

Zánka Község Önkormányzat

Képviselő-testülete

.../2010. (.....) Ör.

a 3/2008. (VII. 01.) rendelet módosításáról

**Zánka Község Helyi Építési Szabályzatáról és
Szabályozási Tervéről**



RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁS

2010. június 30.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény 7.§-ában, valamint a helyi önkormányzatokról szóló módosított 1990. évi LXV. Törvény 8.§. (1) bekezdésében adott felhatalmazása alapján Zánka Község Önkormányzata az alábbi rendeletet alkotja.

(A vonatkozó magasabb szintű jogszabályokat a lábjegyzetek jelölik.)

I. FEJEZET ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

Az előírások hatálya

1.§.

Jelen rendelet hatálya Zánka község teljes közigazgatási területére terjed ki.

Az előírások alkalmazása

2.§.

1. A 1.§-ban meghatározott területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni és ezekre hatósági engedélyt adni - az országos érvényű rendelkezések mellett - kizárólag jelen rendelet előírásainak megfelelően szabad.
2. Jelen rendelet kötelezően alkalmazandó mellékletei: a település szabályozási tervének (1.sz. melléklet Szabályozási terv-Beépítésre szánt területek: változatlan BSZA-1, (egységes szerkezetbe foglalt) *MÓDOSÍTOTT BSZA-2-es tervlap* és a változatlan BSZA-3 és SZAB-GY tervlapok, 2.sz. melléklet Szabályozási terv –Beépítésre nem szánt területek változatlan KSZA jelű tervlapja, 3. sz. melléklet Szabályozási terv Kertes-Mezőgazdasági.)

A rendelet előírásai a szabályozási tervvel együtt alkalmazandók.

Az érvényben maradó 3/2008 (VII.01.) sz. rendelet a következőkben változik:

3.§.

1. Az 5.§ a.)pontja

- a.) **beépítésre szánt területek** építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint

Lakóterület:

Falusias **Lf**

Vegyes terület:

Településközpont vegyes terület **Vt**

Központi vegyes területek **Vk**

Gazdasági terület:

Kereskedelmi, szolgáltató **Gksz**

Üdülőterület:

Üdülőházas **Üü**

Hétfégi házas **Üh**

Különleges terület:

temető területe	Kte
idegenforgalmi, rekreációs terület	Kr
strand területe	Kst
sportolási és strandolási célú	Ks
kikötő	Kki
szabadidő központ	Kszk
élménypark	Ké
szennyvíztisztító	Kszt

és a következő képpen módosul és egyidejűleg a fenti 5.§. a pontja hatályát veszti:

a.) **beépítésre szánt területek** építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint

Lakóterület:

Falusias	Lf
<i>Kertvárosias</i>	Lke

Vegyes terület:

Településközpont vegyes terület	Vt
Központi vegyes területek	Vk

Gazdasági terület:

Kereskedelmi, szolgáltató	Gksz
---------------------------	-------------

Üdülőterület:

Üdülőházas	Üü
Hétfégi házas	Üh

Különleges terület:

temető területe	Kte
idegenforgalmi, rekreációs terület	Kr
strand területe	Kst
sportolási és strandolási célú	Ks
kikötő	Kki
szabadidő központ	Kszk
élménypark	Ké
szennyvíztisztító	Kszt

2. A 6.§ címe „, A lakóterületek általános előírásai”

a következő képpen módosul:

A falusias lakóterületek általános előírásai

3. A 6.§ (2). bekezdése „A fő funkciójú épület csak egy épülettömbben helyezhető el. A telken elhelyezésre kerülő mellékfunkciók maximálisan további egy épülettömbben helyezhetők el. A főfunkciójú épület terve vagy megléte nélkül nem engedélyezhető mellék funkciójú épület. A mellék funkciójú épület, vagy építmény használatbavételi engedélye nem előzheti meg a fő funkciójú épület használatbavételi engedélyét.”

A 6.§.(2) bekezdése helyébe következő előírás lép, egyidejűleg az eredeti előírás hatályát veszti:

A fő és mellék funkciók csak egy épülettömbben helyezhetők el. Főfunkciójú épületrész megléte nélkül, vagy annak jogerős és végrehajtható építési engedélye hiányában mellékfunkciójú épületrész nem létesíthető.

