

**Zalaszántó Községi Önkormányzat Képviselőtestületének
13/2006. (IX. 20.) számú rendelete**

**Zalaszántó község Helyi Építési Szabályzatának,
valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról**

Zalaszántó Község Önkormányzatának Képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§. (3) bekezdésében, valamint a helyi önkormányzatokról szóló, módosított 1990. évi LXV. törvény 8.§. (1) bekezdésében biztosított feladat- és jogkörében eljárva, továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (továbbiakban: OTÉK) szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 4.§. (3) bekezdésében biztosított felhatalmazással élve a mellékelt dokumentáció alapján az alábbi rendeletet alkotja.

Általános előírások

Az előírások hatálya

1.§.

Jelen építési szabályzat hatálya Zalaszántó község (továbbiakban település) igazgatási területére terjed ki.

Az előírások alkalmazása

2.§.

- (1) Az előírásokat az Architop Építésziroda Kft. tervezőirodája által készített R-2 jelű külterületi szabályozási tervvel, és az R-3 jelű belterületi szabályozási tervvel együtt kell alkalmazni.
- (2) Az 1.§-ban meghatározott település területén területet felhasználni, telket alakítani, épületet, építményt (ide értve a műtárgyakat is), tervezni, építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak a szabályozási terv és a jelen helyi építési szabályzat rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően szabad. E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az OTÉK előírásai alkalmazandók.
- (3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz, amelyek alól az első fokú építési hatóság csak azon esetben és csak azon feltételekkel biztosíthat eseti eltérést, ahol és amely tárgyat érintően erre önkormányzati rendelet kifejezetten feljogosítja.

- (4) A helyi védettségre és törlésre vonatkozó 3. sz. melléklet a szabályozási terv módosítása nélkül önkormányzati rendelettel módosítható, építészeti szakvélemény alapján.
- (5) Jelen rendeletben rögzített sajátos jogintézmények követelményrendszere a szabályozási terv módosítása nélkül önkormányzati rendelettel módosítható.
- (6) A településen a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervéről és a Balatoni Területrendezési Szabályzat (továbbiakban BTSZ) megállapításáról szóló magasabb szintű mindenkorí jogszabály előírásai betartandók.

A szabályozás elemei

3.§.

- (1) Kötelező szabályozási elemek
 - a.) Szabályozási vonal
 - b.) Területfelhasználás módja és határa
 - c.) Övezet, építési övezet határa és előírásai
 - d.) Építési határvonal
 - e.) Belterület meglévő és tervezett határa
- (2) Irányadó szabályozási elemek
 - a.) Irányadó telekhatár
Az irányadó telekhatár a szabályozási terv által javasolt telekkihalkítást rögzíti.
 - b.) Megszüntető jel
A szabályozási terv által megszüntetendő telekhatárokat jelöli.
- (3) A kötelező szabályozási elemek módosítása csak a helyi építési szabályzat, és a szabályozási terv módosításával hajtható végre.
- (4) Az irányadó szabályozási elemek pontosítását, módosítását jelen rendelet, továbbá a telekalkításról szóló magasabb szintű jogszabály előírásainak figyelembe vételével, a telekalkítási engedélyezési eljárás keretében az építési hatósági engedélyezheti.

Az építés általános feltételei

4.§.

- (1) Építési telken és területen az egyes területfelhasználási egységek (építési övezetek és övezetek) előírásainak megfelelő építmény akkor helyezhető el, ha
- a.) biztosítható az építési telek közterületről, illetve magánútról gépjárművel történő közvetlen megközelíthetősége,
 - b.) a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamos energia, vezetékes ivóvíz (szükség esetén technológiai víz) ellátás és a megközelíthetőség,
 - c.) a csapadékvíz elvezetése megoldott, továbbá
 - d.) a használat során keletkező nem veszélyes és veszélyes hulladékok elszállításának vagy ártalommentes elhelyezésének, illetőleg helyi komposztálásának lehetősége egyidejűleg biztosítható, és
 - e.) az építmény nem befolyásolja károsan a felszín alatti vizek szintjét, mozgását és tisztaságát,
 - f.) a levegő minőségét, valamint
 - g.) a vonatkozó zajvédelmi rendeletekben előírt határértékeknél nagyobb zajterhelést nem okoz.
 - h.) A kiépített szennyvízcstorna hálózatra való rákötés kötelező.

A telekalakítás és az építési engedélyezési eljárás helyi szabályai

5.§.

- (1) Telekalakítás a meglévő telekstruktúrához igazodva az övezeti előírások szerinti minimális teleknagyság betartásával és a tervezett úthálózat kötelező szabályozási vonalainak figyelembevételével engedélyezhető.
- (2) A beépítésre nem szánt területen 3000 m²-nél kisebb telket kialakítani nem szabad.
- (3) Meglévő épület a telek méretétől függetlenül felújítható, átalakítható, újjá építhető, az eredeti beépítettség mértékéig új épületre cserélhető, illetve az építési helyen (előkert, oldalkertek, hátsókert területének biztosításával) a beépítési feltételek teljesülése esetén az övezeti előírásban rögzített beépítési mértékig bővíthető. Meglévő épület bontása csak engedély birtokában végezhető.
- (4) A település közigazgatási területén - a települési és tájkarakter védelme érdekében - 2500 m²-nél nagyobb összes szintterületű, csarnok jellegű épületek építését nem lehet engedélyezni.
- (5) A telek természetes terepszintjét tartós, végleges jelleggel megváltoztató tereprendezési munka (bevágás, feltöltés, rézsú, támfal stb.) a telekhatárok melletti 3 méteres sávon belül, továbbá a telek egyéb részein akkor, ha azzal az eredeti terepszint 1 métert meghaladóan átrendezésre kerül, csak az építési hatóság által engedélyezett tereprendezési terv alapján végezhető.

- (6) Felvonulási épület építési engedély alapján kizárólag az építkezés időtartamára létesíthető, és a használatba vétel időpontjaiba, de maximum 3 évig tartható fenn.
- (7) Az épületek utcáról látható homlokzatán parabolaantennát, klímakészüléket elhelyezni nem lehet.
- (8) A termőtalaj védelme érdekében, építmények termőföldön (kül- és belterületen) történő építésügyi hatósági engedélyezése során érvényre kell juttatni azt, hogy az elhelyezés a környező területen a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa.
- (9) Az építmények kivitelezése során a kivitelező, üzemeltetés során az üzemeltető köteles gondoskodni a humuszos termőréteg megmentéséről. A kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében ne okozzanak kárt.
- (10) Ásványi nyersanyag kitermelésével járó tevékenység (bányászat, tereprendezés, egyes építési tevékenységek, vízrendezés) csak érvényes bányászati illetve külön jogszabály alapján kiadott hatósági engedély birtokában végezhető. Ezen tevékenységek végzéséhez a Bányakapitányság engedélye, illetve más hatósági engedélye esetén a Bányakapitányság szakhatósági állásfoglalása szükséges.

Külterület és belterület

6.§.

- (1) A belterületi határ módosításáról a szabályozási tervnek és jelen előírásoknak megfelelően kell gondoskodni.
- (2) A rendezési tervben kijelölt beépítésre szánt területek belterületbe csatolása ütemezetten, a jelentkező valós igényekkel összhangban történhet.

Területfelhasználás

7.§.

- (1) A település területe építési szempontból
 - a.) beépítésre szánt
 - b.) beépítésre nem szánt területbe tartozik.
- (2) A település területe az alábbi területfelhasználási kategóriákba tagozódik:
 - a.) beépítésre szánt területek építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint
 - lakóterület:
 - lakóterület (falusias),
 - gazdasági terület:
 - ipari terület
(egyéb ipar - ipar)
(egyéb ipar - mezőgazdasági üzem)
(egyéb ipar - településgazdálkodás)
 - üdülőterület (üdülőházas)
 - különleges terület
 - temető terület,
 - bánya terület.
 - turisztikai terület,
 - oktatási terület.
 - b.) beépítésre nem szánt területek
 - közlekedési- és közműterület,
 - zöldterület,
 - erdőterület,
 - mezőgazdasági terület,
 - vízgazdálkodási terület.

Beépítésre szánt területek**8.§.**

- (1) Beépítésre szánt területen közműves ivóvíz szolgáltatást, közüzemi villamos energia szolgáltatást, nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetést biztosítani kell, továbbá ahol a szennyvízcsatorna-hálózat nem épült ki, illetve a tisztítómű tovább nem terhelhető
 - a.) 2005. december 31-ig épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni, illetve az engedélyek érvényét meghosszabbítani csak akkor lehet, ha az illetékes környezetvédelmi és vízügyi hatóság által elfogadott szennyvíztároló, illetve szennyvíztisztító berendezés létesült;
 - b.) 2005. december 31. után épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni, illetve az engedélyek érvényét meghosszabbítani csak szennyvízcsatorna-hálózat és megfelelő kapacitású tisztítómű megléte esetén lehet.
- (2) Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához – helyi önkormányzati parkolási rendelet hiányában – a járművek elhelyezési lehetőségét az OTÉK előírásai szerint saját telken belül kell biztosítani.

