

Zalaszentő Község Önkormányzata Képviselő-testületének 25/2023. (XII. 22.) önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályzatról

Zalaszentő község Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) a) pontja és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet alkalmazásával, az abban megállapított államigazgatási szervek és egyéb érdekelték véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet *Általános előírások*

A rendelet hatálya

1. §

(1) A rendelet hatálya Zalaszentő község közigazgatási területére terjed ki.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, továbbá építési tevékenységet folytatni az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK), valamint e rendelet és a hozzá tartozó szabályozási terv együttes alkalmazásával, azok előírásainak megfelelően szabad.

(3) A rendelet mellékletei a következők:

- a) 1. melléklet: szabályozási terv
- b) 2. melléklet: az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak paramétereit tartalmazó táblázat
- c) 3. melléklet: az egyes építési övezetekben, övezetekben elhelyezhető vagy tiltott rendeltetéseket tartalmazó táblázat.
- d) 4. melléklet Utak mintakeresztszelvényei
- e) 5. melléklet: Közutak hierarchiáját ábrázoló térkép
- f) 6. melléklet: Közutak útkategória szerinti besorolása
- g) 7. melléklet: Fásszárú inváziós és termőhely-idegen növényfajok

Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazásában

- a) **telken belüli kötelező fásítás:** az építési telek szabályozási terven jelölt területrésze, melyen közműépítmények kivételével más építmény nem helyezhető el. A területen teljes felületet borítóan, a 7. mellékletben szereplő fásszárú inváziós és termőhely-idegen növényfajok

kivételével legalább 200 fa/ha mennyiségű, sor-, vagy parkfa méretű egyed felhasználásával történhet fásítás.

- b) **új épület:** olyan épület, amely e rendelet hatályba lépésekor még nem minősül épületnek, illetve a rendelet hatályba lépésekor már álló épület, amely jelentős mértékben, az alapterületének legalább 50 %-át érintően átalakításra kerül.
- c) **csarnok:** a helyi építészeti hagyományoktól eltérő tömegformálású, anyaghasználatú és építészeti kialakítású, a településképi követelményeknek nem megfelelően kialakított, több mint 30 napig fennálló, 600 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű, legalább 4,5 m átlagos belmagasságú, jellemzően összefüggő légterű épület.

II. Fejezet

Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

3. §

Az övezetek és építési övezetek területén minden építményt a környezettel, a településképpel összhangban kell létesíteni és fenntartani. Az övezet területének a meglévő állapothoz illeszkedő szabályozása esetén az övezetek rendeltetésének megfelelően, a helyszíni adottságokat figyelembe véve úgy kell eljárni, hogy a létesítmény ne zavarja a szomszédos telkek és építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használhatóságát, illeszkedjen a környezet és a környező beépítés természeti és építészeti adottságaihoz. Az építészeti adottságokhoz és környezethez történő illeszkedés során figyelembe kell venni a környezetben kialakult épülettömeg nagyságát, arányait és az épület terepre illesztését. Az övezet területének jelentős megújulása, vagy a beépítés intenzitásának változása esetén járuljon hozzá a táj- és településképi esztétikus, a kor építészeti szellemének megfelelő és minőségi alakításához.

Építés általános szabályai

4. §

(1) Új épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni az övezetre és építési övezetre meghatározott beépíthetőségi feltételeknek megfelelő telekméret esetén, építési övezet területén a szabályozási terv és építési szabályzat által meghatározott feltételek szerint kialakított építési telken lehet.

(2) A telek beépíthető, ha az övezet szabályozásában meghatározott beépíthető legkisebb telekszélességgel rendelkező terület a tervezett főépítmény számára rendelkezésre áll úgy, hogy az épület elhelyezése az övezet területére vonatkozó illeszkedés és építési vonal szabályának megfelel.

(3) A főépítmény az építési hely azon részén helyezhető el, illetve bővíthető, ahol az övezet szabályozásában meghatározott legkisebb telekszélesség biztosított.

(4) Az övezetek és építési övezetek területén főépítményt elhelyezni

- a) építési vonallal szabályozott telkek esetében úgy lehet, hogy az építmény domináns építészeti határoló fala térfalat meghatározóan e vonalat érintve helyezkedjen el,
- b) előkert méretével szabályozott közterület felől e rendelet szerinti előkert megtartásával lehet.

(5) Az övezetek és építési övezetek területén főépítményt elhelyezni az építési vonallal és előkert méretével nem szabályozott területek esetében illeszkedve a környezet beépítéséhez, vagy kialakult környezet hiányában a szabályozási tervben egyéb módon nem szabályozott helyeken az OTÉK-ban meghatározottak szerint lehet.

(6) Szomszédos telken lévő épületek között a megengedett legkisebb távolság az OTÉK-ban meghatározott telepítési távolság, a tűztávolság és a beépítési módnak megfelelő oldalkert mérete közül a legnagyobb. Az oldalkert legkisebb szélessége, amennyiben az övezeti előírás eltérően nem rendelkezik, nem lehet kisebb

- a) szabadon álló beépítési mód esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság felénél,
- b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén a megengedett legnagyobb épületmagasságnál.

