

Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2018. (XII.19.) önkormányzati rendelete

a Helyi Építési Szabályzatról (egységes szerkezetben)

Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk. (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a 62. § (6) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

I. Fejezet *ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK*

1. A rendelet hatálya

1. §

A HÉSZ szabályozási tervi mellékletei a következők:

- a) 1. melléklet: SZA-1 jelű Szabályozási terv a közigazgatási terület külterületére
- b) 2. melléklet: SZA-2 jelű Szabályozási terv a belterületre.
- c) egyéb függelék

2. Szabályozási elemek és alkalmazásuk

2. §

(1) A szabályozási terven alkalmazott kötelező szabályozási elemek az alábbiak:

- a) meglévő és tervezett belterületi határ
- b) meglévő és tervezett szabályozási vonal
- c) szabályozási szélesség,
- d) övezet, építési övezet határa
- e) beültetési kötelezettség határa
- f) a telek be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó része
- g) kötelező fásítás
- h) beépítetlenül megőrzendő parti területsáv
- i) megőrzendő természetes partvonal

(2) A kötelező szabályozási elemek csak jelen rendelet módosításával változtathatók meg.

(3) A szabályozási terven alkalmazott irányadó szabályozási elemek az alábbiak:

- a) irányadó telekhatár
- b) magánút
- c) megszüntető jel
- d) földhivatali térképen nem szereplő meglévő épület
- e) meglévő épület

(4) Az irányadó szabályozási elemek a szabályozási terv módosítása nélkül változtathatók. A terven ábrázolt, irányadó szabályozási elemektől a szabályozási terv módosítása nélkül el lehet térni.

3. Közterület alakításra vonatkozó előírások

3. §

(1) A közterületek határait a szabályozási tervek meglévő és tervezett szabályozási vonalai határolják le.

(2) Amennyiben az adott közterületre vonatkozóan nincs érvényben lévő közterület-alakítási terv, a közterület alakítására vonatkozó rendelkezéseket, a szabályozási tervek által, a közterületre megfogalmazott övezethez tartozó előírások tartalmazzák.

(3) Amennyiben az adott közterületre vonatkozóan van érvényben lévő közterület-alakítási terv, a közterület alakításánál a szabályozási tervek által, a közterületre megfogalmazott övezethez tartozó előírásokat és a közterület-alakítási tervben megfogalmazottakat együttesen kell alkalmazni.

(4) A közterületek használatával kapcsolatos szabályokat önálló önkormányzati rendelet tartalmazza.

4. Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

4. §

(1) A lakó és vegyes építési övezetekben tetőtér beépítés esetén csak egyszintes tetőtér alakítható ki.

(2) Pince, terepszint alatti építmény létesítése, felújítása, bővítése, átalakítása csak saját telken belül történhet, új, önállóan kialakított térszín alatti építmény a közterületet és szomszédos telkeket legfeljebb 3,0 m-re közelítheti meg. A terepszint alatti építmény nagysága nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb beépítettség mértékét.

5. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

5. §

(1) A település területén az Nemzeti Ökológiai Hálózat - Magterülethez és Puffer területhez tartozó területek, az országosan védett Balaton-felvidéki Nemzeti Park védett területei, természeti és természet közeli területek, tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő övezet területe, a Natura2000 területek, kiváló termőhelyi adottságú erdőterület, felszíni vízminőség védelmi és vízerózióknak kitett területek lehatárolását a Szabályozási terv tájékoztató elemként tartalmazza, megóvásukat biztosítani kell, területükön a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

(2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességeket, a jellemző természetes rendszerek megóvását.

(3) Tájképvédelmi területen új épület elhelyezésénél a tájba illeszkedés az építési engedélyezés során látványtervvel igazolandó.

(4) A szabályozási terven, kötelező fásítás jellel jelölt területeken kívül további fasorok az adott övezet használatának korlátozása nélkül telepíthetők.

6. A környezet védelmének általános előírásai

6. §

(1) Általános követelmények:

- a) A beruházások megvalósítása, meglévő tevékenységek folytatása, rendeltetésmód változtatás(ok), valamint a telepengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenység csak a környezetvédelmi kölcsönhatások ellenőrzése, a környezetvédelmi előírások, és határértékek betartása alapján történhet, a szakhatóságok előírása szerint.
- b) A csapadékvíz elvezetéséről vagy a szennyezetlen vizek elszikkasztásáról minden telek tulajdonosának, használójának gondoskodnia kell. A vízfolyásba csak az eljáró vízügyi hatóság hozzájárulásával és feltételeinek betartásával szabad csapadékvizet bevezetni.
- c) A „nagy vízi medrek, a parti sávok, vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével” kapcsolatos eljárásokról szóló vízügyi követelményeket be kell tartani, valamint az előírásoknak megfelelő védősáv fennmaradását biztosítani kell.
- d) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint a környezeti levegő bűzzel való terhelése.
- e) A vizek és közcélú vízi létesítmények fenntartása esetén a jogszabályi előírásokat érvényesíteni kell.
- f) A település fejlesztése során előnyben kell részesíteni a hulladékszegény technológiák alkalmazását és a kevésbé vízigényes tevékenységeket.

(2) Speciális eljárási szabályok:

- a) Erdőterületeket érintő beruházások során az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.
- b) Beruházások megvalósítása során a termőföldről és a termőföld védelméről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.
- c) A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi épületek, építmények védelméről szóló jogszabályoknak megfelelően kell a vízügyi hatóság előírásai szerint az engedélyezéseket lefolytatni.

7. Közműekre vonatkozó általános előírások

7. §

(1) A közműveket közterületen, vagy szolgalmi jog bejegyzéssel telken (telkeken, beleértve a magánutat is) keresztül lehet vezetni, elhelyezni.

(2) A beépített, a beépítésre szánt területeket kiszolgáló burkolt út csak a csapadékvíz elvezetés megoldásával együtt építhető.

(3) 20 gépkocsi befogadásánál több férőhelyes parkolót létesíteni csak kiemelt szegéllyel és vízzáró burkolattal, hordalék- és olajfogó műtárggyal szabad. Az előtisztított csapadékvizek területen, telken tartása, öntözésre történő felhasználása javasolt.

(4) A belterületen, a teljes közművesítettség, külterületen, beépítésre nem szánt területen részleges közművesítettség az építés feltétele.

8. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások (tilalmak, telekalakítás, településrendezési kötelezések, közterület-alakítás)

8. §

(1) Az övezetenként és építési övezetenként kialakítható telek minimális méreteit a HÉSZ övezetenként és építési övezetenként tartalmazza. Az övezeti és építési övezeti előírásokban megfogalmazottnál, kisebb, kialakult telek beépíthető, amennyiben azt a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló törvény előírásai is megengedik, az egyéb vonatkozó rendelkezések betartása mellett.

(2) Az övezetben és építési övezetben a kialakítható telek minimális szélességére vonatkozó előírás átlagszélességet jelent.

(3) Telek két részre való osztása abban az esetben is megvalósítható, ha keletkező telkek az övezetben és építési övezetben előírt telekméret nagyságának 95%-át elérik, és minden keletkező telek közterületről megközelíthető.

