt területek nagysága Balatonederics község közigazgatási területén 284,6725 ha . A változással (csökkentéssel) érintett területek összes nagysága 1,0875 ha, ami az összterület 0,38 %-a.

b./ Az M-1 általános mezőgazdasági területövezete térség nagysága. 645,8 ha. A változással (csökkentéssel) érintett területek összes nagysága . 1,0875 ha, ami az összterület 0,17 %-a.

c./ A pontosság mértéke egyik esetben sem éri el a területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. Tv. 23/A §. (2) c. pontjában foglalt +- 5 %-os mértéket.