Lakóterületek*Falusias lakóterület***9.§.**

- (1) A falusias lakóterületen elhelyezhető:
 - lakóépület,
 - mező- és erdőgazdasági (üzemi) épület,
 - a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, és kézműipari épület,
 - vendéglátó épület,
 - szálláshely szolgáltató épület,
 - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - sportépítmény,
 - melléképítmény.
- (2) Lakóterületen gazdasági tevékenység csak akkor folytatható, továbbá telephely csak akkor alakítható ki, amennyiben a rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.
- (3) A falusias lakóterület építési övezetben található kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri a 300 m²-t. A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon 12 m.
- (4) Épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:
 - az építési hely előkertje vonala a kialakult építési vonal, ahol ez nem állapítható meg, 5,0 méter

- oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál. Kialakult állapot esetén az előírt értéknél kisebb oldalkerti mérték is megállapítható, az építési engedélyezési eljárásába bevont tűzvédelmi szakhatóság szakhatósági hozzájárulása alapján.¹
 - az építési hely hátsókert felé eső határvonala, ahol a szabályozási terv külön nem tünteti fel, a szabályozási vonaltól mért maximum 50,0 méter lehet, de a hátsókert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 6,0 méternél.
- (5) Az építési telkeken a hagyományos, kialakult beépítési mód figyelembe vételével a meghatározott építési helyen több épület is elhelyezhető, melyeket egymáshoz viszonyítva a tűzvédelmi előírásokban meghatározott módon kell elhelyezni.
- (6) Az épületek csak magastetővel létesíthetők. A tető hajlásszöge 35°-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet. Tetőhéjazatként cserépfedést, nádat, vagy sötét tónusú kiselemes hatású fedést kell alkalmazni.
- (7) A könnyen éghető anyagú (nád) tetőhéjazatok csak az I. fokú tűzvédelmi szakhatóság szakhatósági hozzájárulásával alakíthatók ki.
- (8) A lakóépületek homlokzatát a helyi építészeti hagyományoknak megfelelően csak a településre jellemző anyagokkal, és fehér, zöld, sárga vagy barna, törtfehér, illetve halvány pasztel színekkel, a helyi építészeti hagyományokhoz illeszkedő megjelenéssel lehet kialakítani.
- (9) Építési telkeken a be nem épített, és burkolattal el nem látott területeket zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
- (10) A lakótelkek utcai telekhatárán 1,50 – 2,20 méter magasságú utcai kerítések létesíthető, hagyományos anyaghasználattal. Útcsatlakozásoknál azonban a szabadlátást akadályozó létesítményeket elhelyezni, valamint 0,60 m-nél magasabb növényzetet ültetni tilos.
- (11) A lakótelkeket feltáró közművezetéseket a közutakon vagy a magánutakon kell elvezetni, amennyiben erre nincs mód, szolgalmi jog létesíthető.
- (12) A falusias lakóterület építési övezeteiben a kialakult beépítés figyelembevételével az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni:

1f-1. jelű építési övezet	
Beépítési mód	K – oldalhatáron álló
Kialakítható telek területe	min. 900 m ²
Kialakítható telek szélessége	min. 16 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 30 %
Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 30 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K – 3,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K – 5,0 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %

¹ Jóváhagyásához OTÉK alóli felmentés szükséges.

Lf-2, Lf-2*. jelű építési övezet	
Beépítési mód	K - oldalhatáron álló
Kialakítható telek területe	min. 900 m ²
Kialakítható telek szélessége	min. 16 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K - 30 %
Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K - 30 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K - 3,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K - 4,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %

Lf-3, jelű építési övezet	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	min. 900 m ²
Kialakítható telek szélessége	min. 16 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K - 30 %
Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K - 30 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K - 3,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K - 4,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %

Lf-4, jelű építési övezet	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	min. 1500 m ²
Kialakítható telek szélessége	min. 20 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K - 20 %
Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K - 20 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K - 3,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K - 7,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %

Lf-5. jelű építési övezet	
Beépítési mód	K - oldalhatáron álló
Kialakítható telek területe	min. 900 m ²
Kialakítható telek szélessége	min. 16 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K - 30 %
Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K - 30 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K - 3,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K - 4,0 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %

Az építési övezeteiben a tető hajlásszöge 40°-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet

A tetőfedés anyaga a főtömegben cserép, nád, zsup, természetes pala lehet. A szürke színű sík lemezfedés kiegészítő alkalmazása lehetséges (Pl. előtető, fióktető.)

Az épületek utcafronti része léptékében nem változhat.
--

- (13) Az **Lf-1.** jelű építési övezeteiben a kialakult beépítés figyelembevételével a 20 méternél szélesebb telek szabadonálló beépítési móddal is beépíthető.
- (14) Az **Lf-2,** és **Lf-3** építési övezetben a tető hajlásszöge 30°-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet.
- (15) Az **Lf-2*.** jelű építési övezet kialakítására csak a Nemzeti Park tévesen bejegyzett védelmének törlése után kerülhet sor.

Gazdasági terület

10.§.

- (1) A gazdasági terület elsősorban a gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A gazdasági terület lehet
 - ipari terület
 - egyéb terület.
- (3) A gazdasági területeken csak olyan létesítmények üzemeltethetők, amelyek a kiemelten védett kategória levegőtisztaság-védelmi előírásait teljesítik, továbbá nem okoznak a vonatkozó jogszabályban az üdülőterületekre előírt határértékeknél nagyobb zaj-, illetve rezgésterhelést.
- (4) A gazdasági terület építési övezeteiben található kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri az 2000 m²-t. A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon 20 m.
- (5) A telkek be nem épített, illetve gazdasági céllal nem hasznosított részét parkosítva kell kialakítani, illetve fenntartani. A telekhatárok mentén az ingatlan tulajdonosának, legkésőbb a használatbavételi engedély kiadásának időpontjáig legalább egy fasort kell telepítenie.
- (6) A telkek be nem épített, illetve gazdasági céllal nem hasznosított részét fásítva, parkosítva kell kialakítani, illetve fenntartani, a telekhatárok mentén legalább egy fasort kell telepíteni. A fákat a használatbavételi engedély kérelmezéséig el kell ültetni, a használatbavételi engedély csak ennek megléte esetén adható ki.

*Ipari terület
(Egyéb terület)*

11.§.

- (1) Az egyéb ipari terület építési övezeteiben elsősorban az ipar, az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei helyezhetők el.
- (2) Az egyéb ipari terület az alábbi építési övezetekre tagozódik:
 - egyéb ipari terület - ipar /**GIFE**/
 - egyéb ipari terület - mezőgazdasági üzem /**GIPÜ**/
 - egyéb ipari terület - településgazdálkodás /**GIPT**/
- (3) Épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:
 - előkert mértéke minimum 5,0 méter,
 - oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 5,0 méternél,
 - a hátsókertr mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 10,0 méternél.
- (4) Az egyéb ipari terület - ipar építési övezetben elhelyezhető:

- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 - egyéb irodaépületek,
 - üzemanyagtöltő.
- (5) Az egyéb ipari terület - ipar építési övezetben nem helyezhetők el jelentős zavaró hatást gyakorló, a mindenkori környezetvédelmi határértékeknél nagyobb mértékben környezetszennyező, bűzös, fertőző vagy robbanóanyaggal kapcsolatos termelő, tároló létesítmény, továbbá olyan létesítmény, amelynek rendeltetési használatból eredő sajátos hatásai korlátozzák a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.
- (6) Az egyéb ipari terület - mezőgazdasági üzem építési övezetben elhelyezhető:
- a növénytermesztés és állattartás, és azokat kiszolgáló létesítmények,
 - a mezőgazdasági üzemi tevékenységgel összeegyeztethető ipari építmény,
 - a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, amennyiben az építmény a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.
 - üzemanyagtöltő.
- (7) Az egyéb ipari terület - településgazdálkodás építési övezetében az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás, településüzemeltetés területei, így a település területén található vízmű területek helyezhetők el.
- (8) Az egyéb ipari terület építési övezeteiben az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni:

GIFE, GIFÜ, GIPT. jelű építési övezet	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	min. 3000 m ²
Kialakítható telek szélessége	min. 20 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K - 40 %
Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K - 40 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K - 2,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K - 7,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	20 %

- (9) Az egyéb ipari terület építési övezeteiben a megengedett legnagyobb építménymagasságnál egyedi építési engedélyezési eljárás keretében magasabb is engedélyezhető, ha azt az alkalmazott technológia indokoltá teszi.