(4) Az övezetben kialakítható legkisebb telekmérettől – legfeljebb két telek kialakításakor – maximum 5 %-kal el lehet térni teleknagyság tekintetében, ha a kérelmező ellenérték nélkül – a szabályozási terv szerinti út kialakítása céljából – területet ad le.

(5) Nyeles telek esetében a minimális telekméretnek a nyél területén kívüli telekterületnek kell megfelelni.

9. §

(1) Az övezetben és építési övezetben kialakítható telek legkisebb mérete és egyéb előírása, az építési telek méretére vonatkozik, az övezetben létesülő magánútra, közműelhelyezési telekre nem vonatkozik.

(2) Legfeljebb két telket feltáró magánút minimális szélessége 5,0 m, ennél több telket feltáró magánút minimális szélessége 6,0 m lehet.

(3) Ahol az övezet erre külön lehetőséget biztosít, ott új nyúlványos telek is létesíthető. Két egymás mellett húzódó nyél csak akkor alakítható magánúttá, ha a szabályozási szélességük együttesen legalább 6,0 m.

10. §

(1) Amennyiben a kialakult telekméret közterület szélesítése, kialakítása miatt az övezetre és építési övezetre előírt érték alá csökken, a telekalakítás megvalósítható.

(2) Ahol a szabályozási terv közút szélesítését, új közút kialakítást írja elő, az önkormányzati tulajdonba kerülésig a kialakított út, magánút kizárólag közforgalom számára megnyitott magánútként létesíthető, közterületi határán kerítés nem létesíthető.

(3) A telekméret növekedést eredményező bármely telekalakítás akkor is megvalósítható, ha az így megnövekedett nagyságú új tel(k)ek mérete továbbra is az övezeti határérték alatt marad.

(4) Telekalakítás kialakult telek esetében akkor is megvalósítható, ha a telket szabályozási vonal érinti, és így a közterület kialakítása miatt a meglévő telek nagysága az övezeti minimum alá csökken, vagy a beépítettsége a megengedett legnagyobb beépítettséget meghaladja, vagy a fennmaradó zöldfelülete nem éri el zöldfelület legkisebb mértékét, vagy az előkert így az előírt érték alatt marad.

(5)¹ A telek be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó részén, távlati közúti kapcsolatot biztosító szakaszának területigénye a telek beépítési nagyságába nem számítható bele.

9. Építés általános szabályai

11. §

(1) Ha a telken meglévő épület egy része építési helyen kívülre esik, az építési helyen kívüli épületrész annak tömegnövekedése nélkül felújítható, de újra nem építhető.

(2) Amennyiben egy telekre, építési telekre vonatkozóan az adott övezet, építési övezet előírása az építés általános szabályaiban rögzített előírástól eltérő előírást állapít meg, az övezetben, építési övezetben rögzített előírást kell betartani.

(3) Építési övezetben, az elő-, oldal-, és hátsókert mérete – amennyiben a szabályozási terv, ill. az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek – a beépítési mód figyelembe vételével a következő:

- a) az előkert mérete, amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek. az építési tevékenységgel érintett építési telek helye szerinti utcaszakaszon (a két szomszédos telket vizsgálva) a meglévő, kialakult átlagos méret. Beépítetlen szomszédos telek esetében, azon 5,0m-t kell figyelembe venni. Amennyiben nincs kialakult állapot, vagy nem állapítható egyértelműen meg, abban az esetben az előkert mérete legalább 5,0 méter, de az utcai telekhatártól legfeljebb 8,0 méterre lehet a beépítés vonalát az építési helyen belül hátrahúzni. Saroktelek esetében az előkert méretét az egyik irányból kell biztosítani másik oldalról legalább 3,0 méter tartandó.
- b) az oldalkert minimális mérete, amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek:
 - ba) szabadon álló beépítési mód esetében a megengedett legnagyobb épületmagasság fele.
 - bb) oldalhatáron álló beépítési mód esetében a megengedett legnagyobb épületmagasság értéke.
- c) a hátsókert mélysége:
 - ca) a 60,0 méter átlagos telekmélységet el nem érő mélységű telek esetén legalább 6,0 méter,
 - cb) a 60,0 métert meghaladó telekmélység esetén legalább 12,0 méter.

(4) Beépítésre nem szánt övezetbe tartozó telken épületet - a szabályozási terv egyéb rendelkezése hiányában –az összes telekhatár mentén legalább 6,0 méteres beépítetlenül hagyott területsáv megtartásával lehet elhelyezni.

(5) Egy telken elhelyezendő főépítmények közötti távolságnak az övezetben és építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékének kell megfelelnie.

(6) A földmunkával járó beruházások esetében érvényre kell juttatni a kulturális örökség védelméről szóló törvény rendelkezéseit.

(7) Terepalakításra vonatkozó szabályok az alábbiak:

- a) Az egyes övezetekben, építési övezetekben a természetes terepadottságokat építési helyen kívül kizárólag előkertben, a telek gyalogosan és gépjárművel történő megközelítése érdekében lehet megváltoztatni.
- b) 1,5 m-nél magasabb támfal nem építhető.

1 A 10. § (5) bekezdését a Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 16/2021. (X.29.) önkormányzati rendelet 1.§-a iktatta be.

(8) Amennyiben a telek átlagos lejtése a 10%-ot meghaladja, az előkertben legfeljebb 20m² bruttó alapterületű támfalgarázs elhelyezhető. Támfalgarázs legalább két homlokzatát föld takarja.

10. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

12. §

Gyenesdías a III. katasztrófavédelmi osztályba sorolt. Az elégséges védelmi szint követelményeit külön jogszabály szerint kell biztosítani.

11. Állattartó épület, építmény és trágyatároló elhelyezésének szabályai

13. §

(1) Állattartó épület elhelyezése esetén településközpont vegyes területen a fő rendeltetést tartalmazó épülettől (saját telken állótól és szomszédostól is) legalább 18,0 métert kell tartani.

(2) Állattartó épület elhelyezése esetén kertvárosias lakóterületen a lakóépülettől (saját telken állótól és szomszédostól is) legalább 12,0 métert kell tartani.

(3) Üdülőterületen állattartó épületet az üdülőépülettől (saját telken állótól és szomszédostól is) legalább 25 méter távolságot megtartva lehet elhelyezni.

(4) Különleges és zöldterületen kizárólag a rendeltetéshez, az oktatáshoz, neveléshez, sportoláshoz kapcsolódó állattartó épületek, építmények helyezhetők el.

(5) Lakó-, és vegyes területeken csak a saját célra tartott állatok számára helyezhető el állattartó épület, építmény, beleértve a karámokat is.

12. Járművek elhelyezésének szabályai

14. §

Az OTÉK jármű elhelyezési szabályaitól eltérni településközpont vegyes és különleges beépítésre szánt területek esetében van lehetőség, az igény 60%-ának mértékéig, úgy, hogy a telken belül nem biztosított igényt 500 méteren belül közterületen vagy magánterületen kell biztosítani. Amennyiben magánterületen kerül biztosításra, azt az elhelyezést biztosító telek ingatlan-nyilvántartásába fel kell vezetni.

II. Fejezet

RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

13. Beépítésre szánt területek előírásai

15. §

A település területének beépítésre szánt területei a következők:

- a) kisvárosias lakóterület
- b) kertvárosias lakóterület
- c) településközpont vegyes terület

- d) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- e) üdülőházas üdülőterület
- f) hétvégi házas üdülőterület
- d) különleges terület.

