

ZALA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
A 12/2009. (VIII. 27.), 2/2010. (I. 29.), 12/2012. (V. 31.), 9/2017.(IX.8.),
8/2018.(XII.20.) önkormányzati rendelettel módosított

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. főépítési hozzájárulásán alapszik.

I. FEJEZET

Általános előírások

1.§

- (1) A rendelet területi hatálya a község igazgatási területére terjed ki.
- (2) ¹A 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, az általános érvényű előírások mellett csak és kizárólag e rendelet és a hozzátartozó KSZ-1, BSZ-1, BSZ-2, BSZ-3, szabályozási terv alkalmazásával lehet.
- (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,

¹ Módosította a 9/2017.(IX.8.) rendelet 1. §-a, hatályos 2017. október 24. napjától.

- a belterületi határt,
- beépítésre szánt és beépítésre nem szánt terület határát,
- építési, szabályozási és védelmi vonalakat, építési határvonalat,
- az egyes területfelhasználási egységek és építési övezetek, övezetek határait, előírásait,

(6) ²

(7) ³

(8) ⁴

(9) A beépítésre szánt területen a közcsontra üzembe helyezését követően 1 éven belül a hálózatra történő rákötés kötelező. A felszíni vizeket nyílt árokban kell elvezetni a befogadó vízfolyásokba.

(10) ⁵

(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) ⁶

(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) ⁷

(4) ⁸

(5) Terepszint alatti építmények építési lehetősége nem korlátozott: az utcaképi megjelenés szabályait és a talajadottságokat kell figyelembe venni. Beépítésre nem szánt területen a terepszint alatti építmény alapterülete a telek 10%-át nem haladhatja meg.

⁹(6)

² Hatályon kívül helyezte a 9/2017.(IX.8.) rendelet 17. §-a, hatálytalan 2017. október 24. napjától.

³ Hatályon kívül helyezte a 9/2017.(IX.8.) rendelet 17. §-a, hatálytalan 2017. október 24. napjától.

⁴ Hatályon kívül helyezte a 9/2017.(IX.8.) rendelet 17. §-a, hatálytalan 2017. október 24. napjától.

⁵ Hatályon kívül helyezte a 9/2017.(IX.8.) rendelet 17. §-a, hatálytalan 2017. október 24. napjától.

⁶ Hatályon kívül helyezte a 9/2017.(IX.8.) rendelet 17. §-a, hatálytalan 2017. október 24. napjától.

⁷ Hatályon kívül helyezte a 9/2017.(IX.8.) rendelet 17. §-a, hatálytalan 2017. október 24. napjától.

⁸ Hatályon kívül helyezte a 9/2017.(IX.8.) rendelet 17. §-a, hatálytalan 2017. október 24. napjától.

⁹ Hatályon kívül helyezte a 8/2018.(XII.20.) rendelet 45. § (1) bekezdése, hatályos 2019. január 1. napjától.

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) ¹⁰A rendelet hatálya alá tartozó Lf jelű lakóterületen csak az OTÉK-ban felsorolt építmények (kivéve: üzemanyagtároló) helyezhetők el azzal a feltétellel, hogy legfeljebb kétlakásos lakóházak építhetők.
- (2) ¹¹ 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 épület építménymagassága a kialakult állapotnak megfelelő lehet.
- (3) ¹² 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 (2004. június 17. napjáig az ingatlan-nyilvántartásba lejegyzett) – oldalkertben lévő - épületek megtarthatók, felújíthatók, azonban nem bővíthetők.
- (4) ¹³ Nyeles telek nem alakítható ki.
- (5) ¹⁴

¹⁰ Módosította a 9/2017.(IX.8.) rendelet 2. § (1) bekezdése, hatályos 2017. október 24. napjától.

¹¹ Módosította a 9/2017.(IX.8.) rendelet 2. § (2) bekezdése, hatályos 2017. október 24. napjától.

¹² Módosította a 9/2017.(IX.8.) rendelet 2. § (3) bekezdése, hatályos 2017. október 24. napjától.