- (10) A **Gfpt.** jelű építési övezetében az elhelyezendő funkció technológiai igénye ismeretében az (8) pontban rögzített legkisebb kialakítható telekméretnél kisebb is engedélyezhető.
- (11) A védelem alatt álló **Gfpu.** jelű építési övezetében igényes, egyedi építészeti megoldás támogatható, növénytakarási és látványterv bemutatásával.
- (12) Az épületek csak magastetővel létesíthetők. A 8 méternél nagyobb fesztávú csarnokszerkezetek kivételével a tető hajlásszöge 20° - 45° között lehet, tetőhéjazatként cserépfedést, vagy sötét tónusú kisélemes hatású fedést kell alkalmazni. A nagyfesztávú csarnokszerkezetek alacsonyabb hajlásszögű tetővel **is** építhetők.
- (13) Környezetvédelmi hatásvizsgálat alapján vizsgálni kell az egyéb ipari terület védőtávolságát. A legközelebbi lakóterületekre a vonatkozó mindenkorai környezetvédelmi határértékeket biztosítani kell.
- (14) Környezetszennyező hulladékok és melléktermékek ártalommentes elszállításáról és tárolásáról az üzemeltetőnek folyamatosan gondoskodni kell.

Üdülőterület
(Üdülőházas terület)

12.§.

- (1) Az üdülőházas terület olyan üdülőépületek, üdültáborok elhelyezését szolgálja, amelyek mérete, kialakítása, és felszereltsége, valamint infrastrukturális ellátottsága alapján jellemzően változó üdülői kör hosszabb tartózkodására alkalmasak.
- (2) Az üdülőházas üdülőterület építési övezeteiben az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni:

Ü. jelű építési övezet	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	min. 2000 m ²
Kialakítható telek szélessége	min. 20 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K - 30 %
Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K - 30 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K - 2,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K - 6,0 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	60 %

Különleges terület

13.§.

- (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezkedő épületek különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek), és más beépítésre szánt területfelhasználású területektől eltérnek.
- (2) Különleges terület területfelhasználási kategóriájú területek:
 - **Kte** övezeti jelű temető terület,
 - **Kb** övezeti jelű bánya terület,
 - **Ktt** övezeti jelű turisztikai terület,
 - **Ko** övezeti jelű oktatási terület.

Temető terület

14.§.

- (1) A temető területén csak a temetésekhez tartozó, illetve azt kiszolgáló épületek és létesítmények (kápolna, halottasház, ravatalozó, sírépítmények, kripták, urnahelyek), valamint úthálózat, közművek, utcabútorok, képzőművészeti alkotások és növényzet helyezhető el.
- (2) A temető területen maximum 10 %-os beépítettséggel legfeljebb 4,5 méter építménymagasságú épületek helyezhetők el. Harangláb, harangtorony esetén a megengedett legnagyobb építménymagasságnál egyedi építési engedélyezési eljárás keretében magasabb is engedélyezhető.

Bánya terület

15.§.

- (1) Bányaterületen csak bányaüzemi épületek helyezhetők el.
- (2) A bánya felhagyását követően rekultiválását el kell végezni.
- (3) Az Országos Ásványvagyon Nyilvántartásban szereplő, megkutatott, nemfémes ásványi nyersanyagokkal érintett területek más irányú hasznosítása engedélyezésébe a Magyar Geológiai Szolgálatot, illetve Pécsi Bányakapitányságot szakhatóságként be kell vonni.

Turisztikai terület

16.§.

- (1) A különleges turisztikai területen olyan üdülőépületek, üdültáborok és kempingek helyezhetők el, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszerelésük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgálnak.
- (2) Az övezet csak teljes közművesítettség esetén építhető be.
- (3) Az épületek csak magastetővel létesíthetők. A tető hajlásszöge 38°-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet. Tetőhéjazatként cserépfedést kell alkalmazni.
- (4) Építési telkeken a be nem épített, és burkolattal el nem látott területeket zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
- (5) Különleges turisztikai területen csak a területet ellátó, illetve kiszolgáló gazdasági tevékenység folytatható, az üdülőterületre vonatkozó mindenkori környezetvédelmi határértékek nagyobb mértékben nem terheli.
- (6) A terület telkeit legfeljebb 2,0 m magas kerítéssel lehet bekeríteni.
- (7) A terület belső úthálózatát szilárd burkolattal kell ellátni. Az utaknak alkalmasnak kell lenni tűzoltó gépjárművek közlekedésére is.
- (8) A területeken elhelyezett létesítmények parkolási igényeit saját területen belül biztosítani kell. A parkolók javasolt helyét a szabályozási terv tünteti fel, végleges helyét az OTÉK figyelembe vételével az elvi engedélyezési tervben kell rögzíteni. Négy gépjárműnél nagyobb befogadó képesség esetén a parkolót fásítva kell kialakítani, a parkolók felületét áttört (gyephézagos) burkolattal kell ellátni.
- (9) A területen megengedett építési használat határértékei:

Krt. jelű építési övezet	
Beépítési mód	szabadon álló
Kialakítható telek területe	min. 50000 m ²
Kialakítható telek szélessége	min. 30 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	8 %
Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	8 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	2,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	7,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	60 %

*Oktatási terület***17.§.**

- (1) A különleges oktatási területen kizárólag egyházi létesítmények (az oktatási célokat is ellátó kolostoregyüttes és annak működésével kapcsolatos létesítmények) helyezhetők el.
- (2) A rendeltetésszerű használathoz szükséges gépkocsik elhelyezése telken belül biztosítandó.
- (3) A több ütemben megvalósuló létesítmény minden üteme rendeltetésszerű használatra alkalmas és építésszerűen önálló, befejezett épülethez hasonló legyen.
- (4) A BTSZ 13.§(3) bekezdése alapján a 10 m-nél magasabb kápolna tornyok építési engedély iránti kérelméhez tájékoztató vizsgálatot és külön jogszabályban meghatározott látványtervet kell mellékelni.
- (5) A megengedett legnagyobb burkolt felület 2%.
- (6) A területen megengedett építési használat határértékei:

Ko. jelű építési övezet	
Beépítési mód	szabadon álló
Kialakítható telek területe	min. 150000 m ²
Kialakítható telek szélessége	min. 30 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	4 %
Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	10 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	2,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	3,5 m kivéve a bejárati épület középső részét (4,5 m) és a kápolnák tornyát (max. 30m)
Megengedett legkisebb zöldfelület	94 %

Beépítésre nem szánt területek**18.§.**

- (1) Beépítésre nem szánt területen egyedi, vagy közműves ivóvíz szolgáltatást, közüzemi villamos energia szolgáltatást, nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetést kell biztosítani.
- (2) Beépítésre nem szánt területen, amennyiben nincs lehetőség a közcsatornára történő csatlakozásra új épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni csak a környezetvédelmi és a vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztároló, illetve egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítmény (korszerű csatorna-közműpótló) megléte esetén lehet.

Közlekedési- és közműterület**19.§.**

- (1) A közlekedési és közműterület (Köu) az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) - a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével -, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) A közlekedési és közműterületen az (1) bekezdésben foglaltakon túl elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmény is.
- (3) A közlekedési és közműterületbe tartozó közterületek telekhatárait, szabályozási szélességét és védőtávolságait a szabályozási terv ábrázolja.
- (4) Az utak szabályozási területébe eső, illetve a szabályozási vonal korrigálása következtében a közlekedési területbe került meglévő épületrészek mindennemű építési tevékenység - az utak fejlesztésének várható idejét, az épületnek az út szabályozási területében elfoglalt helyét, az épület sajátosságait (eszmei és gazdasági értékét) mérlegelve, - az illetékes közlekedési szakhatóság állásfoglalásának figyelembe vételével engedélyezhető. Ezen épületek bővítése az utak szabályozási területén belül nem lehetséges.
- (5) A közutak, vasút elhelyezése céljára más jogszabályi előírás hiányában, az OTÉK figyelembe vételével az alábbi szélességű építési területet (szabályozási szélesség) kell biztosítani:
 - a.) gyorsforgalmi utak: 60 m, illetve a kialakult (K) állapot,
 - b.) főutak: 40 m, illetve a kialakult (K) állapot,
 - c.) országos mellékutak: 30 m, illetve a kialakult (K) állapot,
 - d.) helyi gyűjtőutak: 22 m, illetve a kialakult (K) állapot,
 - e.) kiszolgáló út: 12 m, illetve a kialakult (K) állapot,
 - f.) kerékpárút, gyalogút: 1,5 m, illetve a kialakult (K) állapot,
 - g.) egy telket feltáró magánút: minimum 4 m.

h.) külterületi dűlőút: 8 m, illetve a kialakult (K) állapot.

- (6) A rálátás biztosítása érdekében a szabályozási vonalak csatlakozásánál 5-5 méteres lesarkítás szükséges, a szabályozási terven ábrázolt módon.
- (7) A meglévő és tervezett országos közút beépítésre nem szánt területen lévő szakasza mentén annak tengelyétől számított 50 méter – autópálya esetén 100 méter – távolságon belül építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.
- (8) A közlekedési területen műtárgyakat, közvilágítást, közterületi építményeket, növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést és az utak láthatóságát, a sarkok beláthatóságát ne akadályozza.
- (9) A közterületi parkolókat négy gépjárműnél nagyobb befogadó képesség esetén a vonatkozó szabvány szerint fásítva kell kialakítani.
- (10) A település utcái mentén, ahol nincs akadályozó tényező, fasort kell telepíteni. A zöldsáv fenntartását, gyommentesítését ingatlan előtti tulajdonosának, illetve kezelőjének folyamatosan el kell végezni.

