

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete
Keszthely, Csapás út, Martinovics u., Szent László árok, Tapolcai u. által
határolt tömb
helyi építési szabályzatáról szóló
13/2003. (IV.30.) számú rendelete

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (Ötv.) 16. § (1) bekezdésében biztosított feladat- és jogkörében eljárva, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 7. § (3) bekezdése c.) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az építés helyi rendjének biztosítása érdekében - az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket magába foglalóan - az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg.

A rendelet hatálya
1.§

(1) A rendelet Keszthely város, alábbiakban lehatárolt területére terjed ki:

É -i határ: Csapás u.,
Ny-i határ: Martinovics u.,
K -i határ: Szent László árok,
D -i határ: Tapolcai út.

(2) A rendelet hatálya alá eső területen területet alakítani, építményt, építmény részt, épületet tervezni, kivitelezni, építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, használni vagy elmozdítani, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az országos érvényű rendelkezések megtartása mellett csak és kizárólag e rendelet és a hozzá tartozó szabályozási terv együttes alkalmazhatóságával szabad.

|| * Szabályozási terv –V-1- jelű rajzi melléklet

(3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz (amelyek alól az első fokú építési hatóság – jegyző - csak azon a területen és csak abban a körben biztosíthat eseti eltérést, ahol és amely tárgyat érintően erre az önkormányzati rendelet kifejezetten feljogosítja).

I. Fejezet
Építési engedélyezés általános szabályai
2.§

Az építési engedélykérelmekhez a 45/1997. (XII. 29.) KTM rendeletben, illetve a 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 12. § és 17. §-ában meghatározottakon túlmenően, az alábbi műszaki munkarészeket is csatolni kell:

a.) Az Önkormányzati Tervtanács/annak megalakulásáig a Városi Főépítész véleményét.

b.) A tervezett ingatlan legalább 1-1 szomszédját bemutató utcaképi fotómontázst, közterület esetében a határoló térfalakat is tartalmazó, legalább két jellemző irányú fotómontázst, a kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területeken, és a Fáy András utca folytatásában kialakítandó közparkra néző ingatlanok esetében.

c.) A terület alapozási adottságait bemutató geotechnikai és mérnökgeológiai értékelést tartalmazó talajmechanikai szakvéleményt:

- > 7,5 m építménymagasság -, vagy > 12 m fesztávú előregyártott -, illetve vázas tartószerkezetek alkalmazása esetén ,
- 3 m-nél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel járó építkezések esetén,
- minden esetben, amikor a lakosság, az önkormányzat vagy a tervezők kedvezőtlen, az általajjal összefüggő jelenségeket észlelnek.

Az építési engedélykérelmek elbírálásának szabályai
3.§

(1) Az építésügyi hatóság a kérelem elbírálása során vizsgálja mindazon szempontokat, melyeket számára a 46/1997. (XII.29.) KTM rendelet kötelezően meghatároz.

(2) Azokon a területeken, ahol a területfelhasználás vagy az építés minősége a szabályozási terven jelöltek szerint megváltozik, új építés csak a változásnak megfelelően engedélyezhető.

(3) Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés 7. § és 8. §-ban részletezett feltételei nem biztosítottak, építési engedély nem adható, elvi építési engedély igen, de ez esetben az építés feltételeit a határozatban közölni kell.

(4) A tervezési területen csak egyedi tervezésű épület építése engedélyezhető, a teljes ingatlan együtt tervezendő, utcai kerítés is.

(5) A beépítésre szánt területeken parkolóhelyet az OTÉK 42. §-a szerint kell biztosítani.

Településrendezési eszközök
4.§

(1) A szabályozási tervlapon kötelező erejű szabályozási elemek módosítása a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítását vonja maga után.

(2) A kötelező szabályozási elemek a következők:

- a terv határa,
- szabályozási vonal - közterületet nem közterülettől elválasztó vonal:
 - meglévő, megmaradó ingatlanhatár,
 - újonnan kialakított, illetve módosított határok,

- kötelező építési vonal,
- eltérő területfelhasználási módok, területegységek határa,
- építési övezet határa,
- területegységre, építési övezetre vonatkozó előírások,
- kötelező védőfásítás,
- kereskedelmi-szolgáltató gazdasági létesítmények árufeltöltésének jelölt helye.

(3) Amennyiben övezethatárral egybeeső telekhatár változik, az övezet a változással egyezően értelemszerűen alakul.

(4) Az irányadó jellegű szabályozási elemek vagy a szabályozás egy lehetséges változatára utalnak, vagy pontosításuk további részlettervezést igényel, ezért azok értelemszerűen módosíthatók az építésügyi hatóság jogkörében. Építésügyi hatóság ilyen esetben az Önkormányzati Tervtanács/annak megalakulásáig a Városi Főépítész véleményét kikérheti.

(5) Az irányadó szabályozási elemek a következők:

- kereskedelmi-szolgáltató gazdasági létesítmények személybejárat(ai)ának jelölt helye,
- javasolt telekhatár,
- gépkocsiáthajtó jelölt helye,
- javasolt funkciók.

(6) Telekhatár(ok) megváltoztatása esetén, az építési hely és határvonala a tényleges határ(ok)tól mért kötelező elő-, oldal és hátsókerterek betartásával értelemszerűen módosul.

II. Fejezet

Településszerkezet, területfelhasználás

5.§

- (1) A tervezési terület építésügyi szempontból
- a.) beépítésre szánt területre és
 - b.) beépítésre nem szánt területre osztott.