¹³ Módosította a 9/2017.(IX.8.) rendelet 2. § (4) bekezdése, hatályos 2017. október 24. napjától.

(6) ¹⁵

(7) ¹⁶ Lakótelken állattartó épületek az utcai telekhatártól számított 20 méteren túl építhetők, max. 80 méterig, illetve a hátsó építési határvonalig.

(8) ¹⁷

(9) Az építési használat felső határai:

- a) lakóterületi egységre megengedhető legnagyobb szintterület sűrűség: 0,5
- b) legkisebb zöldfelület: 40 %
- c) legnagyobb építménymagasság: 5,0 m
- d) 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) ¹⁸

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) ¹⁹

(3) ²⁰ A gazdasági területeken a tevékenység végzése, megváltoztatása során a felszíni szennyeződésre érzékeny területre vonatkozó szabályokat ki kell elégíteni. Bóta puszta területén meglévő üzemi terület nem fejleszthető, építési tevékenység nem végezhető.

¹⁴ Hatályon kívül helyezte a 2/2010. (I. 29.) rendelet 2. §-a, hatálytalan 2010. február 15. napjától.

¹⁵ Hatályon kívül helyezte a 2/2010. (I. 29.) rendelet 3. §-a, hatálytalan 2010. február 15. napjától.

¹⁶ Módosította a 9/2017.(IX.8.) rendelet 2. § (5) bekezdése, hatályos 2017. október 24. napjától.

¹⁷ Hatályon kívül helyezte a 9/2017.(IX.8.) rendelet 17. §-a, hatálytalan 2017. október 24. napjától.

¹⁸ Módosította a 9/2017.(IX.8.) rendelet 17. §-a, a 8/2018.(XII.20.) rendelet 45. § (1) bekezdése, hatályos 2019. január 1. napjától.

¹⁹ Hatályon kívül helyezte a 2/2010. (I. 29.) rendelet 4. §-a, hatálytalan 2010. február 15. napjától.

²⁰ Módosította a 9/2017.(IX.8.) rendelet 3. § (1) bekezdése, hatályos 2017. október 24. napjától.

(4)²¹

(5)²² A területen a jelenlegi használat működéséhez szükséges – nem jelentős zavaró hatású – építmények, raktárak, tárolók stb. helyezhetők el.

(6)²³ A legkisebb kialakítható telekméret 1 ha. A beépítési mód szabadon álló.

A beépíthetőség mértéke maximum 8 %. Ha a meglévő terület megosztásra kerül, telekalakítás során kialakuló területek beépítettsége a meglévő beépíthetőséget figyelembe véve sem haladhatja meg a 8 %-ot.

(7) Az építési használat felső határai:

a) legkisebb zöldfelület: 50 %

b)²⁴ legnagyobb építménymagasság: 7,5 m. Technológiai építmények legnagyobb építménymagassága 15 m.

(8)²⁵

(9)²⁶ A létesítmények parkoló szükségletét az OTÉK 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)²⁷

(4)²⁸ A parkoló szükségletet az OTÉK szerinti mértékben a saját telken belül kell biztosítani. A területen csak fásított parkoló alakítható ki.

Temető

8.§

(1) A temetők területén belül csak az üzemeltetéshez szükséges építmények és a fásított parkolók helyezhetők el.

(2)²⁹ Az építési használat felső határát az OTÉK tartalmazza.

²¹ Módosította a 9/2017.(IX.8.) rendelet 17. §-a, hatálytalan 2017. október 24. napjától.

²² Módosította a 9/2017.(IX.8.) rendelet 3. § (2) bekezdése, hatályos 2017. október 24. napjától.

²³ Módosította a 9/2017.(IX.8.) rendelet 3. § (3) bekezdése, hatályos 2017. október 24. napjától.

²⁴ Módosította a 9/2017.(IX.8.) rendelet 3. § (4) bekezdése, hatályos 2017. október 24. napjától.

