**Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete**

**a helyi építési szabályzatról szóló 1/2019.(I.9.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Balatonberény Község Önkormányzatának képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdésében és a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes területrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet VI. fejezetének eljárási szabályai alapján a következőket rendeli el:

**1. §**

A helyi építési szabályzatról szóló 1/2019. (I.9.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdése a következő c) ponttal egészül ki:

*(A rendelet mellékletei:)*

„*c)* 3. melléklet: Elővásárlási joggal érintett ingatlanok jegyzéke”

**2. §**

A helyi építési szabályzatról szóló 1/2019. (I.9.) önkormányzati rendelet 3. § f) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(E rendelet alkalmazásában:)*

„*f)* fekvő telek: olyan közbenső telek, amely hosszanti oldalával csatlakozik az úthoz, és átlagos mélysége nem éri el a 25 métert.”

**3. §**

A helyi építési szabályzatról szóló 1/2019. (I.9.) önkormányzati rendelet 11. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A védőterület az országos utak esetében a szabályozási terveken ábrázolt védősáv, és az országos törzshálózati vasúti pálya szélső vágányától számított 50 méteres védősáv.”

**4. §**

A helyi építési szabályzatról szóló 1/2019. (I.9.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Nyúlványos telek a település belterületén nem alakítható ki.”

**5. §**

A helyi építési szabályzatról szóló 1/2019. (I.9.) önkormányzati rendelet 17. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A közüzemű szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságát a hatóság egyedileg állapítja meg.”

**6. §**

A helyi építési szabályzatról szóló 1/2019. (I.9.) önkormányzati rendelet 24. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Az építési övezeti előírásokban szereplő legkisebb kialakítható teleknél kisebb méretű, meglévő építési telek is beépíthető, ha az összes egyéb előírás betartható és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.”

**7. §**

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 1/2019. (I.9.) önkormányzati rendelet 27. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az előkert mérete 2,0 méterre csökkenthető:

*a)* fekvőtelkeknél

*b)* saroktelkeknél hosszabbik oldala mentén, abban az esetben, ha a telek rövidebbik oldala nem éri el a 16,0 métert.”

(2) A helyi építési szabályzatról szóló 1/2019. (I.9.) önkormányzati rendelet 27. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Fekvő telek esetében, ha az a szomszédos telek beépítését ez nem korlátozza, a hátsókert mérete az építési övezetben előírt oldalkert méretére csökkenthető, és az előkert 2,0 m-ig csökkenthető.”

(3) A helyi építési szabályzatról szóló 1/2019. (I.9.) önkormányzati rendelet 27. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) Építmények, épületek csak az építési övezet által előírt, illetve a Szabályozási Terven feltüntetésre került építési helyen helyezhetők el.”

(4) A helyi építési szabályzatról szóló 1/2019. (I.9.) önkormányzati rendelet 27. §-a a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) A Petőfi utca északi oldalán lévő telkeknél az előkert mérete legalább 2,0 m, de legfeljebb 5,0 m.”

**8. §**

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 1/2019. (I.9.) önkormányzati rendelet 28. § (2) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető még)*

„*c)* telkenként egy, legfeljebb 10 szobával rendelkező, szállás jellegű”

(2) A helyi építési szabályzatról szóló 1/2019. (I.9.) önkormányzati rendelet 28. § (4) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A kialakítható maximális telekszélesség, ha arról az övezet részletes előírása máshogy nem rendelkezik:)*

„*a)* ikres és oldalhatáron álló beépítés esetén 36,0 méter,”

**9. §**

A helyi építési szabályzatról szóló 1/2019. (I.9.) önkormányzati rendelet 29. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

**„29. §**

(1) Az **Lke-1** jelű építési övezet előírásai:

*a)* Beépítési mód: oldalhatáron álló

*b)* Kialakítható legkisebb telek területe: 900 m2

*c)* Kialakítható legkisebb telekszélesség: 14 m

*d)* Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %

*e)* Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 30 %

*f)* Legkisebb zöldfelületi arány: 50 %

*g)* Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m

*h)* A telkeken belül:

*ha)* az előkert 0 m

*hb)* az oldalkert 4 m

*hc)* a hátsókert 6 m

*i)* A telken elhelyezhető maximális lakásszám: 2

(2) Az **Lke-2** jelű építési övezet előírásai:

*a)* Beépítési mód: oldalhatáron álló

*b)* Kialakítható legkisebb telek területe: 700 m2

*c)* Kialakítható legkisebb telekszélesség: 16/20 m

*d)* Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %

*e)* Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 30 %

*f)* Legkisebb zöldfelületi arány: 50 %

*g)* Legnagyobb épületmagasság: 5,5 m

*h)* A telkeken belül:

*ha)* az előkert 5 m

*hb)* az oldalkert 5 m

*hc)* a hátsókert 6 m

*i)* A telken elhelyezhető maximális lakásszám: 4

(3) Az **Lke-3** jelű építési övezet előírásai:

*a)* Beépítési mód: oldalhatáron álló

*b)* Kialakítható legkisebb telek területe: 500 m2

*c)* Kialakítható legkisebb telekszélesség: 16 m

*d)* Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %

*e)* Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 30 %

*f)* Legkisebb zöldfelületi arány: 50 %

*g)* Legnagyobb épületmagasság: 5,5 m

*h)* A telkeken belül:

*ha)* az előkert 5 m

*hb)* az oldalkert 5 m

*hc)* a hátsókert 6 m

*i)* A telken elhelyezhető maximális lakásszám: 1

(4) Az **Lke-4** jelű építési övezet előírásai:

*a)* Beépítési mód: szabadonálló

*b)* Kialakítható legkisebb telek területe: 400 m2

*c)* Kialakítható legkisebb telekszélesség: 16 m

*d)* Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %

*e)* Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 30 %

*f)* Legkisebb zöldfelületi arány: 50 %

*g)* Legnagyobb épületmagasság: 5,5 m

*h)* A telkeken belül:

*ha)* az előkert 5 m

*hb)* az oldalkert 3 m

*hc)* a hátsókert 6 m

*i)* A telken elhelyezhető maximális lakásszám: 2

(5) Az **Lke-5** jelű építési övezet előírásai:

*a)* Beépítési mód: oldalhatáron álló

*b)* Kialakítható legkisebb telek területe: 900 m2

*c)* Kialakítható legkisebb telekszélesség: 20 m

*d)* Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %

*e)* Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 30 %

*f)* Legkisebb zöldfelületi arány: 50 %

*g)* Legnagyobb épületmagasság: 5,5 m

*h)* A telkeken belül:

*ha)* az előkert 5 m

*hb)* az oldalkert 5 m

*hc)* a hátsókert 6 m

legyen.

*i)* A telken elhelyezhető maximális lakásszám: 2

(6) Az **Lke-6** jelű építési övezet előírásai:

*a)* Beépítési mód: oldalhatáron álló

*b)* Kialakítható legkisebb telek területe: 1000 m2

*c)* Kialakítható legkisebb telekszélesség: 20 m

*d)* Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 20 %

*e)* Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 20 %

*f)* Legkisebb zöldfelületi arány: 50 %

*g)* Legnagyobb épületmagasság: 5,5 m

*h)* A telkeken belül:

*ha)* az előkert 5 m

*hb)* az oldalkert 5m

*hc)* a hátsókert 10 m

*i)* A telken elhelyezhető maximális lakásszám: 4

(7) Az **Lke-7** jelű építési övezet előírásai:

*a)* Beépítési mód: szabadonálló

*b)* Kialakítható legkisebb telek területe: 900 m2

*c)* Kialakítható legkisebb telekszélesség: 25 m

*d)* Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %

*e)* Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 30 %

*f)* Legkisebb zöldfelületi arány: 50 %

*g)* Legnagyobb épületmagasság: 5,5 m

*h)* A telkeken belül:

*ha)* az előkert 5 m

*hb)* az oldalkert 4 m

*hc)* a hátsókert 6 m

*i)* A telken elhelyezhető maximális lakásszám: 2

(8) Az **Lke-8** jelű építési övezet előírásai:

*a)* Beépítési mód: szabadon álló

*b)* Kialakítható legkisebb telek területe: 720 m2

*c)* Kialakítható legkisebb telekszélesség: 14 m

*d)* Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %

*e)* Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 30 %

*f)* Legkisebb zöldfelületi arány: 50 %

*g)* Legnagyobb épületmagasság: 6,5 m

*h)* A telkeken belül:

*ha)* az előkert 5 m

*hb)* az oldalkert 3 m

*hc)* a hátsókert 6 m

*i)* A telken elhelyezhető maximális lakásszám: 1”

**10. §**

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 1/2019. (I.9.) önkormányzati rendelet 31. § (1) bekezdés g) és h) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

*(A* ***Vt-1*** *építési övezet előírásai:)*

„*g)* Legnagyobb épületmagasság: 5,0 m

*h)* A telken belül:

*ha)* az előkert 0-2 m

*hb)* az oldalkert 4,5 m

*hc)* a hátsókert 6 m”

(2) A helyi építési szabályzatról szóló 1/2019. (I.9.) önkormányzati rendelet 31. § (2) bekezdés g) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A* ***Vt-2*** *építési övezet előírásai:)*

„*g)* Legnagyobb épületmagasság: 6,5 m”

**11. §**

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 1/2019. (I.9.) önkormányzati rendelet 33. § (1) bekezdés f) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Az* ***Vi-1*** *építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:)*

„*f)* Legnagyobb épületmagasság: 6,5 m”

(2) A helyi építési szabályzatról szóló 1/2019. (I.9.) önkormányzati rendelet 33. § (2) bekezdés f) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Az* ***Vi-2*** *építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:)*

„*f)* Legnagyobb épületmagasság: 6,5 m”

(3) A helyi építési szabályzatról szóló 1/2019. (I.9.) önkormányzati rendelet 33. § (4) bekezdés f) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Az* ***Vi-4*** *építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:)*

„*f)* Legnagyobb épületmagasság: 6,5 m”

(4) A helyi építési szabályzatról szóló 1/2019. (I.9.) önkormányzati rendelet 33. § (10) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Az* ***Vi-10*** *építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:)*

„*d)* Legnagyobb beépítettség: 40 %”

(5) A helyi építési szabályzatról szóló 1/2019. (I.9.) önkormányzati rendelet 33. § (10) bekezdés f) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Az* ***Vi-10*** *építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:)*

„*f)* Legnagyobb épületmagasság: 6,5 m”

**12. §**

A helyi építési szabályzatról szóló 1/2019. (I.9.) önkormányzati rendelet 40. § e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A Szabályozási terven* ***K-T*** *jellel jelölt építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:)*

„*e)* Urnafal legfeljebb 2,0 m-es, síremlék legfeljebb 3,0 m-es, templom, ravatalozó legfeljebb 10,0 m-es épület magassággal alakítható ki.”

**13. §**

A helyi építési szabályzatról szóló 1/2019. (I.9.) önkormányzati rendelet 46. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A településen kereskedelmi-, vendéglátó-, szálláshely épületeknél a külön jogszabályban előírt-, a lakás vagy üdülő önálló rendeltetési egységhez egységenként 1,0 db személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani. Ha ez az építési területen nem biztosítható, az önkormányzat - külön rendeletben meghatározott - parkolóhely megváltási szabályozását kell alkalmazni.”

**14. §**

A helyi építési szabályzatról szóló 1/2019. (I.9.) önkormányzati rendelet 51. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Mezőgazdasági területen lakókocsi, lakókonténer nem helyezhető el.”

**15. §**

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 1/2019. (I.9.) önkormányzati rendelet 52. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az **Mk** jelű kertes mezőgazdasági területek borszőlő termőhelyi kataszter szerinti I. minőségi osztályba tartozó területek.”

(2) A helyi építési szabályzatról szóló 1/2019. (I.9.) önkormányzati rendelet 52. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) ) Az **Mk** jelű kertes mezőgazdasági terület övezeteiben utcafronti kerítés a közút tengelyétől számított 4,0 méteres sávban nem helyezhető el.”

