

**ZALASZOMBATFA Község Önkormányzati Képviselő-testületének**  
**21/2006.(XII.14.) számú rendelete**  
**ZALASZOMBATFA KÖZSÉG ÉPÍTÉSI**  
**SZABÁLYZATÁRÓL ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL**

Zalasombatfa Község Önkormányzat Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 6. § (3) bekezdésében és 7.§ (3) bekezdésének c) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 253/1997.(XII. 20.) az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló Kormányrendelet és mellékletei, (továbbiakban: az OTÉK) rendelkezéseinek figyelembe vételével, az építés helyi rendjének biztosítása érdekében az alábbi önkormányzati rendeletet állapítja meg, és jóváhagyja a szabályozási tervet.

## I. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

### A rendelet hatálya

#### 1.§

- (1) Jelen előírások területi hatálya Zalasombatfa község község belterületére, valamint a külterületi beépítésre szánt területeire terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen az OTÉK által meghatározott építési munkát végezni és ezekre hatósági engedélyt adni az OTÉK és az egyéb általános érvényű törvényi és hatósági előírások, valamint a helyi településrendezési eszközök (helyi építési szabályzat és a szabályozási terv) rendelkezései szerint szabad.
- (3) A jelen helyi építési szabályzatot és a mellékletét képező SZ-1<sup>1</sup> jelű szabályozási tervlapot együtt kell alkalmazni.

### Szabályozási elemek

#### 2.§

- (1) A szabályozási tervben alkalmazott kötelező szabályozási elemek az alábbiak:
  - a) bel- és külterület határa,
  - b) a külterületen beépített és beépítésre szánt, illetőleg beépítésre nem szánt területek határa,
  - c) meglévő és tervezett szabályozási vonal,
  - d) területfelhasználási egység határa,
  - e) építési övezet, övezet határa és előírásai,
  - f) sajátos jogintézmények határvonalai.
- (2) Az OTÉK által meghatározott és a tervben alkalmazott kötelező szabályozási elemek módosítása kizárólag a szabályozási terv és az önkormányzati rendelet módosításával lehetséges, a (3)-(5) bekezdésben szereplő esetek kivételével<sup>2</sup>.
- (3) A szabályozási terven jelölt belterületbe vonásra kerülő területek bevonása az időszerűség esetén, a konkrét építési igények függvényében szakaszosan is végrehajtható, külön önkormányzati határozat alapján.
- (4) Az új közlekedési közterületek nyomvonala a terven ábrázolt úttengelytől 10,0-10,0 m-es sávban (az út szélességének változtatása nélkül) elmozdítható a rendezési terv módosítása nélkül, ha ezt a terepadottságok, a talajmechanikai állapotok, vagy a forgalomtechnikai megoldások és tulajdonjogi

<sup>1</sup> A TÉR-t-REND Kft. által 2005-ben készített szabályozási tervlapja

<sup>2</sup> Amennyiben a módosítás terület felhasználást, illetve belterületi határt érint, az Étv. figyelembevételével a szerkezeti tervet is módosítani kell.

rendezések indokolttá teszik, és a változtatás nem teszi lehetetlenné az övezetre előírt minimális telekméreteket betartását.

- (5) A területfelhasználási egységek, övezetek határai az aktuális tulajdonviszonyok figyelembe vételével változtathatók, amennyiben a telekhatár rendezés és telekegyesítés során létrejövő telkek az egyéb hatályos jogszabályoknak, és jelen rendelkezésekben foglaltaknak megfelelnek. Az érintett telkek közül a nagyobb telekterülettel rendelkező egy övezetbe eső telek vagy telkek övezeti besorolását kell érvényesíteni a telekegyesítés után, a rendelet hatályba lépését követő egy alkalommal.
- (6) A terven jelölt minden egyéb szabályozási elem irányadónak tekintendő, amelyektől eltérést az elsőfokú építésügyi hatóság, a jogszabályi kereteken belül, a szabályozási terv, illetve a helyi építési szabályzat módosítása nélkül az önkormányzat véleménye alapján engedélyezhet.

### Sajátos jogintézmények

#### 3.§

A helyi építési szabályzatban és a szabályozási terven alkalmazott sajátos jogintézmények a következők:

- a) Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés<sup>3</sup>: új beépítésre szánt területek szabályozási vonallal lehatárolt területe.
- b) Beültetési kötelezettség: A telek szabályozási terven jelölt részén telepítendő védő zöld sáv, melyet háromszintű növényzet (gyep, cserje, lombkoronaszint együttesen) ültetésével kell kialakítani. A beültetésű kötelezettségű területen legfeljebb a területet keresztirányban átszelő utak alakíthatók ki. A növénytelepítést a beruházás részeként, az építési tevékenységgel egyidőben kell megvalósítani.

### Fogalom meghatározás

#### 4.§

A jelen rendelet előírásainál az OTÉK 1. sz. mellékletében meghatározott fogalmakon kívül az alábbi fogalmak alkalmazandók:

- a) Szintterületi mutató: az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosa.
- b) Építési hely: amelyet a mindenkori telekhatárhoz képest kell értelmezni, kivéve ha telek területét tervezett szabályozási vonal érinti, ebben az esetben a szabályozási vonalat telekhatárként kell értelmezni az építési hely meghatározásánál.
- c) A településképi követelmények tisztázására szolgáló elvi építési engedélyezési<sup>4</sup> tervben az ingatlan helyzete és a funkció függvényében az alábbiakat kell meg határozni:
- az ingatlan és a létrehozni kívánt épület/ek személy és gépjárművel való megközelíthetőségének lehetőségeit, módját, az esetleges külső közterületi kapcsolatokat (a személy- és/vagy teherforgalmi bejáratok) és belső gépjármű-forgalom rendszerét, környezetre gyakorolt hatását,
  - a lehetséges telekalakítást,
  - az alkalmazott/módosult technológiát és annak környezetre gyakorolt várható hatásait,
  - az ingatlanon elhelyezhető építmények számát,
  - az építmények elhelyezését, az építési hely pontosítását, a beépítési jelleg részletes meghatározását,
  - környezethez történő illeszkedés, vagy alkalmazkodás módját, be kell mutatni az új épület településképhez, tájba való beilleszkedését, a közterület felőli látványait, a rálátási lehetőségek figyelembe vételével,

<sup>3</sup> Lásd: Étv. 27.§

<sup>4</sup> 45/1997. (XII. 29.) KTM rendelet az építészeti-műszaki tervdokumentációk tartalmi követelményeiről, 4.§ (1)-(2) bekezdés