14. Kisvárosias lakóterület (Lk)

16. §

(1) A kisvárosias lakóterületen az OTÉK vonatkozó szakasza szerinti rendeltetésű épületek helyezhetők el, amennyiben az általános, vagy övezeti előírások ettől eltérően nem rendelkeznek.

(2) Kisvárosias lakóterületen, amennyiben az építési övezeti előírások másként nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb két rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el.

(3) Az Lk-1 jelű övezet előírásai:

- a) Az övezet olyan kialakult kiskertes lakóövezet a településközpontban, melyek a 6,5 m-t meg nem haladó épületmagasságú lakóépületek elhelyezésére szolgálnak.
- b) A kialakítható legkisebb telekméret min. 700 m², a telek legkisebb szélessége 16 m.
- c) Az övezetben a telken kialakult oldalhatáron álló beépítés akkor tartható, ha a szomszédos telkeken a telepítési távolságok és oldalkertek megtartása mellett legalább 8,0m szélességű építési hely marad. Új beépítés csak szabadon álló lehet. Azon kialakult esetekben, ahol a telek utca menti mindkét szomszédja oldalhatáron álló beépítésű, és a telepítési távolságok és az oldalkert megtartása mellett, a telken 8,0 méternél keskenyebb építési hely marad, választható az oldalhatáron álló beépítési mód.
- d) Az övezet legnagyobb beépítettsége 35%, a zöldfelület legkisebb mértéke: 40%.
- e) Az övezetben az előkert megengedett legkisebb nagysága 5,0 m, a Kossuth utca mentén – ha a telek csak a Kossuth utcáról közelíthető meg – 6+5 m.
- f) A megengedett legnagyobb épületmagasság 6,5 m.

(4) Az Lk-2 jelű övezet előírásai:

- a) Az övezet olyan kialakult kiskertes lakóövezet a település kapujában, mely a 4,0 m-t meg nem haladó épületmagasságú épületek elhelyezésére szolgálnak.
- b) A kialakítható legkisebb telekméret min. 450 m², a telek legkisebb szélessége 16 m.
- c) Az övezetben a megengedett beépítési mód: szabadon álló.
- d) Az övezet legnagyobb beépítettsége 35%, a zöldfelület legkisebb mértéke: 40%.
- e) Az övezetben az előkert megengedett legkisebb nagysága 5,0 m.
- f) A megengedett legnagyobb épületmagasság 4,0 m.

15. Kertvárosias lakóterület (Lke)

17. §

(1) A kertvárosias lakóterületen az OTÉK vonatkozó szakasza szerinti rendeltetésű épületek helyezhetők el, amennyiben az általános, vagy övezeti előírások ettől eltérően nem rendelkeznek.

(2) Kertvárosias lakóterületen, amennyiben az építési övezeti előírások másként nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb két rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el, melyből egy lehet lakás. Az övezetre előírt minimális telekméret kétszeresét meghaladó telkek esetében a telken elhelyezhető két lakás.

(3) Kertvárosias lakóterületen az övezetre előírt minimális telekméret kétszeresét meghaladó telkek esetében legfeljebb két főépítmény létesíthető, egyéb esetekben egy.

(4) Kertvárosias lakóterületen csak olyan kereskedelmi szolgáltató rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el, melynek épületen kívüli raktározási helyigénye a telek beépített területének 50%-ának mértékét nem haladja meg.

(5) A zöldfelület legkisebb mértéke, amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek, 50%.

(6) Az övezetben a telken kialakult oldalhatáron álló beépítés akkor tartható, ha a szomszédos telkeken a telepítési távolságok és oldalkertek megtartása mellett legalább 8,0m szélességű építési hely marad. Új beépítés csak szabadon álló lehet. Azon kialakult esetekben, ahol a telek utca menti mindkét szomszédja oldalhatáron álló beépítésű, és a telepítési távolságok és az oldalkert megtartása mellett, a telken 8,0 méternél keskenyebb építési hely marad, választható az oldalhatáron álló beépítési mód.

18. §

(1) Lke-1 építési övezet előírásai

- a) Laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, kialakult lakóövezet, amely az 6,0 m-t meg nem haladó épületmagasságú, elsősorban lakóépület elhelyezésére szolgál,
- b) minimálisan kialakítható telekméret 800 m², minimális utcafronti telekszélesség 18,0 m.
- c) A telek legnagyobb beépítettsége 30%, a zöldfelület legkisebb mértéke: 50%
- d) Az előkert minimális nagysága Kialakult, vagy 5,0 m, a Kossuth Lajos utca mentén, ha a telkek megközelítése csak a Kossuth utcáról lehetséges, akkor az előkert 6+5 m. Saroktelken, oldalhatáron álló beépítés esetén, a beépített telekhatár mentén, 0,0 m lehet.
- e) Az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0 m.

(2) Lke-2 építési övezet előírásai

- a) Laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, kialakult hegylábi lakóterület, amely a 5,0 m-t meg nem haladó épületmagasságú, elsősorban lakóépület elhelyezésére szolgál.
- b) minimálisan kialakítható telekméret 1000 m², minimális utcafronti telekszélesség 18,0 m.
- c) A telek legnagyobb beépítettsége 20%, a zöldfelület legkisebb mértéke: 55%
- d) Az övezetben az előkert nagysága Kialakult, vagy 5,0 m.
- e) Az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 5,0 m.

(3) Lke-3építési övezet előírásai

- a) Összefüggő nagy kertes, lakóterület, ahol épületenként legfeljebb 6 vendégszobaszámú szálláshely létesíthető.
- b) Szálláshely szolgáltató és egészségügyhöz kapcsolódó létesítmények esetén, a 17. § (2) és (3) bekezdésében meghatározott számú épületeken felül, korlátozás nélkül további épületek is elhelyezhetők.
- c) minimálisan kialakítható telekméret 3000 m², minimális utcafronti telekszélesség 25,0 m.
- d) ²A telek legnagyobb beépítettsége 30%, legfeljebb a beépítés 10%-a lehet lakófunkció, a zöldfelület legkisebb mértéke: 50%.
- f) Beépítési paraméterek:
 - fa) Az előkert nagysága legalább 5,0 m, a Galagonya utca felől legalább 8,0m
 - fb) Oldalkert nagysága legalább 6,0 m.

2 A 18. § (3) bekezdés d) pontja a Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 16/2021. (X.29.) önkormányzati rendelet 2.§-ával megállapított szöveg.

- g) Az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 5,5 m. A megengedett maximális homlokzatmagasság 7,5.

16. Településközpont vegyes terület (Vt)

19. §

- (1) A településközpont vegyes területen az OTÉK vonatkozó szakasza szerinti rendeltetésű épületek helyezhetők el, amennyiben az általános, vagy övezeti előírások ettől eltérően nem rendelkeznek.
- (2) A településközpont vegyes területen csak olyan rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el, melynek épületen kívüli raktározási igénye a telek beépített területének 50%-ának mértékét nem haladja meg.