20.§.

- (1) Nyomvonal jellegű közművezetéseket és közműlétesítményeket a közlekedési és közműterületen, közterületen, vagy a közművet üzemeltető szerv területén kell elhelyezni.
Ettől eltérő elhelyezés csak szolgalmi vagy vezetékJog biztosítása mellett engedélyezhető.
- (2) A közművezetékek védelme érdekében a vonatkozó jogszabályokban és szabványokban előírt védőtávolságokat be kell tartani.
- (3) Az ivóvíz minőségű víz beszerzésére, kezelésére, tárolására, továbbítására és szétosztására szolgáló létesítmények védőterületein csak a rendeltetésszerű üzemeltetés érdekében végzett építési tevékenység folytatható.
- (4) A szennyvízcsatorna-hálózat bővítés üzembe helyezését csak a megfelelő kapacitású csatlakozó szennyvíztisztító telep üzembe helyezését követően lehet engedélyezni.
- (5) A szabályozási terven jelölt védett természeti területeken új villamosenergia-ellátási, valamint a táv- és hírközlő vezetékek csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhetők. A rendelkezés alkalmazásától eltérni a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.
- (6) A szabályozási terven jelölt tájképvédelmi területeken új villamosenergia-ellátási, valamint a táv- és hírközlő vezetékek csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhetők, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana. A rendelkezés alkalmazásától eltérni a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.
- (7) A meglévő 20 kV-os elektromos légvezetékek szabad megközelítését, védőtávolságát – a vonatkozó szabvány és magasabb szintű jogszabály szerint – biztosítani kell.

- (8) A település csapadékvíz elvezetését nyílt árokhalózatban, csapadékvíz csatornahálózatban kell elvezetni. A vízelvezető árkokat kialakításuknál, illetve karbantartásuknál védő gyeptakaróval kell ellátni.
- (9) A nyílt árkos vízelvezető rendszerek kialakításához (kapubejáró, csatornázás) a közútkezelői hozzájárulást minden esetben be kell szerezni. Az ingatlanok előtt húzódó csapadékvíz-elvezető árkokat az ingatlantulajdosok az ingatlanok előttkötelesek tisztítani, karbantartani.
- (10) A tervezett közművezetékek építéskor az esetleges közös kivitelezés érdekében a vezetékek nyomvonalát egyeztetni kell a közműüzemeltetőkkel.

Zöldterületek

21.§.

- (1) A zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület (közkert, közpark).
- (2) A zöldterületen a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, stb.), vendéglátó épület, a terület fenntartásához szükséges épület, továbbá víz- és zöldfelületek, közművek helyezhetők el.
- (3) A zöldterületen legfeljebb 4,5 méter építménymagasságú épületek legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el.
- (4) A zöldterületen bármilyen építmény csak úgy helyezhető el, hogy a kivágott fákat, növényzetet pótolni kell.
- (5) A szabályozási tervlapok szerinti zöldterületeket más célra felhasználni nem szabad.
- (6) Közpark zöldfelületi kialakítása előtt a területre vonatkozó kertépítészeti tervet kell készíteni, és a növényzet telepítését ez alapján kell elvégezni.
- (7) A meglévő és az újonnan létesítendő zöldterületek folyamatos fenntartásáról, esetenkénti felújításáról gondoskodni kell.
- (8) A szabályozási terven jelölt, jelenleg más rendeltetésű területeken az eredeti rendeltetés megszüntetése után az előfásítást el kell végezni.
- (9) A zöldterületeket csak rendeltetésszerűen szabad használni. Ettől eltérő ideiglenes használatra (előadás, vásár, majális, stb.) szóló engedélyt a Polgármester adja azzal a kikötéssel, hogy a kérelmező köteles biztosítani a zöldterület megóvását és az esetleg keletkező kárt megtéríteni, a használat során keletkezett szennyeződést eltakarítani.
- (10) Zöldterületeken illetve azok sétaútjain járművel közlekedni és ott parkirozni, a gépjárműveket javítani és tisztítani tilos.
- (11) Közparkokban és zöldterületeken közművet építeni, rongálással járó közműkarbantartást végezni csak a polgármester előzetes engedélyével lehet. Kivitelező köteles az eredeti állapotot visszaállítani.

- (12) Közterületi növénytelepítésnél a túlevelű örökzöldek dominanciája kerülendő.

Erdőterület

22.§.

- (1) A településen lévő erdőterület nagysága összességében nem csökkenhet.
- (2) Az erdő esetleges rendeltetésének megváltoztatását - a talajvédelmi erdők kivételével - az erdészeti hatóság engedélyezi.
- (3) Az erdőterület az erdő rendeltetése szerint:
- a.)védelmi (**Ev**)
 - b.)gazdasági (**Eg**)
 - c.)turisztikai (**Et**)
- (4) A védelmi erdőterületen épületet elhelyezni nem szabad.
- (5) A védelmi erdőterületen út, közmű és távközlési nyomvonalas létesítmény, távközlési torony csak a természetvédelmi és erdészeti szakhatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető, a területeken egyéb létesítmények nem helyezhető el.
- (6) Gazdasági erdőterületen az erdő rendeltetésének megfelelő épületet 10 ha-nál nagyobb telken, legfeljebb 0,3 %-os beépítettséggel lehet elhelyezni.
- (7) Turisztikai rendeltetésű erdőterületen, 10 ha-t meghaladó területnagyságú földrészleten maximum 0,3 %-os beépíthetőséggel a turisztikai erdő rendeltetésének megfelelően turisztikai célú szállás- és kiszolgáló épületek, sport, szabadidő eltöltését szolgáló épületek és építmények helyezhetők el.
- (8) Az erdőterületen csak olyan erdőgazdasági és egyéb tevékenységek folytathatók, amelyek az erdőt rendeltetésükben nem zavarják.
- (9) Az erdőterületeken kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve erdőgazdálkodási célból szabad.
- (10) Védelmi erdőket kivágni csak akkor lehet, ha állapota miatt rendeltetése betöltésére nem alkalmas.
- (11) A tervezett erdőterületen az erdő művelési ág létrejöttéig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható. Erdőtelepítés során természetszerű, elegyes erdőket kell telepíteni.
- (12) Az erdőterületek művelési ága nem változtatható meg, kivéve a termőhelyre jellemző természetes vegetáció kialakítására alkalmas területeket, ahol az erdészeti hatóság engedélye alapján engedélyezhető az erdőről más művelési ágra való átminősítés.
- (13) A szabályozási terven jelölt természetvédelmi területen:
- a.) Természetközeli erdőművelés és természetvédelmet szolgáló vadállomány-kezelés engedélyezhető.

- b.) Új villamosenergia-ellátási, táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhetők.
 - c.) Egyéb közművezetékek és műtárgyaik, szerelvényeik csak rejtett, illetve növényzettel takart módon helyezhetők el.
- (14) A szabályozási terven jelölt ökológiai hálózat által érintett területen:
- a.) Csak extenzív jellegű vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek használhatók.
 - b.) A kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.
- (15) A szabályozási terven jelölt tájképvédelmi területen:
- a.) A művelési ág váltás, illetve más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető.
 - b.) A kialakult geomorfológiai formák (hegygerinc, völgy, stb.) megőrzendők.
 - c.) Új villamosenergia-ellátási, a táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhetők, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana. E rendelkezés alkalmazásától eltérni a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.

Mezőgazdasági terület

23.§.

- (1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás építményei, továbbá lakófunkciót is kielégítő épületek helyezhetők el.
- (2) A mezőgazdasági terület lehet
- általános mezőgazdasági terület,
 - kertes mezőgazdasági terület.
- (3) Mezőgazdasági területeken található meglévő erdők területén épület nem helyezhető el.
- (4) A földrészletek beépítési feltétele közúti, vagy magánúti kapcsolat megléte.
- (5) Amennyiben bármely épület, beruházás elhelyezése mezőgazdasági rendeltetésű földterületen történik, úgy az építési engedély kiadását megelőzően a körzeti földhivatal más célú használatára vonatkozó engedélyét minden esetben be kell szerezni.
- (6) Az építmények termőföldön (kül- és belterületen) történő építésügyi hatósági engedélyezése során érvényre kell juttatni azt, hogy az elhelyezés a környező területen a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa.
- (7) Mezőgazdasági rendeltetésű területeken figyelembe kell venni a természetvédelmi, tájvédelmi, talajvédelmi és környezetvédelmi előírásokat.