- az épület/ek építészeti megformálását, az építmény tömeg- és homlokzatképezését, színezését, jellemző homlokzati és tetőfedési anyaghasználatát,
  - a szintek számát, az átlagos építménymagasságot, annak a telken belüli differenciálását,
  - az épületek alaprajzi és térbeli elrendezését, funkcionális tartalmát, megosztását,
  - a közműellátás módját,
  - a tervezett zöldfelületek, burkolt felületek parkolók kialakítását,
  - felszíni vízvezetés rendszerét.
- d) Közterület alakítási terv: a terv részét képezi egy részletes burkolati terv, amelyben meghatározandók a gyalogos, a gépjármű közlekedés, a vendégparkolók, a behajtók, személybejárók felületei, a kertépítészeti téralakítás, kialakítás eszközei és a felszíni vízvezetés módja és a rendezéssel kapcsolatos közműkiváltások és átépítések.
- e) Kertépítészeti terv: épület építési engedélyezési tervdokumentációjához csatolt, a kert kialakítására vonatkozó tervdokumentáció (M 1:200), melynek kertrendezési tervet, növénykiültetési tervet (fás növények és évelők csoportjainak jelölésével), a tervezett kerti építmények terveit (M 1:100) és az e munkarészekhez tartozó műleírásokat kell tartalmaznia.
- f) Kertépítészeti engedélyezési terv: önálló kertépítészeti létesítmény (pl. zöldterület) engedélyezési szintű tervdokumentációja, melynek a d) pontban foglaltakon kívül az építészeti-műszaki tervdokumentációk tartalmi követelményeit meghatározó jogszabályban<sup>5</sup> foglalt tartalmi és formai követelményeknek kell megfelelni<sup>6</sup>.
- g) Zöldfelülettel fedett terület: a szilárd burkolatú felületek nélküli, légyszárú növényzettel, cserjékkel, fákkal betelepített beépítetlen terület sík vetülete, ahol a nem szilárd burkolattal (pl. kavicsburkolat, homok stb.) ellátott terület nem haladhatja meg a számított zöldfelület 1/5-ét. A kötelező zöldfelület számításnál a zöldfelület mértékébe a gyepes sportpálya egyszintű növényzetként 100 % mértékig, a gyephézagos burkolat közül a gyeppráccsal fedett és gyepesített terület 50 % mértékig beszámítható. Egyéb gyephézagos burkolat (pl. gyephézagos betonburkolat), valamint szilárdított burkolattal (kavics, homok) ellátott parkolófelület a kötelező legkisebb zöldfelület számításnál nem vehető figyelembe.
- h) A főépület: a telek rendeltetése szempontjából meghatározó, utcaképet formáló épület, míg a melléképület: a főépület rendeltetésszerű használatát kiegészítő funkciójú épület, építmény.
- i) Építési vonal: a kötelező előkert méretével azonos távolságra fekvő, az utcai szabályozási vonallal párhuzamos vonalat építési vonalnak kell tekinteni. A telken a főépületet legalább egy pontjával az építési vonalon kell elhelyezni. Ahol az övezeti előírás kötelező előkert határt ír elő, ott a határvonalat építési vonalként kell értelmezni. Több utcával határolt telek esetén, egy utcában építési vonalnak, a többi utcában minimális előkert méretnek kell tekinteni. Ahol az építési övezet minimális előkertet határoz meg, ott az előírt szélesség megtartásával az építési helyen belül bárhol elhelyezhető épület.
- j) Kialakult, beépített terület: belterületen illetve beépítésre szánt területeken a telektömbben a telkek a földhivatali nyilvántartás szerint 75%-ban beépültek.

### Telekalakítás általános szabályai<sup>7</sup>

#### 5.§

- 1) A szabályozási vonal változásával érintett telkek esetében kötelező telekalakítás elrendelhető az ingatlant érintő építéssel vagy funkcióváltással egyidejűleg. A telek közterületté váló része a

<sup>5</sup> 45/1997. (XII.29.) KTM rendelet 5.§.

<sup>6</sup> ajánlott segédlet: a „Magyar Építész Kamara Táj- és kertépítészeti szolgáltatás és díjszámítási szabályzata” II. rész 2.1. pontja

<sup>7</sup> lásd: 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet a telekalakításról, valamint Étv. 23, 24 §.

közterületi, a beépítésre szánt területhez csatolt rész pedig az ennek megfelelő övezeti besorolást kapja.

- 2) A szabályozási tervben javasolt telekalakítások, telekosztások (így az ezekhez tartozó megszüntető jelek) irányadó jellegűek, a kedvezőbb telekszerkezet, telekméret kialakításának eszközei.
- 3) A szabályozási terven nem szereplő telekosztás akkor engedélyezhető, ha az érintett telkek területe, és beépítési mutatói (beépítettség mértéke, zöldfelületi fedettség) a telekosztás után is megfelelnek az övezeti előírásoknak.
- 4) A meglévő telkek méretei a már kialakult tömbökben eltérhetnek az egyes építési övezetekben előírt telek méreteitől, de új telket alakítani, telket megosztani csak a szabályozási terven ábrázoltak szerint, ahol a szabályozási terv telekalakítást nem jelöl az építési övezetben előírt minimális telekméret figyelembevételével lehet.
- 5) Kialakult telkek esetén telekegyesítés, telekhatár rendezés abban az esetben is engedélyezhető ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete nem felel meg az övezeti előírásoknak, de a telekhatárok megváltoztatása az előírt méretekhez közelít, vagy azoknak jobban megfelel.
- 6) Az építési telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani akkor lehet, ha a magánút – az erről szóló külön szerződésben foglaltak keretei között – a közterületekre vonatkozó rendelkezések szerint kerül kialakításra, önálló helyrajzi számmal és földhivatali besorolásban „út” megjelöléssel.

### **Épületek, létesítmények elhelyezésére vonatkozó általános előírások**

#### **6.§**

- (1) A területen az egyes övezetekben meghatározott rendeltetésű építmények illetve az ennek megfelelő funkciók helyezhetők el. Az övezetben meg nem határozott, és jelen rendelet, illetve az OTÉK alapján nem tiltott funkció elhelyezhetőségéről az építésügyi hatóság – a települési önkormányzat egyetértésével – a településrendezési szempontú elvi építési engedély alapján dönt, és határozza meg a létesítéssel kapcsolatos feltételeket. Az elvi építési engedélyben ki kell térni az építés által befolyásolt környezet vizsgálatára, a tervezett létesítmény zavaró környezeti hatások nélküli megvalósításához szükséges környezetvédelmi követelmények, feltételek meghatározására.<sup>8</sup>
- (2) A beépítésre szánt területeken részleges közműellátást kell biztosítani.
- (3) Az építési hely beépítésre szánt területeken – amennyiben a szabályozási terv, illetve az építési övezet, övezet előírásai másként nem rendelkezik – a beépítési mód figyelembevételével a következő.
  - a) Az építési övezet igazodási előírásai alapján a kötelező előkertet 2-2 szomszédos telken álló főépület figyelembe vételével a kialakult állapotnak megfelelően kell megállapítani és a helyszínrajzon igazolni, amennyiben ez egyértelműen nem állapítható meg, illetve új területek beépítése estén 5.0 m-t kell meghatározni. A kötelező előkert határát építési vonalként kell értelmezni. Több utcával határolt telek esetén, egy utcában építési vonalnak, a többi utcában minimális előkert méretnek kell tekinteni. Ahol az építési övezet minimális előkertet határoz meg, ott az előírt szélesség megtartásával az építési helyen belül bárhol elhelyezhető épület. Az oldalkert szélessége:
    - szabadon álló beépítési módnál: az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság fele, de legalább 3,0 méter,
    - oldalhatáron álló beépítési módnál: kialakult esetben az épületet a telekhatáron, vagy attól max. 1,0 m-re lehet elhelyezni. A szomszédos épületek közötti távolságnak legalább 6,0 méternek kell lennie, kialakult helyzetben, oldalkert felőli tűzfalképzés esetén, 3,0 m-nél kisebb nem lehet.