²⁵ Hatályon kívül helyezte a 8/2018.(XII.20.) rendelet 45. § (1) bekezdése, hatályos 2019. január 1. napjától.

²⁶ Módosította a 9/2017.(IX.8.) rendelet 3. § (5) bekezdése, hatályos 2017. október 24. napjától.

²⁷ Hatályon kívül helyezte a 2/2010. (I. 29.) rendelet 5. §-a, hatálytalan 2010. február 15. napjától.

²⁸ Módosította a 9/2017.(IX.8.) rendelet 4. §-a, hatályos 2017. október 24. napjától.

²⁹ Módosította a 9/2017.(IX.8.) rendelet 5. §-a, hatályos 2017. október 24. napjától.

Idegenforgalmi terület
9.§

(1) ³⁰

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

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK
Általános előírásai
10.§

(1) ³¹

(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) ³²A közutak elhelyezkedését a szabályozási terv rögzíti. Közutak kialakítása, telekalakítása a szabályozási terv szerint lehetséges.

(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) ³³A közlekedési és közmű területeken a közlekedési és közmű létesítményeken kívül az OTÉK-ban felsorolt építmények helyezhetők el.

(5) ³⁴

Zöldterület
12.§³⁵

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

Zöldterületen építés csak az OTÉK előírásai alapján engedélyezhető. Telekfelosztás nem engedélyezhető.

³⁰ Hatályon kívül helyezte a 9/2017.(IX.8.) rendelet 17. §-a, hatálytalan 2017. október 24. napjától.

³¹ Hatályon kívül helyezte a 2/2010. (I. 29.) rendelet 6. §-a, hatálytalan 2010. február 15. napjától

³² Módosította a 9/2017.(IX.8.) rendelet 6. § (1) bekezdése, hatályos 2017. október 24. napjától.

³³ Módosította a 9/2017.(IX.8.) rendelet 6. § (2) bekezdése, hatályos 2017. október 24. napjától.

³⁴ Hatályon kívül helyezte a 9/2017.(IX.8.) rendelet 17. §-a, hatálytalan 2017. október 24. napjától.

³⁵ Módosította a 9/2017.(IX.8.) rendelet 7. §-a, hatályos 2017. október 24. napjától.

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)³⁶ A szabályozási terven az Ev jelű védelmi erdők kijelöltek. Az erdőterület területi vagy művelési ág változását a BTSZ előírásainak figyelembevételével szabad elvégezni. Az Ev védelmi övezetben a BTSZ magterület övezete, ökológiai folyosó övezete, puffertérület övezete, illetve a térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete előírásait figyelembe kell venni.
- (3)³⁷ A meglévő vagy tervezett védelmi rendeltetésű Ev jelű erdőterületen építeni csak a BTSZ erdőterület övezetére vonatkozó rendelkezéseinek betartásával szabad.
- (4)³⁸ Erdő telepítése csak a termőhelyi adottságoknak megfelelő honos erdőállományokkal történhet. A telepítés megtörténteig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat lehetséges.

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 csésszelvényűre kell kialakítani, melynek egyaránt alkalmasnak kell lenni a közlekedésre és a csapadékvíz elvezetésére.
- (4)³⁹ A vizek nitrát szennyeződéssel szembeni védelméről gondoskodni kell. A területen elhelyezhető szennyvíz kibocsátó építményhez a BTSZ előírásainak megfelelő szennyvízkezelést kell alkalmazni, állattartó telepek trágyatárolóit, műtárgyait egyedileg kell megtervezni és engedélyeztetni.
- (5) Mezőgazdasági területen az övezetek megváltoztatása csak a rendezési terv módosításával lehetséges.

³⁶ Módosította a 9/2017.(IX.8.) rendelet 8. § (1) bekezdése, hatályos 2017. október 24. napjától.

³⁷ Módosította a 9/2017.(IX.8.) rendelet 8. § (2) bekezdése, hatályos 2017. október 24. napjától.

