

**Zalahaláp Községi Önkormányzat Képviselőtestületének
4/2005. (VIII.12.) számú Kt. rendelete
Zalahaláp község Helyi Építési Szabályzatának,
valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról**

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

Általános előírások

Az előírások hatálya

1.§.

Jelen helyi építési szabályzat (továbbiakban HÉSZ) hatálya Zalahaláp község (továbbiakban település) közigazgatási területére terjed ki.

Az előírások alkalmazása

2.§.

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

- (5) Helyi jelentőségű védett természeti érték, egyedi tájérték törlése, újabbak védetté nyilvánítása a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása nélkül önkormányzati rendelettel végrehajtható, a természetvédelmi hatóság hozzájárulása birtokában.
- (6) Jelen rendeletben rögzített sajátos jogintézmények követelményrendszere a szabályozási terv módosítása nélkül önkormányzati rendelettel módosítható.

A szabályozás elemei

3.§.

- (1) Kötelező szabályozási elemek
 - a.) Szabályozási vonal
 - b.) Területfelhasználás módja és határa
 - c.) Övezet, építési övezet határa és előírásai
 - d.) Építési hely és határa
 - e.) Belterület határa
- (2) Irányadó szabályozási elemek
 - a.) Irányadó telekhatár
Az irányadó telekhatár a szabályozási terv által javasolt telekkialakítást rögzíti.
 - b.) Megszüntető jel
A szabályozási terv által megszüntetendő telekhatárokat jelöli.
- (3) A kötelező szabályozási elemek módosítása csak a helyi építési szabályzat, és a szabályozási terv módosításával hajtható végre.
- (4) Az irányadó szabályozási elemek pontosítását, módosítását az építési hatósági engedélyezheti. Ehhez szükség szerint településrendezési szakvéleményt kérhet.

Az építés általános feltételei

4.§.

- (1) Építési telken és területen az egyes területfelhasználási egységek (építési övezetek és övezetek) előírásainak megfelelő építmény akkor helyezhető el, ha
 - a.) biztosítható az építési telek közútról, illetve magánútról gépjárművel történő közvetlen megközelíthetősége,
 - b.) a rendeltetésszerű használathoz rendelkezésre áll a közüzemi villamos energia, a közüzemi ivóvíz ellátás, a nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés,
 - c.) a keletkező szennyvíz egyedi közművel történő elhelyezése, a szennyvízcsatorna megépítése után a közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás biztosított, továbbá
 - d.) a használat során keletkező nem veszélyes és veszélyes hulladékok elszállításának vagy ártalommentes elhelyezésének, illetőleg helyi komposztálásának lehetősége egyidejűleg biztosítható,

- e.) az építmény nem befolyásolja károsan a felszín alatti vizek szintjét, mozgását és tisztaságát,
- f.) a levegő minőségét, valamint
- g.) a vonatkozó zajvédelmi rendeletekben előírt határértékeknél nagyobb zajterhelést nem okoz.

A telekalakítás és az építési engedélyezési eljárás helyi szabályai

5.§.

- (1) Telekalakítás a meglévő telekstruktúrához igazodva az övezeti előírások szerinti minimális teleknagyság betartásával és a tervezett úthálózat kötelező szabályozási vonalainak figyelembevételével engedélyezhető.
- (2) A telek természetes terepszintjét tartós, végleges jelleggel megváltoztató tereprendezési munka (bevágás, feltöltés, rézsű, támfal stb.) a telekhatárok melletti 3 méteres sávon belül, továbbá a telek egyéb részein akkor, ha azzal az eredeti terepszint 1 métert meghaladóan átrendezésre kerül, csak az építési hatóság által engedélyezett tereprendezési terv alapján végezhető.
- (3) A település belterületén a település- és tájképvédelem érdekében táv- és hírközlési célú magasépítmények (adó- és átjátszó tornyok) csak tartózkodás nélkül létesíthetők.
- (4) A mezőgazdasági üzemek környezetvédelmi hatásvizsgálat alapján - szakhatóságok által - megállapított védőtávolságán belül csak az egészségügyi hatóság hozzájárulásával lehet építési munkára építésügyi hatósági engedélyt adni.
- (5) Amennyiben a földrészletek tényleges és ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ága eltér, úgy az építési engedély kiadását megelőzően az eltérést rendezni kell, hogy az engedélyezés, az államigazgatási eljárás a tényleges művelési ágnak megfelelően történjen.
- (6) A termőtalaj védelme érdekében, építmények termőföldön (kül- és belterületen) történő építésügyi hatósági engedélyezése során érvényre kell juttatni azt, hogy az elhelyezés a környező területen a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa.
- (7) Az építmények kivitelezése során a kivitelező, üzemeltetés során az üzemeltető köteles gondoskodni a humuszos termőréteg megmentéséről. A kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében ne okozzanak kárt.
- (8) Vízfolyások mederközeli, mély fekvésű, magas talajvízállású területein, építmények és terepszint alatti létesítmények építését megelőzően a talajvíz helyzetét is tisztázó talajmechanikai vizsgálatokat kell végezni.
- (9) A Magyar Geológiai Szolgálat bevonása szükséges az elvi építési és az építési engedélyezési eljárásba az alábbi építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatban:
 - négy beépített szintnél magasabb, vagy 7 méternél nagyobb fesztávú tartószerkezeteket tartalmazó, előre gyártott vagy vázas tartószerkezetű épületeknél,

- 5 méternél nagyobb szabadmagasságú, földet megtámasztó építményeknél,
 - 3 méternél nagyobb földvastagságot érintő tereprendekezéssel járó építkezés esetén,
 - a felsoroltakon túlmenően azokban az esetekben, amikor a lakosság, a tervező, vagy az Önkormányzat kedvezőtlen, az általajjal összefüggő jelenséget észlel.
- (10) Az ásványi nyersanyag - a termőföldről szóló magasabb szintű jogszabályban meghatározott talaj kivételével - kitermelésével járó építési, tereprendekezési, vízrendezési tevékenységek engedélyezési eljárásaiban a Veszprémi Bányakapitányság szakhatósági állásfoglalása szükséges, amennyiben a kitermelt ásványi nyersanyag a kitermelés helyéről elszállításra, illetve nem a kitermeléssel érintett területen deponálásra kerül, és ennek során üzletszerűen hasznosul, értékesül.
- (11) A tervezett belterület keleti és déli határa mentén a honvédelmi területektől való védelem érdekében jelölt 50 méter széles véderdősávot a lakóterületek beépítése előtt meg kell valósítani.
- (12) Beépítésre nem szánt területen a lőterek szélső határtól, illetve a gyakorlóterek határától mért 1500 m távolságon belül gyúlékony szerkezetű vagy gyúlékony anyagok tárolására szolgáló épület, vagy egyéb építmény, szerűskeret, továbbá 1000 méteren belül lakás és üdülés céljára szolgáló építmény, szociális, egészségügyi, ipari, mezőgazdasági és egyéb üzemi építmény nem helyezhető el. A Honvédelmi Minisztérium a fenti előírásoktól eltérést (kérelemre, egyedi vizsgálat alapján) engedélyezhet.

Településszerkezet, területfelhasználás

6.§.