*Általános mezőgazdasági terület***24.§.**

- (1) Általános mezőgazdasági területen elhelyezhetők
 - a.) állattartó létesítmények (ha a talajt nem szennyezik),
 - b.) nem állattartó mezőgazdasági üzemi létesítmények,
 - c.) mezőgazdasági termeléssel összefüggő lakóépületek.
- (2) Állattartás céljára szolgáló épület csak egyedi, hatósági elbírálás alapján, kétlépcsős engedélyezési eljárás - elvi építési engedély + építési engedély - szerint helyezhető el.
- (3) Új állattartó épületet felszíni vizektől 200 méternél közelebb, a meglévő, illetve tervezett lakóterülettől 1000 méternél közelebb elhelyezni nem szabad.
- (4) Általános mezőgazdasági területen telekosztással 1 ha-nál kisebb földrészlet út, illetve közműlétesítmény elhelyezésére szolgáló földrészlet kivételével nem alakítható ki.
- (5) A településen korlátozott vegyszer- és műtrágya használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés, ezen belül integrált szőlőművelés folytatható, és a természetvédelmet szolgáló vadállomány-kezelés engedélyezhető.
- (6) A szabályozási terven jelölt természetvédelmi területen:
 - a.) Természetközeli erdőművelés és természetvédelmet szolgáló vadállomány-kezelés engedélyezhető.
 - b.) Új villamosenergia-ellátási, táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhető.
 - c.) Egyéb közművezetékek és műtárgyaik, szerelvényeik csak rejtett, illetve növényzettel takart módon helyezhetők el.
- (7) A szabályozási terven jelölt ökológiai hálózat által érintett területen:
 - a.) Csak extenzív jellegű vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek használhatók.
 - b.) A kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.
- (8) A szabályozási terven jelölt tájképvédelmi területen:
 - a.) A művelési ág váltás, illetve más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető.
 - b.) A kialakult geomorfológiai formák (hegygerinc, völgy, stb.) megőrzendők.
 - c.) Új villamosenergia-ellátási, a táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhető, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana. E rendelkezés alkalmazásától eltérni a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.

*Máo jelű általános mezőgazdasági övezet***25.§.**

- (1) Az **Máo** jelű mezőgazdasági övezetbe a szabályozási terv szerint, elsősorban a gyepek, rétek, nádasok, mocsár művelési ágú területek, továbbá a tájképi szempontból érzékeny mezőgazdasági rendeltetésű területek tartoznak.
- (2) Az **Máo** jelű általános mezőgazdasági övezetben épületek, építmények elhelyezése – a kilátók, hidak, víztározók és védelmi célú, álcázott távközlési antennák kivételével – tilos.

*Mái jelű általános mezőgazdasági övezet***26.§.**

- (1) Az **Mái** jelű általános mezőgazdasági övezetben
 - a.) szántóföldi művelés esetén, 20 ha-nál nagyobb telken, a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek a 0,1%-át, illetve az 500 m²-t nem haladhatja meg;
 - b.) gyepek, rétek és legelő művelési ágú, 5 ha-nál nagyobb telken, hagyományos, almos állattartó és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 0,5%-át, illetve a 400 m²-t nem haladhatja meg;
 - c.) művelt gyümölcsültetvény esetén 3 ha-nál nagyobb telken a mezőgazdasági termelést, feldolgozást szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 0,5%-át, illetve az 1000 m²-t nem haladhatja meg.
 - d.) A telkek művelési ága a beépítés feltételeként akkor fogadható el, ha az a telek területének legalább 80 %-án meghatározó.
- (2) A Balatoni Nemzeti Park területén szántó művelési ágban nincs építési lehetőség.
- (3) Az épületeket a feltáró utak (dűlőút) tengelyétől 10 méterre mért, maximum 100 méter mély területsávban, a minimális 10 méter mély hátsókert, és 10-10 méter széles oldalkert elhagyásával kialakuló építési helyen, szabadon álló beépítési móddal lehet elhelyezni.
- (4) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben 10 méternél kisebb építménymagasságú épületek helyezhetők el, különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 7,5 méter lehet. Az épületek szabadon álló beépítési móddal helyezhetők el.
- (5) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben 10 méternél kisebb építménymagasságú épületek helyezhetők el.
- (6) A szőlőműveléssel hasznosított telkekkel rendelkező tulajdonos – ha az egy borvidéken lévő telkeinek összterülete 5 ha-nál nagyobb – a szőlője művelésével, feldolgozásával, illetve ehhez kapcsolódó (nem szállodai célú) borturizmussal összefüggő építési szándékát megvalósíthatja csak az egyik – a nemzeti park területének természeti és kezelt övezetén ki-

vül lévő - telkén (borászati birtokközpont). A beépíthető terület nagysága a beszámított telkek összterületének 1 %-át, egyúttal a beépített telkek beépítettsége a 25 %-ot nem haladhatja meg. Az 5 ha-nál nagyobb összterület megállapításánál a kertes mezőgazdasági terület övezetében lévő telkek is beszámíthatók, de építési jogot e telkekre csak a kertes mezőgazdasági területek övezeti előírásai szerint lehet szerezni. Az építési jog megszerzéséhez beszámított, de beépítésre nem került telkekre - a tulajdonos érdekében - telekalakítási és építési tilalmat kell az építésügyi hatóság megkeresésére bejegyezni.

- (7) Egyéb területeken a BTSZ előírásai miatt birtokközpont nem létesíthető.

Kertes mezőgazdasági terület

27.§.

- (1) A kertes mezőgazdasági terület övezeteiben a beépíthető telkek legkisebb nagysága 1500 m². A beépíthető telkek minimális szélessége a homlokvonalon 14 m.
- (2) Az övezetben kialakítható földrészletek területe nem lehet kisebb 3000 m²-nél, szélessége nem lehet kevesebb 18 méternél.
- (3) Kertgazdasági területen telkenként csak egy épülettömeg helyezhető el, melyhez terepszint alatti pince is csatlakozhat.
- (4) A kertgazdasági területen kialakított gazdasági épületekben a gazdasági funkción kívül elhelyezhető szociális helyiség, illetve pihenést szolgáló helyiség is.
- (5) Az **Mk1** jelű kertes mezőgazdasági övezetben
 - a.) ha a telkek az országos szőlőkataszter szerint I. osztályban nyilvántartott, építeni csak a legalább 80 %-ban szőlőműveléssel hasznosított telken, kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást, vagy borturizmust szolgáló épületet lehet,
 - b.) épületek szabadonálló beépítési móddal, maximum 3 %-os beépítettséggel helyezhető el úgy, hogy az épület alapterülete nem haladhatja meg a 90 m²-t. Terepszint alatti beépítés, vagy földi pince 3 %-os beépítettséggel létesíthető,
 - c.) a legnagyobb építménymagasság 4,0 m, legnagyobb homlokzatmagasság a természetes terepszinttől 6,0 méter lehet, a legnagyobb épületszélesség 5,6 m lehet.
- (6) Az **Mk2** jelű kertes mezőgazdasági övezetben
 - a.) ha a telkek az országos szőlőkataszter szerint I. osztályban nyilvántartott, építeni csak a legalább 80 %-ban szőlőműveléssel hasznosított telken, kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást, vagy borturizmust szolgáló épületet, illetve lakófunkciót is kielégítő épületet lehet
 - b.) lakóépület csak a legalább 3000 m² nagyságú telken alakítható ki,
 - c.) épületek szabadonálló beépítési móddal, maximum 3 %-os beépítettséggel helyezhető el úgy, hogy az épület alapterülete nem haladhatja meg a 120 m²-t, továbbá úgy hogy a lakóépület a megengedett 3 %-

- os beépítettség felét nem haladhatja meg. Terepszint alatti beépítés, vagy földi pince 3 %-os beépítettséggel létesíthető,
- d.) a legnagyobb építménymagasság 4,0 m, legnagyobb homlokzatmagasság a természetes terepszinttől 6,0 méter lehet, a legnagyobb épületszélesség 6,0 m lehet.
- (7) Az **Mk3** jelű kertes mezőgazdasági övezetben
- a.) építeni csak a legalább 80 %-ban szőlő-, illetve gyümölcsműveléssel hasznosított telken, gazdasági épületet lehet,
 - b.) épületek szabadonálló beépítési móddal, maximum 3 %-os beépítettséggel helyezhető el úgy, hogy az épület alapterülete nem haladhatja meg a 90 m²-t. Terepszint alatti beépítés, vagy földi pince 3 %-os beépítettséggel létesíthető,
 - c.) a legnagyobb építménymagasság 4,0 m, legnagyobb homlokzatmagasság a természetes terepszinttől 6,0 méter lehet, a legnagyobb épületszélesség 5,6 m lehet.
- (8) Az **Mk4** jelű kertes mezőgazdasági övezetben
- a. építeni csak a legalább 80 %-ban szőlő, illetve gyümölcsműveléssel hasznosított telken, gazdasági épületet, illetve lakófunkciót is kielégítő épületet lehet
 - b. lakóépület csak a legalább 3000 m² nagyságú telken alakítható ki,
 - c. épületek szabadonálló beépítési móddal, maximum 3 %-os beépítettséggel helyezhető el úgy, hogy az épület alapterülete nem haladhatja meg a 120 m²-t, továbbá úgy hogy a lakóépület a megengedett 3 %-os beépítettség felét nem haladhatja meg. Terepszint alatti beépítés, vagy földi pince 3 %-os beépítettséggel létesíthető,
 - d. a legnagyobb építménymagasság 4,0 m, legnagyobb homlokzatmagasság a természetes terepszinttől 6,0 méter lehet, a legnagyobb épületszélesség 6,0 m lehet.
- (9) A kertes mezőgazdasági terület a földrészletek művelési ága - erdő esetén az erdészeti hatóság engedélye alapján - csak szőlő művelési ágra változtatható.
- (10) Az építési hely előkert határvonala a földrészletet feltáró út tengelyétől mért 10 méter, hátsókerth határvonala a feltáró út tengelyétől mért maximum 50 méter, a minimális 10 méter hátsókerth betartása mellett. Oldalkertek minimális mérete 3-3 méter.
- (11) A földrészletek mezőgazdasági műveléssel nem hasznosított, be nem épített területét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
- (12) A szomszédos földrészlet területének 3000 m²-re történő kiegészítése esetén a csökkenő területű földrészletnek is legalább 3000 m² területűnek kell maradnia.
- (13) Beépített földrészlet osztása csak úgy engedélyezhető, hogy a visszamaradó beépített földrészlet beépítettsége a 3 %-ot nem haladhatja meg.
- (14) A beépített ingatlanok összevonhatók, az így kialakuló földrészleteken több meglévő épület is állhat.