(7) A hátsókert legkisebb mélysége nem lehet kisebb

- a) sem 6 m-nél,
- b) sem az épület hátsókertre néző homlokzatmagasság mértékénél.

(8) Azon meglévő beépítések esetében,

- a) ahol az épület részben vagy egészben a telekre meghatározott építési helyen kívül található, felújítás, helyreállítás és korszerűsítés elvégezhető. Ezen épületeknél bővítés csak az építési hely területén lehetséges;
- b) ahol az épület nem a hatályos szabályok szerint helyezkedik el, az OTÉK szerinti telepítési távolságot nem kell tartani.
- c) ahol a meglévő épület homlokzat- és épületmagasság értéke az övezetre előírt értéket meghaladja, ott a bővítés vagy átalakítás végrehajtható akkor is, ha a változtatás utáni állapot a szabályozásban előírt mértéket meghaladja, de az a meglévő állapotnál kedvezőbb eredménnyel jár.

(9) Építési övezetben a hátsókert területén épület telekhatároktól számított 1,5 méteren belül a telekhatár irányába csak tűzfalal alakítható ki. A szomszédos telekre néző homlokzatmagassága legfeljebb 3,5 m lehet.

Telekalakítás általános szabályai

5. §

(1) A már beépült telkek a (2) - (5) bekezdésben rögzítettek kivételével nem megoszthatók, ha az osztás eredményeként a keletkező telkek mérete, beépítettsége és a zöldfelület minimális mértéke a szabályozási előírások által megengedett mértékeknek nem felel meg.

(2) Az övezetek és építési övezetek területén a kialakítható telekméretnél kisebb meglévő telkek összevonhatók, telekhatár rendezés kedvezőbb telekalakulat létrehozása esetén végrehajtható, illetve szabályozási vonallal érintett terület leválasztható abban az esetben is, ha az így létrejövő telek méretei nem érik el a kialakítható legkisebb méretet. A telek beépíthetőségének meghatározása során a telkek összevonásával, telekhatár rendezéssel, illetve útszabályozással létrejövő területet meglévő telekként kell kezelni, és a telek beépítési lehetőségének megállapításakor a beépíthető legkisebb telkekre vonatkozó szabályozást kell alkalmazni.

(3) Az övezet határa kötelezően kialakítandó telekhatár. A szabályozási terven jelölt övezethatárhoz képest a telekhatár eltérően is kialakítható, amennyiben a telek használata, művelési ág határának elhelyezkedése, a kialakuló telkek övezeti előírás szerinti megfelelése indokolja, továbbá a tervezett telekhatár elhelyezkedése a szabályozási terven megfogalmazott településrendezési szándéknak megfelel.

(4) Több övezetet tartalmazó tömb esetén a szabályozási tervben jelölt övezethatár mentén a telekalakítás végrehajtható abban az esetben is, ha az így létrejövő telkek területe nem éri el az övezetre előírt kialakítható legkisebb telek területét, de az a beépíthető legkisebb telek területét eléri.

(5) A falusias lakóterületek területén meglévő, két szemközti oldalán úttal határolt, a kialakítható legkisebb telekszélesség méreténél keskenyebb telek keresztirányban megosztható, ha a megosztott telkeken a beépíthető legkisebb telekszélesség biztosított. Saroktelkek az előzőek szerint akkor megoszthatók, ha az építési hely legalább 9 méter széles.

(6) Közművek műtárgyainak telkei bármely övezetben – az övezeti előírásoktól függetlenül – kialakíthatóak.

(7) A szabályozási tervben meghatározott szabályozási vonal esetén a telekhatár a kialakult állapot figyelembe vétele mellett, geodéziai felméréssel pontosítva a szabályozási vonaltól kis mértékben eltérően is kialakítható, ha a létrejövő állapot nem ellentétes a szabályozásban megfogalmazott célokkal és a kialakuló állapot a közterület helyigényének megfelelő.

(8) Út számára telke: kialakítani, meglévő út telkét módosítani a szabályozási tervben meghatározottak szerint lehet. A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen, a különleges mezőgazdasági üzemi területen, továbbá a mezőgazdasági és erdő területeken a szabályozási terven nem jelölt tömbön belüli út megszüntethető, illetve új út kialakítható a közlekedés várható igényeinek és szakmai szabályainak figyelembevételével. A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági és a különleges mezőgazdasági üzemi területeken a szabályozási terven nem jelölt új út minimális szélessége 12 m. A mezőgazdasági és erdő területeken az új út minimális szélessége 6 m.

(9) Építési telket érintő szabályozási vonal esetén az út számára leválasztott területet közforgalom számára megnyitott útként kell kialakítani, és az ingatlan nyilvántartásba bejegyeztetni.