20. §

- (1) Vt-1 építési övezet előírásai:
- Telkenként legfeljebb 2 lakás létesíthető.
 - minimálisan kialakítható telekméret 1200 m², minimális utcafronti telekszélesség 20,0 m.
 - Az övezet beépítési módja a telken kialakult, és a szomszédos beépítésektől függően, oldalhatáron álló, vagy szabadon álló lehet.
 - A telek legnagyobb beépítettsége 50%, a zöldfelület legkisebb mértéke: 30% lehet.
 - Az övezetben az előkert nagysága legalább Kialakult, vagy 5,0 m.
 - Az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 8,0 m.
- (2) Vt-2 és Vt-2 vprnt építési övezet előírásai (Az övezet vízpart rehabilitációs tanulmánytervvel érintett parti sávba eső részeit külön jellel különbözteti meg a terv.):
- Elsősorban települési szintű kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál. Az övezetben elhelyezhető funkciók az OTÉK 16. §. (2) bekezdés a, b, f pontja szerinti építmények. A Vt-2 vprnt övezetben nem helyezhetők el a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről szóló 283/2002. (XII. 21.) Korm. rendelet 8. § (1) bekezdés szerinti építmények. Az övezetben kialakítható szálláshely szolgáltató épületekben, legalább 25 szoba és minimum 50 férőhelyes szállodák és panziók létesíthetők. Lakófunkció az övezet épületeiben, a főfunkció mellett, az épület(ek) összesített, földszinti nettó szintterületének legfeljebb 20 %-ának megfelelő mértékben létesíthetők, a tulajdonos, a személyzet, a bérlő, stb. számára.
 - minimálisan kialakítható telekméret 1500 m², minimális utcafronti telekszélesség 30,0 m.
 - Az övezet beépítési módja szabadon álló.
 - A telek legnagyobb beépítettsége 50%, a zöldfelület legkisebb mértéke: 30% lehet.
 - Beépítési paraméterek:
 - az előkert nagysága legalább 6,0 m.
 - oldalkert nagysága legalább 5,0 m
 - hátsókert nagysága legalább 12,0 m.
 - Az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 9,5 m.
- (3) Vt-3 építési övezet előírásai
- Elsősorban települési szintű kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, építmények elhelyezésére szolgál. Az övezetben elhelyezhető funkciók az OTÉK 16. §. (2) bekezdés: a, b, d pontja szerinti, valamint kivételesen nem zavaró hatású népművészeti és kézműipari építmények.
 - minimálisan kialakítható telekméret 1500 m², minimális utcafronti telekszélesség 18,0 m.
 - Az övezet beépítési módja oldalhatáron álló.

- d) A telek legnagyobb beépítettsége 35%, a zöldfelület legkisebb mértéke: 45% lehet.
- e) Beépítési paraméterek:
 - ea) előkert nagysága legalább 12,0 m.
 - eb) oldalkert nagysága legalább oldalhatáron álló beépítés esetén 6,0.
 - ec) hátsókert nagysága legalább 12,0 m.
- f) Az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m.

(4) Vt-4 vprtv építési övezet előírásai

- a) Elsősorban települési szintű kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, építmények elhelyezésére szolgál. Az övezetben elhelyezhető funkciók az OTÉK 16. §. (2) bekezdése, b, d, f pontja szerinti építmények. Az övezet épületeiben, a főfunkció mellett, az épület(ek) összesített, földszinti nettó szintterületének legfeljebb 20 %-ának megfelelő mértékig lakás is létesíthető, a tulajdonos, a személyzet, a bérlő, stb. számára.
- b) minimálisan kialakítható telekméret 5000 m², minimális utcafronti telekszélesség 18,0 m. c) Az övezet beépítési módja szabadon álló lehet.
- d) ³A telek legnagyobb beépítettsége 50%, a zöldfelület legkisebb mértéke: 35% lehet.
- e) Beépítési paraméterek:
 - ea) előkert nagysága legalább 12,0 m.
 - eb) oldalkert nagysága legalább 6,0 m
 - ec) hátsókert nagysága legalább 12,0 m.
- f) ⁴Az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 12,5 m, ahol a létesítendő új épület egyetlen homlokzatának magassága sem haladhatja meg a 14,5m-t.

(5) Vt-5 építési övezet előírásai

- a) Elsősorban települési szintű oktatási, igazgatási, egészségügyi, kereskedelmi és vendéglátó, szálláshely, szolgáltató létesítmények elhelyezésére szolgál, ahol telkenként legfeljebb 2 lakás létesíthető. Az övezetben elhelyezhető funkciók az OTÉK 16. §. (2) bekezdés: a, b, d, f pontja szerinti építmények.
- b) minimálisan kialakítható telekméret 1500 m², minimális utcafronti telekszélesség 40,0 m.
- c) Az övezet beépítési módja szabadon álló.
- d) A telek legnagyobb beépítettsége 50%, a zöldfelület legkisebb mértéke: 30% lehet.
- e) Beépítési paraméterek:
 - ea) előkert nagysága legalább Kialakult, vagy 5,0 m.
 - eb) oldalkert nagysága 3,0 m.
 - ec) hátsókert nagysága legalább 6,0 m.
- f) Az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 6,5 m.

(6) Vt-6 építési övezet előírásai

- a) Elsősorban települési szintű kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, építmények elhelyezésére szolgál. Az övezetben elhelyezhető funkciók az OTÉK 16. §. (2) bekezdés: a, b, d, f pontja szerinti építmények. Önálló lakóépület nem létesíthető, egyéb rendeltetésű épületben legfeljebb 2 lakás létesíthető.
- b) minimálisan kialakítható telekméret 400 m²
- c) Az övezet beépítési módja szabadon álló.
- d) A telek legnagyobb beépítettsége 50%, a zöldfelület legkisebb mértéke: 30% lehet.
- e) Az övezetben az előkert nagysága legalább 6,0 m.

3 A 20. § (4) bekezdés d) pontja a Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2019. (II.15.) önkormányzati rendelet 1. §-ával megállapított szöveg.

4 A 20. § (4) bekezdés f) pontja a Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2019. (III.15.) önkormányzati rendelet 2. §-ával megállapított szöveg.

f) Az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0 m.

(7) Vt-7vp^{rt} építési övezet előírásai (Az övezet vízpart rehabilitációs tanulmánytervvel érintett parti sávba eső részeit külön jellel különbözteti meg a terv.)

- a) Elsősorban települési szintű kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál. Az övezetben elhelyezhető funkciók az OTÉK 16. §. (2) bekezdés: a, b, f pontja szerinti építmények. Lakóépület, lakás nem létesíthető.
- b) minimálisan kialakítható telekméret 700 m²
- c) Az övezet beépítési módja zárt sorú.
- d) A telek legnagyobb beépítettsége 50%, a zöldfelület legkisebb mértéke: 30% lehet.
- e) Beépítési paraméterek:
 - ea) az előkert nagysága legalább 5,0 m.
 - eb) hátsókert nagysága legalább 5,0 m.
- f) Az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 m.

(8) Vt-8 építési övezet előírásai

- a) Elsősorban települési szintű oktatási, nevelési, egészségügyi, kulturális célú létesítmények elhelyezésére szolgál. Az övezetben elhelyezhető funkciók az OTÉK 16. §. (2) bekezdés: a, d, e, f pontja szerinti építmények. Önálló lakóépület nem létesíthető, egyéb rendeltetésű épületben legfeljebb 1 szolgálati lakás létesíthető.
- b) minimálisan kialakítható telekméret 1200 m², minimális utcafronti telekszélesség 20,0 m.
- c) Az övezet beépítési módja: szabadon álló
- d) A telek legnagyobb beépítettsége 50%, a zöldfelület legkisebb mértéke: 30% lehet.
- e) Az övezetben az előkert nagysága legalább K/6,0 m.
- f) Az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 8,0 m, tortanterem, tornacsarnok létesítése esetén 12,0 m.