<sup>8</sup> A környezeti vizsgálat terjedelme 4-5 oldal, melyeken a kérelmező részletezi a tervezett létesítmény hatásait a kialakult környezetre – forgalom, környezetvédelmi paraméterek stb.)

- b) a hátsókerth mélysége:
- az övezeti előírásokban megállapított minimális telekmélységet el nem érő telkek esetén legalább 4,0 m,
  - a 40 m telekmélységet meg nem haladó telkek esetén legalább 6,0 m,
  - a 40 m-t meghaladó telekmélység esetén legalább 10,0 m,
  - 65 m-nél mélyebb telkek esetén legalább 25 m legyen,
- (4) Az építési hely beépítésre nem szánt területeken – amennyiben a szabályozási terv, illetve az építési övezet, övezet előírásai másként nem rendelkezik – az OTÉK előírásainak megfelelően határozandó meg.
- (5) A természetes terepfelszín homlokzatsíkban történő 1,00 m-t meghaladó feltöltését az építménymagasságba be kell számítani.
- (6) Állattartó épület tervezésénél és engedélyezési eljárásánál az állattartásról szóló önkormányzati rendeletben megfogalmazott külön feltételrendszer meglétét is vizsgálni kell.
- (7) A település lakó- és vegyes területein a telepengedély alapján gyakorolható tevékenységek<sup>9</sup> közül legfeljebb a környezetet nem zavaró szolgáltató és kisipari tevékenységek engedélyezhetők.
- (8) A saroktelkek kerítésének 5-5 m-es zónájában áttört kerítés létesíthető, reklámtábla vagy az átláthatóságot zavaró növényzet nem helyezhető el.
- (9) A fák, cserjék ültetésénél figyelembe kell venni a mellékletben meghatározott növénytelepítési távolságokat.

### Tilalmak és korlátozások

#### 7.§

- (1) A nevelési, oktatási intézmény telkétől, továbbá egészségügyi intézmény, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől 50 m-es távolságon belül állattartás céljára szolgáló építmény létesítése tilos.
- (2) Felszíni vizek védőtávolsága, védőövezetei:
- a) természetes és természetközeli állapotú vízfolyások partvonalától számított 50-50 m, tavak partvonalától számított 100 m széles területsávban új épületek létesítése, meglévő épületek átépítése, a területsáv hasznosítása a vonatkozó természetvédelmi<sup>10</sup> és vízügyi jogszabályokban<sup>11</sup> foglaltak szerint történhet.
  - b) az állóvizek, a vízfolyások és felszíni vízvezető csatornák partján a partéltől mért, szabadon járható fenntartósáv biztosítandó, melynek szélessége:
    - kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások mentén a partvonalától számított 6-6 m,
    - az egyéb vizek és közcélú vízi létesítmények mentén a partvonalától számított 3-3 m.
- (3) Közlekedési és közmű nyomvonalak és létesítmények védőtávolsága, védőterülete:
- a) országos közutak külterületi szakasza mentén az út tengelyétől mért 50-50 m, ahol minden építési munkához a közútkezelő hozzájárulása szükséges.
  - b) A külterületi feltáró utak számára a jelenlegi területüket, valamint az úttengelytől számított 10-10 m-t szabadon kell hagyni.
  - c) 20 kV-os légvezeték szélső áramvezetőjétől vízszintesen a nyomvonalára merőlegesen mért 7m,

<sup>9</sup> e tevékenységek körét a 80/1999. (VI.11.) Korm. rendelet tartalmazza

<sup>10</sup> 1996. évi LIII. tv.

<sup>11</sup> 21/2006. (I.31.) Korm. rendelet

- d) 1-35 kV-os elektromos légvezetéké külterületen 5 m, belterületen 2,5 m,
- e) kifelészültségű föld feletti légvezeték esetén 1 m,
- f) 35 kV-nál nem nagyobb feszültségű földben elhelyezett vezetéknél 1 m<sup>12</sup>,
- g) Ahol a védőtávolság a kialakult állapot miatt nem biztosítható, ott meg kell oldani a közművek védelembe helyezését és szabvány alóli felmentést kell kérni.

### Közterület alakításra vonatkozó általános szabályok

#### 8.§

- (1) A település közterületein elsődlegesen elhelyezhető:
  - a) hirdető (reklám) berendezés, a közlekedésbiztonság betartása mellett,
  - b) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhelyek és tartozékaik),
  - c) köztisztasággal kapcsolatos építmények,
  - d) szobor, díszkút, szakrális emlék,
  - e) távbeszélőfülke.
- (2) Közterületalakítási terv készítendő a településszerkezeti, településképi vagy forgalomtechnikailag együtt kezelendő közterületekre.
- (3) A közterületeket csak a használat érdekében legszükségesebb nagyságú burkolt felületekkel szabad ellátni. A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani.

### A szabályozási terv területfelhasználási egységei és övezetei

#### 9.§

- (1) A község beépítésre szánt területe az építés általános jellege, valamint sajátos építési használata szerint a következő építési övezetekből áll:
  - a) Lakóterületek:
 

falusias lakóterület	Lf-1,
----------------------	-------
  - b) Vegyes területek:
 

településközpont vegyes terület	Vt-1
---------------------------------	------
  - c) Különleges területek:
 

sportpálya területe	K-sp
temető területe	K-t
külszíni bányaterület	K-b
- (2) A belterület beépítésre nem szánt területe az építés általános jellege, valamint sajátos építési használata szerint a következő övezetekből áll:
  - a) Közlekedési és közműterületek:
 

közút területe	KÖu
----------------	-----
  - b) Zöldterületek
 

	Z-1, Z-2
--	----------
  - c) Mezőgazdasági területek
 

Kertes mezőgazdasági terület	Mk
------------------------------	----
  - d) Vízgazdálkodási területek
 