(10) Az övezetek és építési övezetek területén a kialakítható telkek megengedett legkisebb szélességét

- a) a szabályozási tervben meghatározott építési vonal esetén e vonalon és attól a telek belseje felé mért 20 m-es sávban,
 - b) építési vonal hiánya esetén az előkert és hátsókerti építési határvonalak közötti területen bármely, a telek belseje felé mért 20 m-es sávban
- kell biztosítani.

Magánút kialakításának szabályai

6. §

Telektömbök belső feltárására, annak kiszolgálására magánút alakítható ki az alábbi feltételek biztosítása mellett.

- a) A magánút telkének minimális szélessége
 - aa) legfeljebb 2 db telek megközelítése esetén legalább 6 méter,
 - ab) legfeljebb 4 db telek megközelítése esetén legalább 8 méter,
 - ac) legfeljebb 7 db telek megközelítése esetén legalább 10 méter,
 - ad) 7-nél több telek esetén legalább 12 méter legyen.
- b) Magánúttal legfeljebb 10 db telek tárható fel.
- c) A magánút maximális hossza 100 méter.
- d) Többszörösen tört vonalvezetésű magánutak nem alakíthatók ki.

A védőterületek és védőtávolságok szabályai

7. §

(1) A település közigazgatási területén található országos mellékutak külterületi szakaszai mellett 50 m-es, az országos főutak külterületi szakaszai mellett 100 m-es védőtávolság jelölt a szabályozási terven. A védőtávolságokra a közúti közlekedésről szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

(2) A vízgazdálkodási - mederkezelési, karbantartási - szakfeladatok elvégzéséhez a vizek és közcélú vízi-létesítmények mentén a parti sávot kell biztosítani, melynek területére a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló magasabb szintű jogszabály rendelkezéseit kell alkalmazni. A parti sáv szélessége az állami tulajdonú vízfolyások, tavak, tározók és holtágak mentén a partvonalától számított 6 méterig, a nem állami tulajdonba tartozó vizek és közcélú vízi-létesítmények partvonalától számított 3 méterig terjed.

(3) A meglévő villamos közművek részére a szabályozási terv védősávokat - biztonsági övezeteket - állapít meg, melynek területére a villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről szóló magasabb szintű jogszabály rendelkezéseit kell alkalmazni.

(4) A gázvezetékek nyomvonalára, valamint a nyomásszabályzó állomásokra vonatkozóan a szabályozási terv védősávokat - biztonsági övezetet - állapít meg, melyek területére a Gáz Műszaki Biztonsági Szabályzatban megfogalmazott korlátozások vonatkoznak.

(5) A vízvezetékek és szennyvíz-vezetékekre vonatkozóan a szabályozási terv védősávokat, biztonsági övezetet állapít meg, melyek területére a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi-létesítmények védelméről szóló magasabb szintű jogszabályban megfogalmazott korlátozások vonatkoznak.

Ivóvízellátás

8. §

Új épület építése, meglévő épület átalakítása, bővítése, rendeltetésének megváltoztatása esetén - ha annak rendeltetéséhez ivóvízfelhasználás szükséges – az üzemben lévő és csatlakozási lehetőséggel rendelkező kommunális ivóvízhálózat rendelkezésre állása esetén a hálózatra való rákötés kötelező, annak hiányában egyedi megoldás alakítható ki.

Szennyvízelhelyezés

9. §

(1) Új épület építése, meglévő épület átalakítása, bővítése, rendeltetésének megváltoztatása esetén, ha annak rendeltetése során szennyvízkibocsátás történik, akkor

- a) beépítésre szánt területen a megépült és üzembe helyezett szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötés kötelező,
- b) beépítésre nem szánt területen a vezetékes ivóvízhálózatra rákötött telkeknek a megépült szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötés a szennyvízcsatorna-hálózat átadását követő egy éven belül kötelező.

(2) Tisztítatlan szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.

- (3) Külterületen szennyvízcsatorna-hálózattal nem rendelkező telkek esetében, ha a szükséges közhálózati csatlakozást 200 m-en belül nem lehet elérni, és a napi keletkező szennyvíz mennyisége
- a) nem haladja meg az 5 m³-t, akkor szigorúan vízzáró gyűjtőmedencébe lehet gyűjteni a szennyvizet,
 - b) meghaladja az 5 m³-t, akkor egyedi házi kisberendezés üzemeltethető.

Elektromosenergia-ellátás

10. §

- (1) Beépítésre szánt területen történő új fejlesztések esetén a közcélú 0,4 kV-os és 22 kV-os elektromos ellátó hálózat a környezeti adottságok mérlegelésével, lehetőség szerint földkábeles hálózattal kerülhet kiépítésre.
- (2) Új fejlesztés esetén beépítésre szánt területen új transzformátor állomás létesítése oszlopra helyezett szerkezettel nem létesíthető, azt kompakt transzformátor-állomásként kell megvalósítani.
- (3) Beépítésre szánt területen új villamosenergia hálózati csatlakozást földkábeles formában kell kiépíteni: akkor is, ha a közhálózat föld feletti elhelyezésű.