(9)⁵ Vt-9 építési övezet előírásai

- a) Telkenként legfeljebb két lakás létesíthető.
- b) Minimálisan kialakítható telekméret 1200 m², minimális utcafronti telekszélesség 20,0 m.
- c) Az övezet beépítési módja a telken kialakult, és a szomszédos beépítésektől függően oldalhatáron álló vagy szabadon álló lehet.
- d) A telek legnagyobb beépítettsége 60%, a zöldfelület legkisebb mértéke 20% lehet.
- e) Az övezetben az előkert nagysága legalább kialakult vagy 5,0 m.
- f) Az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 8,0 m.

17. Gazdasági területek (Gksz)

21. §

(1) A Gksz-1 övezet előírásai:

- a) Elsősorban nem jelentős zavaró hatású térségi szintű, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek elhelyezésére szolgál.
- b) minimálisan kialakítható telekméret 3000 m², minimális utcafronti telekszélesség 50,0 m.
- c) Az övezet beépítési módja szabadon álló.
- d) A telek legnagyobb beépítettsége 40%, a zöldfelület legkisebb mértéke: 30% lehet.
- e) Beépítési paraméterek:
 - ea) előkert nagysága legalább 8,0 m.

⁵ A 20. § (9) bekezdését a Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 16/2021. (X.29.) önkormányzati rendelet 3. §-a iktatta be.

- eb)* oldalkert nagysága 6,0 m
 - ec)* hátsókert nagysága legalább 6,0 m.
 - f)* Az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 9,5 m.
 - g)* Az övezetben a terven jelölt kötelező fásítást el kell végezni a használatbavételi engedély kiadásáig.
 - h)* ⁶Az övezetben a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény 50. § (2) bekezdés h) pontja figyelembevételével helyezhető el épület.
- (2) A Gksz-2 övezet előírásai:
- a)* Elsősorban nem jelentős zavaró hatású térségi szintű, kereskedelmi, szolgáltató épületek elhelyezésére szolgáló vendéglátó egység egy telken önállóan nem létesíthető, csak egyéb gazdasági tevékenység kiegészítéseként.
 - b)* minimálisan kialakítható telekméret 1500 m², minimális utcafronti telekszélesség 22,0 m.
 - c)* Az övezet beépítési módja szabadon álló.
 - d)* A telek legnagyobb beépítettsége 50%, a zöldfelület legkisebb mértéke: 35% lehet.
 - e)* Beépítési paraméterek:
 - ea)* előkert nagysága legalább 12,0 m. Az övezet előkertjében - saroktelek esetén legalább egyik utca mentén – fásított parkoló alakítandó ki.
 - eb)* oldalkert nagysága 5,0 m, lakótelekkel határos oldalon az oldalkert 12,0 m.
 - ec)* hátsókert nagysága legalább 6,0 m.
 - f)* Az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 9,5 m.
 - g)* Az övezetben a terven jelölt kötelező fásítást el kell végezni a használatbavételi engedély kiadásáig.
 - h)* ⁷Az övezetben a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény 50. § (2) bekezdés h) pontja és 80. §-ának d) pontja figyelembevételével helyezhető el épület.

18. Üdülőházas üdülőterület (Üü)

22. §

- (1) Az Üü-1 övezet előírásai:
- a)* Laza beépítésű, kialakult üdülőházas terület, üdülőépületekkel és kempingekkel, amely a 6,5 m-t meg nem haladó épületmagasságú, legfeljebb két önálló rendeltetési egységet magába foglaló üdülőépület elhelyezésére szolgál.
 - b)* minimálisan kialakítható telekméret 2500 m², minimális utcafronti telekszélesség 22,0 m.
 - c)* Az övezet beépítési módja szabadon álló.
 - d)* A telek legnagyobb beépítettsége 15%, a zöldfelület legkisebb mértéke: 65%.
 - e)* Beépítési paraméterek:
 - ea)* előkert nagysága legalább 8,0 m.
 - eb)* oldalkert nagysága 3,0 m,
 - ec)* hátsókert nagysága legalább 8,0 m
 - f)* Az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 6,5 m.
- (2) Az Üü-2 és Üü-2vp^{rt} övezet előírásai:

⁶ A 21. § (1) bekezdés h) pontját a Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2022. (II. 23.) önkormányzati rendelete 1. § (1) bekezdése iktatta be.

⁷ A 21. § (2) bekezdés h) pontját a Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2022. (II. 23.) önkormányzati rendelete 1. § (2) bekezdése iktatta be.

- a) Az idegenforgalmi övezet, elsősorban változó üdülőkör hosszabb tartózkodására szolgáló szállodai létesítmények elhelyezésére szolgál. Elhelyezhető funkciók a szállodai létesítményeket kiszolgáló vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató, sportolási-fitness-wellness célú létesítmények.
- b) minimálisan kialakítható telekméret 5000 m², minimális utcafronti telekszélesség 50,0 m.
- c) Az övezet beépítési módja szabadon álló.
- d) A telek legnagyobb beépítettsége 30%, a zöldfelület legkisebb mértéke: 50%.
- e) Beépítési paraméterek:
 - ea) előkert nagysága legalább 12,0 m.
 - eb) oldalkert nagysága legalább 12,0 m
 - ec) hátsóker nagysága legalább 12,0 m
- f) Az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 8,0 m.

(3)⁸ Az Üü-3 övezet előírásai:

- a) Laza beépítésű, üdülőházas terület, amely a 6,5 m-t meg nem haladó épületmagasságú, legfeljebb két önálló rendeltetési egységet magába foglaló üdülőépület elhelyezésére szolgál.
- b) minimálisan kialakítható telekméret 500 m², minimális utcafronti telekszélesség 18,0 m.
- c) Az övezet beépítési módja szabadon álló.
- d) A telek legnagyobb beépítettsége 30%, a zöldfelület legkisebb mértéke 50%.
- e) Beépítési paraméterek:
 - ea) előkert nagysága legalább 5,0 m
 - eb) oldalkert nagysága legalább 3,5 m
 - ec) hátsóker nagysága legalább 6,5 m
- f) Az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 6,5 m.

19. Hétfégi házas üdülőterületek (Üh)

23. §

Az Üh-1 vpr övezet előírásai:

- a) hétfégi házas üdülőterület, egy önálló rendeltetési egységet magába foglaló üdülőépületekkel kialakult beépítés a vízpart rehabilitációs tanulmánytervvel érintett parti sávban. Elhelyezhető továbbá üdüléshez kapcsolódó, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó célú létesítmények.
- b) minimálisan kialakítható telekméret 500 m², minimális utcafronti telekszélesség 16,0 m.
- c) Az övezet beépítési módja oldalhatáron álló.
- d) A telek legnagyobb beépítettsége 500 m² alatti teleknagyságig 70 m²-ig növelhető, 500 m² feletti teleknagyság esetében 15%. a zöldfelület legkisebb mértéke: 70%.
- e) Beépítési paraméterek:
 - ea) előkert nagysága legalább Kialakult, vagy 5,0 m.
 - eb) oldalkert nagysága 5,0m
 - ec) hátsóker nagysága 12,0 m
- g) Az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m.