	V
--	---

---

<sup>12</sup> a 11/1984 (VIII. 22.) IpM rendelet

## II. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK, ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

### Falusias lakóterület

#### 10.§

- (1) A falusias lakóterületen elhelyezhető<sup>13</sup>:
- Általában telkenként legfeljebb 2 lakásos (két önálló rendeltetési egységet magába foglaló) 1 db lakóépület, az övezetben meghatározott minimális telekterület többszörösét meghaladó telken annyi lakóépület helyezhető el, amennyi a telek felosztásával elhelyezhető lenne.
  - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi-, szociális épület,
  - a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-, szálláshely-szolgáltató, vendéglátó épület, kézműipari építmény,
  - a lakófunkciót nem zavaró hatású mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, (pl.: terménytároló, pajta, állattartó épület, pince), ill. egyéb gazdasági-, kisüzemi-, kisipari épület, kézműipari építmény,
- (2) Minden építési telek és közforgalomnak megnyitott út között általában csak egy járműközlekedésre alkalmas kapcsolat létesíthető, legfeljebb 4,5 m szélességben. Amennyiben a telken működő funkció szükségessé teszi szélesebb behajtó létesíthető.
- (3) A lakótelkek mérete a kialakult telekszerkezet függvénye. Az egyéb jogszabályoknak megfelelő<sup>14</sup> kialakult telkek beépíthetők, kivéve a 12 m szélességet el nem érő kialakult, de be nem épített telkeket.
- (4) Telekhatár rendezés révén kialakuló telkek legkisebb szélessége nem lehet kevesebb 12,0 m-nél, a telekosztás után kialakult telkek legkisebb szélessége az építési vonalon min. 16,0 m.
- (5) A lakótelek beépítési százalék számításánál a lakótelek összterülete 1500 m<sup>2</sup>-ig teljes területtel, az e feletti, 1500m<sup>2</sup>- 3500m<sup>2</sup> közötti terület fél területtel, a 3500m<sup>2</sup> feletti terület nem vehető figyelembe.
- (6) A 20 méternél szélesebb telkek szabadon állóan is, az ennél keskenyebbek csak oldalhatáron állóan építhetők be. Szabadonállóan elhelyezett épületek esetén is legalább 6 méteres az utcára jellemző oldalkerti elhelyezkedést meg kell tartani.
- (7) Az épületek a beépítési módnak megfelelő építési helyen helyezhetők el:
- Meglévő épületeket bővíteni csak az új épületekre meghatározott szabályok betartásával szabad.
  - Meglévő épület elbontása esetén új épület lehetőleg az eredeti helyére épüljön, az építési helyen belül.
  - Építési helyen belül a lakófunkciójú és/vagy lakossági forgalmat bonyolító épületnek (főépületnek), mindig az utca felől kell elhelyezkednie az utcaképet formáló módon.
- (8) Az övezeti előírásnál magasabb, meglévő építmények kialakult állapotnak tekintendők. A meglévő épület bővítése esetén az építmény magassága nem nőhet, illetve a toldalék jellegű bővítmény építmény magassága az övezeti előírás szerinti értékét nem haladhatja meg.
- (9) Az épületek tervezésénél figyelembe veendő építészeti karakteri jellemzők az alábbiak:
- Az utcára oromfalas megjelenésű épület-részek homlokzati szélessége max. 8,0 m lehet, ennél szélesebb homlokzat sátozottal, vagy az utcával párhuzamos nyeregterővel épülhet.
  - Saroktelken oldalhatáron álló épületnek utcaképet formáló homlokzattal kell rendelkeznie (tűzfal nem lehet).
  - Tetőtér-beépítés esetén csak egy szintes tetőtér alakítható ki, ez által csak egy soros tetőablak (álló vagy síkban fekvő) létesíthető.

<sup>13</sup> OTÉK szigorítás: *üzemanyagtöltő nem helyezhető el.*

<sup>14</sup> lásd: 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet a telekalakításról, Étv

- d) A főépületek, illetve az utcaképet meghatározó épületek és építmények tetőfedési anyaga cserép, vagy hasonló esztétikai értékű korszerű pikkelyes fedőanyag lehet (azbesztcement hullámlemez és műanyag-hullámlemez, trapézlemez, felületkezelés nélküli fémlemezfedés nem alkalmazható).
- e) Pince, terepszint alatti építmény létesítése, felújítása, bővítése, átalakítása csak saját telken belül történhet, új, önállóan kialakított térszín alatti építmény a közterületet legfeljebb 3,0 m-re közelítheti meg. Telkenként a térszint alatti beépítés legfeljebb 35% lehet.
- (10) A lakóterületen az övezeti előírástól nagyobb építménymagasságú mezőgazdasági épület is elhelyezhető legfeljebb 6,5 m építménymagassággal, amennyiben az a szomszédos telket hátrányosan nem korlátozza és nem homlokvonalon, utcaképet formáló épületként valósul meg. Telken belül az épületek közötti telepítési távolság értéke a tényleges építménymagassággal megegyező.
- (11) Az utcafronton max. 2,5 m magasságig áttört (faléc, farács, fémháló kitöltő mezővel) kerítés létesíthető, mely tömör lábazatos kialakítással is készülhet. Kerítés anyaga felületkezelés nélküli, natúr fém, alumínium lemez, hullámlemez nem lehet
- (12) A falusias lakóterületek beépítettségük, egyéni karakterük alapján az alábbi építési övezetekre tagolódnak:

**Lf- 1** – szabálytalan, szabálytalan alaprajzú, keskeny, mély telekosztás, oldalhatáron álló beépítés.

- (13) Az lakóterületi építési övezetekre vonatkozó határértékeket a következő táblázat tartalmazza:

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások			építményekre vonatkozó előírások		
	legkisebb telek-			kötelező		legkisebb	legnagyobb		
<b>Lf</b>	terület m <sup>2</sup>	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
<b>Lf-1</b>	1000	14	50	O	i	55	25	5,0	0,5

i= illeszkedés

### Településközpont vegyes terület

#### 11.§

- (1) A településközpont vegyes terület több önálló funkcionális egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű intézmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra. Az egyes funkciók önálló épületben vagy lakóépületben, lakófunkcióval vegyesen is elhelyezhetőek az övezeti előírásoknak megfelelően.
- (2) A településközpont vegyes területen elhelyezhető funkciók:
- igazgatási-, egyházi-, oktatási-, egészségügyi, szociális épületek,
  - közösségi, szórakoztató, kulturális épület<sup>15</sup>,
  - kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely-szolgáltató épületek,
  - lakóépületek,
  - játszóterek, közkertek, sportépítmények,
  - önálló új üzemi gazdasági funkció kizárólag abban az esetben létesíthető, ha a vegyes területre vonatkozó környezeti feltételek teljesítése biztosított.
- (3) A területen közforgalom számára megnyitott, meglévő kereskedelmi- szolgáltató- igazgatási-, intézményi létesítmény elhelyezése esetén hely hiányában, a parkolási lehetőség közterületen is biztosítható, ahol az övezeti előírások erre lehetőséget adnak.
- (4) Az épületek a beépítési módnak megfelelő építési helyen helyezhetők el:
- meglévő épületek bővítése az új épületekre vonatkozó szabályok betartásával lehetséges.
  - meglévő épület elbontása esetén új épület lehetőség szerint az eredeti helyére épüljön.

<sup>15</sup> OTÉK 16.§ (2) 4. pontjában meghatározott

- (5) Az épületek tervezésénél figyelembe veendő építészeti karakteri jellemzők az alábbiak:
- A homlokzati nyílások ritmusát, az alkalmazott anyagokat, jellemző építészeti tagozatokat, épületszínezést a környezethez igazodó módon kell megtervezni. Az építési engedély mellékleteként az utca szakaszon, a szomszédos 2-2 épület bemutatásával együtt kell, az épület homlokzatát ábrázolni (pl.: utcakép, fotó montázs).
  - Az épületek kialakítása csak magas tetővel történhet. Az illeszkedés elve alapján a tető kialakítása a szomszédos 2-2 telken álló épület tetőformájához igazodó legyen (az utcával párhuzamos gerincű nyeregtető, vagy oromfalas kialakítású).
  - Tetőtér-beépítés esetén csak egy szintes tetőtér alakítható ki, ez által csak egy soros tetőablak (álló vagy síkban fekvő) létesíthető.
  - Az utcaképet meghatározó épületek és építmények tetőfedési anyaga cserép, vagy hasonló esztétikai értékű korszerű pikkelyes fedőanyag lehet (azbesztcement hullámlemez és műanyag-hullámlemez, fémlemezfedés nem alkalmazható).
  - Pince, terepszint alatti építmény létesítése, felújítása, bővítése, átalakítása csak saját telken belül történhet, új, önállóan kialakított térszín alatti építmény a közterületet legfeljebb 3,0 m-re közelítheti meg. Telkenként a térszint alatti beépítés legfeljebb 35% lehet.
- (6) Az utcafronton max. 2,5 m magasságig áttört (faléc, farács, fémháló kitöltő mezővel) kerítés létesíthető, mely tömör lábazatos kialakítással is készülhet. Kerítés anyaga felületkezelés nélküli, natúr fém, alumínium lemez, hullámlemez nem lehet.
- (7) A zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- a telkek zöldfelülettel borított részének legalább ¼-ét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen), növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb felét boríthatja.
  - új közintézmény kialakítása esetén az intézménykert kialakítására vonatkozóan az engedélyezési terv részeként kertépítészeti tervet kell készíteni.
  - Növénytelepítés során a tájra jellemző honos fa- és cserjefajok alkalmazandók.
- (8) Az építési övezetekre vonatkozó határértékek:

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások*			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások				építményekre vonatkozó előírások	
	legkisebb telek-			kötelező		legkisebb	legnagyobb		
<b>Vt</b>	terület m <sup>2</sup>	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
<b>Vt</b>	600	16	25	O, SZ	0	40	40	4,5	0,8

### Különleges temető területek

#### 12.§

- (1) A temető a temetkezés céljait szolgáló terület, ahol elhelyezhetők:
- egyházi és világi kegyeleti épületek (pl.: ravatalozó, kápolna),
  - sírépítmények, urnatárolók,
  - a temetkezés céljait szolgáló egyéb építmények,
  - a terület fenntartásához szükséges épületek, építmények (pl. szerszámtároló, hulladékgyűjtő).
- (2) A temető övezet részletes előírásai:

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások			építményekre vonatkozó előírások		
	legkisebb telek-			kötelező	legkisebb		legnagyobb		
<b>Kt</b>	terület m <sup>2</sup>	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
<b>Kt</b>	1500	30	-	SZ	-	50	10	5,5	0,1

- (3) A temető területén a meglévő növényzet védelmét biztosítani kell. Fa kizárólag abban az esetben vágható ki, ha azt balesetveszély elhárítása, vagy a fa rossz egészségi állapota teszi szükségessé. A növényzet folyamatos karbantartásáról gondoskodni kell.
- (4) A temetők telekhatára mentén legalább kétszintű növényzetből álló növényssáv (cserjesáv) létesítendő, illetve tartandó fenn.

### Különleges sportterület

#### 13.§

- (1) A szabályozási tervlapon sportterületként (Ks) lehatárolt terület a pihenés, testedzés céljára szolgáló terület, ahol elhelyezhetők:
- pihenést és testedzést szolgáló építmények (pihenőhely, sétaút, játszótér, sportpályák stb.),
  - sportpályák kiszolgáló létesítményei (öltöző, lelátó),
  - vendéglátó létesítmény,
  - a terület fenntartását szolgáló épület, valamint
  - a rendezvényturizmushoz kapcsolódó ideiglenes építmények (pl. sátor, színpad stb.)

- (2) A sportterület részletes előírásai:

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások			építményekre vonatkozó előírások		
	legkisebb telek-			kötelező	legkisebb		legnagyobb		
<b>Ks</b>	terület m <sup>2</sup>	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
<b>Ks</b>	5000	60	K	SZ	10	70	10	5,5	0,1

- (3) A sportterületen a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/5-ét két- (gyep- és cserjeszint együttesen) vagy háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
  - a parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő. A nagyobb zöldfelületi borítottság elérése miatt javasolt a parkolók gyepráccsal történő borítása.
  - növénytelepítés során a termőhelyi adottságoknak megfelelő honos növényfajok alkalmazandók

### Különleges külszíni bánya terület

#### 14.§

- (1) Ásványi nyersanyag kitermelése, bányanyitás, bányászati építmények, létesítmények elhelyezése kizárólag bányakapitánysági határozattal megállapított bányatelek határon belül, a Szabályozási terven bányaterületként lehatárolt területeken, jóváhagyott műszaki üzemi terv alapján, a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok figyelembe vételével engedélyezhető.

- (2) A külszíni bányaterület övezetben kizárólag a bányaműveléshez kapcsolódó építmények, létesítmények helyezhetők el. A bányászati létesítmények kialakításához és üzembe helyezéséhez a bányafelügyelet engedélye szükséges.
- (3) A (2) bekezdésben meghatározott épületek, építmények által elfoglalt terület bányatelkenként a 300 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg.
- (4) A bányavállalkozónak a művelés során a környezetbe illesztésről, valamint a humusz védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodnia kell.
- (5) A bányászati hasznosítás során átalakított terület tájbaillesztése, ill. a terület újrahasznosítása érdekében az övezetben a bányászati tevékenység felhagyását követően tájrendezési terv alapján komplex tájrehabilitációt kell végezni, melyet a bányászati tevékenység felhagyásának ütemében folyamatosan kell megvalósítani. (A tájrehabilitáció tereprendezést, talajtakarást és növénytelepítést kell, hogy magába foglaljon.)
- (6) A tájba illesztés elősegítése miatt a növénykiültetési terv készítése során a térségben honos fajok alkalmazását kell előnyben részesíteni.

### III. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK, ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

#### Zöldterületek

##### 15.§

- (1) A zöldterületek a Szabályozási terven „Z” jellel jelölt közterületi zöldfelületek.

- (2) A zöldterületek részletes előírásai az alábbiak:

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások			építmények vonatkozó előírások			építményekre vonatkozó előírások		
	legkisebb telek-			kötelező	legkisebb		legnagyobb		
<b>Z</b>	terület m <sup>2</sup>	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
<b>Z-1</b>	4000	60	-	-	-	80	0	-	-
<b>Z-2</b>	5000	60	-	SZ	15	75	2	4,5	-

- (3) A Z-1 övezetben:
- pihenést és testedzést szolgáló építmények (pl.: pihenőhely, sétaút, játszótér),
  - köztárgyak, műtárgyak (pl.: szobor, emlékmű, díszkút)  
helyezhetők el. Az övezetben épületek nem alakíthatók ki.
- (4) A Z-2 övezetben a (4) bekezdésben meghatározottakon túl elhelyezhetők:
- kerti építmények (pl.: pergola, zenepavilon),
  - vendéglátó épület,
  - a terület fenntartásához szükséges épület.
- (5) A zöldterületeken elhelyezésre kerülő épületek, építmények kizárólag tájba illő építészeti kialakításúak (hagyományos anyaghasználatúak és felületi kiképzésűek, hagyományosan színezettek) lehetnek.
- (6) A zöldterületek zöldfelülettel borított területének legalább 1/4-ét háromszintű növényzet (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) alkalmazásával kell kialakítani. Egyszintű növényzet (gyepszint) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb felét boríthatja.
- (7) Új zöldterületek kialakítása, ill. meglévő zöldterületek átépítése kizárólag kertépítészeti engedélyezési terv alapján történhet.<sup>16</sup>

<sup>16</sup> a 45/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 5.§ (9) bekezdése

### **Mezőgazdasági terület**

#### **16.§.**

- (1) A belterületi mezőgazdasági területek használatuk jellege szerint kertes mezőgazdasági területek, melyek az ún. házikert övezetbe tartoznak.
- (2) A kialakult jellegzetes településszerkezet megtartása érdekében az övezetben épületek nem alakíthatók ki. Az övezetben növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor elhelyezhető.
- (3) Lakókocsi, lakókonténer, egyéb mobil jellegű építmény a mezőgazdasági területeken még átmenetileg sem helyezhető el.
- (4) Az övezetben kizárólag áttört kialakítású, lábazat nélküli, legfeljebb 1,8 m magas kerítés építhető.