³⁸ Módosította a 9/2017.(IX.8.) rendelet 8. § (3) bekezdése, hatályos 2017. október 24. napjától.

³⁹ Módosította a 9/2017.(IX.8.) rendelet 9. §-a, hatályos 2017. október 24. napjától.

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 vezetékek, 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) ⁴⁰
- (4)⁴¹ Épületek szabadon állóan építhetők minimum 5 m előkerttel, 3-3 m oldalkerttel; maximum 4,0 m építménymagassággal, mely a legmagasabb pontjában sem lehet 6,0 méternél magasabb. A beépítettség maximum 3 % lehet.

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 megjelöltek az érintett szakterületek 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.

⁴⁰ Hatályon kívül helyezte a 2/2010. (I. 29.) rendelet 7. §-a, hatálytalan 2010. február 15. napjától

⁴¹ Módosította a 8/2018.(XII.20.) rendelet 44. § (1) bekezdése, hatályos 2019. január 1. napjától.

- (3) ⁴²A patakok, vízfolyások partéle mentén a karbantartás részére 6-6 méter terület biztosítandó.
- (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, gyepterület, nádas művelési ága nem változtatható meg, nem építhető be, mely külterületen min. 50-50 m vízminőség védelmi terület a terven jelöltek szerint.

III. FEJEZET

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

19.§⁴³

A környezet-, táj-, természet-, helyi védelemmel kapcsolatos területeket, és egyedi védettséget, szabályozást, védőtávolságokat, védőterületeket, a védelmi vonalakat a szabályozási terv tünteti fel.

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) ⁴⁴A levegőtisztaság-védelem szempontjából a község közigazgatási területén csak olyan tevékenységek folytathatók, amelyek a légszennyezési határértéket nem haladják meg, a kibocsátási határérték a hatályos jogszabályi előírásoknak megfelel. Szükség esetén technológiát kell módosítani.
- (4) ⁴⁵A felszín alatti vizekbe kockázatos anyag, ilyen anyagot tartalmazó vagy lebomlása esetén ilyen anyag keletkezéséhez vezető anyag közvetlen bevezetése tilos.
- (5) ⁴⁶Az állattartó épületek építése az övezeti előírások, a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások 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) ⁴⁷

⁴² Módosította a 9/2017.(IX.8.) rendelet 10. §-a, hatályos 2017. október 24. napjától.

⁴³ Módosította a 9/2017.(IX.8.) rendelet 11. §-a, hatályos 2017. október 24. napjától.

⁴⁴ Módosította a 9/2017.(IX.8.) rendelet 12. § (1) bekezdése, hatályos 2017. október 24. napjától.

⁴⁵ Módosította a 9/2017.(IX.8.) rendelet 12. § (2) bekezdése, hatályos 2017. október 24. napjától.

⁴⁶ Módosította a 9/2017.(IX.8.) rendelet 12. § (3) bekezdése, hatályos 2017. október 24. napjától.

⁴⁷ Hatályon kívül helyezte a 9/2017.(IX.8.) rendelet 17. §-a, hatálytalan 2017. október 24. napjától.

- (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)⁴⁸ A földutak és vízfolyások, vízelvezető árkok rendszeres tisztításáról, karbantartásáról a tulajdonosnak kell gondoskodni.
- (11)⁴⁹ A zaj- és rezgésvédelemi határértékek tekintetében a hatályos jogszabályokban megjelölt határértékeket biztosítani kell a zajkibocsátó és zajtól védendő területek kijelölésénél, azokon ilyen jellegű épületek elhelyezésének vagy meglévő épület funkcióváltozásának engedélyezésénél.

Természetvédelem

21.§

- (1) A területrendezési terv a természetvédelmi, táj- és településképvédelmi, felszíni szennyeződésre érzékeny övezeteket és a területek határait (Tt) az OTÉK 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)⁵⁰ A területen a növényállomány védelméről és karbantartásáról a tulajdonosnak kell gondoskodni. A megjelölt területeken a 3000 m²-t meghaladó földrészetet sem lehet beépíteni.
- (5)⁵¹ Az (1) bekezdésben meghatározott védelmi területeken beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, belterület nem bővíthető. Üzemanyag töltő állomás nem létesíthető.