(2) A tervezési területen az élpítési engedély teljes közművesítettséghez kötött, légkábel nem létesíthető. Ha a keletkező szennyvíz elvezetését biztosító szennyvíz-csatorna-hálózat kiépítési munkái megkezdődtek, építési és a rendeltetés megváltoztatási építésügyi hatósági engedély kiadható, de a használatbavételi engedély csak a rákötés tényleges megtörténte után adható ki.

“A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról” szóló 2000. évi CXII. Törvény és az azt módosító 2001. évi LXXXVIII. törvény 17. § (2) bekezdés szerint.

(3) A tervezési terület beépítésre szánt területei :

1. **lakó -**,
- 1.1. **kertvárosias lakó -**,
- 1.2. **kisvárosi lakó -**,

Lke-1 – Lke-3,
Lk-1, Lk-2 jelű,

2. gazdasági -,
2.1.kereskedelmi-szolgáltató-,
övezetekre tagolódnak.

Gksz-1, Gksz-2 jelű

(4) A tervezési terület beépítésre nem szánt területei :

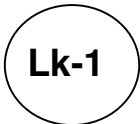
1. közlekedési- és közműelhelyezési-,
2. zöldterületre,
3. erdőterületekre,
4. egyéb, vízgazdálkodással kapcsolatos részletekre tagolódnak.

Köu-1 - Köu-7 jelű,
Z_{kp}, Z_{mp} jelű,
E_v jelű,
V jelű

BEEPITESRE SZANT TERÜLETEK Lakóterületek 6.§

(1) A lakóterületek övezeti tagolódását a szabályozási terv tünteti fel és a következő táblázatok tartalmazzák a vonatkozó részletes előírásokat.

(2) A

	Z	50(75)
	7,5	1000

jelű övezet sűrű beépítésű társasházias lakóövezet, amely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, a 7,5 m-t meg nem haladó építménymagasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.

1. **Elhelyezhető funkció továbbá:** OTÉK 12. §. (2) bekezdés: 2, 3, pontja szerinti, valamint (3) bekezdés 1, 2, pontja szerinti építmények.

2. **A közművesítettség mértéke:** 5.§ (2) bekezdés szerint

3. A telekalakítás lehetőségei	Telekalakítás az övezeti előírásoknak megfelelően engedélyezhető, nyeles telek nem alakítható ki.	
A kialakítható telek	legkisebb területe	1000 m ²
	legkisebb utcai homlokvonala	24 m

4. **Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett**

Beépítési módja	Legnagyobb beépítettsége %	Legnagyobb szintterület-sűrűség	Legkisebb zöldfelület (%)
Zártsorúan csatlakozó*	50 (75)**	1,25	30

* A telek megközelítésére kapuáthajtó létesítendő

**Kivétel saroktelek, ahol 75 % engedélyezhető;

A beépítés paraméterei				
Az övezet telkein				
Elhelyezhető		Megengedett legkisebb		Beépítési mód
épületek száma	előkert	oldalkert	hátsó kert	
Egy tömeg lehet	Min. 6,0 m ill. 0 *m	8,0 **m	6,0 m	Zártsorúan csatlakozó

* A központi térre néző oldalon 0 m legyen, itt földszinten árkásor alakítandó ki.

** Udvari épületszárnyak között tartandó távolság.

Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések			
Megengedett építménymagasság	Tetőzet és a tető hajlásszöge	Legnagyobb tetőszélesség	Tető héjazata
7,5 m	38-42 ° közti, jellemzően magastető legyen	max. 12,0 (9,0) * m	Cserépfedés legyen.

* oldalszárnyra vonatkozó szélességi méret

7. Egyedi előírások
- A helyi építési hatóság a tervezett ingatlan közvetlen szomszédját bemutató utcaképi fotómontázssal egészítse ki az építési engedélykérelmet a 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 12. §-án, illetve 17. §-án túlmenően, minden olyan esetben, amikor a tervezett épület(ek) tetőhajlásszöge, tetőformája, anyaghasználata, homlokzati színei jelentős eltérést mutat(nak) a környezettől. Az építésügyi hatóság ilyen esetben kérje ki az engedély kiadása előtt az Önkormányzati tervtanács/annak megalakulásáig a Városi Főépítész véleményét.


8. Sajátos jogintézmények:

8.1	Építési tilalom: -
------------	---------------------------

8.2	Helyi lakó és kiszolgáló utak számára történő lejegyzés érinti a következő ingatlanokat: 3044/2-, 3044/15-14-, 3053/1-, 4590-, 4591-, 4593-4596-, 4598-4600-, 4602-, 4601-, 4603-4606-, 4626-35-hrsz.
------------	--

8.3	Elővásárlási jog: -
------------	----------------------------

(3) A

	SZ (Z)	K ill. 40
	6,5	K. ill. 1200

jelű övezet összefüggő kertes, társasházias lakóövezet, amely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, a 6,5 m-t meg nem haladó építménymagasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.

1. **Elhelyezhető funkció továbbá:** OTÉK 12. §. (2) bekezdés: 3, pontja szerinti, valamint (3) bekezdés 1, 2, pontja szerinti építmények.

2. **A közművesítettség mértéke:** 5.§ (2) bekezdés szerint

3. A telekalakítás lehetőségei	Telekalakítás az övezeti előírásoknak megfelelően engedélyezhető.	
A kialakítható telek	legkisebb területe	K* ill.1200 m ²
	legkisebb utcai homlokvonalala	30 m

* A kialakult állapot tartható, ahol a kialakult teleknagyság a táblázatban meghatározott adatot nem éri el a telek az övezetre előírt egyéb paraméterek betartásával beépíthető.