- (1) A település közigazgatási területét építési szempontból
- a.) beépített és beépítésre szánt
 - b.) beépítésre nem szánt
- területbe kell sorolni.
- (2) A település területe az alábbi területfelhasználási egységekre tagozódik:
- a.) beépített és beépítésre szánt területek építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint
 - lakóterület:
 - falusias lakóterület,
 - kertvárosias lakóterület,
 - vegyes terület:
 - településközpont vegyes terület,
 - gazdasági terület:
 - kereskedelmi, szolgáltató terület,
 - ipari terület
 - különleges terület
 - temető terület,
 - sport, szabadidő terület,
 - hulladéklerakó terület,
 - honvédelmi terület.

- b.) beépítésre nem szánt területek
- közlekedési- és közműterület,
 - zöldterület,
 - erdőterület,
 - mezőgazdasági terület:
 - általános,
 - kertes,
 - vízgazdálkodási terület.
- (3) A szabályozási terv a beépített és beépítésre szánt területfelhasználási egységeket építési övezetekbe, a beépítésre nem szánt területfelhasználási egységeket övezetekbe sorolja.

Beépített és beépítésre szánt területek

7.§.

- (1) Beépített és beépítésre szánt területen a közüzemi villamos energia szolgáltatást, közüzemi ivóvíz szolgáltatást, a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetést, továbbá ahol a szennyvízcsatorna-hálózat nem épült ki, illetve a tisztítómű tovább nem terhelhető az illetékes környezetvédelmi és vízügyi hatóság által elfogadott szennyvíztárolót, illetve szennyvíztisztító berendezést kell biztosítani
- (2) Meglévő épület a telek méretétől függetlenül felújítható, átalakítható, a szabályozási vonalak figyelembe vételével újjá építhető, vagy az eredeti beépítettség mértékéig új épületre cserélhető, illetve az építési helyen (előkert, oldalkertek, hátsókert területének biztosításával) az övezeti előírásban rögzített beépítési mértékig bővíthető.
- (3) A lakó és különleges területfelhasználású területen a számított környezeti terheléstől függetlenül nem helyezhetők el az alábbi gazdasági tevékenységek: autófényező, karosszéria lakatos, autóbontó, fafűrészelő, galvanizáló, műanyag-feldolgozó, műanyag darálás-, darabolás, öntő, ónozó, ólmozó, ólomöntő, mártó, vegyi anyag készítő és előállító, vas- és fémszerkezet lakatos, asztalos (javító szolgáltatás kivételével), sírköves, műköves, tűzikovács.
- (4) Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához - helyi önkormányzati parkolási rendelet hiányában - a járművek elhelyezési lehetőségét az OTÉK előírásai szerint saját telken belül kell biztosítani.

Lakóterületek*Falusias lakóterület*

8.§.

- (1) A falusias lakóterületen elhelyezhető:
 - lakóépület,
 - mező- és erdőgazdasági (üzemi) épület,
 - a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltatató, és kézműipari épület,
 - vendéglátó épület,
 - szálláshely szolgáltatató épület,
 - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - sportépítmény,
 - üzemanyagtöltő,
 - melléképítmény.
- (2) Lakóterületen gazdasági tevékenység csak akkor folytatható, továbbá telephely csak akkor alakítható ki, amennyiben a rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.
- (3) A falusias lakóterület építési övezetben található kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri a 200 m²-t. A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon 12 m.
- (4) Épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:
 - az építési hely előkertje vonala a kialakult építési vonal, ahol ez nem állapítható meg, 5,0 méter
 - az oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál. Kialakult állapot esetén az előírt értéknél kisebb oldalkerti mérték megtartható, a meglévő épület egyedi építési engedélyezési eljárásába a tűzvédelmi szakhatóságot be kell vonni.
 - az építési hely hátsó kert felé eső határvonala, ahol a szabályozási terv külön nem tünteti fel, a szabályozási vonaltól mért maximum 50,0 méter lehet, de a hátsó kert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 6,0 méternél.
- (5) Az építési telkeken a hagyományos, kialakult beépítési mód figyelembe vételével a meghatározott építési helyen több épület is elhelyezhető, melyeket egymáshoz viszonyítva az OTÉK-ban és a tűzvédelmi előírásokban meghatározott módon kell elhelyezni.
- (6) Az épületek csak magastetővel létesíthetők. A tető hajlásszöge 40°-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet. Tetőhéjazatként cserép, betoncserép, vagy sötét tónusú kiselemes hatású fedést kell alkalmazni.
- (7) A lakóépületek homlokzatát a helyi építészeti hagyományoknak megfelelően csak a településre jellemző, természetes anyagokkal és színekkel, a helyi építészeti hagyományokhoz illeszkedő megjelenéssel lehet kialakítani.
- (8) Építési telkeken a be nem épített, és burkolattal el nem látott területeket zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani. Burkolt terület a telek területének maximum 10 %-a lehet.

- (9) A lakótelkek utcai telekhatárán csak maximum 50 cm magasságú tömör természetes anyagból készülő lábazatos, 1,50 – 2,20 méter magasságú, át-tört utcai kerítések létesíthetők. A kerítést javasolt növénytelepítéssel kísérni. Útcsatlakozásoknál azonban a szabadlátást akadályozó létesítményeket elhelyezni, valamint 1,20 m-nél magasabb növényzetet ültetni tilos.
- (10) A lakótelkeket feltáró közművezetékeket a közutakon vagy a magánutakon kell elvezetni, amennyiben erre nincs mód, szolgalmi jog létesíthető.
- (11) A falusias lakóterület építési övezeteiben a kialakult beépítés figyelembevételével az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni:

Lf-1. jelű építési övezet	
Beépítési mód	K - oldalhatáron álló
Kialakítható telek területe	min. 900 m ²
Kialakítható telek szélessége	min. 16 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K - 25 %
Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K - 30 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K - 2,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K - 4,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %

Lf-2. jelű építési övezet	
Beépítési mód	K - ikresen csatlakozó
Kialakítható telek területe	min. 700 m ²
Kialakítható telek szélessége	min. 16 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K - 30 %
Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K - 30 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K - 2,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K - 4,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %

Lf-3. jelű építési övezet	
Beépítési mód	K - oldalhatáron álló
Kialakítható telek területe	min. 700 m ²
Kialakítható telek szélessége	min. 14 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K - 30 %
Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K - 30 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K - 2,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K - 4,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %

Lf-4. jelű építési övezet	
Beépítési mód	K - oldalhatáron álló
Kialakítható telek területe	min. 800 m ²
Kialakítható telek szélessége	min. 16 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K - 25 %
Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K - 30 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K - 2,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K - 4,0 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %
Az építés övezetben az építési engedély kiadásakor az építési hatóság köteles tájékoztatni az építetót a katonai területek rendeltetés szerinti használatából adódó hatásokra (zaj, por, rezgés, stb.). A mindenkori tulajdonosok, használók, bérlők, stb. a fenti hatásokat tűrni kötelesek, az ezekből esetlegesen eredő károkért a HM felé kártérítési igényel nem élhetnek	
Az építési övezetben a tető hajlásszöge 30°-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet.	

Lf-K. jelű építési övezet	
Beépítési mód	K - oldalhatáron álló
Kialakítható telek területe	min. 400 m ²
Kialakítható telek szélessége	min. 12 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K - 30 %
Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K - 30 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K - 2,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K - 4,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %

Kertvárosias lakóterület

9.§.