- (15) Az épületek homlokzatát csak a településre jellemző, természetes anyagokkal és színekkel lehet kialakítani. Nem helyezhető el az övezetben mobil építmény, lakókocsi, lakókonténer.
- (16) Az épületek – pincék kivételével – csak magastetővel, a kialakult állapotnak megfelelően létesíthetők. A tető hajlásszöge 40°-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet. Tetőhéjazatként cserépfedést, nádat, vagy sötét tónusú kiselemes hatású fedést kell alkalmazni.
- (17) A szőlőművelés tényét a terület pontosan meghatározott százalékában az illetékes hegyközségnek kell igazolni.
- (18) A szabályozási terven jelölt ökológiai hálózat által érintett területen:
- a.) Csak extenzív jellegű vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek használhatók.
 - b.) A kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.
- (19) A szabályozási terven jelölt tájképvédelmi területen:
- a.) A művelési ág váltás, illetve más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető.
 - b.) A kialakult geomorfológiai formák (hegygerinc, völgy, stb.) megőrzendők.
 - c.) Új villamosenergia-ellátási, a táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhető, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana. E rendelkezés alkalmazásától eltérni a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.

Vízgazdálkodási terület

28. §.

- (1) A vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő terület:
- a.) a folyóvizek medre és parti sávja,
 - b.) állóvizek medre és parti sávja,
 - c.) a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja,
 - d.) a vízbeszerzési területek (védett vízbázis) és védőterületeik (hidrogeológiai védőidom),
 - e.) a hullámterek,
 - f.) a vízjárta, valamint fakadó vizek által veszélyeztetett területek.
- (2) A területen csak vízkár-elhárítási építmények helyezhetők el.
- (3) A vizek és a közcélú vízi létesítmények fenntartására vonatkozó feladatok meghatározásánál a vonatkozó magasabb szintű jogszabályokat kell figyelembe venni.
- (4) A vízpartok mentén kétoldali, minimum 6-6 méter széles fenntartási sávot kell biztosítani. A fenntartási sávban semmiféle tevékenység nem folytatható, növényzet nem telepíthető.

- (5) A területen minden területfelhasználási és építési tevékenység a Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság engedélyével végezhető.

Környezetszabályozás

Környezetvédelem

29.§.

(1) A föld védelme,

- a.) Mindenfajta kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató (gazdasági) tevékenység csak a talajszennyezés kizárásával történhet.
- b.) Az építmények kivitelezése során a kivitelező, üzemeltetés során az üzemeltető köteles gondoskodni a termőréteg megmentéséről. A kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében ne okozzanak kárt.
- c.) A település felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny területek alövezetébe sorolt részein csak korlátozott vegyszer- és műtrágyahasználatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés, ezen belül integrált szőlőtermesztés folytatható
- d.) A község felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny területek alövezetébe sorolt részein új hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználására alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint a hulladékatrakó állomás - és vegyszertároló nem létesíthető.
- e.) A közigazgatási terület felszíni szennyeződésre érzékeny területek alövezetéhez tartozó részein környezetkímélő erdő- és mezőgazdasági termelés folytatható

(2) A levegő védelme

- a) A település területén a kiemelt jelentőségű légszennyező anyagokra be kell tartani a hatályos jogszabályokban meghatározott egészségügyi határértékeket.
- b) A település teljes közigazgatási területén a hatályos jogszabályokban meghatározott légszennyezettségi ökológiai határértékek betartását kell biztosítani.
- c) Bejelentés köteles helyhez kötött légszennyező pontforrás létesítése esetén be kell tartani a vonatkozó jogszabályok előírásait.
- d) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést, vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint a környezeti levegő bűzzel való terhelése.

- e) A légszennyező források létesítése során megvalósított műszaki megoldásnak meg kell felelni az elérhető legjobb technika alapján meghatározott levegővédelmi követelményeknek és előírásoknak.
- f) Tilos új légszennyező forrást telepíteni, ha a légszennyező forrás közvetlen hatásterületén az alap légszennyezettség értéke már meghaladja, illetve az új légszennyező forrás üzembe helyezésének következtében várhatóan meghaladja a légszennyezettségi határértéket, kivéve, ha a légszennyező saját költségén a hatásterületen olyan kibocsátást csökkentést ér el, amely biztosítja a légszennyezettségi határérték betartását.
- g) A települési önkormányzat jegyzője ellenőrzi a háztartási tüzelőberendezések légszennyező forrásaira, valamint a 140 kW névleges bemenő hőteljesítményt meg nem haladó tüzelő- és egyéb, kizárólag füstgázt kibocsátó berendezések forrásaira megállapított levegővédelmi követelmények betartását.
- h) A szolgáltató tevékenység körében légszennyező forrásokat üzemeltetni nem szabad. Felületi szennyezést okozó anyagokat a település területén csak az anyagfajtának megfelelő zárt járművön szabad szállítani.
- i) A települési szilárd hulladék szállítását zárt konténerben vagy a kiporzást és kiszóródást megakadályozó ideiglenes takarású konténerben, vagy e feltételeket biztosító célgéppel, szállítójárművel, környezetszennyezést kizáró módon kell végezni

(3) Zaj és rezgés elleni védelem

- a.) A zaj- és rezgés elleni védelem érdekében a vonatkozó jogszabályok szerinti határértékeket meghaladó zajt kibocsátó létesítmény és tevékenység nem alakítható ki, illetve nem folytatható. A településen csak olyan létesítmények üzemeltethetők, amelyek nem okoznak a vonatkozó jogszabályban az üdülőterületek területi funkciójú területekre előírt határértékeknél nagyobb zaj-, illetve rezgésterhelést.

(4) A vizek védelme

- a.) Meg kell akadályozni a felszíni és felszín alatti vizekbe szennyezőanyag bejutását. A felszíni vizeket közvetlenül élővízfolyásba vezetni csak a megfelelő mértékű, előzetes tisztítás után lehet, a szükséges hatósági engedély birtokában.
- b.) Tilos kockázatos anyag, illetve az ilyen anyagot tartalmazó, vagy lebomlása esetén ilyen anyag keletkezéséhez vezető anyag közvetlen bevezetése a felszín alatti vízbe.
- c.) A földfelszín alatt elhelyezett közművezetékek esetleges kereszteződésénél (víz, szennyvíz) a vízbázisok, a távlati vízbázisok és az ivóvízellátást szolgáló vizilétesítmények védelméről szóló jogszabály vonatkozó előírásait figyelembe kell venni.
- d.) Tilos a szennyvizet felhagyott kutakba, árkokba bevezetni, gyűjteni, vagy elhelyezni.

- e.) A vízminőség védelme érdekében a vízfolyások és víznyerő helyek közelében lévő ingatlanokon talajjavításra csak érett komposzt vagy tőzegtermék használható.
- f.) A község közigazgatási területén a szennyvízcsatorna-hálózat megépülését követően az arra való rákötés kötelező.
- g.) Tilos hígtrágya, trágyalé, továbbá a trágyatárolók csurgalékviizeinek bevezetése a vizekbe, ill. a földtani közegbe.
- h.) Állattartó telephez trágyatároló nem létesíthető felszíni víztől számított legalább 100 m-en belül.
- i.) Új állattartó telepek építése során a hatályos jogszabályoknak megfelelően kell méretezni és kialakítani a trágyakezelés műtárgyait.