4. **Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett**

Beépítési módja	Legnagyobb beépítettsége %	Legnagyobb szintterület-sűrűség	Legkisebb zöldfelület (%)
Szabadonálló * (Zárt sorú)**	K *** ill. 40	0,9	40

* A telkek megközelítésére magánút létesíthető, a Szent Imre árok felé néző oldalon.

** A kialakult zárt sorú beépítés tartható.

*** A kialakult állapot tartható, ahol a kialakult beépítettség a 40 %-ot meghaladja, ott új építés, a kialakult beépítés mértékéig engedélyezhető.

5. **A beépítés paraméterei**

Az övezet telkein				
Elhelyezhető		Megengedett legkisebb		Beépítési mód függvényében
épületek száma	előkert	oldalkert	hátsókert	
Egy tömeg lehet	Min. 6,0 m	6,0 m	6,0 m	Szabadonálló

6. **Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések**

Megengedett építménymagasság	Tetőzet és a tető hajlásszöge	Legnagyobb tetőszélesség	Tető héjazata
6,5 m	38-42 ° közti, jellemzően magastető legyen	max. 12,0 m	Cserépfedés legyen.

7. **Egyedi előírások**

- A helyi építési hatóság a tervezett ingatlan közvetlen szomszédját bemutató utcaképi fotómontázssal egészítse ki az építési engedélykérelmet a 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 12. §-án, illetve 17. §-án túlmenően, minden olyan esetben, amikor a tervezett épület(ek) tetőhajlásszöge, tetőformája, anyaghasználata, homlokzati színei jelentős eltérést mutat(nak) a környezettől. Az építésügyi hatóság ilyen esetben kérje ki az engedély kiadása előtt az Önkormányzati tervtanács/annak megalakulásáig a Városi Főépítész véleményét.


8. **Sajátos jogintézmények:**

8.1 Építési tilalom: -

8.2 Helyi lakó és kiszolgáló utak számára történő lejegyzés érinti a következő ingatlanokat: 3045/3-, 3050-, 3051-, 3053-, 4604-4606-, 4632-4635-hrsz

8.3 Elővásárlási jog: -

(4) A

	SZ(O)	20(15)
	5,0	1200(1500)

Jelű övezet laza beépítésű, összefüggő nagykeres lakóövezet, amely legfeljebb kétlakásos, az 5,0 m-t meg nem haladó építménymagasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.

1. **Elhelyezhető funkció továbbá:** OTÉK 13.§. (2) bekezdés: 2, 3, 4, pontja szerinti, valamint (3) bekezdés 2, 3 pontja szerinti építmények.

2. **A közművesítettség mértéke:** 5.§ (2) bekezdés szerint

A telekalakítás lehetőségei	Bármilyen, az alábbi paramétereknek megfelelő telekalakítás engedélyezhető. Nyelestelek kialakítható.	
	A kialakítható telek	
	legkisebb területe	1200(1500) •m ²
	legkisebb utcai homlokvonala	25 m**

• Nyelestelek esetén 1500 m² a kialakítható telkek legkisebb mérete.

** A nyeles telek nyúlványának szélessége 4,0 m legyen.

4. **Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett**

Beépítési módja	Legnagyobb beépítettség %	Legnagyobb szintterületsűrűség	Legkisebb zöldfelület (%)
Szabadonálló ill. oldalhatáron álló*	20	0,4	60
	15	0,3	65

* - Nyelestelek esetén az utcavonallal párhuzamos telkekhatárra építhető, a szabályozási terv szerint.

- Szent Imre árok szomszédságában kivételes esetben ikresen csatlakozó is lehet, ez esetben az oldalhatáron álló beépítésre előírtak tartandók.


5. **A beépítés paraméterei**

Az övezet telkein				
Elhelyezhető		Megengedett legkisebb		Beépítési mód függvényében
épületek száma	előkert	oldalkert	hátsókert	
Utcai oldalon egy tömeg lehet	Utcai oldalon min. 8,0 m	→ 6,0 m	6,0 m ←	Szabadonálló
Nyelestelken több épület is engedélyezhető		→	←	a Csapás út védőtávolságával egyező vonalon

6.	Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések			
	Megengedett építménymagasság	Tetőzet és a tető hajlásszöge	Tető legnagyobb szélessége	Tető héjazata
	5,0 m	35-42 ° közt, jellemzően magastető	max. 12,0 m	Szürke pala nem lehet.
7.	Egyedi előírások			
	A helyi építési hatóság a tervezett ingatlan közvetlen szomszédját bemutató utcaképi fotómontázzsal egészítse ki az építési engedélykérelmet a 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 12. §-án, illetve 17. §-án túlmenően, minden olyan esetben, amikor a tervezett épület(ek) tetőhajlásszöge, tetőformája, anyaghasználata, homlokzati színei jelentős eltérést mutat(nak) a környezettől. Az építésügyi hatóság ilyen esetben kérje ki az engedély kiadása előtt az Önkormányzati tervtanács/annak megalakulásáig a Városi Főépítész véleményét.			

8.	Sajátos jogintézmények:		
8.1	Építési tilalom: -		
8.2	Helyi lakó és kiszolgáló utak számára történő lejegyzés érinti a következő ingatlanokat: 4580-4589-, 4590-4592-, 4660-4662-, 4611-4623-, 4653-4659-hrsz		
8.3	Elővásárlási jog: -		

(5) A

	O	30
	5,0	650

Jelű övezet laza beépítésű, összefüggő kiskertes lakóövezet, amely legfeljebb kétlakásos, az 5,0 m-t meg nem haladó építménymagasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.