- (1) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető:
 - legfeljebb négylakásos lakóépület,
 - a helyi lakosságot szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület,
 - melléképítmény.
- (2) A kertvárosias lakóterületen az OTÉK 31.(2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:
 - legfeljebb hatlakásos lakóépület,
 - sportlétesítmény

- (3) Lakóterületen gazdasági tevékenység csak akkor folytatható, továbbá telephely csak akkor alakítható ki, amennyiben a rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.
- (4) Épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:
- az építési hely előkert vonala a kialakult építési vonal, ahol ez nem állapítható meg, 5,0 méter
 - az oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál.
 - a hátsókert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 6,0 méternél.
- (5) Az építési telkeken az építési helyen több épület is elhelyezhető, melyeket egymáshoz viszonyítva az OTÉK-ban és a tűzvédelmi előírásokban meghatározott módon kell elhelyezni.
- (6) Az épületek csak magastetővel létesíthetők. A tető hajlásszöge 20°-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet. Tetőhéjazatként cserép, betoncserép, vagy sötét tónusú kiselemes hatású fedést kell alkalmazni.
- (7) A lakóépületek homlokzatát a helyi építészeti hagyományoknak megfelelően csak a településre jellemző, természetes anyagokkal és színekkel, a helyi építészeti hagyományokhoz illeszkedő megjelenéssel lehet kialakítani.
- (8) Építési telkeken a be nem épített, és burkolattal el nem látott területeket zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani. Burkolt terület a telek területének maximum 10 %-a lehet.
- (9) A lakótelkek utcai telekhatárán csak maximum 50 cm magasságú tömör természetes anyagból készülő lábazatos, 1,50 - 2,20 méter magasságú, áttört utcai kerítések létesíthetők. A kerítést javasolt növénytelepítéssel kísérni. Útcsatlakozásoknál azonban a szabadlátást akadályozó létesítményeket elhelyezni, valamint 1,20 m-nél magasabb növényzetet ültetni tilos.
- (10) A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a kialakult beépítés figyelembevételével az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni:

Lke. jelű építési övezet	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	min. 1200 m ²
Kialakítható telek szélessége	min. 16 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K - 30 %
Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K - 30 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K - 2,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K - 6,0 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	50 %
Az építés övezetben az építési engedély kiadásakor az építési hatóság köteles tájékoztatni az építettet a katonai területek rendeltetési szerinti használatából adódó hatásokra (zaj, por, rezgés, stb.). A	

mindenkori tulajdonosok, használók, bérlők, stb. a fenti hatásokat túrni kötelesek, az ezekből esetlegesen eredő károkért a HM felé kártérítési igényvel nem élhetnek

Vegyes terület

Településközpont terület

10.§.

- (1) A településközpont vegyes területen lakóépület, igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, valamint sportépítmények alakíthatók ki.
- (2) A **Vt** jellel ellátott településközpont vegyes terület építési övezetben épületek szabadon álló beépítési móddal alakítható ki. Elhelyezésük meglévő vagy kialakítandó, telkeken történhet.
- (3) Az övezetben kialakítható telek területe nem lehet kisebb a 1200 m²-nél, szélessége a telek homlokvonalán nem lehet kevesebb 20 méternél.
- (4) Az épületeket a szabályozási terven feltüntetett építési helyen kell elhelyezni, legalább 5 méteres előkert, minimum 6 méteres oldal, illetve hátsókert elhagyásával.
- (5) Településközpont vegyes terület településszerkezeti egységére a megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 1,0
- (8) Meglévő épület a telek méretétől függetlenül felújítható, átalakítható, újjá építhető, az eredeti beépítettség mértékéig új épületre cserélhető, illetve az építési helyen (előkert, oldalkertek, hátsókert területeinek biztosításával) az övezeti előírásban rögzített beépítési mértékig bővíthető.
- (9) Az épületek csak magastetővel létesíthetők. A tető hajlásszöge 30°-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet.
- (10) A területeken elhelyezett létesítmények parkolási igényeit saját területen belül kell biztosítani.
- (11) Az övezet telkeit legfeljebb 2,0 m magas átlátható kerítéssel, vagy 1,80 m magas nem átlátható kerítéssel lehet bekeríteni.

Vt. jelű építési övezet	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	min. 1200 m ²
Kialakítható telek szélessége	min. 20 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K - 40 %
Megengedett legnagyobb terepszint alatti	K - 40 %

beépítettség	
Megengedett legkisebb építménymagasság	K - 2,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K - 7,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %

Gazdasági terület

11.§.

- (1) A gazdasági terület elsősorban a gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A gazdasági terület lehet:
 - kereskedelmi, szolgáltató terület,
 - ipari terület
 - egyéb terület.
- (3) A gazdasági terület építési övezeteiben található kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri az 1000 m²-t. A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon 20 m.
- (4) Gazdasági területen az épületek csak magastetővel létesíthetők. A 8 méternél nagyobb fesztávú csarnokszerkezetek kivételével a tető hajlásszöge 30°-45° között lehet, tetőhéjazatként cserépfedést, vagy sötét tónusú kiselemes hatású fedést kell alkalmazni. A nagyfesztávú csarnokszerkezetek alacsonyabb hajlásszögű tetővel, illetve formájában és karakterében a cseréphez igazodó fedéssel vagy fémlemezfedéssel építhetők.
- (5) A telkek utcai telekhatárán csak maximum 50 cm magasságú tömör természetes anyagból készülő lábazatos, 1,50 - 2,20 méter magasságú, áttört utcai kerítések létesíthetők. A kerítést javasolt növénytelepítéssel kísérni. Útcsatlakozásoknál azonban a szabadlátást akadályozó létesítményeket elhelyezni, valamint 1,20 m-nél magasabb növényzetet ültetni tilos.
- (6) A telkek be nem épített, illetve gazdasági céllal nem hasznosított részét, továbbá a beültetési kötelezettséggel érintett területeket 16/18 törzs körméretű fákkal fásítva, parkosítva kell kialakítani, illetve fenntartani, a telekhatárok mentén legalább egy fasort kell telepíteni. A fákat a használatbavételi engedély kérelmezéséig el kell ültetni, a használatbavételi engedély csak ennek megléte esetén adható ki.
- (7) Gazdasági területen az előkertben portaépület elhelyezhető.
- (8) Környezetvédelmi hatásvizsgálat alapján vizsgálni kell a gazdasági területen elhelyezett létesítmények védőtávolságát. A legközelebbi lakóterületekre a vonatkozó mindenkorai környezetvédelmi határértékeket biztosítani kell.
- (9) Környezetszennyező hulladékok és melléktermékek ártalommentes elszállításáról és tárolásáról az üzemeltetőnek folyamatosan gondoskodni kell.

Kereskedelmi, szolgáltató terület

12.§.

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató területen mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, igazgatási, egyéb irodaépületek, üzemanyagtöltő, sportlétesítmény helyezhető el.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató területen nem helyezhetők el a környezetre jelentős zavaró hatást gyakorló tevékenységek.
- (3) Az övezet beépíthető telkeinek minimális mérete 2000 m². A beépíthető telek minimális szélessége a telek homlokvonalán 20 m.
- (4) Az építési övezetben kialakítható beépíthető telek területe nem lehet kisebb a 2000 m²-nél, szélessége a telek homlokvonalán nem lehet kevesebb 20 méternél.
- (5) Az övezetben az épületeket 5 méteres előkerttel, 10 méteres hátsóker-ttel, továbbá 6 méteres oldalkerttel biztosított építési helyen lehet elhelyezni az OTÉK vonatkozó előírásai figyelembe vételével.
- (6) Az egyéb ipari terület építési övezeteiben az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni:

Gksz. jelű építési övezet	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	K - min. 2000 m ²
Kialakítható telek szélessége	min. 20 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K - 40 %
Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K - 40 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K - 2,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K - 7,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	30 %

- (8) A szomszédos területeket - az azokra vonatkozó - a mindenkori környezetvédelmi határértékeknél nagyobb mértékben szennyező, bűzös, fertőző vagy robbanóanyaggal kapcsolatos termelő, tároló létesítmények nem helyezhetők el.