- 4. A 6.§ (13). bekezdése** „Oldalhatárra előírt beépítésnél az épületek legszélső szerkezeti eleme (eresz széle) helyezkedjen el az oldalhatáron. Meglévő épület elbontásával nem járó felújítása illetve átalakítása esetén az épület az eredeti építési helyén maradhat. A hátsókert min. 6 méter. Az oldalkert egyik övezetben sem lehet kisebb mint 5 méter.

A 6.§.(13) bekezdése helyébe következő előírás lép, egyidejűleg az eredeti előírás hatályát veszti:

Oldalhatárra előírt beépítésnél az épületek legszélső szerkezeti eleme (eresz széle) helyezkedhet el az oldalhatáron. Meglévő épület elbontásával nem járó felújítása illetve átalakítása esetén az épület az eredeti építési helyén maradhat. Oldalhatáron álló beépítés esetén a hátsókert min. 6 méter. Az oldalkert nem lehet kisebb, mint 5 méter. A szabadon álló beépítés esetén az oldalkert mérete minimum 3 m, a hátsókert minimum 6 m.

5. A 8.§ (1). bekezdése

1. Az Lf övezet építési telkeinek kialakítása és beépítése során alkalmazandó paramétereket a következő táblázat szerint kell meghatározni:

Övezeti jel	Kialakítható telek min. nagyság (m ²)	Kialakítható telek legkisebb telek szélesség (m)	Beépítés módja	Max. beépítettség mértéke (%)	Max. építmény magasság (m)
Lf-1	800	18	O	30	4,0
Lf-2	800	20	O	30	4,5
Lf-3	1000	24	SZ	30	7,0
Lf-4	800	18	O	30	4,0

O: oldalhatáros beépítés, Sz: szabadon álló beépítés

A 8.§.(1) bekezdése helyébe következő előírás lép, egyidejűleg az eredeti előírás hatályát veszti:

1. Az Lf övezet építési telkeinek kialakítása és beépítése során alkalmazandó paramétereket a következő táblázat szerint kell meghatározni:

Övezeti jel	Kialakítható telek min. nagyság (m ²)	Kialakítható telek legkisebb telek szélesség (m)	Beépítés módja	Max. beépítettség mértéke (%)	Max. építmény magasság (m)
Lf-1	800	18	O	30	4,0
Lf-2	600	K, újonnan kialakítandó tömb esetén 20	O	30	4,5
Lf-3	1000	24	SZ	30	7,0
Lf-4	800	18	O	30	4,0

O: oldalhatáros beépítés, Sz: szabadon álló beépítés; K: kialakult szerinti

6. A rendelet 8.§-a után egy új 8/A.§-sal egészül ki, Kertvárosias lakóterületek (Lke)

1. A kertvárosias lakóterületeken az Lke-1 és Lke-2 övezetben elhelyezhető – jellemzően földszintes –max. kétlakásos lakóépület, valamint az OTÉK-ban felsorolt egyéb funkciójú épületek.
2. Az Lke övezet építési telkeinek kialakítása és beépítése során alkalmazandó paramétereket a következő táblázat szerint kell meghatározni:

Övezeti jel	Kialakítható telek min. nagyság (m ²)	Kialakítható telek legkisebb közterülettel határos szélessége (m)	Beépítés módja	Max. beépítettség mértéke (%)	Max. építmény magasság (m)	Max. homlokzatmagasság (m)
Lke-1	800	20	O	30	3,5	4,0
Lke-2	800	15	SZ	30	3,5	4,0

O: oldalhatáron álló beépítés; Sz: szabadon álló beépítés;