1.	Elhelyezhető funkció továbbá: OTÉK 13.§. (2) bekezdés: 2, 3, 4, pontja szerinti, valamint (3) bekezdés 2, 3 pontja szerinti építmények.			
2.	A közművesítettség mértéke: 5.§ (2) bekezdés szerint			
3.	A telekalakítás lehetőségei	Bármilyen, az alábbi paramétereknek megfelelő telekalakítás engedélyezhető. Nyelestelek nem alakítható ki.		
	A kialakítható telek	legkisebb területe	650 m ²	
legkisebb utcai homlokvonala		18 m		
4.	Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett			
	Beépítési módja	Legnagyobb beépítettség %	Legnagyobb szintterületsűrűség	Legkisebb zöldfelület (%)
	oldalhatáron álló	30	0,5	50

5.	A beépítés paramétere				
	Az övezet telkein				
	Elhelyezhető		Megengedett legkisebb		Beépítési mód függvényében
	épületek száma	előkert	oldalkert	hátsókert	
Legfeljebb kettő tömeg	6,0 m	6,0 m	6,0 m	Oldalhatáron álló	

6.	Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések			
	Megengedett építménymagasság	Tetőzet és a tető hajlásszöge	Tető legnagyobb szélessége	Tető héjazata
	5,0 m	35-42 ° közt, jellemzően magastető	max. 12,0 m	Szürke pala nem lehet.

7.	Egyedi előírások
	A helyi építési hatóság a tervezett ingatlan közvetlen szomszédját bemutató utcaképi fotómontázzsal egészítse ki az építési engedélykérelmet a 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 12. §-án, illetve 17. §-án túlmenően, minden olyan esetben, amikor a tervezett épület(ek) tetőhajlásszöge, tetőformája, anyaghasználata, homlokzati színei jelentős eltérést mutat(nak) a környezettől. Az építésügyi hatóság ilyen esetben kérje ki az engedély kiadása előtt az Önkormányzati tervtanács/annak megalakulásáig a Városi Főépítész véleményét.

8.	Sajátos jogintézmények:
----	--------------------------------

8.1	Építési tilalom: -
-----	---------------------------

8.2	Helyi lakó és kiszolgáló utak számára történő lejegyzés érinti a következő ingatlanokat: 4611-4631-hrsz
-----	--

8.3	Elővásárlási jog: -
-----	----------------------------

(6) A

Lke-3	Z	K ill. 30
	6,0	K ill. 350

Jelű övezet sűrű beépítésű, összefüggő kiskertes lakóövezet, amely legfeljebb egylakásos, a 6,0 m-t meg nem haladó építménymagasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.

1.	Elhelyezhető funkció továbbá: OTÉK 13.§. (2) bekezdés: 2, 3, pontja szerinti, valamint (3) bekezdés 2, 3 pontja szerinti építmények.
----	---

2.	A közművesítettség mértéke: 5.§ (2) bekezdés szerint
----	---

3.	A telekalakítás lehetőségei	Bármilyen, az alábbi paramétereknek megfelelő telekalakítás engedélyezhető. Nyelestelek nem alakítható ki.
A kialakítható telek	legkisebb területe	K * ill. 350 m ²
	legkisebb utcai homlokvonala	10 m

* A kialakult állapot tartható, ahol a kialakult teleknagyság a táblázatban meghatározott adatot nem éri el, a telek az övezetre előírt egyéb paraméterek betartásával beépíthető.

Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett			
Beépítési módja	Legnagyobb beépítettsége %	Legnagyobb szintterületsűrűség	Legkisebb zöldfelület (%)
Zárt sorúan csatlakozó	K * ill. 30	0,6	50

* A kialakult állapot tartható, ahol a kialakult beépítettség a 30 %-ot meghaladja, ott új építés a kialakult beépítés mértékéig engedélyezhető.

A beépítés paramétere				
Az övezet telkein				
Elhelyezhető		Megengedett legkisebb		Beépítési mód függvényében
épületek száma	előkert	oldalkert	hátsó kert	
Egy tömeg	Min. 6,0 m	4,0 m *	6,0 m	Zárt sorúan csatlakozó

* oldalszárnyak között tartandó távolság.

Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések			
Megengedett építménymagasság	Tetőzet és a tető hajlásszöge	Tető legnagyobb szélessége	Tető héjazata
6,0 m	35-42 ° közt, jellemzően magastető	max.12,0 (7,0)* m	Szürke pala nem lehet.


* Oldalszárnyra vonatkozó szélességi adat.

Egyedi előírások
A helyi építési hatóság a tervezett ingatlan közvetlen szomszédját bemutató utcaképi fotómontázzsal egészítse ki az építési engedélykérelmet a 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 12. §-án, illetve 17. §-án túlmenően, minden olyan esetben, amikor a tervezett épület(ek) tetőhajlásszöge, tetőformája, anyaghasználata, homlokzati színei jelentős eltérést mutat(nak) a környezettől. Az építésügyi hatóság ilyen esetben kérje ki az engedély kiadása előtt az Önkormányzati tervtanács/annak megalakulásáig a Városi Főépítész véleményét.

Sajátos jogintézmények:	
8.1	Építési tilalom: -
8.2	Helyi lakó és kiszolgáló utak számára történő lejegyzés érinti a következő ingatlanokat: 3045/3-, 4578-, 4580-4589-, 4619-4625-hrsz
8.3	Elővásárlási jog: -

Gazdasági területek 7.§

(1) A

	SZ	40
	6,5	1500

jelű övezet elsősorban nem jelentős zavaró hatású települési szintű kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

1. **Elhelyezhető funkció:** OTÉK 19. §. (2) bekezdés: 1,2, 3, 5, pontja szerinti, valamint (3) bekezdés 1, pontja szerinti építmények.