*Ipari terület
(Egyéb terület)*

13.§.

- (1) Az egyéb ipari terület építési övezeteiben elsősorban az ipar, az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei helyezhetők el.
- (2) Az egyéb ipari terület az alábbi építési övezetekre tagozódik:
 - egyéb ipari terület - ipar /**GIPE**/
 - egyéb ipari terület - településgazdálkodás /**GIPT**/
- (3) A **GIPE.** jelű építési övezetben elhelyezhető:
 - mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 - egyéb irodaépületek,
 - üzemanyagtöltő.
- (4) A **GIPE.** jelű építési övezetben nem helyezhetők el jelentős zavaró hatást gyakorló, a mindenkori környezetvédelmi határértékeknél nagyobb mértékben környezetszennyező, bűzös, fertőző vagy robbanóanyaggal kapcsolatos termelő, tároló létesítmény, továbbá olyan létesítmény, amelynek rendeltetési használatból eredő sajátos hatásai korlátozzák a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.
- (5) A **GIPT.** jelű építési övezetében az energiaszolgáltatás (gázfogadó állomás), a településgazdálkodás, a településüzemeltetés létesítményei helyezhetők el.
- (6) A **GIPE.** jelű építési övezetben az épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:
 - előkert mértéke minimum 5,0 méter,
 - oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 5,0 méternél,
 - a hátsókert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 10,0 méternél.
- (7) Az egyéb ipari terület építési övezeteiben az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni:

GIPE, GIPT. jelű építési övezet	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	K - min. 2000 m ²
Kialakítható telek szélessége	min. 20 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K - 40 %
Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K - 40 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K - 2,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K - 7,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	25 %

- (8) A **GIPT.** jelű építési övezetében az elhelyezendő funkció technológiai igénye ismeretében az (7) pontban rögzített legkisebb kialakítható telekméretnél kisebb is engedélyezhető.
- (9) A **GIPE.** jelű építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasságnál egyedi építési engedélyezési eljárás keretében magasabb is engedélyezhető, ha azt az alkalmazott technológia indokolttá teszi.

Különleges terület

14.§.

- (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezkedő épületek különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek), és más beépítésre szánt területfelhasználású területektől eltérnek.
- (2) Különleges terület területfelhasználási kategóriájú területek:
- **KTE** övezeti jelű temető terület,
 - **KSP** övezeti jelű sport, szabadidő terület.
 - **KH** övezeti jelű hulladéklerakó terület.
 - **KHT** övezeti jelű honvédelmi terület.
- (3) A különleges területen az építési övezetek fő rendeltetésének megfelelő, valamint az ahhoz kapcsolódó építmények helyezhetők el.
- (4) A különleges terület építési övezetben található kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri a 400 m²-t. A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon 12 m.
- (5) Épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:
- előkert mértéke minimum 5,0 méter,
 - oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 5,0 méternél,
 - a hátsókert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 10,0 méternél.
- (6) A különleges terület építési övezeteiben az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni:

KTE. jelű temető terület	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	nincs kikötés
Kialakítható telek szélessége	nincs kikötés
Megengedett legnagyobb beépítettség	K - 10 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K - 2,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K - 4,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	50 %

Harangláb, harangtorony esetén a megengedett legnagyobb építménymagasságnál egyedi építési engedélyezési eljárás keretében magasabb is engedélyezhető.
A temetőt kerítése mentén fasorral kell határolni.
A lezárt temetők területe kegyeleti parkká alakítandó, és akként kezelendő.

KH. jelű hulladékkezelő terület	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	min. 2000 m ²
Kialakítható telek szélessége	min. 25 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K - 10 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K - 2,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K - 12,0 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	60 %

KHT. jelű honvédelmi terület	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	nincs kikötés
Kialakítható telek szélessége	nincs kikötés
Megengedett legnagyobb beépítettség	K - 10 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K - 2,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K - 7,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	60 %

KSP. jelű sport, szabadidő terület	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	nincs kikötés
Kialakítható telek szélessége	nincs kikötés
Megengedett legnagyobb beépítettség	K -10 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K - 2,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K - 7,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	50 %
A terület kialakításához - konkrét tervezési program alapján - külön tanulmányterv készítése szükséges, melyet a területileg illetékes területi tervtanács előtt be kell mutatni.	

Beépítésre nem szánt területekKözlekedési- és közműterület

15.§.

- (1) A közlekedési és közműterület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével –, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Közlekedési és közműterület területfelhasználási kategóriájú területek:
 - **KÖu.** övezeti jelű közúti közlekedési és közműterület,
 - **KÖk.** övezeti jelű kötöttpályás közlekedési terület.
- (3) A **KÖu.** jelű övezetben a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmények helyezhetők el.
- (4) A közlekedési és közműterületbe tartozó közterületek telekhatárait, szabályozási szélességét és védőtávolságait a szabályozási terv ábrázolja.
- (5) Az utak szabályozási területébe eső, illetve a szabályozási vonal korrigálása következtében a közlekedési területbe került meglévő épületrészeken mindennemű építési tevékenység – az utak fejlesztésének várható idejét, az épületnek az út szabályozási területében elfoglalt helyét, az épület sajátosságait (eszmei és gazdasági értékét) mérlegelve, – az illetékes útkezelő állásfoglalásának figyelembe vételével engedélyezhető. Ezen épületek bővítése az utak szabályozási területén belül nem lehetséges.
- (6) A közutak, vasút elhelyezése céljára más jogszabályi előírás hiányában, az OTÉK figyelembe vételével az alábbi szélességű építési területet (szabályozási szélesség) kell biztosítani:
 - a.) országos mellékutak: 30 m, illetve a kialakult (K) állapot,
 - b.) helyi gyűjtőutak: 22 m, illetve a kialakult (K) állapot,
 - c.) kiszolgáló út: 12 m, illetve a kialakult (K) állapot,
 - d.) kerékpárút, gyalogút: 3 m, illetve a kialakult (K) állapot,
 - e.) egyvágányú vasút: 10 m, illetve a kialakult (K) állapot,
 - f.) egy telket feltáró magánút: minimum 4 m.
 - g.) külterületi dűlőút: min 6 m.
- (7) A rálátás biztosítása érdekében a szabályozási vonalak csatlakozásánál 5-5 méteres lesarkítás szükséges, a szabályozási terven ábrázolt módon.
- (8) A közlekedési területen műtárgyakat, közvilágítást, közterületi építményeket, növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést és az utak láthatóságát, a sarkok beláthatóságát ne akadályozza.
- (9) A meglévő és tervezett külterületi országos közutak tengelyétől mért 50,0 m-en, főútvonal esetén 100,0 m-en belül építmény elhelyezéséhez a közút kezelőjének hozzájárulását be kell szerezni.