(5) Hulladékgazdálkodás

- a.) A települési hulladék gyűjtése és tárolása csak zártan, gyűjtőedényben, illetve más edényzetben vagy ideiglenes tárolásra szolgáló berendezésben (a továbbiakban: gyűjtőedény) történhet, a további kezelésnek megfelelő módon elkülönítve.
- b.) A települési szilárd hulladék szállítását zárt konténerben vagy a kiporzást és kiszóródást megakadályozó ideiglenes takarású konténerben, vagy e feltételeket biztosító célgéppel, szállítójárművel, környezetszennyezést kizáró módon kell végezni.
- c.) Az ingatlanon elhagyott hulladékkezelési kötelezettsége a hulladék tulajdonosát, ha annak személye nem állapítható meg - ellenkező bizonyításig - az ingatlan tulajdonosát terheli.
- d.) A települési szilárd hulladékot csak szervezett szemétygyűjtéssel, az erre kijelölt helyre szabad szállítani.
- e.) Az állati tetemek környezet-higiéniai szempontból megfelelő elhelyezését biztosítani kell.
- f.) Az illegális hulladéklerakó helyeket fel kell számolni az adott terület helyreállításával egyidejűleg, az esetleges hulladékot össze kell gyűjteni és engedéllyel rendelkező lerakóhelyre kell elszállítani. Az illegális hulladéklerakást folyamatos ellenőrzés mellett önkormányzati szabályozással is korlátozni kell.
- g.) Az ingatlan tulajdonosa, birtokosa, használója az ingatlanán keletkező vagy birtokába került települési szilárd hulladékot a környezet szennyezését megelőző, károsítását kizáró módon köteles gyűjteni.
- h.) Az ingatlan tulajdonosa, birtokosa, használója az ingatlanán keletkező vagy onnan származó települési folyékony hulladékot a külön jogszabályban meghatározott műszaki és közegészségügyi előírások, ill. az ingatlan tulajdonosára vonatkozó hatósági előírások szerint köteles gyűjteni, továbbá az annak begyűjtésére jogosult hulladékkezelőnek átadni.
- i.) Veszélyes hulladék keletkezése esetén a hatályos, vonatkozó jogszabályok előírásainak megfelelően kell eljárni.

- j.) A veszélyes hulladék birtokosa köteles az ingatlanán, telephelyén, illetve a tevékenység végzése során keletkező veszélyes hulladék biztonságos gyűjtéséről gondoskodni mindaddig, amíg a veszélyes hulladékot a kezelőnek át nem adja.

Természetvédelem

30.§.

- (1) Az ingatlanok és az épületek kialakítása és fejlesztése során a kialakult tájkarakterhez kell illeszkedni.
- (2) A területre jellemző építészeti megoldások alkalmazására kell törekedni.
- (3) A szabályozási terven jelölt védett természeti területen a természeti és az érzékeny természeti területeken a művelési ágak megváltoztatása, illetve közmű és közút építése környezeti hatásvizsgálat alapján, a természetvédelmi hatóság által megfogalmazott feltételekkel engedélyezhető.
- (4) A szabályozási terven jelölt tájképvédelmi területen:
 - a.) A művelési ág váltás, illetve más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető.
 - b.) A kialakult geomorfológiai formák (hegygerinc, völgy, stb.) megőrzendőek.
 - c.) Új villamosenergia-ellátási, a táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhető, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana. E rendelkezés alkalmazásától eltérni a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.
 - d.) Új üzemanyagtöltő állomás nem létesíthető.
- (5) A településen korlátozott vegyszer- és műtrágya használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés, ezen belül integrált szőlőtermesztés folytatható.
- (6) A település beépítésre nem szánt területén 10 méternél magasabb építményeket a környezethez (a domborzati és növényzeti adottságokhoz) illeszkedően kell elhelyezni.
- (7) A gyepek, mocsaras, vizes élőhelyek természetes vízháztartásának, felszíni és felszín alatti vizeinek megtartásával az élőhelyek minőségének megőrzését biztosítani kell.
- (8) A Balatoni Nemzeti Park területén a meglévő művelési ágaknak megfelelő területhasználat szükséges. Művelési ág váltás csak a természetes állapot visszaállítása végett végezhető.
- (9) A 10 m-nél magasabb építmények építési engedély iránti kérelméhez táj-esztétikai vizsgálatot és külön jogszabályban meghatározott látványtervet kell mellékelni.

- (10) A Natura 2000 területeket a vonatkozó magasabb szintű jogszabályok szerint lehet felhasználni és hasznosítani.

Kulturális örökség védelme

31.§.

- (1) A település régészeti lelőhelyei, illetve a régészeti érdekű területek a bel- és a külterületi szabályozási terveken került feltüntetésre, és jelen rendelet 1. sz. mellékletben felsorolva.
- (2) Régészeti érintettség esetén az örökségvédelemről szóló magasabb szintű jogszabályok alapján kell eljárni.
- (3) A fokozottan vagy kiemelten védett régészeti lelőhelyeken a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal hatóság.
- (4) Nyilvántartott régészeti lelőhelyek esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatóságként jár el. A Hivatalt be kell vonni az elvi építési engedélyezési és az építési engedélyezési eljárásba. Nyilvántartott régészeti lelőhelyen bármilyen jellegű földmunka megkezdését a Zala Megyei Múzeum Igazgatóságának és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Keszthelyi Regionális Irodájának a munka megkezdése előtt 15 nappal írásban be kell jelenteni.
- (5) A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt véleményező szervként kötelezően be kell vonni még a tervezés fázisában.
- (6) Ha nyilvántartott lelőhellyel érintett területeken kívül a terület-előkészítési és építési munkák során régészeti emlék kerül elő, a felfedező (a munka felelős vezetője) köteles:
 - a. A tevékenységet azonnal felfüggeszteni és szüneteltetni a helyileg illetékes múzeum nyilatkozatának kézhezvételéig.
 - b. A helyszín és a lelet őrzéséről - a felelős őrzés szabályai szerint - a jegyző vagy az illetékes múzeum, vagy a Hivatal intézkedéséig gondoskodni.
 - c. Az emléket vagy a leletet az illetékes települési önkormányzat jegyzőjének haladéktalanul be kell jelenteni, ezzel egyidejűleg értesíteni kell a Zala Megyei Múzeumi Igazgatóságot és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal helyileg illetékes Keszthelyi Regionális Irodáját. E kötelezettség a felfedezőt, az ingatlan tulajdonosát, az építtetőt és a kivitelezőt egyaránt terheli.
- (7) A nagy felületeket érintő beruházások előtt az Örökségvédelmi Hivatal hatásvizsgálat készítését írhatja elő.
- (8) A régészeti örökséget érintő kérdésekben a rendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók.

32.§.

- (1) Az országos védelem alatt álló műemlék, és műemléki környezet a bel- és a külterületi szabályozási terveken került feltüntetésre, és jelen rendelet 2. sz. mellékletben felsorolva.
- (2) A műemlék telkén és a műemléki környezetben történő építés esetén a kulturális örökség védelméről szóló törvény előírásai betartandók.
- (3) A Kulturális Örökségvédelmi Hatóság az országosan védett műemlék épületek építési ügyeiben építési hatóságként, a műemléki környezetben pedig az illetékes helyi építési hatóság felhívására szakhatóságként működik közre.

Helyi építészeti értékvédelem

33.§.

- (1) A helyi értékvédelem kiterjed:
 - **H** az épület, építmény teljes egészére és részeire
- (2) A védelemben részesített helyi építészeti értékek az 3.sz. mellékletben kerültek felsorolásra.
- (3) A helyi védelemben részesített építészeti értékekkel kapcsolatos építésügyi hatósági eljárás során az építésügyi hatóság kikérheti a megyei főépítész szakvéleményét.
- (4) A helyi védelemben részesített építészeti értékek építési engedélyezési eljárásához a jogszabályban előírt mellékleteken kívül csatolni kell:
 - a.) állapot-felmérési rajzot
 - b.) fényképet
 - c.) homlokzati színtervet.

A H jelű helyi védelem

34.§.

- (1) A védett épületeket hagyományos építészeti tömegükben, tetőformájukban kell megtartani, érintetlenül hagyva a homlokzati nyílásrendet, és a nyílások osztásait, megőrizve a homlokzati tagozatokat és díszítéseket.
- (2) A védett épület belső korszerűsítését, átalakítását, esetleg bővítését a védelem nem akadályozza, sőt a védelem érdekében elő kell segíteni ezen épületek mai igényeknek megfelelő hasznosítását.
- (3) A védett épületeket úgy lehet bővíteni, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcaképi megjelenése ne változzon, illetve a legkisebb kárt szenvedjen, és a tervezett bővítés a régi épület formálásával, szerkezetével, anyaghasználatával összhangban legyen.

- (4) A védett épület bontására csak a teljes műszaki és erkölcsi avultság beálltával kerülhet sor, a védettség megszüntetését követően.

Tűzvédelem

35.§.