Műemlékvédelem

22.§

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

⁴⁸ Módosította a 9/2017.(IX.8.) rendelet 12. § (4) bekezdése, hatályos 2017. október 24. napjától.

⁴⁹ Módosította a 9/2017.(IX.8.) rendelet 12. § (5) bekezdése, hatályos 2017. október 24. napjától.

⁵⁰ Módosította a 9/2017.(IX.8.) rendelet 13. §-a, hatályos 2017. október 24. napjától.

⁵¹ Módosította a 8/2018.(XII.20.) rendelet 44. § (2) bekezdése, hatályos 2019. január 1. napjától.

- (2) ⁵²Műemléki védelem alatt álló épületek felsorolása az 1. számú függelékben szerepel.
- (3) ⁵³
- (4) ⁵⁴
- (5) ⁵⁵

Régészet **23.§⁵⁶**

Ha régészeti feltárás nélkül régészeti emlék, lelet vagy annak tűnő tárgy kerül elő, a felfedező, a tevékenység felelős vezetője, az ingatlan tulajdonosa, az építtető, vagy a kivitelező köteles

a) az általa folytatott tevékenységet azonnal abbahagyni,

b) a jegyző útján az örökségvédelemért felelős hatóságnak azt haladéktalanul bejelenteni, amely arról tájékoztatja a mentő feltárás elvégzésére a kulturális örökség védelméről szóló törvény szerint feltárásra jogosult intézményt, valamint

c) a tevékenységet szüneteltetni, továbbá a helyszín és a lelet őrzéséről - a felelős őrzés szabályai szerint - a feltárásra jogosult intézmény intézkedéséig gondoskodni.

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), homlokzatzsíkítás, 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 (téglafalazat, 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 összhangot kell biztosítani (meglévő épületnél nagyobb tömeg nem alakítható ki, a védett homlokzati elemek vagy a telken védett további épületek nem takarhatók el);

⁵² Módosította a 9/2017.(IX.8.) rendelet 14. §-a, hatályos 2017. október 24. napjától.

⁵³ Hatályon kívül helyezte a 9/2017.(IX.8.) rendelet 17. §-a, hatálytalan 2017. október 24. napjától.

⁵⁴ Hatályon kívül helyezte a 9/2017.(IX.8.) rendelet 17. §-a, hatálytalan 2017. október 24. napjától.

⁵⁵ Hatályon kívül helyezte a 2/2010. (I. 29.) rendelet 8. §-a, hatálytalan 2010. február 15. napjától

⁵⁶ Módosította a 9/2017.(IX.8.) rendelet 15. §-a, hatályos 2017. október 24. napjától.

c) egész épület bontása vagy szerkezeti elemek bontása csak a teljes műszaki és erkölcsi avulás esetén engedélyezhető;

d)⁵⁷

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 temetőkert és a múzeummal szembeni természetvédelmi terület, melynek határai nem változtathatók meg.

IV. FEJEZET

Egyes sajátos jogintézmények követelmény rendszere.

Építésjogi követelmények

25.§

- (1) A település beépítésre szánt területén épület csak építési telken helyezhető el. Kivételt 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 rendeltetésszerű 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.§⁵⁸

Településrendezési kötelezések

27.§⁵⁹

⁵⁷ Hatályon kívül helyezte a 2/2010. (I. 29.) rendelet 9. §-a, hatálytalan 2010. február 15. napjától

⁵⁸ Hatályon kívül helyezte a 9/2017.(IX.8.) rendelet 17. §-a, hatálytalan 2017. október 24. napjától.

⁵⁹ Hatályon kívül helyezte a 9/2017.(IX.8.) rendelet 17.§-a, hatálytalan 2017. október 24. napjától.