### **Vízgazdálkodási terület**

#### **17.§**

- (1) Vízgazdálkodási terület övezetbe a vízfolyások, közcélú nyílt csatornák, valamint állóvizek medre és parti sávja, továbbá az árvízi szükségátározó létesítményei (töltés) tartoznak.
- (2) A parti sáv a felszíni vizek mentén, a fenntartás számára biztosítandó területsáv, melynek szélessége:
  - a) kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások partvonalától számított 6-6 m,
  - b) az a) pontba nem tartozó vizek és közcélú vízi létesítmények partvonalától számított 3-3 m.
- (3) Bányászati tevékenység befejezése révén visszamaradt tó vízfelülete mentén 20 m-es parti sáv tartandó fenn, mely a partvonaltól számított 6-6 m szélességben fenntartás céljaira biztosítandó, a további 12 m szélesség zöldfelületként alakítandó ki, többszintű növényzet telepítésével (lombkoronaszint, cserje, gyepek).
- (4) A parti sávban építmények elhelyezése, a parti sáv hasznosítása kizárólag a vonatkozó természetvédelmi<sup>17</sup> és vízügyi jogszabályokban<sup>18</sup> foglaltak szerint történhet.
- (5) A felszíni vizek mentén partrendezési munkálatok kizárólag a vízkezelő létesítési engedélye alapján végezhetőek.

## **IV. KÖZLEKEDÉSI- ÉS, KÖZMŰLÉTESÍTMÉNYEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

### **Közlekedési és közmű területek**

#### **18.§**

- (1) A közlekedési területek a meglévő és tervezett (szabályozott) közúti és vasúti telkek, ill. a hozzá csatlakozó közlekedésüzemi létesítményi területek.
- (2) A közúti közlekedési területeken a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl csak a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények (pl.: várakozó helyiség, forgalomirányító helyiség) és legfeljebb A/2 méretű reklámpítmények helyezhetők el a forgalom biztonságának figyelembevételével, valamint az út kezelőjének hozzájárulásával.
- (3) A közúthálózat elemei számára az alábbi szabályozási szélességű területeket kell biztosítani:
  - a) Országos mellékút: 74127 meglévő 10-14 m között változó,

<sup>17</sup> 1996. évi LIII. tv.

<sup>18</sup> 21/2006. (I.31.) Korm. rendelet

- b) Külterületi feltáró út: 12 m,
  - c) Beépítésre szánt területek új lakó- és kiszolgáló útjainak szélessége 10-20 m,
  - d) A kialakult, földhivatali nyilvántartásban szereplő szabályozási szélességek megtartandók.
  - e) A beépítésre nem szánt területeken az utak védőterületén belül létesítményt elhelyezni csak a közút kezelőjének hozzájárulásával és a közúti hatóság engedélyével szabad.
- (4) A "Szabályozási terv"-en jelölt útvonalak és lakóutcák mentén a közlekedésbiztonsági szabályok figyelembevételével kétoldali fasor telepítése, a meglévő hiányos fasorok kiegészítése kötelező. A fasorok legfeljebb 8 m tőtávolsággal, azonos korú és fajú egyedekből, előnevelt faiskolai útsorfából alakítandók ki.
- (5) A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika és a forgalombiztonság figyelembevételével.

### Közművek létesítményei

#### 19.§

- (1) A meglévő közművek, hírközlési létesítmények egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, szabványos keresztvezés kiépítésekor annak – szükség esetén – egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell. A kiváltandó feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat a földben.
- (2) A térség közcsatorna hálózatának kiépítésig, a szennyvizeket, ellenőrzött, zárt, szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt, engedéllyel rendelkező leürítőhelyre szállítani. A közcsatornahálózat kiépítését követően építési engedély, csak a hálózatra való rákötés feltételével adható meg.
- (3) Vállalkozási, gazdasági területről (lakótelkeken engedélyezett vállalkozások esetén is!) a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel – a megengedett szennyezettség mértékéig – elő kell tisztítani.
- (4) A 20 db, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlenül a zöldfelületre. Ezeknél nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vízjogi létesítési engedéllyel vezethető a csatornahálózatba, illetve a nyílt árkokba.
- (5) Az egyes telkek gázellátása középnyomású hálózatról létesült bekötéssel történik, ezért helyi egyedi nyomáscsökkentő elhelyezése szükséges, amelyet telkeken belül, a zöldsávba, az előkertben növényzettel takartan kell elhelyezni. (Ha továbbtervezés során a nyomáscsökkentőt az épület falára szeretnék elhelyezni, akkor csak alárendeltebb homlokfalra történő elhelyezés engedélyezhető.)
- (6) A vízhálózaton föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni, a 100 méteres megközelítési távolságok figyelembevételével.
- (7) Az elválasztott rendszerű csapadékvíz-elvezető hálózatot a településrészen kialakult állapotnak megfelelően nyílt vagy fedett árok, illetve zárt csatornaként kell kialakítani.
- (8) A kifeszültségű villamos és a hírközlési vezetéseket és kábel TV hálózatokat meglévő, felújításra kerülő hálózatokon és az új beépítésre szánt területeken földfeletti vezetés esetén a közös oszlopsoron kell vezetni.
- (9) Közszolgálati (6 m-t meghaladó magasságban elhelyezendő) hírközlési építmény (antennatorony) csak építési engedéllyel helyezhető el. Meglevő, vagy tervezett lakóterületet 200 m-en belül megközelítő mobil

rádiótelefon bázisállomás (antennatorony és elektrotechnikai berendezéseket tartalmazó konténer) elhelyezése településképi és esztétikai szempontból nem engedélyezhető.

## V. KÖRNYEZETVÉDELEM

### Általános előírások

#### 20.§

- (1) Valamennyi terület-felhasználás, létesítés, beavatkozás során érvényre kell juttatni a környezetvédelmi előírásokat. A beruházások nem okozhatnak olyan hatásokat, amelyek a környező területek jelenlegi és tervezett használati módját jelentős mértékben zavarják, vagy lehetetlenné teszik.
- (2) A környezetre jelentős mértékben hatást gyakorló tevékenység<sup>19</sup> megkezdése előtt környezeti hatásvizsgálatot kell végezni. A környezeti hatásvizsgálat készítésére kötelezett tevékenység kizárólag a területileg illetékes környezetvédelmi hatóságtól kapott környezetvédelmi engedély birtokában folytatható.
- (3) A kedvezőtlen településképi látványt nyújtó tevékenységeket a telkeken belül oly módon kell elhelyezni, vagy takarásukról gondoskodni (pl. többszintű növényzettel vagy kerítéssel), hogy azok közterületről ne okozzanak rendezetlen, kedvezőtlen látványt.
- (4) Állattartás kizárólag jelen rendelet előírásai, a vonatkozó állategészségügyi, állatvédelmi és közegészségügyi jogszabályok és hatósági előírások, továbbá az önkormányzat állattartási rendeletének együttes figyelembe vételével folytatható.