(3) A helyi építési szabályzatról szóló 1/2019. (I.9.) önkormányzati rendelet 52. § (4) bekezdés c) és d) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

*(Az* ***Mk-1*** *övezetek előírásai:)*

„*c)* Beépíthető legkisebb telek területe: 2000 m2

*d)* Legnagyobb beépítettség: 3%, de legfeljebb nettó 80 m2”

(4) A helyi építési szabályzatról szóló 1/2019. (I.9.) önkormányzati rendelet 52. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Az **Mk-2** övezetek előírásai:.

*a)* Beépítési mód: szabadon álló

*b)* Kialakítható legkisebb telek területe: 3000m2

*c)* Beépíthető legkisebb telek területe: 2000 m2,

*d)* Legnagyobb beépítettség: 3%

*e)* Legnagyobb épületmagasság: 4 m

*f)* Az épület legmagasabb pontja: 8 m”

**16. §**

A helyi építési szabályzatról szóló 1/2019. (I.9.) önkormányzati rendelet 53. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) **Általános mezőgazdasági terület övezeteiben** **(Má):**

*a)* épületet a közút, tengelyétől számított 15 m-es, de a közterületi vagy magánúti telekhatártól legalább 10 m-es, az oldalsó és a hátsó telekhatároktól számított 10 m-es sávban elhelyezni nem lehet,

*b)* az út tengelyétől számított 8 m-es sávban nem helyezhető el kerítés,

*c)* szakrális építmények (kápolna, kereszt, kőkép), magasles, kilátó teleknagyságtól függetlenül elhelyezhető.”

**17. §**

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 1/2019. (I.9.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(2) A helyi építési szabályzatról szóló 1/2019. (I.9.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

(3) A helyi építési szabályzatról szóló 1/2019. (I.9.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

**18. §**

Hatályát veszti a helyi építési szabályzatról szóló 1/2019. (I.9.) önkormányzati rendelet

*a)* 3. § j) pontja,

*b)* 17. § (6) bekezdése,

*c)* 28. § (5) és (6) bekezdése,

*d)* 30. § (5) bekezdése,

*e)* 31. § (2) bekezdés h) pontja,

*f)* 33. § (1) bekezdés g) pontja,

*g)* 33. § (2) bekezdés g) pontja,

*h)* 33. § (4) bekezdés g) pontja,

*i)* 33. § (9) bekezdés g) pontja,

*j)* 33. § (10) bekezdés g) pontja.

**19. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

Druskoczi Tünde Takácsné dr. Simán Zsuzsanna

polgármester jegyző

Kihirdetve: 2024…………….napján.

Takácsné dr. Simán Zsuzsanna

jegyző

*1. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez*

„*3. melléklet*

**Elővásárlási joggal érintett ingatlanok jegyzéke:**

1. Szabályozási terv-belterület SZT-1 tervlapon elővásárlási joggal érintett terület határa jellel körülhatárolt Z-kk-1 jelű övezetbe sorolt alábbi ingatlanok:

1.1. 04/164, /166, /168, /170, /172, /174 hrsz ingatlanok keleti területrészei

1.2. 04/14 hrsz ingatlan keleti területrésze.”

*2. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez*

„*1. melléklet*

(A melléklet szövegét a(z) SZT-1.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

*3. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez*

„*2. melléklet*

(A melléklet szövegét a(z) SZT-2.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

Végső előterjesztői indokolás

Balatonberény Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 34/2017. (III.30.) számú határozatával döntött Balatonberény településrendezési eszközeinek módosításáról 22 db változtatási pont tekintetében, amely eljárás a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet vonatkozó előírásainak megfelelően teljes eljárás keretében lefolytatásra került.

A véleményezési anyag egyeztetése az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése alapján megtörtént.

Lezajlott a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézmények partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 8/2017. (V.26.) önkormányzati rendelete szerinti partnerségi egyeztetés.

A településrendezési eszközök módosításának véleményezési anyagával kapcsolatos vélemények, észrevételek elfogadásáról Balatonberény Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 149/2023. (VIII.10.) számú határozatában döntött.

Az Állami Főépítész az SO/08/00012-1/2024. iktatószámú záró szakmai véleményében a módosítást javításokkal elfogadásra javasolta, a kért javítások megtörténtek.