- (10) A közterületi parkolókat négy gépjárműnél nagyobb befogadó képesség esetén a vonatkozó szabvány szerint fásítva kell kialakítani.
- (11) Új épület építése, meglévő korszerűsítése, átalakítása vagy bővítése esetén az OTÉK vonatkozó előírásaiban meghatározott mennyiségű és fajtajú gépjármű elhelyezési lehetőségét saját ingatlanon belül biztosítani kell. Amennyiben ez nem lehetséges, úgy az önkormányzat parkolási rendeletében szabályozott módon kell a hiányzó várakozóhelyeket elhelyezni.
- (12) A település utcái mentén, ahol nincs akadályozó tényező, fasor kell telepíteni. A zöldsáv fenntartását, gyommentesítését tulajdonosának, illetve kezelőjének folyamatosan el kell végezni.
- (13) Új utak kialakításakor az engedélyezés során környezetvédelmi hatástanulmányt kell készíteni, az előírások és határértékek betarthatósága érdekében.

16.§.

- (1) Nyomvonal jellegű közművezetéseket és közműlétesítményeket a közlekedési és közműterületen, közterületen, vagy a közművet üzemeltető szerv területén kell elhelyezni.
Ettől eltérő elhelyezés csak szolgalmi vagy vezetékjog biztosítása mellett engedélyezhető.
- (2) A közművezetékek védelme érdekében a vonatkozó jogszabályokban és szabványokban előírt védőtávolságokat be kell tartani.
- (3) Az ivóvíz minőségű víz beszerzésére, kezelésére, tárolására, továbbítására és szétosztására szolgáló létesítmények védőterületein csak a rendeltetésszerű üzemeltetés érdekében végzett építési tevékenység folytatható.
- (4) A szennyvízcsatorna-hálózat üzembe helyezését csak a megfelelő kapacitású csatlakozó szennyvíztisztító telep üzembe helyezését követően lehet engedélyezni.
- (5) A település csapadékvíz elvezetését nyílt árokhálózatban, csapadékvíz csatornahálózatban kell elvezetni. A vízelvezető árkokat kialakításuknál, illetve karbantartásuknál védő gyeptakaróval kell ellátni.
- (6) A nyílt árkos vízelvezető rendszerek kialakításához (kapubejáró, csatornázás) a közútkezelői hozzájárulást minden esetben be kell szerezni. A ingatlanok előtt húzódó csapadékvíz-elvezető árkokat az ingatlantulajdonosok kötelesek tisztítani, karbantartani.
- (7) A meglévő elektromos légvezetékek szabad megközelítését, védőtávolságát – a vonatkozó szabvány és magasabb szintű jogszabály szerint – biztosítani kell.
- (8) A tervezett közművezetékek építésekor az esetleges közös kivitelezés érdekében a vezetékek nyomvonalát egyeztetni kell a közmű-üzemeltetőkkel.

Zöldterületek

17.§.

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

Erdőterület

18.§.

- (1) A településen lévő erdőterület nagysága összességében nem csökkenhet.
- (2) Az erdőterületek művelési ága nem változtatható meg, kivéve a termőhelyre jellemző természetes vegetáció kialakítására alkalmas területeket, ahol az erdészeti hatóság engedélye alapján engedélyezhető az erdőről más művelési ágra való átminősítés.

- (3) Az erdő esetleges rendeltetésének megváltoztatását az erdészeti hatóság engedélyezi.
- (4) Az erdőterület az erdő előleges rendeltetése szerint:
 - a.) gazdasági (**Eg**),
 - b.) védelmi (**Ev**)rendeltetésű lehet.
- (5) Gazdasági erdőterületen az erdő rendeltetésének megfelelő épületet 10 ha-nál nagyobb telken, legfeljebb 0,5 %-os beépítettséggel lehet elhelyezni.
- (6) Az erdőterületen az erdészeti hatóság engedélyével lehet bármilyen jellegű erdőgazdálkodási tevékenységet folytatni.
- (7) Az erdőterületen út, közmű és távközlési nyomvonalas létesítmény, távközlési torony csak a természetvédelmi és erdészeti szakhatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető.
- (8) Az erdőterületen kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve erdőgazdálkodási célból szabad.
- (9) Az erdőterületen csak olyan erdőgazdasági és egyéb tevékenységek folytathatók, amelyek az erdőt rendeltetésükben nem zavarják.
- (10) A tervezett erdőterületen az erdő művelési ág létrejöttéig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható. Erdőtelepítés során természetszerű, elegyes erdőket kell telepíteni.
- (11) Az erdőterületek, illetve erdősávok, fasorok telepítése, felújítása őshonos fajokkal történjen (tölgyek, hársak, kőris, szil, hazai nyarak).
- (12) A szabályozási terven jelölt természeti területen
 - a.) A területen tájidegen műtárgyak, tájképileg zavaró létesítmények nem helyezhetők el, és a táj jellegét kedvezőtlenül megváltoztató domborzati beavatkozás, valamint a természetvédelem céljaival ellentétes fásítás nem végezhető.
 - b.) Csak extenzív jellegű vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természetes állapothoz közelítés érdekében szabad.

Mezőgazdasági terület

19.§.

- (1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás építményei, továbbá lakófunkciót is kielégítő épületek helyezhetők el.
- (2) A mezőgazdasági terület lehet
 - általános mezőgazdasági terület.
 - kertés mezőgazdasági terület.
- (3) Mezőgazdasági területeken található meglévő erdők területén épület nem helyezhető el.

- (4) A földrészletek beépítési feltétele közúti, vagy magánúti kapcsolat megléte.
- (5) Meglévő épület a telek méretétől függetlenül felújítható, átalakítható, újjá építhető, az eredeti beépítettség mértékéig új épületre cserélhető, illetve az építési helyen (előkert, oldalkertek, hátsókert területek biztosításával) a beépítési feltételek teljesülése esetén az övezeti előírásban rögzített beépítési mértékig bővíthető. Meglévő épület bontása csak engedély birtokában végezhető.
- (6) Amennyiben bármely épület, beruházás elhelyezése mezőgazdasági rendeltetésű földterületen történik, úgy az építési engedély kiadását megelőzően a körzeti földhivatal más célú használatára vonatkozó engedélyt minden esetben be kell szerezni.
- (7) Mezőgazdasági rendeltetésű területeken figyelembe kell venni a természetvédelmi, tájvédelmi és környezetvédelmi előírásokat.
- (8) Az övezetben az utak melletti fasorok, cserjesávok folyamatos ápolásáról, szükség szerint pótlásukról gondoskodni kell.
- (9) Törekedni kell a nagy felületű szántóterületek erdő-, illetve cserjesávval történő megosztásáról természetvédelmi és gazdasági érdekből egyaránt.
- (10) Az építmények termőföldön (kül- és belterületen) történő építésügyi hatósági engedélyezése során érvényre kell juttatni azt, hogy az elhelyezés a környező területen a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa.
- (11) Mezőgazdasági területen, amennyiben nincs lehetőség a közcsatornára történő csatlakozásra új épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni csak a környezetvédelmi és a vízügyi hatóság által elfogadott víz-záró szennyvíztároló, illetve egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítmény (korszerű csatorna-közműpótló) megléte esetén lehet.

Általános mezőgazdasági terület

20.§.