Járművek elhelyezése

11. §

Az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához az építmény telkén minden lakás és minden üdülő önálló rendeltetési egység után 1 db személygépkocsi számára kell elhelyezést biztosítani.

Környezet- és tájvédelem

12. §

- (1) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetével érintett telkeken új épület vagy építmény elhelyezése tájba illesztve, a meglévő beépítéshez igazodva történhet. Csarnok nem helyezhető el.
- (2) Ökológiai hálózat puhérfaterületének övezetével érintett telkeken csarnok nem helyezhető el.
- (3) A telken belül zöldfelületként kialakítandó területet biológiailag aktív felületként növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani.
- (4) A telken belül zöldfelületként megtartandó területrészként jelölt területeken a zöldfelületet természetes állapotában meg kell tartani.

Építészeti értékek országos védelme

13. §

- (1) A település területén található nyilvántartott régészeti lelőhelyeket a szabályozási terv jelöli.
- (2) Az országos műemléki védettséggel rendelkező épületet, valamint amennyiben van, műemléki környezetét a szabályozási terv jelöli.

(3) A nyilvántartott régészeti lelőhelyeket érintő, földmunkával járó tevékenység, a műemléket, és a műemléki környezetet érintő építés és fenntartás során a régészeti örökség és a műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról szóló magasabb szintű jogszabályban meghatározottak szerint kell eljárni.

(4) A műemléki környezet területén épületet átalakítani, bővíteni, új épületet építeni csak a környezet műemléki jellegének figyelembevételével és megtartásával, ahhoz illeszkedően lehet.

Természetvédelem

14. §

(1) A Natura 2000 európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területeken a használatmódosítás és építés csak a természetvédelmi hatósággal egyeztetve a Natura 2000 területekre vonatkozó előírások szerint történhet.

(2) Az országos ökológiai hálózat mag-, folyosó- és pufferterületén területet felhasználni a magasabb szintű jogszabállyal összhangban úgy szabad, hogy a területhasználat az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, illetve a természeti értékeket ne veszélyeztesse.

(3) A felszíni vizek mederrendezésénél a természetes vízparti vegetáció, valamint a természetes élőhelyek védelmét a kivitelezés és a végleges területfelhasználás során egyaránt biztosítani kell.

Települési vízgazdálkodás, csapadékvíz-gazdálkodás

15. §

(1) Bármely építési övezetben az ingatlan tulajdonosa köteles a területére hullott csapadékvizet a környezetének károsítása nélkül elvezetni vagy elszikkasztását, illetve elhelyezését biztosítani.

(2) A csapadékvíz-elvezető rendszerbe csak olyan csapadékvizek vezethetők, melyek vízminősége kielégíti a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló rendelet 1. vízminőségi területei kategória szerinti előírásokat.

(3) Telekről csapadékvizet a közterületi befogadóba csak az utcai járdaszint alatt szabad kivezetni.

(4) Az ingatlan tulajdonosa vagy a vízelvezető rendszer kezelője köteles a területén lévő vízelvezető rendszer megfelelő karbantartására.

(5) Falusias lakó- és kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen új főépület építése esetén az adott ingatlan minden egyes 50 m² burkolt és beépített felületére számítva legalább 0.5 m³ nagyságú csapadékvíz-tárolót/szikkasztót kell elhelyezni, mely biztosítja a csapadékvíz visszatartását.

III. Fejezet

Építési övezetek előírásai

Falusias lakóterület

16. §

(1) Az Lf-1, Lf-2, Lf-3, és Lf-4 jelű falusias lakóterület lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az Lf-1, Lf-2, Lf-3, és Lf-4 jelű falusias lakóterület telkein – az (1) bekezdésben foglaltakon túl - a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

(3) Az Lf-1, Lf-2, Lf-3 és Lf-4 jelű falusias lakóterület telkein a telekalakítási és beépítési szabályokat a 2. melléklet táblázata tartalmazza.

(4) Az Lf-1 és Lf-2 jelű falusias lakóterületeken az előkert legkisebb mélységét, ahol az építési vonallal nem szabályozott, a kialakult állapot szerint kell meghatározni.

(5) Az Lf-3 jelű falusias lakóterületen az előkert legkisebb mélysége 5 méter.

(6) Az Lf-4 jelű falusias lakóterületen az előkert legkisebb mélysége, ahol az építési vonallal nem szabályozott, 10 méter.

Településközpont vegyes terület

17. §

(1) A Vt-1, Vt-2 és Vt-3 jelű településközpont vegyes terület a település működését biztosító, a lakórendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A Vt-1, Vt-2 és Vt-3 jelű településközpont vegyes terület telkein – az (1) bekezdésben foglaltakon túl - a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

(3) A Vt-1, Vt-2 és Vt-3 jelű településközpont vegyes terület telkein a telekalakítási és beépítési szabályokat a 2. melléklet táblázata tartalmazza.