3. A szabályozási tervlapon feltüntetett építési helyek, építési vonalak és a telekhatárok kötelezően figyelembe veendők.
4. A kertvárosias lakóövezetben egy építési telken csak egy épülettömeg helyezhető el.
5. A kertvárosias lakóterület építési övezetében a fő tömeget meghatározó épületterész csak magas tetővel létesíthető. A fő tömeget meghatározó tető hajlásszöge 35°-nál alacsonyabb és 45°-nál meredekebb nem lehet. Az épület beépített alapterületének 30%-ig tetőterasz létesíthető. Az épületeken, építményeken és melléképítményeken is kizárólag piros színű égetett agyagcserép alkalmazható.
6. A kertvárosias lakóterületen a kerítésekre vonatkozó szabályok az alábbiak:
az Lke jelű építési övezetekben a telkek közterülettel határos telekhatárain max. 1,6 m magas kerítés építhető. Lábazatuk tömör, rakott mélyfugás kőlábazat lehet, 0,5 m magas. A felette lévő felületnek legalább 30 %-ban áttörtnek kell lenni natúr színű faanyagból mélyfugás rakott kő oszlopokkal. Az Lke-1 övezetben a hátsó, a Z-3 jelű zöldterülettel közös telekhatárokon egységesen 1,6 m magas, tömör mélyfugás kőkerítés építhető soros rakással (látszó beton, látszó zsalukő nem alkalmazható).
Az építési telkek oldal- és hátsó telekhatárán kizárólag max. 50 cm tömör mélyfugás kőlábazatú, 1,6 m magas kerítés építhető min. 30 % áttörtségű natúr színű fából, acél tartóoszlopok között, vagy bokorsorba rejtett huzal ill. hálókerítés alkalmazható. A kötelező beültetési területhatára és az azon belüli telekhatárok minden oldala kizárólag lábazat nélküli drótfonatból készülő kerítéssel keríthető szükség esetén.
7. A kertvárosias lakóterületen belül az előkertben a melléképítmények közül csak a kerítéssel egybeépített max. 2 m²-es hulladéktartály-tároló, valamint a közműbecsatlakozási és közműpótló műtárgy helyezhető el.
8. Az épületek homlokzatait vakolt, téglá illetve nyerskő felülettel kell kialakítani, a homlokzatok színezésére kizárólag a fehér és törtfehér árnyalatai, a világos okkersárga és világos szürke (kizárólag világos pasztell színek) alkalmazhatók.
9. Az épületek közterület felé eső oldalán semmilyen gépészeti szerelvény nem helyezhető el takartan sem, míg egyéb homlokzatain a közműépítmények és szerelvényeik, valamint egyéb gépészeti szerelvények csak takartan helyezhetők el. A tetőn lévő napkollektorok csak tetősíkba süllyesztetten helyezhetők el.
10. A tetőfelület max. 10 %-a bontható meg tetősík ablakkal, ill. a tető síkjából felnyíló jellegű tetőablak felépítménnyel.
11. A kertvárosias lakóterület Lke-2 jelű építési övezetében, a telek kötelező beültetéssel jelölt telekrészen a főépület használatbavételi engedélykérelmének benyújtásáig – a

függelékben felsorolt növényekből –teljes felületén három szintű (fa, cserje, alacsony cserje) növényzetet kell telepíteni és folyamatosan ápolni, karban tartani.

7. **A 13.§ 3. bekezdése** „Az övezetben a jogszerűen meglévő épületek az övezet sajátos előírásainak megfelelően bővíthetők, átépíthetők, felújíthatók, magastetővel elláthatók. Sor ill. láncház esetén csak a teljes épülettömbre készített terv alapján és csak az egész épülettömbre együtt engedélyezhető és építhető magastető.”

A 13.§.(3) bekezdése helyébe következő előírás lép, egyidejűleg az eredeti előírás hatályát veszti:

3. Az övezetben a jogszerűen meglévő épületek az övezet sajátos előírásainak megfelelően bővíthetők, átépíthetők, felújíthatók, magastetővel elláthatók. Az épületek tervezése és engedélyezése a 193/2009 (IX.15.) korm. rend. 27.§. (2) bekezdése (és esetleges későbbi módosításai) szerint történhet. Sor ill. láncház esetén a meglévő épületek tetőszerkezetének átalakítása felújítása, tetőtér beépítése az egységes utcakép megtartása érdekében csak az alábbi paraméterek mellett lehetséges:
- Csak a telek oldalhatárára merőleges gerincirányú, 40-45° hajlásszögű, szimmetrikus nyeregtető alakítható ki. Saroktelek esetén a tetőgerinc irányát a szomszédos épülethez való illeszkedés határozza meg.
 - A tető héjazata piros cserépfedés lehet, épületcsoportonként csak azonos színű és fajtájú.
 - Az épületek tetőgerinc magassága maximálisan 7,5 m lehet, de egy csoportház esetén minden egység tetőgerincének azonos magasságúnak kell lennie.
 - Az épületek közterület felőli ereszvonalanak a közterület felőli homlokzatnál kell indulniuk.
 - Tetőfelépítmény tetősíkból felnyíló kialakítással, vagy a tetőszerkezet hajlásszögével megegyező betoldással alakítható ki. Tetősík ablak elhelyezése a tetőfelület max. 10%-a lehet.
 - A tető közterülettel – Horgász utca (hrs: 509 és 543) és a Dózsa Gy. utca (hrs: 457) - ellentétes oldalán az épület beépített alapterületének 30%-ig tetőterasz létesíthető.
 - Az épületek felújítása során a bejáratok felett kizárólag max. 2 m²-es esővédő előtető építhető, konzolos kialakítással piros cserépfedéssel.
 - Felújítás során a homlokzatok színe csak a fehér és törtfehér árnyalataiból, a világos okkersárga és világos szürkeárnyalataiból (kizárólag világos pasztell színek) választhatók