- (1) Általános mezőgazdasági területen elhelyezhetők
 - a.) állattartó létesítmények (ha a talajt nem szennyezik),
 - b.) nem állattartó mezőgazdasági üzemi létesítmények,
 - c.) mezőgazdasági termeléssel összefüggő lakóépületek.
- (2) Állattartás céljára szolgáló épület csak egyedi, hatósági elbírálás alapján, kétlépcsős engedélyezési eljárás - elvi építési engedély + építési engedély - szerint helyezhető el.
- (3) Új állattartó épületet felszíni vizektől 200 méternél közelebb, a meglévő, illetve tervezett lakóterülettől 1000 méternél közelebb elhelyezni nem szabad.
- (4) Általános mezőgazdasági területen telekosztással 1 ha-nál kisebb földterület nem alakítható ki.
- (5) A településen korlátozott vegyszer- és műtrágya használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható, és a természetvédelmet szolgáló vadállomány-kezelés engedélyezhető.

- (6) Az **Má0** jelű mezőgazdasági övezetbe a szabályozási terv szerint, elsősorban a gyepek, rétek, nádasok, mocsár művelési ágú területek, továbbá a tájképi szempontból érzékeny mezőgazdasági rendeltetésű területek tartoznak.
- (7) Az **Má0** jelű általános mezőgazdasági övezetben épületek, építmények elhelyezése – a kilátók, hidak, víztározók és védelmi célú, álcázott távközlési antennák kivételével – tilos.
- (8) Az **Má1** jelű általános mezőgazdasági övezet a honvédelmi érdekű mezőgazdasági területeket foglalja magába. Az ingatlanokon épületek, építmények elhelyezése tilos.
- (9) Az **Má1** jelű általános mezőgazdasági övezetben
- a.) szántóföldi művelés esetén, 10 ha-nál nagyobb telken, a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek a 0,2%-át, illetve az 1000 m²-t nem haladhatja meg;
 - b.) gyepek, rétek és legelő művelés esetén 2 ha-nál nagyobb telken, hagyományos, almos állattartó és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 1 %-át, illetve az 1000 m²-t nem haladhatja meg;
 - c.) művelt gyümölcsültetvény esetén 1 ha-nál nagyobb telken a mezőgazdasági termelést, feldolgozást szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 2%-át, illetve az 500 m²-t nem haladhatja meg.
 - d.) A telkek művelési ága a beépítés feltételeként akkor fogadható el, ha az a telek területének legalább 50 %-án meghatározó.
- (10) Az **Má2** jelű általános mezőgazdasági övezetben 0,6 ha-nál nagyobb telken, a mezőgazdasági termelést és feldolgozást szolgáló gazdasági épület, továbbá lakóépület, úgy hogy a beépített alapterület a telek 3%-át, illetve az 500 m²-t nem haladhatja meg, továbbá a lakóépület a megengedett 3 %-os beépítettség felét nem haladhatja meg.
- (11) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben birtoktest, illetve birtokközpont az OTÉK vonatkozó előírásai szerint alakítható ki.
- (12) Az épületeket a feltáró utak (dűlőút) tengelyétől 10 méterre mért, maximum 100 méter mély területsávban, a minimális 10 méter mély hátsókert, és 10-10 méter széles oldalkert elhagyásával kialakuló építési helyen, szabadon álló beépítési móddal lehet elhelyezni.
- (12) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben 10 méternél kisebb építménymagasságú épületek helyezhetők el, különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 4,5 méter lehet.
- (13) A földrészletek művelési ágát a földhivatal által kiadott, hiteles tulajdoni lap másolattal kell igazolni. Amennyiben a tulajdoni lap tartalma és a természetbeni állapot egymástól eltér, úgy az eltérés rendezésének kötelezettsége az ingatlan tulajdonosát terheli.

Kertes mezőgazdasági terület

21.§.

- (1) A kertes mezőgazdasági terület övezeteiben a beépíthető telek legkisebb nagysága 1500 m². A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon 14 m.
- (2) Az övezetben kialakítható földrészletek területe nem lehet kisebb 1500 m²-nél, szélessége nem lehet kevesebb 14 méternél
- (3) Az **Mk** jelű kertes mezőgazdasági övezetben:
 - a.) építeni csak a legalább 80 %-ban szőlő, gyümölcs, illetve kert műveléssel hasznosított telken, gazdasági épületet, illetve lakófunkciót is kielégítő épületet lehet
 - b.) lakóépület csak a legalább 3000 m² nagyságú telken alakítható ki,
 - c.) épületek oldalhatáron álló beépítési móddal, maximum 3 %-os beépítettséggel helyezhető el úgy, hogy az épület alapterülete nem haladhatja meg a 120 m²-t, továbbá úgy hogy a lakóépület a megengedett 3 %-os beépítettség felét nem haladhatja meg. Terepszint alatti beépítés, vagy földi pince 3 %-os beépítettséggel létesíthető,
 - d.) a legnagyobb építménymagasság 4,0 m, legnagyobb homlokzatmagasság a természetes terepszinttől 6,0 méter lehet, a legnagyobb épületszélesség 6,0 m lehet.
- (4) Az építési hely az utak tengelyétől 10 méterre mért, maximum 40 méter mély területszáv, a minimális 10 méter hátsókert betartása mellett. Oldalkertek minimális mérete 6 méter.
- (5) A földrészletek mezőgazdasági műveléssel nem hasznosított, be nem épített területét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
- (6) A szomszédos földrészlet területének 1500 m²-re történő kiegészítése esetén a csökkenő területű földrészletnek is legalább 1500 m² területűnek kell maradnia.
- (7) Beépített földrészlet osztása csak úgy engedélyezhető, hogy a visszamaradó beépített földrészlet beépítettsége a 3 %-ot nem haladhatja meg.
- (8) A beépített ingatlanok összevonhatók, az így kialakuló földrészleteken több meglévő épület is állhat.
- (9) Az épületek homlokzatát csak a településre jellemző, természetes anyagokkal és színekkel lehet kialakítani. Nem helyezhető el az övezetben mobil építmény, lakókocsi, lakókonténer.
- (10) Az épületek - pincék kivételével - csak magastetővel, a kialakult állapotnak megfelelően létesíthetők. A tető hajlásszöge 30°-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet. Tetőhéjazatként cserépfedést, nádat, vagy sötét tónusú kiselemes hatású fedést kell alkalmazni.

Vízgazdálkodási terület

22. §.

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

KörnyezetszabályozásKörnyezetvédelem

23.§.

- (1) A föld védelme:
 - a.) Mindenfajta kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató (gazdasági) tevékenység csak a talajszennyezés kizárásával történhet.
 - b.) Az építmények kivitelezése során a kivitelező, üzemeltetés során az üzemeltető köteles gondoskodni a termőréteg megmentéséről. A kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében ne okozzanak kárt.
- (2) A levegő védelme:
 - a) A település területén a kiemelt jelentőségű légszennyező anyagokra be kell tartani a hatályos jogszabályokban meghatározott egészségügyi határértékeket.
 - b) A település teljes közigazgatási területén a hatályos jogszabályokban meghatározott légszennyezettségi ökológiai határértékek betartását kell biztosítani.
 - c) Bejelentés köteles helyhez kötött légszennyező pontforrás létesítése esetén be kell tartani a vonatkozó jogszabályok előírásait.