Különleges mezőgazdasági üzemi terület

18. §

(1) A Kmü-1 és Kmü-2 jelű különleges mezőgazdasági üzemi terület mezőgazdasági, állattartó és tároló építmények, egyéb gazdasági építmények, valamint a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás elhelyezésére szolgál.

(2) A Kmü-1 és Kmü-2 jelű különleges mezőgazdasági üzemi terület telkein – az (1) bekezdésben foglaltakon túl - a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

(3) A Kmü-1 és Kmü-2 jelű különleges mezőgazdasági üzemi terület telkein a telekalakítási és beépítési szabályokat a 2. melléklet táblázata tartalmazza.

(4) A Kmü-1 és a Kmü-2 jelű különleges mezőgazdasági üzemi területen

a) csarnok nem helyezhető el,

b) kizárólag egy szolgálati és egy tulajdonosi lakás alakítható ki.

(5) A Kmü-2 jelű különleges mezőgazdasági területen az előkert és a hátsókert legkisebb mélysége 0 méter.

Különleges turisztikai terület

19. §

(1) A Ktu jelű különleges turisztikai terület vendéglátó és szálláshely szolgáltató épület, valamint ezekhez kapcsolódó kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A Ktu jelű különleges turisztikai terület telkein – az (1) bekezdésben foglaltakon túl - a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

(3) A Ktu jelű különleges turisztikai terület telkein a telekalakítási és beépítési szabályokat a 2. melléklet táblázata tartalmazza.

(4) A Ktu jelű különleges turisztikai területen csarnok nem helyezhető el.

IV. Fejezet *Övezetek előírásai*

Közúti közlekedési terület

20. §

(1) A közúti közlekedési terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű-várakozóhely (parkoló), a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

(2) A közúti közlekedési területen az utak és közművek építményeit az utak közlekedési szerepkörétől és a rendelkezésre álló területtől függően a 4. melléklet szerinti mintakeresztszelvények figyelembevételével kell kialakítani.

(3) Az utak kategória szerinti besorolását, a hálózat közlekedési hierarchiáját, a szabályozási szélességeket az 5. és a 6. melléklet tartalmazza.

Közműelhelyezési terület

21. §

A Közm jelű közműelhelyezési terület a közműellátás építményei elhelyezésére szolgál. A területen elhelyezhető épület a közműellátás céljára szolgáló rendeltetést tartalmazhat.

Zöldterület – közpark

22. §

(1) A Zkp jelű közpark zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület, amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja.

(2) A Zkp jelű közpark zöldterületen a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

Zöldterület – közkert

23. §

(1) A Zkk jelű közkert zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület, amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja.

(2) A Zkk jelű közkert zöldterületen, melyet az ökológiai hálózat magterülete nem érint, a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

(3) A Zkk jelű közkert zöldterületen, melyet az ökológiai hálózat magterülete érint, építmény nem helyezhető el.

Védelmi célú erdőterület

24. §

(1) Az Ev jelű védelmi célú erdőterület a védelmi rendeltetésű erdő céljára szolgáló terület.

(2) Az Ev védelmi célú erdőterületen

- a) a kialakult tájhasználat csak a természetközeli állapothoz való közelítés érdekében változtatható meg;
- b) új építmény csak természetvédelmi kezelés és bemutatás céljából helyezhető el;
- c) építmény legmagasabb pontja kizárólag kilátó rendeltetésű építmény esetén haladhatja meg a 10 métert.

(3) Az Ev jelű védelmi célú erdőterületen a (2) bekezdésben foglaltakon túl a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

Rekreációs erdőterület

25. §

(1) Az Er-1 és Er-2 jelű rekreációs erdőterület a jellemzően közjóléti célt szolgáló, pihenést és szabadidős tevékenységet biztosító erdőterület.

(2) Az Er-1 jelű rekreációs erdőterületen

- a) a kialakult tájhasználat csak a természetközeli állapothoz való közelítés érdekében változtatható meg;
- b) új építmény csak természetvédelmi kezelés és bemutatás céljából, valamint legfeljebb 30 m² bruttó alapterületű szakrális építményként helyezhető el;
- c) építmény legmagasabb pontja kizárólag kilátó rendeltetésű építmény esetén haladhatja meg a 10 métert.

(3) Az Er-2 jelű rekreációs erdőterületen

- a) a kialakult tájhasználat csak a természetközeli állapothoz való közelítés érdekében változtatható meg;
- b) építmény nem helyezhető el.

(4) Az Er-1 jelű rekreációs erdőterületen a (2) bekezdésben foglaltakon túl a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

Egyéb erdőterület

26. §

(1) Az Ee jelű egyéb erdőterület a gazdasági rendeltetésű erdő céljára szolgáló terület.

(2) Az Ee jelű egyéb erdőterületen

- a) a kialakult tájhasználat csak a természetközeli állapothoz való közelítés érdekében változtatható meg;
- b) új építmény csak természetvédelmi kezelés és bemutatás céljából, valamint legfeljebb 30 m² bruttó alapterületű szakrális építményként helyezhető el;
- c) építmény legmagasabb pontja kizárólag kilátó rendeltetésű építmény esetén haladhatja meg a 10 métert.