### Levegőtisztaság-védelem

#### 21.§

- (1) Levegőterhelést okozó légszennyező forrásokra az elérhető legjobb technika alapján jogszabályban, ill. a területileg illetékes környezetvédelmi hatóság egyedi eljárásának keretében kerülnek megállapításra a kibocsátási határértékek<sup>20</sup>.
- (2) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő tevékenység<sup>21</sup> nem folytatható.
- (3) Diffúz légszennyezést, kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek nem folytathatók.

### Felszíni és felszín alatti vizek védelme

#### 22.§

- (1) A település közigazgatási területe a felszín alatti vizek minősége szerinti érzékeny besorolású terület<sup>22</sup>. A felszín alatti vizek és a földtani közeg védelme érdekében a vonatkozó jogszabályok<sup>23</sup> előírásait be kell tartani.
- (2) Bármely szennyvizet eredményező létesítményre építésügyi hatósági engedélyt adni kizárólag a környezetvédelmi és vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztároló, ill. egyedi szennyvíz-elhelyezési kisberendezés/kislétesítmény létesítése esetén lehet.
- (3) Ásott kutakba, csapadékvíz-csatornába, csapadékvíz-elvezető árkokba szennyvizet, vagy az állattartás hulladékait tartalmazó csurgalékvizet még előtisztítás után, vagy tisztítottan sem szabad bevezetni.

<sup>19</sup> e tevékenységek körét a 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet tartalmazza

<sup>20</sup> a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően (5.§. (2) bek.)

<sup>21</sup> 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 2. sz. melléklete szerinti tevékenységek

<sup>22</sup> 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete szerint

<sup>23</sup> 219/2004. (VII.21.) Korm.rendelet

10/2000. (VI.2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendelet

- (4) A szennyvizek, szennyvíziszapok felhasználása kizárólag a vonatkozó jogszabályokban foglalt előírások betartásával történhet<sup>24</sup>.
- (5) A felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. A vízfolyások környezetében nem folytathatók olyan tevékenységek, melyek veszélyeztetik a felszíni vizek, továbbá a talaj- és a talajvizek állapotát, és talaj vagy talajvízszennyezést okozhatnak. Felszíni vízi környezetbe kizárólag a vonatkozó jogszabályok előírásainak megfelelő minőségű csapadékvizek és szennyvizek vezethetők.<sup>25</sup>
- (6) A szennyezőanyagok bemosódásának megakadályozása érdekében az állóvizek rendezése esetén a tóparti sávot úgy kell kialakítani, hogy a környező területre hulló csapadékvíz a tóba ne jusson be.
- (7) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a vízparti sávban a természetközeli nádas, ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.
- (8) A vízfolyások, csatornák, csapadékvíz-elvezető árkok rendszeres tisztításáról, karbantartásáról gondoskodni kell.

### Hulladékkezelés

#### 23.§

- (1) A keletkező kommunális szilárd hulladékok rendezett gyűjtését és a szükséges időközönkénti elszállítását biztosítani kell. A keletkező hulladékok kizárólag kijelölt hulladéklerakó helyre szállíthatók.
- (2) Veszélyes hulladékokat<sup>26</sup> eredményező tevékenységek a lakóterületen és a vegyes területeken kizárólag a lakosság alapfokú ellátásához kapcsolódó tevékenységek (pl. fogászat, fodrászat) folytatása esetén engedélyezhetők.
- (3) A keletkező veszélyes hulladékokat az ártalmatlanításig, ill. az elszállításig a vonatkozó jogszabályokban<sup>27</sup> előírt módon, hulladékfajtánként elkülönítetten kell gyűjteni és környezetszennyezés nélkül tárolni.
- (4) Az állattenyésztésből és feldolgozásból származó hulladékok ártalmatlanításakor a vonatkozó jogszabályok<sup>28</sup> előírásait be kell tartani.

### Környezeti zaj elleni védelem

#### 24.§

- (1) Környezeti zajt, illetve rezgést előidéző új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad tervezni, létesíteni, üzembe helyezni, hogy az országos érvényű zajvédelmi rendeletben<sup>29</sup> a területre, illetve a területileg illetékes környezetvédelmi hatóság által a létesítményre megállapított zaj- és rezgésterhelési határértékeket ne haladja meg.
- (2) Új út építése, meglévő út átépítése esetén a közlekedésből származó környezeti zajszint az országos érvényű zajvédelmi rendeletben<sup>30</sup> meghatározott határértékeket nem haladhatja meg.

---

<sup>24</sup> 50/2001 (IV.3.) Korm. rendelet

<sup>25</sup> 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet

<sup>26</sup> 16/2001. (VII.18.) KöM rendelet

<sup>27</sup> 98/2001 (VI.15.) Korm. rend.

<sup>28</sup> 41/1997. (V.28.) FM rendelet és 71/2003. (VI.27.) FVM rendelet

<sup>29</sup> 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet

<sup>30</sup> 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet

## VI. ÉRTÉKVÉDELEM

### Régészeti lelőhelyek védelme<sup>31</sup>

#### 25.§

- (1) Minden nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő, a talajt 30 cm-nél mélyebben bolygató tevékenység esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal előzetes (szakhatósági) engedélyének beszerzése szükséges.
- (2) A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt véleményező szervként be kell vonni még a tervezés fázisában.
- (3) Minden olyan esetben, amikor lelet vagy jelenség kerül elő, a területileg illetékes múzeumot és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell.
- (4) A nagy felületeket érintő beruházások előtt a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell, amely hatásvizsgálat készítését írhatja elő.

### Építészeti örökség helyi védelmének általános szabályai

#### 26.§

- (1) Helyi védelem alatt álló épületek azok, amelyek a község épített emlékei között meghatározó arcuatteremtő erejű értékek, amelyeket önkormányzati rendelettel védetté nyilvánítottak.
- (2) A védetté nyilvánítást, vagy annak megszüntetését az önkormányzatnál bárki kezdeményezheti, ennek tartalmaznia kell:
  - a) a védendő érték megnevezését, pontos címét, tulajdonosát, kezelőjét vagy használóját (továbbiakban tulajdonos).
  - b) A védetté nyilvánítás, illetve megszüntetés indoklását.
- (3) A helyi értékkel való nyilvánításról, az önkormányzat külön rendeletben dönt, amelyben meghatározza a védendő területeket és egyedi létesítményeket és a tulajdonosra, illetve az önkormányzatra háruló kötelezettségeket. A helyi értékekről az önkormányzat nyilvántartást<sup>32</sup> vezet.
- (4) A védettségről szóló döntésről tájékoztatni kell a kezdeményezőt és a tulajdonost.
- (5) A helyi egyedi védettség fennállásának, illetve annak megszüntetésének tényét az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyezni.

### A helyi egyedi védelemre vonatkozó előírások

#### 27.§

- (1) A helyi építészeti értékek állaga megóvandó, homlokzati megjelenése, arányrendszere, anyaghasználata, környezete védendő.
- (2) Az egyedi védelem alatt álló épületekre vonatkozó előírások:
  - a) Felújítást, átalakítást csak az épület eredeti formavilágának megfelelően lehet engedélyezni.
  - b) A helyi védelem alatt álló épületek tömeg- és homlokzatalakítása az épület jellegének megfelelően megtartandó, anyaghasználatában az eredeti anyaghasználathoz kell igazodnia.