- d) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést, vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint a környezeti levegő bűzzel való terhelése.
- e) A légszennyező források létesítése során megvalósított műszaki megoldásnak meg kell felelni az elérhető legjobb technika alapján meghatározott levegővédelmi követelményeknek és előírásoknak.
- f) Tilos új légszennyező forrást telepíteni, ha a légszennyező forrás közvetlen hatásterületén az alap légszennyezettség értéke már meghaladja, illetve az új légszennyező forrás üzembe helyezésének következtében várhatóan meghaladja a légszennyezettségi határértéket, kivéve, ha a légszennyező saját költségén a hatásterületen olyan kibocsátást csökkentést ér el, amely biztosítja a légszennyezettségi határérték betartását.
- g) Hulladékok nyílt téri illetőleg háztartási tüzelőberendezésben történő égetése tilos.
- h) A háztartásokban, kis mennyiségben keletkező papírhulladék, veszélyesnek nem minősülő fahulladék háztartási tüzelőberendezésben történő égetése külön engedély nélkül végezhető
- i) Veszélyes hulladék égetése kizárólag a környezetvédelmi hatóság engedélyével végezhető.
- j) A települési önkormányzat jegyzője ellenőrzi a háztartási tüzelőberendezések légszennyező forrásaira, valamint a 140 kW névleges bemenő hőteljesítményt meg nem haladó tüzelő- és egyéb, kizárólag füstgázt kibocsátó berendezések forrásaira megállapított levegővédelmi követelmények betartását.
- k) A szolgáltató tevékenység körében légszennyező forrásokat üzemeltetni nem szabad. Felületi szennyezést okozó anyagokat a település területén csak az anyagfajtának megfelelő zárt járművön szabad szállítani.
- l) A települési szilárd hulladék szállítását zárt konténerben vagy a kiporzást és kiszóródást megakadályozó ideiglenes takarású konténerben, vagy e feltételeket biztosító célgéppel, szállítójárművel, környezetszennyezést kizáró módon kell végezni

(3) Zaj és rezgés elleni védelem:

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

(4) A vizek védelme:

- a.) Meg kell akadályozni a felszíni és felszín alatti vizekbe szennyezőanyag bejutását. A felszíni vizeket közvetlenül élővízfolyásba vezetni csak a megfelelő mértékű, előzetes tisztítás után lehet, a szükséges hatósági engedély birtokában.

- b.) Tilos szennyező anyagnak, illetve az ilyen anyagot tartalmazó, vagy lebomlása esetén ilyen anyag keletkezéséhez vezető anyag közvetlen bevezetése a felszín alatti vízbe.
- c.) A földfelszín alatt elhelyezett közművezetékek esetleges keresztelésénél (víz, szennyvíz) a vízbázisok, a távlati vízbázisok és az ivóvízellátást szolgáló vizilétesítmények védelméről szóló jogszabály vonatkozó előírásait figyelembe kell venni.
- d.) Tilos a szennyvizet felhagyott kutakba, árkokba bevezetni, gyűjteni, vagy elhelyezni.
- e.) A vízminőség védelme érdekében a vízfolyások és víznyerő helyek közelében lévő ingatlanokon talajjavításra csak érett komposzt vagy tőzegtermék használható.
- f.) Tilos hígtrágya, trágyalé, továbbá a trágyatárolók csurgalékvizeinek bevezetése a vizekbe, ill. a földtani közegbe.
- g.) Állattartó telephez trágyatároló nem létesíthető felszíni víztől számított legalább 100 m-en belül.
- h.) Új állattartó telepek építése során a hatályos jogszabályoknak megfelelően kell méretezni és kialakítani a trágyakezelés műtárgyait.

(5) Hulladékgazdálkodás:

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

sok, ill. az ingatlan tulajdonosára vonatkozó hatósági előírások szerint köteles gyűjteni, továbbá az annak begyűjtésére jogosult hulladékkezelőnek átadni.

i.) Veszélyes hulladék keletkezése esetén a hatályos, vonatkozó jogszabályok előírásainak megfelelően kell eljárni.

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

(6) A környezetvédelem részletes előírásait az önkormányzatnak környezetvédelmi és településtisztasági rendelete tartalmazza.

Természet- és tájvédelem

Tájképvédelem

24.§.

- (1) Gondoskodni kell a külterületi épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések elhelyezése során a környezettel történő funkcionális és esztétikai összehangolásról, a tájba illesztésről.
- (2) Gondoskodni kell továbbá a használaton kívüli épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények új funkciójának megállapításáról, elbontásukról illetve a táj jellegéhez igazodó rendezéséről.
- (3) Az ingatlanok és az épületek kialakítása, fejlesztése és használata során a kialakult tájkarakterhez kell illeszkedni.
- (4) A területre jellemző építészeti megoldások alkalmazására kell törekedni.
- (5) A természetes terepfelszín megtartására kell törekedni.
- (6) Tájképvédelmi és tájrehabilitációs szempontból erdősav létesítése javasolt a lakóterület és a külterület közé, valamint a külterületi gazdasági épületek köré.
- (7) A település beépítésre nem szánt területén 10 méternél magasabb építményeket a környezethez (a domborzati és növényzeti adottságokhoz) illeszkedően kell elhelyezni.
- (8) A 10 m-nél magasabb építmények építési engedély iránti kérelméhez táj-esztétikai vizsgálatot és külön jogszabályban meghatározott látványtervet kell mellékelni.
- (9) Az utak melletti fasorok védendőek, folyamatos ápolásukról, szükség szerint pótlásukról gondoskodni kell.
- (10) Erdőterületen csak az erdőgazdálkodást, vadgazdálkodást, turizmust, kutatást-oktatást szolgáló épületek helyezhetők el, a természeti értékek veszélyeztetése nélkül.
- (11) A kiépítendő közlekedési utakat lehetőség szerint a geomorfológiai adottságokhoz igazodó nyomvonalon kell vezetni.

Helyi védelem, egyedi tájérték

25.§.

- (1) A helyi jelentőségű védett természeti értékek (fák) a természetvédelmi hatóság engedélye előzetes hozzájárulása alapján csak akkor vágathatók ki, ha azt egészségügyi állapotuk megköveteli.
- (2) A helyi jelentőségű védett természeti értékek ápolásáról tulajdonosának gondoskodni kell.
- (3) A helyi jelentőségű védett természeti értékek környezetében épület, illetve újabb jelentős méretű növények csak kertészeti szakvélemény alapján helyezhető el.
- (4) Az egyedi tájértékek az ember társadalmi tevékenységével létrehozott tájalkotó elemek, melyek kultúrtörténeti, vagy esztétikai szempontból egy község számára jelentőssé váltak, de nem állnak műemléki, vagy természetvédelmi oltalom alatt.
- (5) Tükrözik a falu múltját, kulturális hagyományait, védelmük ezért fontos. Minden egyedi tájértéknek közösségi jelentőséggel kell bírnia, környezetével együtt értelmezendő.
- (6) Az aktuális műszaki irányelv (MI-13-25) szerint szükséges az egyedi tájértékek részletes kataszterezését elvégezni, valamint gondoskodni a folyamatos állapot-, illetve állagmegóvásukról. Az egyedi tájérték környezetének rendezése is szervesen hozzátartozik ehhez a tevékenységhez.

Természeti terület

26.§.

- (1) A természeti területeket a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) A természeti területen a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság engedélye szükséges a művelési ág megváltoztatásához, valamint hozzájárulása szükséges a termőföld más célú hasznosításához és a művelés alól kivett területek újrahasznosításához.
- (3) Közmű, közút építése környezeti hatásvizsgálat alapján, a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető.
- (4) A természeti terület belterületbe vonása, illetve a természeti területen beépítésre szánt terület kijelölése, bányatelek fektetése tilos.
- (5) Természeti területen a területet szennyező vagy veszélyeztető létesítmény nem helyezhető el.
- (6) A szabályozási terven jelölt természeti területen
 - a.)Tájidegen műtárgyak, tájképileg zavaró létesítmények nem helyezhetőek el, és a táj jellegét kedvezőtlenül megváltoztató domborzati beavatkozás, valamint a természetvédelem céljaival ellentétes fásítás nem végezhető.