(3) Az Ee jelű egyéb erdőterületen a (2) bekezdésben foglaltakon túl a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

Általános mezőgazdasági terület

27. §

(1) Az Má-1, Má-2 és Má-3 jelű általános mezőgazdasági területek a mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, terménytárolás és árusítás igényeit egységesen szolgáló területek.

(2) Az Má-1, Má-2 és Má-3 jelű általános mezőgazdasági területek telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet tartalmazza.

(3) Az Má-1 jelű általános mezőgazdasági területen új építmény csak természetvédelmi kezelés és bemutatás céljából, valamint legfeljebb 30 m² bruttó alapterületű szakrális építményként helyezhető el.

(4) Az Má-2 és Má-3 jelű általános mezőgazdasági területeken a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és a halgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló épületek helyezhetők el.

(5) Az Má-1, Má-2 és Má-3 jelű általános mezőgazdasági területen – a (3) és (4) bekezdésben foglaltakon túl – a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

(6) Az Má-2 és Má-3 jelű általános mezőgazdasági területeken

- a) építményt létesíteni a hagyományos tájhasználatához igazodó módon, csak a legalább 80%-ban művelt telken lehet, ahol a beépítés feltételeként az a művelési ág fogadható el, amely a telek művelt területének 60%-án meghatározó; azon a vegyes művelésű telken, ahol egyik művelési

ág sem éri el a 60%-ot, a legszigorúbb beépítési szabályokkal rendelkező művelési ágra vonatkozó előírás szerint lehet építeni;

- b) új állattartó telepet, a családi szükségletet meghaladó állattartást szolgáló épületet – a lovasturizmus céljait és az őshonos háziállatok bemutatását szolgáló épület kivételével – felszíni vizektől legkevesebb 200 méter távolságra lehet elhelyezni, azzal, hogy a lovasturizmus céljait szolgáló építmények és műtárgyak elhelyezéséről a településrendezési eszközökben kell rendelkezni;
- c) lakókocsi, lakókonténer, mobil lakóház, egyéb mobilház még ideiglenes jelleggel sem helyezhető el.

(7) Az Má-2 jelű általános mezőgazdasági területen

- a) szántó művelési ágban lévő területen építmény – út- és közműhálózat építménye kivételével – nem helyezhető el,
- b) gyeper, illetve rét vagy legelő művelési ágban lévő területen 5 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 5 ha és azt meghaladó telekméret esetén hagyományos, almos állattartó, valamint a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület az 1000 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;
- c) gyümölcsös művelési ágban lévő területen 3 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 3 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást és a saját termék árusítását szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy az egyes építmények bruttó alapterülete az 1000 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;
- d) kert művelési ágban lévő területen 2 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 2 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy az egyes építmények bruttó alapterülete a 700 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;
- e) szőlő művelési ágban lévő és ténylegesen így művelt területen
 - ea) 2 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető,
 - eb) 2 ha és 3 ha közötti telekméret esetén szőlőtermelési, borászati célú és borturizmust szolgáló gazdasági építmény, valamint a tulajdonos számára szolgáló lakóépület és borturizmust szolgáló egyéb szálláshely is elhelyezhető, de a beépített bruttó alapterület a 800 m²-t nem haladhatja meg, a lakórendeltetés a beépített terület 10%-át nem haladhatja meg,
 - ec) 3 ha és azt meghaladó telekméret esetén szőlőtermelési, borászati célú és borturizmust szolgáló gazdasági építmény, valamint a tulajdonos számára szolgáló lakóépület és borturizmust szolgáló egyéb szálláshely is elhelyezhető, de a beépített bruttó alapterület a 3000 m²-t nem haladhatja meg, a lakórendeltetés a beépített terület 10%-át nem haladhatja meg.

(8) Az Má-3 jelű általános mezőgazdasági területen

- a) szántó művelési ágban lévő területen 20 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 20 ha és azt meghaladó telekméret esetén a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 0,3%-át és az 1000 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;
- b) gyeper, illetve rét vagy legelő művelési ágban lévő területen 5 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 5 ha és azt meghaladó telekméret esetén hagyományos, almos állattartó, valamint a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy,

- hogy a beépített bruttó alapterület az 1000 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;
- c) gyümölcsös művelési ágban lévő területen 3 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 3 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást és a saját termék árusítását szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy az egyes építmények bruttó alapterülete az 1000 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;
 - d) kert művelési ágban lévő területen 2 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 2 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy az egyes építmények bruttó alapterülete a 700 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg.
 - e) szőlő művelési ágban lévő és ténylegesen így művelt területen
 - ea) 2 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető,
 - eb) 2 ha és 3 ha közötti telekméret esetén szőlőtermelési, borászati célú és borturizmust szolgáló gazdasági építmény, valamint a tulajdonos számára szolgáló lakóépület és borturizmust szolgáló egyéb szálláshely is elhelyezhető, de a beépített bruttó alapterület a 800 m²-t nem haladhatja meg, a lakórendeltetés a beépített terület 10%-át nem haladhatja meg,
 - ec) 3 ha és azt meghaladó telekméret esetén szőlőtermelési, borászati célú és borturizmust szolgáló gazdasági építmény, valamint a tulajdonos számára szolgáló lakóépület és borturizmust szolgáló egyéb szálláshely is elhelyezhető, de a beépített bruttó alapterület a 3000 m²-t nem haladhatja meg, a lakórendeltetés a beépített terület 10%-át nem haladhatja meg.

Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület

28. §

(1) Az Mt-1, Mt-2 és az Mt-3 jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági terület alapvetően természetközeli használatot folytató telkekből áll, amely jellemzően nádas, gyepek (rét, legelő), I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez vagy ökológiai hálózat magterületéhez tartozó kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott területekből áll. Lakóház, mobil lakóház, egyéb mobilház, kabinház, lakókocsi, lakókonténer, kerti tó, dísztó, medence, nyílt tűzvíztározó, állattartó épület nem helyezhető el; tűzvíztározó csak zártan, földbe süllyesztve, földdel fedetten helyezhető el.

(2) Az Mt-1, Mt-2 és Mt-3 jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági terület telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet tartalmazza.

(3) Az Mt-1, Mt-2 és Mt-3 jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági területen – az (1) bekezdésben foglaltakon túl – a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

(4) Az Mt-1, Mt-2 és az Mt-3 jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági területen

- a) legfeljebb 150 m² bruttó alapterületű, a műveléssel összefüggő egyetlen gazdasági épület és legfeljebb egyetlen különálló, földdel borított pince építhető;
- b) a 100 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű épület tájba illesztését igazolni kell;
- c) legfeljebb 30 m² bruttó alapterületű szakrális építmény telekmérettől függetlenül elhelyezhető;
- d) birtokközpont nem alakítható ki.

(5) Az Mt-1 jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági területen épület legalább 80%-ban szőlő művelési ágban nyilvántartott és ennek megfelelően művelt telken, kizárólag szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy borturizmust szolgáló rendeltetéssel építhető és bővíthető.

(6) Az Mt-2 jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági területen épület legalább 80%-ban szőlő művelési ágban nyilvántartott és ennek megfelelően művelt telken, kizárólag szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy borturizmust szolgáló rendeltetéssel építhető és bővíthető. Csarnok nem helyezhető el.

(7) Az Mt-3 jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági területen épület a mezőgazdaságilag műveltnek minősülő telken építhető és bővíthető. Csarnok nem helyezhető el.

(8) Az Mt-3 jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági terület országos ökológiai hálózat magterületével érintett részein

- a) az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű épületre felszerelten,
- b) új építmény csak természetvédelmi kezelés és bemutatás céljából, valamint legfeljebb 30 m² bruttó alapterületű szakrális építményként,
- c) csarnok nem helyezhető el.

(9) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetével érintett tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetben

- a) csarnok nem helyezhető el;
- b) új épület vagy építmény elhelyezése tájba illesztve, a történeti tájszerkezet, a táji és tájképi értékek és az egyedi tájértékek megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok követése mellett, a beépítésre nem szánt területen a telek a meglévő beépítéshez igazodó, de legfeljebb 3%-os beépítettséggel történhet;
- c) az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű helyezhető el épületre felszerelten.

Vízgazdálkodási terület

29. §

(1) A V jelű vízgazdálkodási terület a folyóvizek, állóvizek és a közcélú nyílt csatornák medre, valamint az árvízvédelmi töltések és építmények területe.

(2) A V jelű vízgazdálkodási területen a terület rendeltetésének megfelelő vízgazdálkodási építmények helyezhetők el.

(3) A V jelű vízgazdálkodási területen – a (2) bekezdésben foglaltakon túl - a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

Vízgazdálkodási/Általános mezőgazdasági terület

30. §

(1) A V/Má jelű vízgazdálkodási/általános mezőgazdasági terület a Gyöngyös-tározó, zöldtározó, az ehhez kapcsolódó utak és építmények területe.

(2) A V/Má jelű vízgazdálkodási/általános mezőgazdasági területen

- a) épület nem helyezhető el,

- b) a terület használatához kapcsolódó műtárgy csak az árvízvédelmet nem akadályozó módon helyezhető el,
- c) a természetes terepfelszín kizárólag az árvízvédelmi, vízgazdálkodási tevékenységek érdekében változtatható meg.

Természetközeli terület

31. §

- (1) A Tk jelű természetközeli terület az ex lege védett láp területe.
- (2) A Tk jelű természetközeli területen épületet elhelyezni nem lehet.