<sup>31</sup> Régészeti érintettség esetén a 2001. évi LXIV. törvény és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek alapján kell eljárni. A régészeti örökséget érintő egyéb kérdésekben a rendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók.

<sup>32</sup> a 66/1999.(VIII. 13.) FVM rendelet 8. §-a szerint.

- c) Épületben tetőablak csak síkban fekvően helyezhető el, az utcai homlokzaton a tetőtéri ablak nem létesíthető.
  - d) Az utcai homlokzaton nem helyezhető el zavaró létesítmény (pl.: parabola, klíma).
  - e) A védett ingatlanon új hirdetés, reklám nem helyezhető el.
  - f) A homlokzaton a kialakult építészeti hagyományokkal összhangban lévő párkány, tagozat megtartandó.
- (3) Védett építmény bontása csak a védelem megszüntetése után, a meglévő épület dokumentálása esetén engedélyezhető.

### **A település zöldfelületeinek védelme**

#### **28.§**

- (1) A település zöldfelületeinek megóvása érdekében meglévő fát, ill. növényzetet kivágni csak rendkívül indokolt esetben szabad.
- (2) Közterületen, különleges területen, valamint kereskedelmi, szolgáltató vagy intézményi funkciójú vegyes területen a kivágott, elhalt növényzet pótlásáról a növényzet jellegének és értékének megfelelően, legalább az 1 m magasságban mért törzsátmérő mértékéig kell a növényzet kivágójának gondoskodnia.
- (3) Ha a fa kivágására építéssel összefüggésben került sor, akkor a visszapótlás helyét, módját, a kiültetendő növény fajtáját az építési engedélyezési terv részeként kell meghatározni.
- (4) A visszapótlásra szánt növényzetet lehetőség szerint az építési területen, vagy annak közelében kell telepíteni. A visszapótlásra szánt növényzet kiültetéséről az építési tevékenység megkezdése előtt kell gondoskodni, ha a visszapótlásra nem az építési területen kerül sor.

## **VII. EGYÉB RENDELKEZÉSEK**

---

### **Záró rendelkezések**

#### **29.§**

- (1) E rendelet 2007. január 1-jén lép hatályba.
- (2) A rendelet előírásait a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Függelék a 21/2006.(XII.14.) Zalasombatfa ör-hez

## I. Régészeti terület

nyilvántartott régészeti lelőhely és környezete:

az azonosított lelőhelyekkel érintett területek az alábbiak (lelőhelyenként a helyrajzi számok):

- 1.) 030.
- 2.) 66; 69-74; 75/1-2; 76-80; 82.
- 3.) 068/4
- 4.) 032/1
- 5.) 024; 029; 027/1; 027/2
- 6.) 067; 061; 065; 022/1; 022/2; 020; 060
- 7.) 030; 017; 018/2; 018/5; 018/6; 018/7

régészeti érdekű terület:

Mivel a lelőhelyek egy részének a kiterjedése a felszíni jelenségek alapján csak hozzávetőlegesen állapítható meg, a környezetüket, továbbá azokat a területeket, ahol a földrajzi adottságok és az adatgyűjtés során szerzett információk alapján jelenleg ismeretlen lelőhelyek feltételezhetőek, régészeti érdekű területként kell kezelni.

- A falu régészeti lelőhelyei a patakok és vízfolyások mellett az ártérből kissé kiemelkedő területeken helyezkednek el. A hasonló adottságú területek alkalmasak voltak az emberi megtelepedésre, ezért a patak és a vízfolyás (Kebele-, Szentgyörgyvölgyi-, Nagyvölgyi-, Kandia-patak, stb. és a térképeken névtelen vízfolyások) ártere melletti 4–500 m széles sáv, a bel- és külterületen egyaránt, a jelenleg ismert régészeti lelőhelyeken kívüli részeken is régészeti érdekű terület.
- a lelőhelyek környezetében egy legalább 200 méteres sávot (régészeti lelőhely védősávjaként) régészeti érdekű területnek kell minősíteni,

## II. Építészeti értékek

Helyi védelemre javasolt művi értékek:

<i>megnevezés</i>	<i>cím</i>	<i>hatsz</i>
Kápolna	Kossuth Lajos utca	1
Lakóház	Kossuth Lajos utca 3.	96
Lakóház	Kossuth Lajos utca 1.	91
Lakóház	Kossuth Lajos utca 29	144

## III. Táj- és természetvédelmi területek

- Natura 2000 terület (Kebele kiemelt jelentőségű különleges természet-megőrzési terület):  
(helyrajzi szám alapján: 08/1, 08/2, 09, 010, 011/2, 011/4, 011/5, 011/6, 011/7, 011/8, 011/9, 012, 013, 015, 016, 018/1, 018/3, 018/4, 018/5, 018/6, 018/7, 019/1, 019/2, 020, 021, 023, 062, 066,

067, 068/1, 068/3, 068/4, 069, 070, 071, 072, 073, 074, 075, 076, 077, 078, 079, 080, 081/1, 081/3, 081/4, 081/5, 081/6, 081/7, 081/8, 081/11, 081/15, 081/16, 081/17, 081/18, 081/19, 081/20, 081/21, 082, 083/1, 083/2, 084, 085/1, 085/2, 086, 087, 088, 089, 090, 091, 092/1, 092/3, 092/4, 092/5, 092/6, 092/7, 092/8, 092/9, 093, 095/1, 095/2, 096, 097, 098, 099/1, 099/2, 099/3, 0100, 0101, 0102, 0103/1, 0103/2, 0105, 0106, 0107, 0108, 0109)<sup>33</sup>

- Országos ökológiai hálózatba tartozó területek a település belterületétől délre és keletre lévő területsávban<sup>34</sup>
- Természeti területek: természetközeli állapotú erdő- és gyepterületek<sup>35</sup>
- Nyilvántartásba vételre javasolt táji értékek:  
Településsel kapcsolatos emlékek:  
Vallási emlékek:
  - fészület a temető felé vezető út mentén (94 hrsz-ú területen)
  - fészület a temetőben (82 hrsz-ú terület)Termeléssel kapcsolatos emlékek:
  - Agrártörténeti emlék (szőlőprés) a Kossuth u. 31. sz. ház udvarán (146 hrsz-ú terület)

#### IV. A közúthálózat elemeinek a tervezési osztály besorolása:

- Országos mellékút: 74127 j. bekötőút (meglévő) K.VI.B, belterületi szakaszon B.V.c-C
- Feltáró kiszolgáló utak: földút K.VIII.C
- Egyéb kiszolgáló utak: Az összes egyéb bel-, és külterületi út. (meglévő) B.VI.d.D
- Kerékpárút K.IX.
- Gyalogút B.X.

<sup>33</sup> az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletek jegyzékéről szóló környezetvédelmi és vízügyi miniszteri közlemény alapján (MK 2005. évi 80. szám)

<sup>34</sup> az Országos Területrendezési terv (2003. évi XXVI. tv.) országos ökológiai hálózati övezeti tervlapja alapján

<sup>35</sup> a Balatoni Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján