

ZALA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

10/2004. (VI. 18.) számú rendelete

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

Zala Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 16. §-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban **Étv.**) kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében (a település önkormányzatának az országos szabályozásnak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket magába foglalóan), az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló, többször módosított 253/1997. (XII.20.) sz. Kormányrendeletre (a továbbiakban: **OTÉK**), a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat (továbbiakban: **BTSZ**) megállapításáról szóló 2000. Évi CXII. Törvényben foglaltakra is figyelemmel az alábbi önkormányzati rendeletet (továbbiakban: **Ökr.**) alkotja meg. Az Ökr. 5.§(6/b) bekezdés – OTÉK-hoz képest megengedőbb szabályozása a BM. Balatoni Területi Főépítész Iroda 32-3/2004. Sz. főépítész hozzájárulásán alapszik.

I. FEJEZET

Általános előírások

1.§

- (1) A rendelet területi hatálya a község igazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) kivitelezni, építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, használni, rendeltetését megváltoztatni, valamint mindezek terveire hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak és kizárólag e rendelet és a hozzátartozó KSZ-1, B-SZ1, BSZ-2, BSZ-3, szabályozási terv (tervező: Balázs és Társa BT Építészeti és Számviteli Iroda – 2003.) alkalmazásával szabad.
- (3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.
- (4) A szabályozási terven szabályozási elemek jelöltek. A kötelező erejű szabályozási elemek csak a szabályozási terv módosításával változtathatók, testületi jóváhagyással. Az irányadó szabályozási elemek változtatása – a szükséges egyeztetések lefolytatásával – hatósági engedélyezési eljárás keretében történhet.
- (5) A szabályozási tervben kötelezőnek kell tekinteni :
 - a település igazgatási határát,
 - a belterületi határt,
 - beépítésre szánt és beépítésre nem szánt terület határát,

Kihirdetve: 2004. VI. 18. napján

- építési, szabályozási és védelmi vonalakat, építési határvonalat,
 - az egyes területfelhasználási egységek és építési övezetek, övezetek határait, előírásait,
- (6) A telekalakítási engedélyezési eljárás során rendelkezni kell az út- és közműépítés megvalósításának feltételeiről.
- (7) Közterületeket használni, azokon építési terület kialakítását, átalakítását engedélyezni, (ideiglenesen vagy véglegesen) építményt elhelyezni, meglévő épületet bővíteni, átalakítani, használati módot megváltoztatni, tájékoztató táblát, köztárgyakat, hirdető berendezéseket elhelyezni csak helyi szabályrendelet alapján lehet.
- (8) A helyi védettségre vonatkozó szabályozás és az Ökr 1.sz. melléklet a szabályozási terv módosítása nélkül önkormányzati rendelettel módosítható építészeti szakvélemény alapján.
- (9) A beépítésre szánt területen a közcsatorna üzembe helyezését követően 1 éven belül a hálózatra történő rákötés kötelező. A felszíni vizeket nyílt árokban kell elvezetni a befogadó vízfolyásokba.
- (10) Ahol új épület építését a BTSZ, OTÉK vagy HÉSZ nem engedi, ott a meglévő épület egy alkalommal 25 m²-el bővíthető, kivéve ha 1989. január 1-e után ezt már engedélyezték.
- (11) A település területén térségi hulladékkezelő és szennyvíz telep nem helyezhető el.
- (12) A nem szabályozott kérdésekben az OTÉK és a BTSZ előírásait (együttesen) kell figyelembe venni.

2.§

- (1) Építmények építése, meglévők bővítése csak az Országos Tűzvédelmi Szabályzat előírásainak betartásával engedélyezhető. Tűzivíz ellátást a Szabályzatnak megfelelően kell biztosítani.
- (2) A termőtalaj védelme érdekében
- a) a talajvédő gazdálkodás feltételeit nem lehet rontani;
 - b) termelésből kivonásra kerülő mezőgazdasági területen építkezés esetén a humuszos réteget meg kell menteni.
- (3) Ásványi nyersanyag kitermelésével járó építési, tereprendezési, vízrendezési tevékenységek engedélyezési eljárásában a Pécsi Bányakapitányság állásfoglalását ki kell kérni, amennyiben a kitermelt ásványi nyersanyag elszállításra kerül és ennek során üzletszerűen hasznosul, értékesül.
- (4) A Magyar Geológiai Szolgálat Dél-Dunántúli Területi Hivatala (Pécs) szakhatósági véleményét ki kell kérni építési engedélyezés során a következő esetekben:
- a) 7 m-nél nagyobb fesztávú tartószerkezeteket tartalmazó, előre gyártott vagy vázas tartó szerkezetű épületeknél;
 - b) meredek, csúszás vagy omlásveszélyes területek beépítésénél;
 - c) 5 m-nél nagyobb szabad magasságú földet megtámasztó építményeknél;

- d) 3 m-nél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel járó építkezés esetén (feltöltés, bevágás);
 - e) minden esetben, amikor az altalajjal összefüggő kedvezőtlen adottságok észlelhetők (pl: magas vízállású, mély fekvésű, meredek, csúszás- vagy omlásveszélyes területek, stb.)
- (5) Terepszint alatti építmények építési lehetősége nem korlátozott: az utcafépi megjelenés szabályait és a talajadottságokat kell figyelembe venni. Beépítésre nem szánt területen a terepszint alatti építmény alapterülete a telek 10%-át nem haladhatja meg.
- (6) Település- és tájképvédelmi okok miatt a település belterületén, az országos és helyi jelentőségű természetvédelmi területen, a gyepek, nádas, rét mezőgazdasági területen és a kertés mezőgazdasági területen táv- és hírközlési célú magasépítmények (adó- és átjátszó tornyok) nem létesíthetők. Ahol a településben létesíthetők, ott 10 méternél magasabb építményeket a környezethez (domborzati és növényzeti adottságokhoz) illeszkedően kell elhelyezni, engedélyezéséhez tájésztétikai vizsgálatot és látványtervet kell mellékelni. A települési tájkarakter védelme érdekében 2500 m²-nél nagyobb összes szintterületű, csarnokjellegű épületek építése a településben nem engedélyezhető.

II. FEJEZET

Településszerkezet, terület-felhasználás.

3.§

A település igazgatási területének tagozódása:

- (1) beépítésre szánt terület, amelyen belül az építési telkek megengedett beépítettsége legalább 10 % lehet;
- (2) beépítésre nem szánt terület, amelyen belül a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5 % lehet.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Általános előírásai

4.§

- (1) A település területén falusias lakó, gazdasági és különleges terület kialakítására kerül sor a belterületen és a beépítésre szánt területen.
- (2) A beépítésre szánt területek szabályait, előírásait a meglévő építmények felújításánál, helyreállításánál, átalakításánál és korszerűsítésénél is alkalmazni kell.

Lakóterületek

5.§

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó Lf jelű lakóterületen csak az OTÉK 14.§ (2) bekezdésben felsorolt építmények (kivéve: üzemanyagtároló) helyezhetők el azzal a feltétellel, hogy legfeljebb kétlakásos lakóházak építhetők. A rendeletben nem szabályozott kérdésekben az OTÉK előírásait kell alkalmazni.

- (2) A beépítési mód meghatározását, az építmény magasságot, a beépítettség mértékét, és a minimális teleknagyságot a szabályozási terv is tartalmazza. A telekszélesség a kialakult lehet, illetve új telekalakítás esetén a belterületen min. 16,0 méter engedélyezhető. Egyházi épületnél nagyobb építménymagasságot is megállapíthat az építésügyi hatóság az általános előírások betartása mellett.
- (3) A kialakult beépítésnél a meglévő telekméretet és beépítettséget, előkertet, építmény magasságot, beépítési módot adottságnak kell tekinteni. Az épületek közötti telepítési távolságra vonatkozó előírásokat be kell tartani. 10 méternél keskenyebb telkek nem építhetők be. A korábban felépített – oldalkertben lévő - épületek megtarthatók, azonban bármilyen építési munka csak a tűzrendészeti szakhatóság egyetértő véleménye alapján végezhető.
- (4) Az önálló útkapcsolattal nem rendelkező, „kertek”, megjelölésű belterületi ingatlanok nem építhetők be, de rendezési terv módosítása nélkül a szomszédos telkekhez kapcsolhatók zöldterület vagy kert növelése céljából. Nyeles telkek nem alakíthatók ki.
- (5) A területet a szennyvízhálózat kiépítéséig *(melyet a BTSZ előírásai szerint 2005. december 31-i határidőre el kell készíteni, mert azután építési engedélyt nem lehet kiadni)* legalább részleges közművesítéssel kell ellátni. A szennyvízhálózat megépítéséig új épület építésére építési engedélyt adni ill. engedélyek érvényét meghosszabbítani csak akkor lehet, ha az illetékes környezetvédelmi és vízügyi hatóság által elfogadott szennyvíztároló, ill. szennyvíztisztító berendezés létesült. A szennyvízcsatornára rákötni kötelező. A lakótelken meglévő vagy elhelyezhető állattartó épületeknél zárt trágyalé gyűjtő (zárt, vízzáróan szigetelt) aknák létesítése kötelező, s a trágya elhelyezése tárolóba, vagy mezőgazdasági földterületre való terítéssel történhet.
- (6) Az építési hely meghatározása:
- előkert: meglévő beépítésnél kialakult (két szomszédos beépítéshez igazodjon), a Rákóczi utca mindkét oldalán 5,0 m,
 - oldalkert: min. 5,0 méter, a kialakult legalább 10 méter, legfeljebb 16 méter széles oldalhatáron álló beépítettségű telkeknél az egyedi építési ügyekben az oldalkerti és építmények közötti legkisebb távolsági méretek 4,0 méterig csökkenthetőek,
 - hátsókert: min. 6,0 méter, illetve nagyobb mélységű telkeknél a telek beépíthető része a telek homlokvonalától mért 80 méteres sáv utáni telekterületek.
- (7) Lakótelken állattartó épületek az utcai telekhatártól számított 20 méteren túl építhetők, max. 80 méterig, illetve a hátsó építési határvonalig; engedélyezésénél a vonatkozó önkormányzati rendeletet is figyelembe kell venni.
- (8) A lakótelkekhez tartozó kertek a lakótelkek 80 méteres telekmélysége utáni telekrészek. A kertek a kertgazdálkodás körébe tartoznak, azokon növényházak és az OTÉK 1.sz. melléklet 54. Pontjában felsoroltak létesíthetők a d., j., k., l. pontok kivételével.
- (9) Az építési használat felső határai:
- lakóterületi egységre megengedhető legnagyobb szintterület sűrűség: 0,5
 - legkisebb zöldfelület: 40 %
 - legnagyobb építménymagasság: 5,0 m
 - legnagyobb beépítettség 30%

(10) Az egyes építési övezetek határértékei és jellemzői:

Építési övezet	Beépítési mód		Max. beépítési %
	Max. építmény-magasság (m)		Min. telekterület (m ²)
Lf – 1		O	30 %
		5,0	1200
Lf – 2		O	30 %
		5,0	900

O - OLDALHATÁRON ÁLLÓ BEÉPÍTÉS

K - KIALAKULT TELEKMÉRET

- (11) Az épületek tetőhajlásszögét 35-45°-osra kell tervezni, egy épülettömegben belül azonos felületképzést (tetőfedő anyag, homlokzatszínezés, lábazat, stb.) kell alkalmazni. A tetőfedő anyag égetett cserép, betoncserép vagy jellegében azonos egyéb fedés lehet. Az I - IV tűzállósági fokozatba tartozó épületeknél nem alkalmazható a „könnyen éghető” „fokozott tűzterjedésű” (pl. bitumenes hullámlemez) tetőfedő anyag.

Gazdasági terület:

6.§

- (1) A gazdasági terület elsősorban a gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A település területén egyéb ipari terület (Gip) kerül kialakításra.
- (2) A területeket a szennyvízhálózat kiépítéséig legalább részleges közművesítéssel kell ellátni, a megépülő szennyvízcsatornára kötelező rákötni. Annak megtörténteig vagy a rákötés ellehetetlenülése esetén a környezetvédelmi és vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztárolót, illetve egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítményt kell létesíteni.
- (3) A gazdasági területeken a tevékenység végzése, megváltoztatása vagy új engedélyezése során a felszíni szennyeződésre érzékeny területre vonatkozó szabályokat ki kell elégíteni. Bóta puszta területén meglévő üzemi terület nem fejleszthető, építés és felújítás nem engedélyezhető. Állattartó épületek az állattartó rendeletben szabályozott keretek között működtethetők és helyezhetők el.
- (4) Az M-Ü övezetre, beépítésre szánt területre lehet a Gip területet megváltoztatni. M-Ü övezetű terület felhasználására a következő előírások érvényesek: szennyvízcsatorna megléte és a terület 50 %-os növényzettel ellátása esetén tájba illő üdülő, szálló vagy szabadidő eltöltését biztosító épület építhető 5 ha-nál nagyobb telken legfeljebb 8 %-os beépítettséggel.
- (5) A területen a jelenlegi használat működéséhez szükséges – nem jelentős zavaró hatású – építmények, raktárak, tárolók stb. helyezhetők el. A nem szabályozott kérdésekben az OTÉK 20. § előírásait kell alkalmazni.

- (6) A legkisebb kialakítható telekméret ha. A beépítési mód szabadon álló.
A beépíthetőség mértéke max. 8 %. Ha a meglévő terület megosztásra kerül, telekalakítás során kialakuló területek beépítettsége a meglévő beépíthetőséget figyelembe véve sem haladhatja meg a 8 %-ot. A megosztás nem teheti lehetetlenné a (4) bekezdésben jelölt távlati területfelhasználást.
- (7) Az építési használat felső határai:
a) legkisebb zöldfelület: 50 %
b) legnagyobb építménymagasság: 7,5 m. Technológiai okokból ennél nagyobb értéket is megállapíthat az építésügyi hatóság.
- (8) Az épületeket magas tetősre kell tervezni, egy épülettömegben belül azonos felületképzést (tetőfedő anyag, lábazat, stb.) kell alkalmazni.
- (9) A létesítmények parkoló szükségletét az OTÉK 42.§- és 4/b. sz. melléklete szerinti mértékben a saját telken belül kell biztosítani.

Különleges terület

7.§

- (1) A különleges terület elsősorban a rajtuk elhelyezkedő helyhez kötött építmények különlegessége miatt került kialakításra.
- (2) A település területén az idegenforgalmi célokat szolgáló műemléki kastély területe (Ki) és a működő temető (Kt) tartozik e kategóriába.
- (3) A területeket részleges közművesítéssel kell ellátni. A zárt szennyvíztárolót a közegészségügyi és környezetvédelmi előírásoknak megfelelően kell tervezni, megépíteni és működtetni a szennyvízcsatorna megépítéséig
- (4) A parkolást elsősorban a saját területen belül kell megoldani. A szabad felületeket (elsősorban az épületek és a parkolók környezetében) fásítani kell. A parkoló szükségletet az OTÉK 42.§ és 4/b. Sz. melléklete szerinti mértékben teljes egészében a saját telken belül kell biztosítani.

temető

8.§

- (1) A temetők területén belül csak az üzemeltetéshez szükséges építmények és a fásított parkolók helyezhetők el.
- (2) Az építési használat felső határát az OTÉK 25.§ tartalmazza.

idegenforgalmi terület

9.§

- (1) Az idegenforgalmi terület (55-56 hrsz) helyi jelentőségű természetvédelmi terület, épülete (55 hrsz) műemlék. Az épületen és a területen bármilyen építési homlokzatán és területén bármilyen szerelési, felszerelési munkát végezni, az épületet és a területet a

meghatározott rendeltetésétől eltérően használni a természetvédelmi és műemléki hatóság engedélyével vagy hozzájárulásával szabad a III. fejezet vonatkozó rendelkezései figyelembevételével.

- (2) A terület nem osztható, beépíthetősége max. 10 %. lehet.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Általános előírásai

10.§

- (1) Ahol építményre építési engedély adható az övezeti besorolás és abban meghatározott feltételek mellett, a közcsontrára történő rákötést biztosítani kell. Amennyiben ez nem lehetséges, épület építésére, helyreállítására, felújítására, átalakítására és korszerűsítésére hatósági engedélyt adni, meglévő engedély érvényességét meghosszabbítani csak a környezetvédelmi és vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztároló, illetve egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítmény (korszerű csatorna-közműpótló) megléte esetén lehet.
- (2) 3000 m²-nél kisebb telket alakítani nem szabad. A beépített telkek megosztása csak akkor lehetséges, ha a keletkező telkek beépítettsége nem haladja meg az adott területen érvényes megengedett mértéket.

Közlekedési és közmű területek

11.§

- (1) A közlekedési közmű és hírközlési létesítményeket és azok területeit a terv tartalmazza.
- (2) A közutak elhelyezésére szükséges területeket a kialakult állapot figyelembe vételével mellett a szabályozási terv és az OTÉK 26.§-ban előírtak figyelembe vételével kell biztosítani. A Kossuth utcában az 1-11 hrsz, A Rákóczi utcában a 214-218 és 238/1-243 hrsz telkek előtt 12 m szélességű lakóutcát kell kialakítani belterületi határ módosításával a szabályozási terv szerint. Ahol magánút kialakítható, azt közúthoz kell csatlakoztatni.
- (3) A közutak, közművek védőtávolságait a BTSZ és a vonatkozó szabványok előírásai alapján a szabályozási terv szerint kell figyelembe venni. Meghatározásában a fejlesztési elhatározások is figyelembevételre kerültek.
- (4) A közlekedési és közmű területeken a közlekedési és közmű létesítményeken kívül az OTÉK 26. § (3) pontjában felsorolt építmények helyezhetők el.
- (5) A védőtávolságokon belüli építésügyi hatósági ügyekben az érintett szakhatóság és üzemeltető véleményét ki kell kérni.

Zöldterület

12.§

A zöldterületet a szabályozási terv jelöli, mely helyi védett terület. A terület más célra nem használható, nem engedélyezhető, karbantartásáról gondoskodni kell.

Zöldterületen építés csak az OTÉK 27.§(4) bek. előírásai alapján engedélyezhető, ha ahhoz a természetvédelmi hatóság hozzájárul. Telekfelosztás nem engedélyezhető.
A zöldterület más területfelhasználási egységbe nem sorolható át.

Erdőterületek

13.§

- (1) A település igazgatási területén védelmi (Ev.) területei kerültek kijelölésre. Az erdőterületek beépítésre szánt területté történő átminősítése tilos. Az erdőterületek nagysága nem csökkenthető.
- (2) A BTSZ-ben meghatározott természetvédelmi övezet ökológiai hálózata által érintett és tájkarakter megőrzése szempontjából kiemelt területek, Ev jelű védelmi erdők. Az erdőterület területi vagy művelési ág változását (a BTSZ előírásainak figyelembevételével) az Állami Erdészeti Szolgálat egyetértésével szabad elvégezni.
- (3) A meglévő vagy tervezett védelmi rendeltetésű Ev jelű erdőterületen építeni csak a természetvédelmi hatóság – megfelelő feltételeket szabó - hozzájárulásával természetvédelmi, erdő- és vadgazdálkodási, közjóléti célból, valamint közlekedési és közmű létesítmények elhelyezése céljából szabad.
- (4) Erdő telepítése csak a termőhelyi adottságoknak megfelelő honos erdőállományokkal történhet az illetékes erdészeti hatóság engedélyével. A telepítés megtörténteig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat lehetséges (pl. Má, Má-0).

Mezőgazdasági területek

14.§

- (1) A mezőgazdasági terület a növénytermelés, állattenyésztés, a kert és szőlőgazdálkodás területe és az ezzel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A község igazgatási területén az alábbi mezőgazdasági övezetek kialakítására került sor :
Általános mezőgazdasági (árutermelő) övezet (Má)
Kertterület övezete (Mk)
Érzékeny területek (gyep, rét, nádas stb.) mezőgazdasági övezete (Má-0)
- (3) A területen földrészletet kialakítani (a földhivatal egyetértésével), továbbá építményeket elhelyezni az Ökr. 15-16.§-ban foglaltak szerint, azok úttal történő megközelítését és közművesítését megoldani a (4) bekezdés szerint lehet. A földrészletek megközelítését közútról vagy közcélra használható magánútról biztosítani kell. A földrészleteket megközelítő utak szélessége min. 8 méter lehet, felületét csészeszelvénnyűre kell kialakítani, melynek egyaránt alkalmasnak kell lenni a közlekedésre és a csapadékvíz elvezetésére.
- (4) A vizek nitrát szennyeződéssel szembeni védelméről gondoskodni kell a 49/2001 (IV.3.) Korm. Rendelet betartásával. A területen elhelyezhető szennyvíz kibocsátó építményhez a környezetvédelmi és a vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztárolót illetve egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítményt (korszerű csatorna-közműpótló) kell építeni, állattartó telepek trágyatárolóit, műtárgyait egyedileg kell megtervezni és engedélyeztetni.

- (5) Mezőgazdasági területen az övezetek megváltoztatása csak a rendezési terv módosításával lehetséges.

Általános mezőgazdasági övezetek 15.§

- (1) Az általános mezőgazdasági övezeteket a szabályozási terv jelöli.
- (2) Az övezetben kialakítható legkisebb földrészlet 3000 m² lehet.
- (3) Az Má övezetben csak köztárgyak, közutak, közterek, nyomvonal jellegű vezetők, közmű és közműpótló berendezések (kivétel: szennyvíztisztító és komposztáló telepek), a vízgazdálkodás létesítményei, geodéziai jelek, vadászlesek helyezhetők el.
- (4) Az Má-0 övezetben építmény nem építhető.
- (5) A szabályozás a felújítás, helyreállítás, átalakítás és korszerűsítés esetén is alkalmazandó.

Kert, szőlő és gyümölcsös területek övezete 16.§

- (1) A kert, szőlő, gyümölcsös területeket a szabályozási terv jelöli.
- (2) Az övezetben beépíthető legkisebb földrészlet 2000 m², a kialakítható legkisebb földrészlet 3000 m² lehet. Beépíteni csak a gazdasági épülettel lehet a (3-5) bekezdésben meghatározott feltételekkel szabad az építésre alkalmas földrészleteket. Lakóház az övezetben nem építhető.
- (3) Az övezetben a beépíthető legkisebb telekszélesség 12 m lehet. Építmények elhelyezésének feltétele a villamos energia és ivóvíz ellátás biztosítása. Közművel ellátott építmény szennyvíz elhelyezése zárt közműpótló berendezésbe történhet, melynek műszaki megoldását és engedélyezési feltételeit a környezetvédelmi és vízügyi hatóság elfogadta.
- (4) Épületek szabadon állóan építhetők minimum 5 m előkerttel, 3-3 m oldalkerttel; max.4,0 m építménymagassággal, mely a legmagasabb pontjában sem lehet 6,0 méternél magasabb; környezetbe illeszkedő anyaghasználattal és felületképzéssel. A beépítettség max. 3 % lehet. Az épületek szintvonalra merőleges gerincű nyeregetetősek lehetnek cserépfedéssel.

Érzékeny területek mezőgazdasági övezete 17.§

- (1) Az érzékeny területeket a szabályozási terv jelöli.
- (2) A terület rendeltetését megváltoztatni, vagy azon építkezni nem szabad. A 14.§ (3) bekezdésében megjelölteket az érintett szakhatóságok hozzájárulásával szabad elhelyezni.

Vízgazdálkodási terület

18.§

- (1) A vízgazdálkodási területeket a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A területeken a közforgalmi vízi közlekedési építmények, a vízkár elhárítási közösségi építmények helyezhetők el.
- (3) A patakok, vízfolyások partéle mentén a karbantartás részére 6-6 méter terület biztosítandó. A parti sávok, vízjárta területek használatáról és hasznosításáról szóló 46/1999 (III.18.) Korm. rendelet előírásait be kell tartani.
- (4) A vízvédelmi területen a vízfolyások védelme érdekében vízminőséget rontó tevékenység nem folytatható. A vizek nitrát szennyeződéssel szembeni védelemről gondoskodni kell. Az Ev-vel és Má-0-val jelölt vízparti területek erdő, gyeperdő, nádas művelési ága nem változtatható meg, nem építhető be, mely külterületen min. 50-50 m vízminőségi védelmi terület a terven jelöltek szerint.

III. FEJEZET

Környezet-, táj-, természet-, műemléki és helyi védelem.

19.§

A környezet-, táj-, természet-, helyi védelemmel, kapcsolatos területeket, és egyedi védettséget, szabályozást, védőtávolságokat, védőterületeket a szabályozási terv, a védelmi vonalakat a településszerkezeti és a szabályozási terv tünteti fel. E fejezet alkalmazásánál figyelembe kell venni:

- az OTÉK 3.§ (3) bekezdés alapján készített alátámasztó munkarészben foglaltakat és a kulturális örökségvédelmi tanulmányt;
- a BTSZ 25-26.§, 28.§ és 31-33.§ előírásait is.

Környezetvédelem

20.§

- (1) A környezetvédelmi előírások a település igazgatási területére érvényesek.
- (2) A környezetvédelem külön szabályozási rendeletében e rendezési terv előírásait is figyelembe kell venni.
- (3) A levegőtisztaság-védelem szempontjából a község igazgatási területén csak olyan tevékenységek folytathatók, amelyek a 21/2001 (II.14.) Korm. rendeletet, továbbá a 14/2001 (V.9.) KöM-EüM-FVM rendeletet légszennyezési határérték tekintetében és a 23/2001 (XI.13.) KöM. rendeletben előírtakat kibocsátási határérték tekintetében kielégíti. Szükség esetén technológiát kell módosítani.
- (4) A 33/2000 (III.17.) Korm. rendelet 2.sz.melléklet alapján a település szennyeződéserzékenységi besorolása: „C”. Ennek megfelelően a felszín alatti vizekbe

kockázatos anyag, ilyen anyagot tartalmazó vagy lebomlása esetén ilyen anyag keletkezéséhez vezető anyag közvetlen bevezetése tilos.

- (5) Állattartás az övezeti előírások, a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások, valamint az önkormányzati rendelet szerint történhet.
- (6) Állati hullát, kommunális szemetet, szippantott szennyvizet a településen kívül kell elhelyezni hatóságilag engedélyezett helyen. Hulladéklerakóhely megszüntetését és rekultivációját biztosítani, a dögkutat szakszerűen megszüntetni kell.
- (7) Külterületen mezőgazdasági és egyéb üzemi létesítmény telepítéséhez vagy a már meglévő létesítmény használatának, technológiájának a megváltoztatásához a környezetvédelmi szakhatóság véleményét ki kell kérni.
- (8) Veszélyes hulladék üzemek és szolgáltató létesítmények területén átmeneti jelleggel is csak a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások szerint tárolható.
- (9) Bármely szennyvizet, trágyát termelő üzemi létesítmény csak akkor üzemeltethető, ha szivárgásmentes zárt tárolóban történik a szennyvíz és a trágya, trágyalé átmeneti tárolása.
- (10) A földutak és vízfolyások, vízelvezető árkok rendszeres tisztításáról, karbantartásáról gondoskodni kell figyelemmel a 120/1999 (VIII.6.) Korm. sz. rendelet előírásaira.
- (11) A zaj és rezgésvédelmi határértékek tekintetében a 8/2002 (III.22.) KöM – HtM együttes rendeletben megjelölt határértékeket biztosítani kell a zajkibocsátó és zajtől védendő területek kijelölésénél, azokon ilyen jellegű épületek elhelyezésének vagy meglévő épület funkcióváltásának engedélyezésénél.

Természetvédelem

21.§

- (1) A területrendezési terv a természetvédelmi, táj- és településképvédelmi, felszíni szennyeződésre érzékeny övezeteket és a területek határait (Tt) az OÉK fogalomkörében szabályozva tartalmazza. A területek a meglévő és tervezett erdőterületen kijelölt területen (Ev), a vízfolyások környezete és az érzékeny mezőgazdasági területeken vannak. (Má-0).
- (2) Belterületen a 111 és 212 hrsz 11,51 ha területű Zichy park, az 55-56 hrsz telken lévő Zichy múzeum telke, a 243 hrsz 0,9 ha területű Zichy sírkert helyi védettséget élvez.
- (3) A külterületen lévő Halomi dűlő 062 hrsz terület „ex lege” kunhalom, földvár helye. A Zichy múzeummal szemben lévő 212 hrsz zöldterület természeti terület, a Zichy kastély és a Bóta puszta központjában lévő 2 db vadgesztenyefa egyben természeti érték. Védőövezete a szabályozásai terven –Tt—jellel jelölt.
- (4) A területen a növényállomány védelméről és karbantartásáról gondoskodni kell. E területen, környezetben bármilyen – a HÉSZ-ben megengedett - létesítmény elhelyezése, bontása vagy megváltoztatása a természetvédelmi és kulturális örökségvédelmi hatóság

hozzájárulásával lehetséges. A megjelölt területeken a 3000 m²-t meghaladó földrésztlet sem lehet beépíteni.

- (5) Az (1) bekezdésben meghatározott védelmi területeken beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, belterület nem bővíthető. Üzemanyag töltő állomás nem létesíthető. Vezetékek létesítése csak terepszint alatt létesíthető kivéve, ha terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne; ettől eltérni a természetvédelmi és kulturális örökségvédelmi hatóság hozzájárulásával lehet. Közterületen köztárgyak, hirdetések, stb. a helyi szabályrendeletben szabályozottak szerint helyezhetők el.

Műemlékvédelem

22.§

- (1) A település műemléki jelentőségű területét, műemléki védettségű környezetét építményét a szabályozási terv tünteti fel.

- (2) Műemléki védelem alatt áll a

M 4642 – 55 HRSZ ZICHY KASTÉLY, ROMANTIKUS
M 9937 – 102 HRSZ RK. TEMPLOM, BAROKK

- (3) A műemléki védettségű épületen mindenféle építési munka csak a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (mint építési hatóság) engedélyével végezhető. A műemléki környezetben lévő meglévő építményeken építési munka, illetve ezen a területen új épület építése csak a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal hozzájárulásával vagy szakvéleményével végezhető.
- (4) Műemléki környezetbe tartozó ingatlanok, melyekben a Hivatal szakhatóságként jár el:
- kastélykörnyék: 54-57 és 111, 212 hrsz;
- templomkörnyék: 66-70/1 és 100-105 hrsz és az általuk bezárt út felület.
- (5) A műemléki környezetben lévő nem védett épületeken történő mindenféle építési munka végzésekor az építés engedélyezéséhez a Hivatal szakhatósági hozzájárulását ki kell kérni. (Elsősorban anyaghasználat, utcaképi megjelenés, színezés, valamint előkert kialakítása (kerítés, növényzet, stb.)

Régészet

23.§

- (1) A nyilvántartott régészeti lelőhelyek területét a szabályozási terv tartalmazza. Országos jelentőségű védett természeti terület „ex lege” védett terület:
- külterületén Halomi környéken található kunhalom, földvár (hrsz: 062)
- (2) A régészetiileg védett területen az eddigi használattól eltérő használat, illetve minden, a talaj megbolygatásával járó munkavégzéshez a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (KÖH) hatósági engedélye szükséges. A régészeti lelőhelyet érintő, a talajt 30 cm-nél mélyebben bolygató munkavégzéshez a KÖH előzetes szakhatósági engedélye szükséges.
- (3) Ha a község igazgatási területén bárhol - az építés vagy művelés kapcsán – újabb régészeti lelet kerül elő a további építést, művelést azonnal fel kell függeszteni, és a régészeti lelet

megóvása mellett a KÖH-t értesíteni kell. Nagy felületeket érintő beruházások előtt a KÖH hatásvizsgálat készítését írhatja elő.

Helyi védelem

24.§

- (1) A helyi védelem építményeit és a Bóta pusztai vadgesztenyefákat a szabályozási terv és az építészeti értékvédelem című alátámasztó munkarész tünteti fel. Fejlesztéskor vagy hatósági eljárás során mindkettőt együttesen kell alkalmazni. Helyi védelem alatt állnak az 1. Sz. mellékletben felsorolt épületek, építmények és gesztenyefák.
- (2) Védett értékek épületeknél a beépítési mód, az arányrendszer (tetőidom, tetőhajlás, építménymagasság, nyílászárók rendszere), homlokzatt díszítés, anyaghasználat. A meglévő funkció megtartandó vagy az övezetben elhelyezhető közösségi célra váltható az építészeti értékek veszélyeztetése nélkül.
- (3) A felsorolt épületeknél építési munkák általában a következő szabályok betartásával végezhetők:
 - a) a fő tömeg és tetőforma, külső homlokzat, alkalmazott anyagok (tégla, vakolat, fafödém, cserépfedés, simított vakolat, meszelés), azok színe és felülete, a tagozatok, a nyílásrendek és osztások megtartandók;
 - b) az épületek bővítése hátsókert felé és oldalszárnnyal az eredeti állapot jellegének (tömeg és arányok) megváltoztatása nélkül lehetséges, a régi épülettel összhangban kell biztosítani (meglévő épületnél nagyobb tömeg nem alakítható ki, a védett homlokzati elemek vagy a telken védett további épületek nem takarthatók el);
 - c) egész épület bontása vagy szerkezeti elemek bontása csak a teljes műszaki és erkölcsi avulás esetén engedélyezhető;
 - d) az épületek homlokzatát érintő beavatkozás engedélyköteles. A homlokzat színezést kivéve minden beavatkozáshoz teljes állapotrögzítő felmérési terv és fotó dokumentáció készítése is szükséges az engedélyezési eljárás során;
 - e) az értékes építészeti elemek és tárgyak megmentését biztosítani kell.
- (4) Ahol a hagyományos kerítés megmaradt, a jellege megőrzendő. Ahol új kerítés épül, a településben hagyományos léckerítés építendő.
- (5) Az egyes építményekre, épületekre (kerítés, anyaghasználat stb.), a temető védelemre javasolt területre és fákra készített vizsgálat és javaslat alapján meghatározott feltételeket is teljesíteni kell.
- (6) A helyi értékvédelmi terület határát (-he-) és a helyi jelentőségű természetvédelmi terület határát (-ht-) a szabályozási terv tünteti fel. Ide tartozik a Zichy múzeum és temetőket és a múzeummal szembeni természetvédelmi terület, melynek határai nem változtathatók meg.

IV. FEJEZET

Egyes sajátos jogintézmények követelmény rendszere.

Építészjogi követelmények

25.§

- (1) A település beépítésre szánt területén épület csak építési telken helyezhető el. Kivétel képeznek ez alól a közterületen, zöldterületen történő építések.
- (2) A település beépítésre nem szánt területén új építményt építeni, meglévőt átalakítani és bővíteni, rendeltetését vagy használatát megváltoztatni, az e rendeletben szabályozott keretek között csak akkor szabad, ha :
 - a terület rendeltetészerű használatát szolgálja,
 - közérdeket nem sért,
 - az építmény csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszi igénybe és biztosított, hogy a telek területe nélkül nem idegeníthetők el.

Lakó és kiszolgáló út céljára történő lejegyzés

26.§

- (1) Lakó és kiszolgáló út létesítése, bővítése vagy szabályozása érdekében az építészjogi hatóság kisajátítási eljárás nélkül - a kártalanítás szabályai szerinti kártalanítás mellett - az érdekeltek hozzájárulása nélkül az önkormányzat javára lejegyezhető.
- (2) Az érdekeltek kérelmére indított telekalakítási eljárásban vagy a közút kialakítására az érdekeltek kérelme alapján kerül sor, a lejegyzésért nem jár kártalanítás.
- (3) Ha a lejegyzéssel érintett ingatlan a rendeltetésének megfelelő használatra alkalmatlanná válik, úgy a tulajdonos kérelmére az egész telket igénybe kell venni.
- (4) Az ingatlan lakó és kiszolgáló út céljára igénybe vett részért járó kártalanítás összegénél figyelembe kell venni a helyi közút megépítéséből, illetve az ezzel összefüggő közművesítésből eredő ingatlanérték-növekedés összegét.

Településrendezési kötelezések

27.§

- (1) A tervszerű telekgazdálkodás érdekében az önkormányzat beépítési kötelezettséget írhat elő. Amennyiben a tulajdonos a beépítési kötelezettségének 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 kötelezettséget írhat elő.
- (4) Az előző bekezdésben írt kötelezettségeket az engedélyezési eljárás keretében kell érvényesíteni és az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

V. FEJEZET
Záró rendelkezések.
28.§

- (1) Aki e rendeletben 13. § (4), 18. § (4), 20. § (3), (6), (7), (9), (10), 23. § (2), (3) bekezdésben foglaltakat megszegi - amennyiben más jogszabálysértést nem valósít meg - szabálysértést követ el, és ismételhető pénzbírsággal sújtható.
- (2) Építési bírsággal sújtható az az építtető - külön jogszabályi előírás alapján - aki építéshez, vagy bontáshoz kötött munkát engedély nélkül, vagy engedélytől eltérően végez.
- (3) E rendelet 2004.július 1. napján lép hatályba, kihirdetéséről a jegyző gondoskodik

Zala, 2004. június 16.



Szarka László
polgármester


Dr. Mezőfi Agnes
városi jegyző

**ZALA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ**

**10/2004. (VI. 18.) számú rendelet
1.SZ. MELLÉKLETE**

A HELYI VÉDETT ÉPÜLETEKRŐL, ÉPÍTMÉNYEKRŐL, TERÜLETEKRŐL

HV - 1

GAZDASÁGI ÉPÜLET	ZICHY MIHÁLY U.	HRSZ: 55
LAKÓHÁZ	KOSSUTH LAJOS U.	HRSZ: 12
TORNÁCOS LAKÓHÁZ	KOSSUTH LAJOS U.	HRSZ: 37
LAKÓHÁZ	KOSSUTH LAJOS U.	HRSZ: 38
TORNÁCOS LAKÓHÁZ	ZICHY MIHÁLY U.	HRSZ: 73
TORNÁCOS LAKÓHÁZ	ZICHY MIHÁLY U.	HRSZ: 101
TORNÁCOS LAKÓHÁZ	ZICHY MIHÁLY U.	HRSZ: 104
TORNÁCOS LAKÓHÁZ	KOSSUTH LAJOS U.	HRSZ: 119
TORNÁCOS LAKÓHÁZ	KOSSUTH LAJOS U.	HRSZ: 120 / 1
LAKÓHÁZ	ZICHY MIHÁLY U.	HRSZ: 95
GAZDASÁGI ÉPÜLET (PRÉSHÁZ)	KISHEGY	HRSZ: 588 / 1

HV - 2

KÖKERESZT	KOSSUTH LAJOS U.	HRSZ: 47 / 2
KÖKERESZT	TEMETŐ	HRSZ: 86
KÖKERESZT (69 hrsz előtt)	ZICHY MIHÁLY U.	HRSZ: 88
KÖKERESZT (134 hrsz előtt)	KOSSUTH LAJOS U.	HRSZ: 112
ÖNTÖTTVAS KERESZT	ZICHY SÍRKERT	HRSZ: 245
KÖKERESZT ÉS GESZTENYEFÁK	BÓTAPUSZTA	HRSZ: 325, 314
KÖKERESZT a szőlőhegyen	KISHEGY	HRSZ: 502
KÖKERESZT a szőlőhegyen	KISHEGY	HRSZ: 602, 603/1
KÖKERESZT a falu déli határán	KÜLTERÜLET	HRSZ: 049
KÖKERESZT a falu északi határán	KÜLTERÜLET	HRSZ: 02 / 1

HELYI TERÜLETI VÉDELEM

Helyi védett természeti terület a Zichy sírkert (245 hrsz) és a Zichy kúria parkja (55, 56/1 és 56/2 hrsz).