Különleges turisztikai terület

32. §

- (1) A Kb-tu jelű különleges turisztikai terület a Kovácsi-patak két oldalán lévő turisztikai célú fejlesztési terület, mely szálláshely szolgáltató, vendéglátó, üdülő, kempingező, szabadidős rendeltetést magában foglaló építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A Kb-tu jelű különleges turisztikai terület telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet tartalmazza.
- (3) A Kb-tu jelű különleges turisztikai területen – az (1) bekezdésben foglaltakon túl - a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

Különleges temető terület

33. §

- (1) A Kb-t jelű különleges temető terület a temető meglévő és bővítési területe.
- (2) A Kb-t jelű különleges temető övezet területén a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények helyezhetők el.
- (3) A Kb-t jelű különleges temető területet telkein a telekalakítási és beépítési szabályokat a 2. melléklet táblázata tartalmazza.
- (4) A Kb-t jelű különleges temető területen – a (2) bekezdésben foglaltakon túl - a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

Különleges oktatási terület

34. §

- (1) A Kb-o jelű különleges oktatási területen természetvédelmi kezelés és bemutatás céljából helyezhetők el új építmények. Szakrális építmény legfeljebb 30 m² alapterülettel helyezhető el.

(2) A Kb-o jelű különleges oktatási területet telkein a telekalakítási és beépítési szabályokat a 2. melléklet táblázata tartalmazza.

(3) A Kb-o jelű különleges oktatási területen – az (1) bekezdésben foglaltakon túl - a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

Különleges bánya terület

35. §

(1) A Kb-b jelű különleges bánya terület a Vindornyaszlós I. (Kovács-hegyi kőbányák) és a Bazsi I. védnevű kőbányák területe.

(2) A Kb-b jelű különleges bánya terület telkein a telekalakítási és beépítési szabályokat a 2. melléklet táblázata tartalmazza.

(3) A Kb-b jelű különleges bánya területen a 3. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épületek, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.

Különleges hitéleti terület

36. §

(1) A Kb-h jelű különleges hitéleti terület vallási, hitéleti rendeltetést magában foglaló építmények, elvonuló házak, meditációs épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A Kb-h jelű különleges hitéleti terület telkein az épületek – az (1) bekezdésben foglaltakon kívül - a 3. mellékletben található rendeltetéseket tartalmazhatják.

(3) A Kb-h jelű különleges hitéleti terület telkein a telekalakítási és beépítési szabályokat a 2. melléklet táblázata tartalmazza.

V. Fejezet *Záró rendelkezések*

37. §

Hatályát veszti Zalaszentő Község Önkormányzata Képviselő-testületének Zalaszentő község Helyi Építési Szabályzatának, valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 13/2006. (IX. 20.), valamint változtatási tilalom elrendeléséről szóló 12/2022. (XI. 7.) önkormányzati rendelete.

38. §

(1) E rendeletet - a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - a folyamatban lévő és a hatálybalépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

(2) Nem kell a rendeletet azoknál az eljárásoknál alkalmazni, ahol a rendelet hatályba lépését megelőzően építésügyi engedélyezési eljárás iránti kérelmet benyújtó ügyfél, a rendelet hatálybalépését megelőző dátummal kiállított településképi véleménnyel rendelkezik, vagy amennyiben a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 9. § (3) bekezdés alapján a településképi véleményt megadottnak kell tekinteni, illetve az építésügyi hatósági engedélyhez nem

kötött és az Étv. 33/A §-a szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységnek sem minősülő építési tevékenység, valamint rendeltetésváltozás esetében az önkormányzat településképi bejelentési eljárást folytatott le és a bejelentést tudomásul vette.

39. §

Ez a rendelet 2024. január 1-jén lép hatályba.



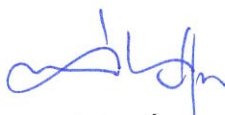
Dézsi Attila Ferenc
polgármester



Lukács Ágnes
jegyző

Záradék:

Kihirdetve: 2023. december 22.



Lukács Ágnes
jegyző

Végső előterjesztői indokolás

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 93.§ (1) bekezdése kimondja, hogy: „A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet településeinek hatályos településrendezési eszközeit 2021. december 31-ig kell felülvizsgálni és szükség esetén módosítani.” A településrendezési eszköz felülvizsgálata Zalaszentő községben ezen időpontig nem történt meg.

A helyi építési szabályzat és annak mellékletét képező szabályozási terv tervezetét az elfogadás előtt véleményeztetni kell mind a partnerekkel, mind az érintett államigazgatási szervekkel, valamint az érintett települési és területi önkormányzattal. A véleményezési szakaszban a véleményezők a tervezet átvételétől számított 30 napon belül adhattak írásos véleményt. A véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén a jegyzőkönyv is – ismertetésre került a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról a képviselő-testület döntött. A

A végső szakmai véleményezési szakaszban az állami főépítész kiadta végső szakmai véleményét, melyet követően a helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendeletet a képviselő-testület elfogadta. A HÉSZ a település teljes igazgatási területére készült terv és szabályzat, melyet a képviselő-testület rendelettel hagyott jóvá, jogokat keletkeztet, és kötelelességeket ró az egyes telektulajdonosokra.