- (1) A tűzvédelmi előírásokat a mindenkor érvényben lévő, vonatkozó jogszabályok, kötelezően alkalmazandó szabványok, tűzvédelmi előírások figyelembevételével az illetékes tűzvédelmi szakhatóság állapítja meg.
- (2) Új épületek építése, meglévő épületek bővítése csak a magasabb szintű jogszabállyal jóváhagyott Országos Tűzvédelmi Szabályzatban (továbbiakban OTSZ) meghatározott oltóvíz-mennyiség biztosítása esetén lehetséges.
- (3) A területen az OTSZ által meghatározott mennyiségben és módon föld feletti tűzcsapokat kell kialakítani.
- (4) A tűzoltóság vonulása és működése céljára olyan utat, illetőleg területet kell biztosítani, amely alkalmas a tűzoltógépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működésére.
- (5) Az építmények közötti legkisebb távolság szabályozása az OTÉK 36.§-a szerint történik.
- (6) Kialakult állapot esetén, amennyiben a jogszabályban előírt épületek közötti legkisebb távolság nem tartható, a tűzvédelmi szakhatóság szakhatósági állásfoglalását kell figyelembe venni az elsőfokú építési engedélyezési eljárásban.
- (7) Az építmények közötti legkisebb távolság tovább nem csökkenthető, amennyiben az a kialakult állapot szerint nem éri el az OTÉK 36.§-ban rögzített mértéket.
- (8) A könnyen éghető anyagú (nád) tetőhéjazatok csak az I. fokú tűzvédelmi hatóság külön egyedi esetekre vonatkozó engedélye alapján alkalmazható.

Sajátos jogintézmények követelményrendszere

Építésjogi következmények

36.§.

- (1) A tervezési terület beépítésre nem szánt területein új építményt építeni, meglévőt átalakítani és bővíteni, rendeltetését vagy használatát megváltoztatni, az e rendeletben szabályozott keretek közt csak akkor szabad ha:
- a) A terület rendeltetésszerű használatát szolgálja,
 - b) Közérdeket nem sért,

*Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés***37.§.**

- (1) A szabályozási terv által javasolt helyi közút létesítése, bővítése vagy szabályozása érdekében szükséges területet az építési hatóság kisajátítási eljárás nélkül – a kártalanítás szabályai szerinti kártalanítás mellett – az érdekeltek hozzájárulása nélkül az önkormányzat javára lejegyezheti.
- (2) Amennyiben a lejegyzéssel érintett ingatlan a rendeltetésnek megfelelő használatra alkalmatlanná válik, úgy a tulajdonos kérelmére az egész telket igénybe kell venni.
- (3) Az ingatlan helyi közút céljára igénybe vett részéért járó kártalanítás összegének meghatározásánál figyelembe kell venni a helyi közút megépítéséből, illetve az ezzel összefüggő közművesítésből eredő ingatlanérték-növekedés összegét.

*Útépítési és közművesítési hozzájárulás***38.§.**

- (1) A helyi közutakat és közműveket legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatba vételéig meg kell valósítani.
- (2) A helyi közutakat illetőleg közműveket, amennyiben a település önkormányzata létesítette, úgy annak költségét részben vagy egészében az érintett ingatlanok tulajdonosaira háríthatja. A hozzájárulás mértékét és arányát önkormányzati rendeletben kell szabályozni.

*Településrendezési kötelezettségek***39.§.**

- (1) A tervszerű telekgazdálkodás érdekében az önkormányzat beépítési kötelezettséget írhat elő. Amennyiben a tulajdonos a beépítési kötelezettségnek nem tesz eleget, úgy az önkormányzat az ingatlant kisajátíthatja.
- (2) Az önkormányzat a településkép javítása érdekében az azt rontó állapotú építményekre meghatározott időn belüli helyrehozatali kötelezettséget rendelhet el.
- (3) Az önkormányzat a közérdekű környezetalakítás céljából az ingatlan meghatározott időn belüli és módon növényezettel történő beültetési kötelezettségét írhatja elő az építési övezeti előírások szerint. Véderdőkre a faültetést három éven belül, az utak menti fásítás pedig öt éven belül kell elvégezni. E kötelezettségeket az engedélyezési eljárás keretén belül kell érvényesíteni és az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

Záró rendelkezések

40.§.

- (1) Jelen rendelet 2006. november 1-én lép hatályba, a kihirdetésről a jegyző gondoskodik mellyel egyidejűleg hatályát veszti Zalaszántó Község Összevont Rendezési Tervének szabályozási előírásairól szóló 10/1998. (X. 13.), 5/1999. (III. 16.), 11/2002. (VI. 19) számú rendeletekkel módosított 5/1997. (VII. 29.) számú rendelet és a Vátkai rét dűlő építési szabályozásáról szóló 6/2001. (V. 16.) számú rendelet.
- (2) Jelen szabályrendelet csak a szabályozási tervvel együtt érvényes, azzal együtt értelmezhető és használható.
- (3) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatálybalépését követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni.

Zalaszántó, 2006. szeptember 19.


Huszti Zoltán Ferenc
polgármester
Berta Sándorné
körjegyző

Kihirdetve 2006. szeptember 20.


Berta Sándorné
körjegyző

1 sz. melléklet**Nyilvántartott, azonosított lelőhelyek:**

1. 12496. azonosítási számú Alma-kúti-dűlő,
hrsz: 0160/1.
2. 12497. azonosítási számú Plébánia-templom,
hrsz: 1/1., 1/6., 1/8., 76., 78., 79/2., 82., 277/2., 278.,
283/2., 285., 286., 287., 312/1.
3. 12498. azonosítási számú Lázár Miksa szérűskertje,
hrsz: 1/1., 1/6., 242., 243/2., 244/2., 245., 246/2., 247.,
249/1., 249/3., 250., 252/2., 254., 257., 258., 259.,
260/1., 260/2., 261/1., 261/2., 261/3., 262/1., 262/2.,
263., 264/2., 265/2., 266/2., 267., 268/2., 268/3., 269/1.,
269/2., 270., 271., 272/1., 272/3., 273., 274/2., 275.,
276., 277/2., 278.
4. 12499. azonosítási számú Volt iskola, orvosi lakás,
hrsz: 312/1.
5. 12500. azonosítási számú Kápolna,
hrsz: 1/6., 113/2., 118/2., 119., 120., 221., 222., 223.,
224., 225., 227., 228., 229., 238/2., 239., 240., 241.,
244/2., 245., 248.
6. 12501. azonosítási számú Kovácsi-mező,
hrsz: 017/8., 017/9.
7. 12502. azonosítási számú Zalaszántó-Sümeg közötti országút,
hrsz: 026/1.
8. 12503. azonosítási számú Hamvaserdő-Várrét,
hrsz: 029/2., 029/7., 029/11., 029/12., 029/13., 029/14.,
029/15., 032/1., 032/2., 032/3., 032/4., 033/4., 033/8.,
033/12., 033/17., 033/18., 033/19., 033/20., 033/21.,
033/22., 040/1., 040/3., 045/11., 045/13., 045/21., 045/22.,
045/23., 045/24.
9. 12504. azonosítási számú Hidegkút-puszta,
hrsz: 045/11., 045/12.
10. 12505. azonosítási számú Tátika vár,
hrsz: 045/14.
11. 12506. azonosítási számú Tátika-hegy,
hrsz: 045/13., 045/14.
12. 12507. azonosítási számú Vátkai-rét,
hrsz: 033/12., 033/19., 045/21., 045/24.

2. számú melléklet

Sor szám	Véd. kat.	Cím	Megnevezés
1	M 6630	Fő u. 102. Hrsz.: 285. Műemléki környezet: 78., 79/2., 80/1., 80/2, 81., 82., 83/1., 276., 277/2., 278., 281/1, 283/1, 286., 287. hrsz.	Római katolikus templom és környeze- te
2	M 5024	Fő u. 20. Hrsz.: 82. Műemléki környezet: 1/1., 1/6., 1/7., 1/8., 79/2., 80/1., 80/2, 81., 83/1., 83/2., 276., 277/2., 278., 279., 285. hrsz.	Római katolikus Plé- bániaház
3	M 5025	Fő u. Hrsz.: 228. Műemléki környezet: 113/1., 113/2., 115/1., 117/1., 118/1., 118/2., 119., 223., 224., 227., 239., 240., 241. hrsz.	Római katolikus ká- polna
4	M 5026	Külterület Hrsz.: 045/14. Műemléki környezet: 045/3., 045/9., 045/13., 045/15., 045/20. hrsz.	Tátika várrom
5	M 9912	Zártkert Hrsz.: 746/1-2. Műemléki környezet: 02/63., 745/1., 745/2., 747/1., 747/2., 884. hrsz.	Présház
6	M	Zártkert Hrsz.: 895/2. Műemléki környezet: 889., 895/1., 896. hrsz.	Szent Donát kápolna
7	M 10125	Fő u. 97. Hrsz.: 208. Műemléki környezet: 150., 151., 152., 201/10., 201/11., 207., 209. hrsz.	Népi lakóház

8 M 10847 Vadász u. 18. Népi lakóház
Hrsz.: 132.
Műemléki környezet: 037/15.,
106., 131., 134/1., 142/1.,
145., 146., 147. hrsz.