2. **A közművesítettség mértéke:** 5.§ (2) bekezdés szerint

A telekalakítás lehetőségei	Bármilyen, az alábbi paramétereknek megfelelő telekalakítás engedélyezhető.		
A kialakítható telek	legkisebb területe		1500m ² *
	legkisebb utcai homlokvonala		40 m

* A telek területébe a Tapolcai út menti magánút (parkoló) nem számítható.

4. **Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett**

Beépítési módja	Legnagyobb beépítettsége %	Legnagyobb szintterület-sűrűség	Legkisebb zöldfelület (%)
szabadonálló	40	0,9	30 (30)*

* A telek burkolt felülete legfeljebb 30 % lehet.

5. **A beépítés paramétereit**

Az övezet telkein				
Elhelyezhető		Megengedett legkisebb		Beépítési mód függvényében
épületek száma	előkert	oldalkert	hátsókert	
Több is lehet.	Min. 16 * m	6,0 m	6,0 ** m	Szabadonálló

* Előkertben fásított parkoló kialakítása kötelező, a parkoló feltárási útját az övezetben magánútként kell kialakítani, a szabályozási terv szerint.

** Az övezet lakóterület felé néző kertjeinél is tartandó érték.

6. **Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések**

Megengedett építménymagasság	Tetőzet és a tető hajlásszöge	Magastető legnagyobb szélessége	Tető héjazata
6,5 m	Jellemzően magastető legyen	14,0 m	Hullámpala nem lehet.

7.	<p>Egyedi előírások</p> <ul style="list-style-type: none"> — Az övezetben az első beruházással megvalósult épület(ek) alkalmazott arányai, anyagai, színei, formái kötelezőek a későbbi beruházások számára. Ennek érdekében a teljes övezetben az építési engedély kiadása előtt az Önkormányzati tervtanács/annak megalakulásáig a Városi Főépítész véleményét ki kell kérni. — A jelen szabályzat 2.§ c pontja szerint az övezetben szükség esetén talajmechanikai szakvéleményt kell csatolni az építési engedélyhez. — Az övezetben épített létesítmények gazdasági forgalma csak a Tapolcai út felőli magánútról lehetséges. — Az övezetben használatba vételi engedély csak a szabályozási terven jelölt, az a.)b.) pontok alatti zöldfelületek együttes kialakítása után adható: <ul style="list-style-type: none"> a.) a telekhatárok mentén védőfásítás, b.) a parkolók fásítása.
-----------	---


8.	Sajátos jogintézmények:
-----------	--------------------------------

8.1	Építési tilalom: -
------------	---------------------------

8.2	Helyi lakó és kiszolgáló utak számára történő lejegyzés érinti a következő ingatlanokat: 3051-, 4581-4592-, 4594--, 4596-4605-hrsz
------------	---

8.3	Elővásárlási jog: -
------------	----------------------------

(2) A

	SZ	50
	9,5	5000

jelű övezetben elsősorban térségi szintű kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

1.	Elhelyezhető funkció: OTÉK 19. §. (2) bekezdés: 1,2, 3, 5, pontja szerinti, valamint (3) bekezdés 1, pontja szerinti építmények.
-----------	---

2.	A közművesítettség mértéke: 5. § (2) bekezdés szerint
-----------	--

3.	A telekalakítás lehetőségei	Bármilyen, az alábbi paramétereknek megfelelő telekalakítás engedélyezhető.				
	A kialakítható telek	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">legkisebb területe</td> <td style="text-align: center;">5000m^{2*}</td> </tr> <tr> <td>legkisebb utcai homlokvonala</td> <td style="text-align: center;">50 m</td> </tr> </table>	legkisebb területe	5000m ^{2*}	legkisebb utcai homlokvonala	50 m
legkisebb területe	5000m ^{2*}					
legkisebb utcai homlokvonala	50 m					

* A telek területébe a Tapolcai út menti magánút (parkoló) nem számítható.

Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett			
Beépítési módja	Legnagyobb beépítettsége %	Legnagyobb szintterület-sűrűség	Legkisebb zöldfelület (%)
szabadonálló	50	1,5	25

A beépítés paraméterei				
Az övezet telkein				
Elhelyezhető		Megengedett legkisebb		Beépítési mód függvényében
épületek száma	előkert	oldalkert	hátsó kert	
Több is lehet.	Min. 10 m(16) * m	6,0 m	12,0 m	Szabadonálló

* Tapolcai út mentén tartandó érték, ahol az előkertben fásított parkoló kialakítása kötelező, a parkoló feltárási útját az övezetben magánútként kell kialakítani, a szabályozási terv szerint.

** Az övezet lakóterület felé néző előkertjeiben többszintes fásítást kell létesíteni.

Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések			
Megengedett építménymagasság	Tetőzet és a tető hajlásszöge	Magastető legnagyobb szélessége	Tető héjazata
9,5 m*	Környezetébe illeszkedő tömeg engedélyezhető	14,0 m	Hullámpala nem lehet.

* Az épület(-ek) homlokzatmagasságai (adott homlokzati falszakasz külső felületének és a tető felső síkjának metszévonalára vagy érintő vonalára, és a falszakasz terepcsatlakozása közötti magasság) egyetlen ponton sem haladhatja meg a 9,5 m magasságot.

7. Egyedi előírások
<ul style="list-style-type: none"> — Az övezetben építési engedély kiadása előtt az Önkormányzati tervtanács/annak megalakulásáig a Városi Főépítész véleményét ki kell kérni — A jelen szabályzat 2.§ c pontja szerint az övezetben szükség esetén talajmechanikai szakvéleményt kell csatolni az építési engedélyhez. — Az övezetben használatba vételi engedély csak a szabályozási terven jelölt, az a.)b.)c.) pontok alatti zöldfelületek együttes kialakítása után adható: <ul style="list-style-type: none"> a.) előkertek többszintes fásítása, b.) a telekhatárok mentén védőfásítás, c.) a parkolók fásítása,

8. Sajátos jogintézmények:

8.1	Építési tilalom: -
------------	---------------------------

8.2	Helyi lakó és kiszolgáló utak számára történő lejegyzés érinti a következő ingatlanokat: 4575-4579 hrsz
------------	--

8.3	Elővásárlási jog: -
------------	----------------------------

Általános építészeti előírások

8.§

(1) Főfunkciót kiegészítő épületek, építmények :

a.) a lakóépülettel építészeti egységet alkotva, az oldalhatártól az övezetre előírt oldalkert betartásával helyezhetők el,

b.) a főfunkciót kiegészítő épületek homlokzat-, illetve gerincmagassága a lakóépületét nem haladhatja meg, tömegarányaival annak tömegarányait kell követni.

(2) Terepszint alatti építmény nagysága legfeljebb a teleknagyság 10 %-val haladhatja meg a megengedett legnagyobb beépítettség mértékét.

(3) A tetőszélesség egyenlő a két szemközti homlokzati falszakasz külső felületeinek és a tető felső síkjának metszéspontjai, vagy érintővonalai (homlokzatmagasságok) között vízszintes síkban mért távolság.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési és közműterületek

9.§

(1) A terv közútjainak keresztmetszeti kialakítását az 1. számú melléklet mintakeresztmetszelvei tartalmazzák. A közutak számára a tervlapokon jelölt építési területeket biztosítani kell, ahol közművek (védőtávolságok és biztonsági övezetek) az MSZ 7487 szabvány szerint helyezhetők el.

(2) A közlekedési területek körébe a következő közlekedési létesítmények tartoznak:

Köu-1 jelű belterületi gyűjtőút,

Köu-2-, Köu-3-, Köu-4 jelű belterületi kiszolgáló út,

Köu-5 jelű kiszolgáló út, közforgalom számára megnyitott magánút,

Köu-6 jelű kiszolgáló út, közforgalom számára megnyitott magánút fásított parkolóval,

Köu-7 jelű gyalogút.

(3) A közutak közterületnek minősülő építési területein minden esetben elhelyezhetők az OTÉK. 26. § (3) bekezdés 1 pontja szerinti építmények, valamint:

a.) hirdető berendezések,

b.) köztisztasággal kapcsolatos építmények,

c.) szobor, díszkút,

d.) távbeszélő fülke,

e.) fix árusító pavilon,

f.) illemhely építménye.

(4) Útépitést, felújítást vagy javítást követően a felszínt rendezni kell, a szabályozási terven jelölt kötelező védőfásítást el kell végezni, a sérült, kivágott egyedek pótlásáról gondoskodni kell (ld. 3.§.(2) bek. e.) pontja).

(5) Útépitést, felújítást vagy javítást követő utómunkálatok elvégzése a mindenkori kivitelező feladatköre.

(6) A tervezési területen és környezetében a meglévő és a folyamatosan megvalósuló lakóterületek védelme érdekében biztosítani kell, hogy a teljes tervezési terület építése alatt, valamint a Gksz-1 és Gksz-2 jelű övezetek működése

során jelentkező mindenfajta teher és áruforgalmat ki kell zárni a Fáy András és az É-i átkötő utcák folytatásában a Szent Imre-árok felett létesítendő hídakról.

E kritérium –

a.) biztosítását a híd engedélyeztetése, kivitelezése később forgalmi rendjének szabályozása során igazolni kell;

b.) biztosításának érdekében a Gksz-1, Gksz-2 jelű övezetek létesítményeihez tehergépjárművel történő megközelítési, rakodási lehetőséget a szabályozási terven jelölt helyen minden esetben biztosítani kell.

(7) Autóbusz várakozóhely a tervezési terület határán, két helyen biztosítandó:

a.) a Martinovics utca - Csapás utca csomóponti térségében létesítendő,

b.) a Lóczy Lajos utca -Tapolcai utca csomóponti térségében meglévő megtartandó.

A zöldterületi rendszer

10. §

(1) A terv beépítésre szánt területein biztosítandó legkisebb zöldfelületeket a 7., 8. § övezetenként tartalmazza.

(2) A terv területén tervezett zöldfelületek magán- illetve közpark kategóriába soroltak, a szabályozási tervlap szerint, melyek szakszerű kialakításáról és folyamatos karbantartásáról a mindenkori tulajdonos, vagy meghatalmazottja gondoskodik.

(3) A terv területén található magánparkokban (Z_{mp}) elhelyezhetők az OTÉK 27. §-a (4) bek. a.) pontja szerinti építmények.

(4) A terv területén található közparkokban (Z_{kp}) elhelyezhetők az OTÉK 27. §-a (4) bek. a.) b.) és c.) pontja szerinti épületek ill. építmények, a közpark területének legfeljebb 2 %-os beépítettségével.

Közterületek

11. §

(1) A terv területén található közterületeket rendeltetésüknek megfelelő célra bárki szabadon használhatja, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.

(2) A közterület rendeltetésétől eltérő használatához az önkormányzat, mint tulajdonos hozzájárulása szükséges.