8. **A 20.§ 2. 3. és 4. bekezdése**

2. „A zöldterületek a funkció, valamint az elhelyezhető épületek, építmények szempontjából az alábbi övezetekre tagolódnak:
- Z-1: közpark, közkert
 - Z-2: parti sétány

3. A zöldterületek részletes előírásai az alábbiak:

övezeti jel	beépíthető telek min. nagysága (m ²)	beépíthető telek legkisebb szélessége (m)	beépítés módja	beépítettség max. mértéke (%)	max. építmény-magasság (m)
Z-1	5000	50	SZ	2	4,5
Z-2	3000	30	SZ	1	4,5

SZ: szabadonálló

4. A Z-1 övezetben a (2) bekezdésben meghatározott feltételekkel az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:

- pihenést és testedzést szolgáló építmények (pihenőhely, sétaút, játszótér, sportpályák stb.),
- sportpályák kiszolgáló létesítményei (öltöző, lelátó),
- kerti építmények (pl. pergola, zenepavilon),
- köztárgyak, műtárgyak (szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút stb.),
- vendéglátó létesítmény,
- szabadidő létesítmények,
- a terület fenntartását szolgáló épület”

A 20.§.(2), (3) és (4) bekezdése helyébe következő előírás lép, egyidejűleg az eredeti előírás hatályát veszti:

2. „A zöldterületek a funkció, valamint az elhelyezhető épületek, építmények szempontjából az alábbi övezetekre tagolódnak:

- Z-1: közpark, közkert
- Z-2: parti sétány
- Z-3: fásított, védelmi célú közpark

3. A zöldterületek részletes előírásai az alábbiak:

övezeti jel	beépíthető telek min. nagysága (m ²)	beépíthető telek legkisebb szélessége (m)	beépítés módja	beépítettség max. mértéke (%)	max. építmény-magasság (m)
Z-1	5000	50	SZ	2	4,5
Z-2	3000	30	SZ	1	4,5
Z-3	1000	-	-	-	-

SZ: szabadonálló

4. A Z-1 övezetben a 3. bekezdésben meghatározott feltételekkel az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:

- pihenést és testedzést szolgáló építmények (pihenőhely, sétaút, játszótér, sportpályák stb.),
- sportpályák kiszolgáló létesítményei (öltöző, lelátó),
- kerti építmények (pl. pergola, zenepavilon),
- köztárgyak, műtárgyak (szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút stb.),
- vendéglátó létesítmény,
- szabadidő létesítmények,
- a terület fenntartását szolgáló épület”

Záró rendelkezések

4.§.

1. a) Jelen rendelet kerül kihirdetésre és lép hatályba.
b) E rendelet rendelkezéseit a rendelet hatálybalépése után indult ügyekben és a megismételt eljárásban kell alkalmazni.
2. A Településszerkezeti Tervet lehetőleg 10 évenként felül kell vizsgálni és szükség esetén módosítani.
3. **Minden új beépítésre szánt területen építési engedély csak akkor adható ki, ha előtte a szolgáltatók igazolása alapján bizonyítható, hogy a Balaton törvényben előírt csatornázottsági feltétel teljesült!**
4. A rendelet kihirdetéséről a Körjegyző az SZMSZ-ben szabályozott módon gondosodik.
- 5.
6. A körjegyző a „Zánka Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről” szóló 3/2008. (VII. 01.) Ör. rendeletét e rendelettel 2010.ig egységes szerkezete foglalja.

Zánka, 2010.

F i l e p Miklós
polgármester

S ó l y o m B é l á n é
körjegyző