V. FEJEZET
Záró rendelkezések

28.§

(1) ⁶⁰

(2) ⁶¹

(3) E rendelet 2004.július 1. napján lép hatályba, kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

⁶²(4) E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

Zala, 2004. június 16.

Szarka László
polgármester

Dr. Mezőfi Ágnes
városi jegyző

⁶⁰ Hatályát vesztes a 12/2012. (V. 31.) rendelet 4. §-ával, hatálytalan 2012. május 31. nap 19.00 órától.

⁶¹ Hatályon kívül helyezte a 9/2017.(IX.8.) rendelet 17. §-a, hatálytalan 2017. október 24. napjától.

⁶² Módosította a 12/2009. (VIII. 27.) rendelet 1. §-a, hatályos 2009. augusztus 28. napjától.

Záradék:

Az egységes szerkezetbe foglalt rendelet a 2019. január 1. napjától hatályos jogszabályi szöveget tartalmazza.

Zala, 2018. december 19.




Dr. Vanó Szilárd
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).

2. számú melléklet⁶³
(KSZ-1, BSZ-1, BSZ-2 BSZ-3 szabályozási tervlapok)

⁶³ Beiktatta a 9/2017.(IX.8.) rendelet 16. § (1)-(2) bekezdése, hatályos 2017. október 24. napjától.

A MŰEMLÉKI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉPÜLETEK

M 4642 – 55 HRSZ ZICHY KASTÉLY, ROMANTIKUS

M 9937 – 102 HRSZ RK. TEMPLOM, BAROKK

⁶⁴ Beiktatta a 9/2017.(IX.8.) rendelet 16. § (3) bekezdése, hatályos 2017. október 24. napjától.

Régészeti lelőhelyek

Azonosító szám	Név	Helyrajzi szám
32364	Halomi dűlő	062

⁶⁵ Beiktatta a 9/2017.(IX.8.) rendelet 16. § (3) bekezdése, hatályos 2017. október 24. napjától.

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

ZALA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

Az egyes rendeletek módosításáról

12/2012. (V. 31.)

rendeletéhez

A szabálysértésekről, a szabálysértési eljárásról és a szabálysértési nyilvántartási rendszerről szóló 2012. évi II. törvényben foglalt rendelkezés tette szükségessé Zala Község Képviselő-testülete rendeleteinek felülvizsgálatát, és a szabálysértési rendelkezések hatályon kívül helyezését.

Zala, 2012. május 31.

Kadlicskó György
polgármester

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Zala Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatáról szóló 10/2004. (VI.18.) számú rendeletet módosító rendelethez

A képviselő-testület 48/2016. (VI. 21.) számú határozatában döntött a 47/1 és a 47/2 helyrajzi számú ingatlanokat magába foglaló telektömbben lévő ingatlanok Lf falusias lakóövezetbe történő átsorolásáról. Az érintett terület Köu közlekedési terület a jelenleg hatályos helyi építési szabályrendelet szerint. A Kapoly irányába haladó út kialakítására nincs reális igény. A faluközpont fejlesztését a közlekedési területi övezeti besorolás nem teszi lehetővé, ezért vált szükségessé a módosítás. Az építési tárgyú rendeletek felülvizsgálatát kapta feladatul 2016. I. félévére a Kormányhivatal Törvényességi Felügyeleti Osztálya. A település helyi építési szabályzatát áttekintették, a hatálybalépését követően változott, magasabb szintű jogszabályba ütköző előírások módosítására tettek javaslatot. A Somogy Megyei Kormányhivatal Törvényességi Felügyeleti Osztályának SOB/03/1690/2016. ügyiratszámú iratában foglalt javaslatokat is figyelembe vettük a módosító rendelet megalkotásakor. Az egyeztetési eljárás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerint megtörtént. A Somogy Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítésze végső szakmai véleményét megadta SOD/08/8-4/2017. ügyiratszámmon. A végső szakmai véleményében tett javaslatokat elfogadtuk, azokat a módosító rendeletbe beépítettük.

Zala, 2017. szeptember 5.

Kadlicskó György
polgármester