20. Különleges területek (K)

24. §

(1) A K-sp övezet előírásai:

⁸ A 22. § (3) bekezdését a Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 16/2021. (X.29.) önkormányzati rendelet 4. §-a iktatta be.

- a) a különleges övezet, elsősorban térségi szintű sportolással kapcsolatos tevékenységek folytatására szánt terület, szabadtéri és kisebb fedett sportpályák valamint szabadidős-létesítmények, illetve azok kiszolgálására létesítendő építmények elhelyezésére szolgál. Elhelyezhető funkciók előzőeken túl a turizmus fejlesztését szolgáló vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egészségügyi ellátó, fitness-welness, illetve kereskedelmi célú létesítmények épületei.
- b) minimálisan kialakítható telekméret 25000 m², minimális utcafronti telekszélesség 100 m.
- c) Az övezet beépítési módja szabadon álló.
- d) A telek legnagyobb beépítettsége legfeljebb 15%. a zöldfelület legkisebb mértéke: 45%. A szilárd burkolatok, a pályafelületek kivételével, csak kis elemes kialakításúak lehetnek
- e) Beépítési paraméterek:
 - ea) előkert nagysága legalább 12,0 m
 - eb) oldalkert nagysága legalább 6,0 m
 - ec) hátsóker legalább 12,0 m.
- f) Az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 8,5 m.

(2) A K-sp V-1, SZ-1, SZ-2 övezet előírásai:

- a) különleges övezet, elsősorban települési szintű sportolási célú kialakult terület, a Balaton-felvidéki Nemzeti Park területébe ágyazódva (V-1 jelű). Elhelyezhető funkciók sportoláshoz kapcsolódó létesítményeken túl a turizmus minőségi fejlesztését szolgáló vendéglátó, célú létesítmények épületei.
- b) minimálisan kialakítható telekméret a kialakult állapot szerint tartandó, tovább nem növelhető. Minimális utcafronti telekszélesség tartandó.
- c) Az övezet beépítési módja szabadon álló.
- d) A telek legnagyobb beépítettsége Legfeljebb 12% lehet
- e) Beépítési paraméterek:
 - ea) előkert nagysága legalább kialakult, vagy 5,0 m
 - eb) oldalkert nagysága legalább 4,0 m
 - ec) hátsóker legalább 4,0 m
- f) Az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 6,5 m.

(3) A K-sz kvprt övezet előírásai:

- a) az övezetben a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről szóló 283/2002. (XII. 21.) Korm. rendelet 11. § (6) és (7) bekezdésében foglalt rendeltetés helyezhető el.
- b) minimálisan kialakítható telekméret 4500 m²
- c) Az övezet beépítési módja szabadon álló.
- d) A telek legnagyobb beépítettsége legfeljebb 30%, a zöldfelület legkisebb mértéke: 60%.
- e) Beépítési paraméterek:
 - eb) az előkert nagysága legalább 8,0 m.
 - ec) Oldalkert nagysága legalább 8,0 m
 - ed) hátsóker legalább 8,0 m.
- f) ⁹Az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 8 m.

(4) A K-ki vprt övezet előírásai:

- a) elsősorban a vízi sportokhoz kapcsolódó idegenforgalmi létesítmények, valamint a hajózással kapcsolatos kiszolgáló létesítmények elhelyezésére szolgálnak, a vízpart rehabilitációs tanulmánytervvel érintet parti sávban. Elhelyezhető funkciók a vízi sporthoz, hajózáshoz

⁹ A 24. § (3) bekezdés f) pontja a Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2019. (III.15.) önkormányzati rendelet 3. §-ával megállapított szöveg.

kapcsolódó funkción kívül szállásférőhely szolgáltató, vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató, sportolási célú létesítmények épületei.

- b) minimálisan kialakítható telekméret 5000 m², az telek utcai szélessége a szabályozási terv szerint tartandó.
- c) Az övezet beépítési módja szabadon álló.
- d) A telek legnagyobb beépítettsége legfeljebb 10%, a zöldfelület legkisebb mértéke: 60%. A szilárd burkolatok kis elemes kialakításúak lehetnek. Az övezet kialakult kikötőjének vízfelülete nem növelhető.
- e) Beépítési paraméterek:
 - ea) az előkert nagysága legalább 12,0 m
 - eb) oldalkert nagysága legalább 12,0 m
- f) Az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 8,0 m.

(5) A K-h, gy, sz, sp övezet előírásai:

- a) Az övezetben elhelyezhető funkciók a szabadidő eltöltéssel, sportolással kapcsolatos létesítmények, extrém sportok (motorcross) épületei, valamint azok ellátását biztosító vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egészségügyi, egyéb szolgáltató építmények.
- b) minimálisan kialakítható telekméret 20.000 m², az telek min. utcai szélessége 100,0 m
- c) Az övezet beépítési módja szabadon álló.
- d) A telek legnagyobb beépítettsége legfeljebb 5%, a zöldfelület legkisebb mértéke: 70%, ahol a telek burkolt felülete a 25 %-ot nem haladhatja meg.
- e) Beépítési paraméterek:
 - ea) az előkert nagysága legalább 12,0 m
 - eb) oldalkert nagysága legalább 12,0 m
 - ec) hátsókert nagysága legalább 12,0 m
- f) Az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 5,0 m.

(6) A K-gy,sp,lovas övezet előírásai:

- a) Az övezet elsősorban a lovas sporttal kapcsolatos létesítmények, illetve azok kiszolgálására létesítendő építmények elhelyezésére szolgál. Elhelyezhető funkciók a turizmus fejlesztését szolgáló vendéglátó, szálláshely szolgáltató, sport-fitness-wellness célú-, lovas sporttal, szabadidő eltöltéssel, sportolással kapcsolatos létesítmények épületei, illetve azok kiszolgálására létesítendő építmények.
- b) minimálisan kialakítható telekméret 8000 m², az telek utcai szélessége legalább 60 m.
- c) Az övezet beépítési módja szabadon álló.
- d) A telek legnagyobb beépítettsége legfeljebb 10%, a zöldfelület legkisebb mértéke: 60%, ahol a telek burkolt felülete a 30 %-ot nem haladhatja meg.
- e) Beépítési paraméterek:
 - ea) az előkert nagysága legalább 12,0 m
 - eb) oldalkert nagysága legalább 12,0 m
 - ec) hátsókert nagysága legalább 12,0 m
- f) Az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 9,0 m.

(7) A K-okt övezet előírásai:

- a) Elsősorban térségi szintű, oktatási, kulturális célú központ területe, mely szabadidős-létesítmények, illetve azok kiszolgálására létesítendő építmények elhelyezésére is szolgál. Elhelyezhető funkciók a turizmus fejlesztését szolgáló vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egészségügyi ellátó, sport-fitness-wellness, illetve kereskedelmi célú létesítmények épületei.
- b) minimálisan kialakítható telekméret 15.000 m², az telek utcai szélessége legalább 80 m.
- c) Az övezet beépítési módja szabadon álló.