(3) Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel összefügg, úgy a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építési hatóság engedélyét is be kell szerezni.

(4) A település közterületein engedélyezhető eltérő használat az alábbi lehet:

a.) hirdető, reklám berendezés-,

b.) köztisztasággal kapcsolatos tárgyak-,

c.) szobor, diszkút, pihenő pad-,

d.) távbeszélő fülke -,

e.) újságárusító pavilon elhelyezése.

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

III. Fejezet

Örökségvédelem

12.§

(1) A tervezési területen ismert régészeti lelőhely nincs, de nem kizárt bármilyen emlék, régészeti lelet előkerülése a terület megbontása esetén, melyet be kell jelenteni a területileg illetékes Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Igazgatási és Hatósági Igazgatóság Keszthelyi Regionális Irodáján.

|| A kulturális örökség védelméről a 2001. évi LXIV. tv rendelkezik.

IV. Fejezet

Környezetvédelmi szabályozási előírások

A környezetvédelem általános követelményei

13.§

(1) A beruházások nem okozhatnak olyan hatásokat, melyek a környező területek tervezett használati módját lehetetlenné teszik.

|| Jóváhagyáskor: A követelményeket a környezetvédelem általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény tartalmazza.

(2) A beruházások megvalósítása, meglévő tevékenységek folytatása, rendeltetési mód 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.

|| Jóváhagyáskor: A „telepengedély” alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységeket a 80/1999. (VI.11.) Korm. rendelet határozza meg.

(3) Lke-1, Lke-2, Gksz-1 és Gksz-2 övezetben „telepengedély” az alábbi tevékenységekre nem adható ki (a hatályos TEÁOR kódszámok csoportosítása szerint): vegyi anyag készítő és előállító (24.1, 24.2), építési betontermékgyártás (26.61), előkevert beton gyártása (26.63), habarcsgyártás (26.64), egyéb beton-, gipsz-, cementtermék gyártása (26.66), kőmegmunkálás (26.70), csiszoló termék gyártása (26.81), vas, acél, vasötvözet-alapanyag gyártása (27.10), öntött cső gyártása (27.21), acélcső gyártás (27.22), hidegen húzott vas, acéltermék gyártása (27.31), alumíniumgyártás (27.42), ólom, cink, ón gyártása (27.42), rézgyártás (27.44), fémszerkezet gyártás (28.11), fémtartály gyártása (28.21), fémalakítás, porkohászat (28.40), fémfelület kezelés (28.51), gépgyártás (29.24, 29.31, 29.32, 29.40, 29.51, 29.52, 29.53, 29.54, 29.55, 29.56), autófényező, karosszerialakatos, autóbontó (50.20.), műanyagfeldolgozás, műanyagdarálás, -darabolás (25.24), építőanyagkereskedés.

(4) Lk-1, Lk-2 és Lke-3 övezetekben telephely engedélyhez kötött tevékenységekhez szükséges létesítmény nem építhető.

(5) A meglévő területen már üzemelő és a (3) bekezdés listáján szereplő tevékenységek esetén üzemelés-technológiai terv készítése, majd az érintett szakhatóságok értékelés alapján dönthető el a feltételekhez kötött telepengedélyek kiadása.

(6) Az új területek beépítésének feltétele a teljes közművesítettség. Ha a keletkező szennyvíz elvezetését biztosító szennyvíz-csatorna-hálózat kiépítési munkái megkezdődtek, építési és a rendeltetés megváltoztatási építésügyi hatósági engedély kiadható, de a használatbavételi engedély csak a rákötés tényleges megtörténte után adható ki.

“A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról” szóló 2000. évi CXII. Törvény és az azt módosító 2001. évi LXXXVIII. törvény 17. § (2) bek. Szerint.

(7) A csapadékvíz elvezetéséről vagy a szennyezetlen vizek elszikkasztásáról minden telek tulajdonosának, használójának gondoskodnia kell. A vízfolyásba csak az első fokon eljáró vízügyi hatóság hozzájárulásával és feltételeinek betartásával szabad csapadékvizet bevezetni.

Környezetterhelési határértékek

14.§

(1) Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a környezeti levegőtisztasági követelményeket és a levegőtisztaság-védelmi előírásokat, valamint határértékeket.

Jóváhagyáskor: A levegő védelmével kapcsolatosan a 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet és a végrehajtására kiadásra kerülő jogszabályok szabályait kell alkalmazni. A légszennyezettségi határértékeket, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeit a 14/2001. (V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet tartalmazza, melyből a tervezési területen a 2. sz. melléklet ökológiai határértékeit kell alkalmazni. Az egyes tevékenységek és berendezések illékony szerves vegyület kibocsátásának korlátozásáról a 10/2001. (IV.19.) KöM, a 140 kW_{th} és az ennél nagyobb, de 50 MW_{th}-nál kisebb névleges bemenő hőteljesítményű tüzelőberendezések légszennyező anyagainak technológiai kibocsátási határértékeiről a 23/2001. (XI.13.) KöM rendelet rendelkezik.

(2) Élővízbe bocsátott szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket be kell tartani.

Jóváhagyáskor: a határértékeket a 3/1984. (II.7.) OVH rendelkezés határozza meg, melyet a jogszabályban előírtak szerint fokozatosan vált fel a felszíni vizek minősége védelmének egyes szabályairól szóló 203/2001. (X.26.) Korm. rendelet. A használt és szennyvizek kibocsátási határértékeiről és alkalmazásuk szabályairól szóló 9/2002. (III.22.) KöM-KöViM együttes rendelet szerint 2003. január 01-től kell a határértékeket megállapítani és alkalmazni.

(3) A közcsatorna-hálózatba bocsátott szennyvíz vagy folyékony hulladék esetén a szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó küszöbértékeket be kell tartani.

Jóváhagyáskor: a küszöbértékeket a csatornabírságról szóló 204/2001. (X.26.) Korm. rendelet tartalmazza.

(4) Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység úgy létesíthető, illetve üzemeltethető, hogy zajkibocsátása nem haladhatja meg az előírt zajterhelési határértéket a zajtól védendő területeken.

Jóváhagyáskor: a zajkibocsátásra vonatkozó zajterhelési határértéket a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza, mely a kibocsátási határérték megállapításának az alapja.

(5) Meglévő közlekedési útvonalak melletti, új telekalakítású és tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területeken, megfelelő beépítési távolság meghatározásával, az épületek védett homlokzatainak megfelelő tájolással, illetve műszaki intézkedésekkel kell biztosítani az előírt zajterhelési határértékek teljesülését.

|| Jóváhagyáskor: az érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet 3. sz. melléklete tartalmazza.

(6) Új út létesítésének, a forgalmi viszonyok lényeges és tartós megváltozását eredményező felújítás, korszerűsítés tervezésekor a zajterhelési határértékeket érvényesíteni kell. Ennek érdekében a hosszú távra tervezett forgalom figyelembe vételével zajcsökkentő létesítmények, berendezések alkalmazását kell szükség esetén előírni.

|| Jóváhagyáskor: az érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet 3. sz. melléklete tartalmazza.

(7) Épületek zajtól védendő helyiségeiben az épület rendeltetésszerű használatát biztosító különböző technikai berendezésektől és az épületen belül vagy azzal szomszédos épületben folytatott tevékenységből eredő együttes zaj nem haladhatja meg az előírt határértékeket.

|| Jóváhagyáskor: az érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet 4. sz. melléklete tartalmazza.

A környezetvédelem speciális eljárási szabályai

15.§

(1) Keszthely a felszín alatti vizek minőségi védelmét szolgáló jogszabályi besorolás szerint „fokozottan érzékeny” felszín alatti vízminőségi területen helyezkedik el. A felszín alatti vizek minőségének védelme érdekében a kockázatos anyagok elhelyezésére, továbbá a felszín alatti vízbe történő közvetlen és közvetett bevezetése engedély alapján történhet.

|| Jóváhagyáskor: a 33/2000. (III.17.) sz. Kormányrendelet szerint kell eljárni.

(2) A telephely-engedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységek engedélyezése a 80/1999. (VI.11.) sz. Kormányrendelet szerint a környezeti kölcsönhatások ellenőrzése alapján történhet és a szakhatóságok előírásai szerint.

(3) A hulladékok elhelyezéséről - különös tekintettel a termelési és veszélyes hulladékokra - gondoskodni kell. Veszélyes hulladékok keletkezésével járó tevékenységek engedélyezése során a kérelmezőnek nyilatkoznia kell a hulladékok megfelelő elhelyezéséről, ártalmatlanításáról.

|| Jóváhagyáskor: a hulladékok elhelyezésével, ártalmatlanításával kapcsolatos tevékenységek végzése során a hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény és a 98/2001. (VI.15.) Kormányrendelet előírásait kell figyelembe venni és betartani, illetve a hulladékgazdálkodási törvény végrehajtására hatályba kerülő jogszabályokat. A hulladékok jegyzékét a 10/2002. (III.26.) KöM rendelettel módosított 16/2001. (VII.18.) KöM rendelet tartalmazza.

(4) Kertvárosias lakóterületen Keszthely város lakossági állattartásra vonatkozó önkormányzati rendelete szerint építhetők állattartó létesítmények.

(5) Valamennyi engedélyezett építési tevékenység során kitermelt ásványi nyersanyag után, amennyiben az értékesítésre, ill. üzletszerű hasznosításra kerül, bányajáradék önbevallási és befizetési kötelezettség keletkezik, amelyet a Magyar Bányászati Hivatal felé kell gyakorolni a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. tv. 20.§ ill. a

203/1998. (XII.19.) Korm. rendelet 4.§ előírásai szerint. A bányajáradék meghatározásánál a 15/1994. (V.27.) IKM rendelet előírásai szerint kell eljárni.

(6) A tervezési területen a kivitelezéshez szükséges ásványi nyersanyagokat (homok, kavics, agyag, kő stb.) kereskedelmi forgalmon kívül az érvényes hatósági engedéllyel rendelkező kitermelőhelyekről (pl. bányákból) kell beszerezni.

(7) Amennyiben a tervezett építési tevékenység során 100 m³ mennyiséget meghaladó, természetes előfordulási helyzetében levő ásványi nyersanyag kitermelésére kerül sor, a Pécsi Bányakapitányságot az engedélyezési eljárásban ásványvagyonvédelmi okok miatt szakhatóságként be kell vonni.

Záró rendelkezések

16. §

(1) Ez a rendelet 2003. május 01. napján lép hatályba, rendelkezéseit a jóváhagyást követően indult ügyekben kell alkalmazni.

(2) E rendelet hatályba lépésével egyidőben az 1.§ (1) bekezdésben jelölt területre vonatkozóan Keszthely Város Általános Rendezési Tervének jóváhagyásáról szóló többször módosított 40/1996. (XII.19.) számú rendelet előírásai hatályukat veszítik.

*Vincze Józsefné dr.
jegyző*

*Mohácsi József
polgármester*

(A rendelet melléklete a Polgármesteri Hivatal Titkárságán megtekinthető.)