- b.) Csak extenzív jellegű vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természetes állapothoz közelítés érdekében szabad.

Ökológiai folyosók

27.§.

- (1) A vízfolyás partvonala sehol ne érintkezzen a szántókkal. A kezelésre fenntartott parti sávon kívül a vízfolyást legalább az egyik partoldalon 10 méteres, őshonos fajokból álló fás-cserjés sáv válassza el a mezőgazdasági területtől.
- (2) A vízfolyások partvonalától számított 50 méteren belül új épületek, mesterséges létesítmények elhelyezése, illetve a partvonalától 1000 méteren belül a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes vegyi anyagok kijuttatása, elhelyezése tilos. Továbbá bányanyitás, beépítésre szánt terület kijelölése nem engedélyezhető.

Ökológiai kiegyenlítő felületek

28.§.

- (1) Ezek a területek a monokultúrák között a növény- és állatfajok menedékei.
- (2) Segítségükkel biztosítható a fajok mozgása, vándorlása intenzív mezőgazdasági környezetben (madarak, rovarok).
- (3) Ide tartoznak a lefolyástalan mélyedések, nádasok, mezsgyék, hófogó és mezővédő erdősávok, fasorok, erdőfoltok, facsoportok, gyepterületek is.
- (4) A fajok mozgása akkor a legjobban biztosított, ha ezek egymásba kapcsolódva zöldfolyosó hálózatot alkotnak.
- (5) Ennek érdekében szükség van:
 - a.) a gyepek, kaszálók, legelők megtartására
 - b.) a meglévő fasorok és egyéb fás zöldfelületek megőrzésére
 - c.) védőfásítások, véderdősávok telepítésére (őshonos fajokkal)
 - d.) a gyengébb minőségű szántóterületek gyepesítésére, őshonos fafajú erdősitésére
 - e.) a gyep- és erdőgazdálkodás, állattartás természetvédelmi érdekeket szem előtt tartó szabályozására
 - f.) a vizes élőhelyek rehabilitálására

Kulturális örökség védelme

29.§.

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

Helyi építészeti értékvédelem

30.§.

- (1) A helyi építészeti értékvédelem kiterjed:
 - Hl az épület, építmény teljes egészére és részeire
- (2) A helyi építészeti értékvédelem alatt álló épületek a szabályozási terven került feltüntetve, és jelen rendelet 1. sz. mellékletben felsorolva.
- (3) A helyileg védett építészeti értékek kezeléséről, fenntartásáról, felújításáról az építészeti értékek helyi védelméről szóló önkormányzati rendelet alapján kell gondoskodni és eljárni.

Tűzvédelem

31.§.

- (1) A tűzvédelmi előírásokat a mindenkor érvényben lévő, vonatkozó jogszabályok, kötelezően alkalmazandó szabványok, tűzvédelmi előírások figyelembevételével az illetékes tűzvédelmi szakhatóság állapítja meg.
- (2) Új épületek építése, meglévő épületek bővítése csak a magasabb szintű jogszabállyal jóváhagyott Országos Tűzvédelmi Szabályzatban (továbbiakban OTSZ) meghatározott oltóvíz-mennyiség biztosítása esetén lehetséges.
- (3) A területen az OTSZ által meghatározott mennyiségben és módon föld feletti tűzcsapokat kell kialakítani.
- (4) A tűzoltóság vonulása és működése céljára olyan utat, illetőleg területet kell biztosítani, amely alkalmas a tűzoltógépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működésére.
- (5) Az építmények közötti legkisebb távolság szabályozása az OTEK 36.§-a szerint történik.
- (6) Kialakult állapot esetén, amennyiben a jogszabályban előírt épületek közötti legkisebb távolság nem tartható, a tűzvédelmi szakhatóság szakhatósági állásfoglalását kell figyelembe venni az elsőfokú építési engedélyezési eljárásban.
- (7) Az építmények közötti legkisebb távolság tovább nem csökkenthető, amennyiben az a kialakult állapot szerint nem éri el a 6,0 métert.
- (8) A könnyen éghető anyagú (nád) tetőhéjazatok csak az I. fokú tűzvédelmi hatóság külön egyedi esetekre vonatkozó engedélye alapján alkalmazható.
- (9) Erdőterületen tüzet rakni csak a kijelölt helyeken (szalonnasütők) a biztonsági intézkedések betartása mellett szabad. Tűzrakás az országos vagy helyi tűzgyújtási tilalom esetén ezeken a helyeken is tilos.

Sajátos jogintézmények követelményrendszere*Építésjogi következmények*

32.§.

- (1) A beépítésre nem szánt területen új építményt építeni, meglévőt átalakítani és bővíteni, rendeltetését vagy használatát megváltoztatni, az e rendeletben szabályozott keretek közt csak akkor szabad ha:
 - a.) A terület rendeltetészerű használatát szolgálja,
 - b.) Közérdeket nem sért,
 - c.) Az építmény csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszi igénybe és biztosított, hogy a telekterülete nélkül nem idegeníthetők el.

Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés

33.§.

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

Útépítés és közművesítési hozzájárulás

34.§.

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

Településrendezési kötelezettségek

35.§.

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

Záró rendelkezések

36.§.

- (1) Jelen rendelet a kihirdetéstől számított 30. napon lép hatályba, mellyel egyidejűleg hatályát veszti Zalahaláp Község Összevont Rendezési Tervének szabályozási előírásairól szóló .../19..... (.....) számú önkormányzati rendelet.
- (2) A rendelet kihirdetéséről a körjegyző a helyben szokásos módon gondoskodik.
- (3) Jelen szabályrendelet csak a szabályozási tervvel együtt érvényes, azzal együtt értelmezhető és használható.

Zalahaláp, 2005.

Szurgyiné Dr. Szabó Ilona

Körjegyző

Szencz Lajosné

Polgármester

1 sz. melléklet

Nyilvántartott, azonosított lelőhelyek:

1. 0303. hrsz.
2. 0303., 0304., 986., 987/1., 988., 989., 992., 993., 994., 995., 998., 999., 1000., 1001., 1013. hrsz.
3. 0164. hrsz.
4. 014/4., 0147/11. hrsz.
5. 0178/4., 0187. hrsz.
6. 049/2., 055/20., 056/2., 057/3., 057/4. hrsz

2. számú melléklet

Sor szám	Véd. kat.	Cím	Megnevezés
1	M 5358	Petőfi tér Hrsz.: 147. Műemléki környezet: 37., 38., 39., 42., 108/2., 112., 114/1., 116., 142.hrsz.	Római katolikus templom
2	M 5357	József Attila u.1. Hrsz.: 190. Műemléki környezet: 141/17., 141/18., 150/1., 188/1., 188/2., 189., 195/1., 185/2. hrs.	Általános iskola és posta, volt Prónay- kastély
3	M 10794	Zártkert, Bányatelek Hrsz.: 711. Műemléki környezet: 679/5., 679/6., 679/7., 683., 684., 710., 712., 714.hrsz.	Présház, pince