- d) A telek legnagyobb beépítettsége legfeljebb 20%, a zöldfelület legkisebb mértéke: 60%. Az övezet telkeinek burkolt felületei, szabadtéri pályákat is beleszámolva, a 20 %-ot nem haladhatják meg. A szilárd burkolatok, a pályafelületek kivételével, csak kis elemes kialakításúak lehetnek.
- e) Beépítési paraméterek:
 - ea) az előkert nagysága legalább 12,0 m
 - eb) oldalkert nagysága legalább 12,0 m
 - ec) hátsókert nagysága legalább 12,0
- f) Az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 9,0 m.

(8) A K-brek, V-1, SZ-1, SZ-2, R-1, P-1 és a K-brek, V-3, SZ-1, SZ-2, R-1, P-1 övezet előírásai:

- a) Megkutatott és nyilvántartott ipari ásványvagyont tartalmazó, már bezárt bányák -kopárság elnevezésű- területei a Balaton-felvidéki Nemzeti Park területébe ágyazódva helyezkednek el (V-1 jelű), amelyek elsősorban térségi szintű kulturális, oktatási központ létesítményei, valamint azok kiszolgálását célzó építmények elhelyezésére szolgálnak. Elhelyezhető funkciók a minőségi turizmus fejlesztését szolgáló vendéglátó, szálláshely szolgáltató létesítmények épületei.
- b) A kialakult bányatelek egybe kezelendő, felosztása nem megengedett.
- c) Az övezet beépítési módja szabadon álló.
- d) A telek legnagyobb beépítettsége legfeljebb 15%, a zöldfelület legkisebb mértéke: 50%. Az övezet burkolt felületei, a 35 %-ot nem haladhatják meg.
- e) Épületmagasság: 8,0
- f) Az övezet bányaművelés céljára fenntartott terület, a tervezett hasznosítást, építést ennek figyelembevételével kell megvalósítani
- g) A felhagyott bányák tervezett új funkcióját úgy kell megvalósítani, hogy az erdőállománnyal borított terület csökkenése nem következhet be

(9) A K-st vprtv övezet előírásai:

- a) Elsősorban a kialakult vízparti strandok, vízpart rehabilitációs tanulmánytervvel érintett területeit foglalják magukba. Elhelyezhető funkciók a strandoláshoz, szabadidő eltöltéshez kapcsolódó rendeltetéseken túl a vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató, egészségügyi, sportolási célú létesítmények épületei.
- b) minimálisan kialakítható telekméret a kialakult állapot szerint tartandó, vagy a szabályozási terv szerint változtatható.
- c) Az övezet beépítési módja: kialakult beépítés megtartható, új beépítés szabadon álló legyen.
- d) A telek legnagyobb beépítettsége legfeljebb 10%, a zöldfelület legkisebb mértéke: 70%. Az övezetben építés az elő-, oldal- illetve a beépítetlen parti sáv biztosítása után fennmaradt területen lehetséges.
- e) Beépítési paraméterek:
 - ea) az előkert nagysága legalább K vagy 12,0 m
 - eb) oldalkert nagysága 12,0 m, ahol a kialakult állapot esetén 0,0 m is tartható.
 - ec) az övezet vízparti sávjai menti (hátsó)kertjeiben, legalább 30,0 m beépítetlenül megőrzendő parti sáv tartandó a terv szerint.
- f) Az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 m.

(10) A K-id övezet előírásai:

- a) Elsősorban a település múltjához, kultúrájához kapcsolódó, a település turisztikai kínálatának bővítését szolgáló terület övezete. Elhelyezhető funkciók az oktatáshoz, kultúrához, neveléshez, ismeretterjesztéshez, hagyományörzéshez, szabadidő eltöltéshez kapcsolódó rendeltetéseken túl a vendéglátó létesítmények épületei.
- b) minimálisan kialakítható telekméret: 550m².

- c) Az övezet beépítési módja: oldalhatáron álló.
- d) A telek legnagyobb beépítettsége legfeljebb 40%.
- e) Beépítési paraméterek:
 - ea) az előkert nagysága legalább 5,0 m
 - eb) oldalkert nagysága 4,5m
 - ec) hátsókert minimális mérete: 5,0 m.
- f) Az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m.

(11) A K-vég övezet a település ivóvízellátását biztosító létesítmények különleges vízgazdálkodási területei. Az övezetben a vízgazdálkodáshoz kapcsolódó létesítmények helyezhetők el.

21. Beépítésre nem szánt területek előírásai

25. §

A település területének beépítésre nem szánt területei a következők:

- a) közlekedési-és közmű elhelyezési terület
- b) zöldterület
- c) erdő terület
- d) általános mezőgazdasági terület
- e) vízgazdálkodási terület
- f) különleges beépítésre nem szánt területek

22. Közlekedési-és közmű elhelyezési terület

26. §

(1) A területen a kialakult, vagy szabályozási terven kiszabályozott szabályozási szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek vonalas létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok, utcafásítás, egyéb növényzet, közlekedést kiszolgáló kereskedelmi létesítmények helyezhetők el.

(2) A közlekedési területek övezetei és rendeltetése:

- a) Köu-1: 71. sz. főút
- b) Köu-2: forgalmi út, összekötő út
- c) Köu-3: gyűjtőút
- d) Köu-4: kiszolgáló út
- e) Köu-5:vegyes forgalmú utak
- f) Köu-gy: gyalogos-turistautak
- g) Köu-k: kerékpár utak
- h) Köu-p: parkolók
- i) Kök: vasút területe

(3) Az utak az övezeti besorolás által meghatározott szerep szerint (forgalmi sávok száma, szélessége, szétválasztott használat, csapadékvíz elvezetés megoldása, közművesítés,közterület fásítása) építendőek ki, újítandók fel.

(4) A település közterületein felszín felett elsődlegesen elhelyezhető:

- a) közúti tömegközlekedéssel kapcsolatos építmények, várakozóhelyek és tartozékaik, hulladékgyűjtő edényzet
- b) közmű műtárgyak

- c) köztisztasággal kapcsolatos építmények
- d) szobor, díszkút, szakrális emlék
- e) távbeszélő fülke
- f) közlekedési zöldfelület, fa, fasor
- g) közparkolók.

(5) A közterület út és telekhatár vagy járda közötti sávjában telkenként egy kapubejáró burkolható a kapubejáró szélességében.

(6) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál – megfelelő szabályozási szélesség esetén – biztosítani kell a közterületi fák, fasorok elhelyezhetőségét, fennmaradását.

(7) A vasúti átjárókban a rálátási háromszöget biztosítani kell. A rálátási háromszög területén 50 cm-nél magasabb növény, építmény nem telepíthető.

(8) A közterületen elhelyezhető árusító pavilon legfeljebb 20 m² alapterülettel, legfeljebb 3,00 m épületmagassággal létesíthető.

(9) A közterületek eredeti rendeltetésétől eltérő használatának időtartamát, használatának egyéb feltételeit, a használat díját a közterület tulajdonosa külön rendeletben szabályozza.

23. Zöldterület (Zkp, Zkk)

27. §

(1) A zöldterületek a beépítésre nem szánt, jellemzően növényzettel fedett területek, amely közhasználatú, rekreációs szerepet is betöltő, díszkertként is funkcionáló közterület.

(2) A Zöldterület övezetei és rendeltetése:

- a) Közpark (Zkp, Zkp-vprt)
- b) Közkert (Zkk, Zkk-vprt)

(3) Elhelyezhető:

- a) a pihenést, rekreációt, testedzést szolgáló építmény,
- b) vendéglátó épület (kereskedelmi szálláshely nem létesíthető)
- c) a terület fenntartásához szükséges épület,
- d) a gyalogos, kerékpáros és gépjárműforgalom céljára tervezett utak, parkolók
- e) a sporthorgászat, a vízi sportolás építményei,
- f) természetbemutatót, oktatást szolgáló építmények

(4) Az övezetek telkein a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m.

(5) Legnagyobb beépítettség újonnan kialakítandó és már kialakult zöldterület esetén is 2 %

(6) Zöldterületen legalább 6,0 m-es elő-, oldal-, ill. hátsókertek tartandók. Az épületek szabadon állóan létesítendőek.

(7) Minimálisan kialakítható telekméret Zkk esetén: 1000 m²; Zkp esetén 10.000 m².

(8) Az övezet telkeit legalább 70%-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani, min. 3 szintes növény állománnyal, vízpart menti zöldterületek esetében legalább 80%-ot.

(9) Az övezet fás szárú állománya Zkk esetén min. 150 fa/ha; Zkp esetén 160-210 fa/ ha legyen

(10) Zöldterületen kerítés kizárólag valamely funkció (játsszótér, sportpálya) védelme esetében építhető.

24. Erdőterület (Ev, Ek)

28. §

(1) Az erdőterületek övezetei az Ek jelű közjóléti rendeltetésű, és az Ev jelű védelmi rendeltetésű erdőövezetek.

(2) A meglévő véderdők és közjóléti erdők a Vízpart-rehabilitációs tanulmánytervvel érintett részleteit a terv vprjt jellel az övezet indexében tünteti fel.

(3) Az Ev jelű erdők a természetvédelmi kezelési tervben meghatározott területeken, természetvédelmi, bemutatási, oktatási, kezelési illetve erdészeti célból építhetők be. A véderdők területén kizárólag természetvédelmi-, erdő- és vadgazdálkodási- illetve közjóléti célból szabad építeni, a természetvédelmi hatóság által jóváhagyott esetekben és meghatározott feltételekkel. Az Ev jelű övezetben elhelyezhető építmények a máshol és másként nem létesíthető:

- a) a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak
- b) erdei kilátó, magasles

(4) Az Ek jelű övezetben elsősorban üdülési, vendéglátó, turisztikai, kiránduló központ funkciójú építmények helyezhetők el, 10 ha-t meghaladó földrészleten, legfeljebb 0,3%-os beépítettséggel, legfeljebb 7,5 m-es épületmagassággal.

(5) Az erdőterületeken kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve erdőgazdálkodási célból szabad.

25. Vízgazdálkodási terület (V)

29. §

(1) V-1 Balaton tómeder övezetében a szabályozási terven feltüntetett nádas területén építés nem végezhető. Közművezeték a területen nem létesíthető.

(2) A V-2 övezet vízgazdálkodással kapcsolatos területek az alábbiak:

- a) a vízfolyások (csatorna, árok, patak) és állóvizek (tó, tározó) telke, ill. medre a fenntartásra is alkalmas parti sávval
- b) vízgazdálkodással kapcsolatos egyéb építmények területe

(3) A V-3 övezet záportározó elhelyezését szolgálja, amely területet beépítetlenül fenn kell tartani.

(4) AV-2 jelű övezetben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos építmények, a régészeti lelőhelyek leletmentését és bemutatását szolgáló, a horgászturizmust szolgáló esőbeálló jellegű építmény és természetbemutatást szolgáló építmény helyezhető el.

(5) A területen építményeket elhelyezni csak a vízgazdálkodási szempontok figyelembe vételével – külön jogszabályban foglaltak szerint – lehet. A vízgazdálkodási övezeteket érintő bármilyen építési munkát folytatni, területet hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján lehet. a vízi épületek nagyságát (beépítési mód, alapterület, épületmagasság) az épületben kialakítandó technológia igénye

határozza meg, a vízmű üzemi területeken (vízkivételi helyek, víziközművek létesítményei) a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 5% lehet.

(6) A vízfolyások karbantartási sávját az ökológiai szempontok biztosítása mellett, a növényzet védelmével összhangban kell kialakítani.

(7) A területen jelentős földmunkát végezni, művelési ágat változtatni a vonatkozó rendelkezések előírásainak megfelelően, valamint az alábbiak figyelembe vételével csak úgy szabad, hogy a beavatkozás:

- a) a biztonságos felszíni vízelvezetést ne veszélyeztesse, illetve szolgálja
- b) segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakokra való visszatartását
- c) biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.

(8) A vízfolyások szabályozásánál figyelemmel kell lenni:

- a) az élőhelyek védelmére,
- b) a partvonalak kialakítása növényzettel fedett legyen.

(9) A vízbeszerzési területeket és hidrogeológiai belső, külső, „A” ill. „B” védőidomait a szabályozási terv tartalmazza. A védőterületek és védőidomok övezeteire vonatkozó korlátozásokat a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet tartalmazza.

26. Különleges beépítésre nem szánt temető terület (Kb-t)

30. §

(1) Az övezetben a humán temetkezés céljait szolgáló és az azt kiegészítő funkciójú épületek, valamint a kiszolgáláshoz szükséges parkoló felületek létesíthetők.

(2) A temető építési övezetének beépítési paraméterei:

- a) beépítési mód: szabadon álló
- b) megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 2%
- c) minimálisan kialakítható telekméret: 2000 m²
- d) zöldfelület legkisebb mértéke: 60%
- e) megengedett legnagyobb épületmagasság temetőkápolna létesítése esetén: 8,5 m.
- f) megengedett legnagyobb épületmagasság egyéb kiszolgáló épület létesítése esetén: 5,0 m.
- g) fásszárú állomány min. 160-210 fa/ha

27. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

31. §

(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

(2) A HÉSZ előírásait a hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.

(3) A HÉSZ hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének a Gyenesdiás helyi építési szabályzatáról szóló 5/2011. (III.24.) önkormányzati rendelete.

32. §¹⁰

(1) A 15/2019. (III.15.) önkormányzati rendelettel módosított rendelkezések 2019. március 16. napján lépnek hatályba. E rendelkezéseket a rendelet hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

(2) A 16/2021. (IX.29.) önkormányzati rendelettel módosított rendelkezések 2021. október 29. napján lépnek hatályba. E rendelkezéseket a rendelet hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

(3) A 3/2022. (II.23.) önkormányzati rendelettel bevezetett rendelkezések 2022. február 24. napján lépnek hatályba. E rendelkezéseket a rendelet hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

¹⁰ A 32. §-t a Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2022. (II. 23.) önkormányzati rendelete 2. §-a iktatta be.

1. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) Kültériületi szabályozás.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

2. melléklet12

(A melléklet szövegét a(z) SZ-2 1_4000 Belterületi szabályozási terv.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

11

11 A 2. melléklet a Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2022. (II. 23.) önkormányzati rendelete 3. §-ával megállapított szöveg.