

**Nagyrada Községi Önkormányzat Képviselő-testületének  
8/2003. (XI. 27.) számú rendelete**

**NAGYRADA KÖZSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL  
ÉS  
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL**

2003. november hó.

**Nagyrada Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2003. (XI. 27.) számú  
rendelete Nagyrada község szabályozási tervéről és  
helyi építési szabályzatáról.**

**I. Fejezet  
Általános előírások  
1.§.**

- (1) E rendeletben foglalt helyi építési szabályzat Nagyrada község közigazgatási területére terjed ki.
- (2) Területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építési munkát végezni és ezekre hatósági engedélyt adni a 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (a továbbiakban: OTÉK), valamint a Helyi Építési Szabályzat és a szabályozási terv rendelkezései szerint szabad.
- (3) A szabályozási terv kül- és belterületi tervlapjain jelölt
- a/ Kötelező erejű szabályozási elemek a település egésze szempontjából legfontosabb elemek, ezért azok módosítása csak a terv felülvizsgálatával és módosításával történhet.
- A szabályozás kötelező elemei:
- szabályozási vonal
  - beépítésre szánt, ill. beépítésre nem szánt területek lehatárolása
  - bel- és külterület lehatárolása
  - területfelhasználási módok
  - övezetek lehatárolása és beépítésük jellemzői
  - közterületek felhasználása, azokon történő építés feltételei
  - művi értékvédelem
  - táj- és természetvédelem
- b/ Az irányadó szabályozási elemek vagy a szabályozás egy lehetséges változatára utalnak, vagy pontosításuk további tervezést igényel, ezért azok értelemszerűen módosíthatók.
- A szabályozás irányadó elemei: az a/ pontban nem említett elemek (telekhatárok, azok módosítása, tervezett telekalakítások, építési övezeteken belüli szintterület sűrűségi mutatók stb.)

**A telekalakítás és az építés engedélyezése  
2.§.**

- (1) Azokon a területeken, ahol a területfelhasználás vagy az építési övezet a belterületi tervlap szerint változik, a telekalakítást és építést a változásnak megfelelően kell engedélyezni.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, telket alakítani, épületet és egyéb létesítményt építeni, átalakítani, bővíteni, lebontani, rendeltetését megváltoztatni és ezekre hatósági engedélyt adni e rendelet és mellékleteinek (SZ-1, SZ-2, SZ-3, 1 sz. melléklet) megfelelően szabad.

- (3) A közigazgatási terület beépítésre nem szánt területein 3000 m<sup>2</sup>-nél kisebb telket kialakítani nem szabad.
- (4) A már beépült telkek megosztása nem engedélyezhető, ha az osztás eredményeként a keletkező telkek beépítettsége az adott területen érvényes szabályozási előírások által megengedett mértéket meghaladná.
- (5) A telek beépítési feltételei: megközelíthetőség közútról, vagy magánútról, rendelkezésszerű használathoz szükséges közművesítettség, a hulladékelhelyezés és gk. elhelyezés OTÉK előírások szerinti biztosítása.  
Azokon a területeken, ahol az építés feltételei területelőkészítés, vízrendezés, csapadékvíz elvezetés, előközművesítés stb. hiánya miatt nem biztosítottak, építési engedély csak a szükséges teendők elvégzése után, az építési feltételek megteremtését követően adható meg.
- (6) A község beépítésre szánt területein, illetve belterületén, ahol a szennyvízcsatorna hálózat nem épült ki, illetve a tisztítómű tovább nem terhelhető:
  - a) 2005. december 31-ig új épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni, illetve az engedélyek érvényét meghosszabbítani csak akkor lehet, ha az illetékes környezetvédelmi és vízügyi hatóság által elfogadott szennyvíztároló, illetve szennyvíztisztító berendezés létesült.
  - b) 2005. december 31. után új épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni, illetve az engedélyek érvényét meghosszabbítani csak a szennyvízcsatorna-hálózat és megfelelő kapacitású tisztítómű megléte esetén lehet.
- (7) A település beépítésre nem szánt területén, amennyiben nincs lehetőség a közcsatornára történő csatlakozásra, új épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni csak a környezetvédelmi és a vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztároló, illetve egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítmény (korszerű csatorna.közműpótló) megléte esetén lehet.
- (8) A közigazgatási területen – a települési és tájkarakter védelme érdekében – 2500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb összes szintterületű, csarnok jellegű épületek építése nem engedélyezhető.
- (9) A 10 m-nél magasabb építmények építési engedély iránti kérelméhez tájlesztítikai vizsgálatot és külön jogszabályban meghatározott látványtervet kell mellékelni.
- (10) A közigazgatási területen bányanyitás nem engedélyezhető.
- (11) A közigazgatási területen csak olyan létesítmények üzemeltethetők, amelyek:
  - a) a kiemelten védett kategória levegőtisztaság-védelmi előírásait teljesítik, és
  - b) nem okoznak a vonatkozó jogszabályban az üdülőterületekre előírt határértékeknél nagyobb zaj-, illetve rezgésterhelést.
- (12) A terven jelölt telekalakítások irányadónak tekintendők. Amennyiben a telekhatárok a tervtől eltérően alakulnak, az elő-, oldal- és hátsókertek mértéke (építési hely határai) a telekalakításnak megfelelően, de az övezetre előírt mértékben határozandók meg.
- (13) Az erózióérzékeny területek beépítése előtt előzetes mérnökgeológiai szakvéleményben kötelezően vizsgálni kell az építési terület erózióval és mozgásveszélyességgel szembeni veszélyeztetettségét. Veszélyeztetett területrészen, amennyiben a veszély műszaki megoldásokkal nem hárítható el, építmény nem emelhető.

## II. Fejezet Részletes rendelkezések

### A közigazgatási terület felhasználása 3.§.

- (1) A közigazgatási területet a terv építési szempontból
- a/ beépítésre szánt
  - b/ beépítésre nem szánt területbe sorolja
- (2) A közigazgatási terület beépítésre szánt és beépítésre nem szánt, valamint belterületet és külterületet elválasztó határvonalát a tervek feltüntetik.

### A beépítésre szánt területek felhasználása 4.§.

- (1) A község közigazgatási területének beépítésre szánt területei a következő építési övezetekből áll:
- |                       |  |        |
|-----------------------|--|--------|
| - Lakóterület:        | falusias jellegű építési övezetek            | (Lf)   |
| - Vegyes terület:     | településközponti vegyes építési övezetek    | (Vt)   |
| - Gazdasági:          | kereskedelmi, szolgáltató építési övezet     | (Gksz) |
| - Különleges terület: | Zöldfelületi különleges övezet, temető       | (Kt)   |
|                       | Zöldfelületi különleges övezet, sportterület | (Ksp)  |
|                       | Különleges övezet, szabadidő ter.            | (Ksz)  |
|                       | Különleges övezet, turisztikai célú          | (Ktu)  |

### Lakóterület, lakóövezetek 5.§.

- (1) A lakóterületek településen belüli helyét, belterületi építési övezeteit az SZ-3 jelű szabályozási terv tünteti fel.

Falusias lakóterületen (Lf) elhelyezhető építmények:

a/ Önállóan:

- lakóépület
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épület
- igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- szálláshely szolgáltató épület
- sportépítmény

b/ Önálló funkcióval együtt:

- a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású kézműipari, mező- és erdőgazdasági, állattartó épület

- (2) Az építési telkek megengedett legnagyobb szintterület sűrűsége, beépítettsége, megengedett legnagyobb építménymagassága, a biztosítandó zöldfelület legkisebb mértéke az egyes övezetek előírásai szerint betartandók.

- (3) A szabályozási terven jelölt telek összevonások, megosztások, ill. telekhatár rendezések irányadó jellegűek.
- (4) Lakótelkeket kialakítani, lakólétesítményeket elhelyezni a terv szerinti lakóterületeken, azok övezeti előírásai szerint lehet.
- (5) A lakóterületen az építési telkeknek az épület elhelyezésére szolgáló, a telek közterületi határvonala felé eső 15 m-es mélységű területén (ahol az övezeti előírás szerint egyébként megengedett) mező- és erdőgazdasági épület, különálló árnyékszék, állattartó épület, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló, valamint ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény - a terepszint alatti, fedett kialakítású kivételével - nem helyezhető el.  
Állattartás céljára szolgáló épületek, helyiségek és melléképítmények elhelyezésére vonatkozó további, vagy szigorúbb feltételeket, követelményeket az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendeletben kell megállapítani. A helyi rendelet kiadásáig az említett követelményeket a közegészségügyi szakhatóság eseti előírása alapján kell meghatározni.
- (6) A lakótelkeken elhelyezni kívánt kisipari szolgáltató műhelyek és használatuk külön-külön és együttesen sem eredményezhetnek terhelési határértéket meghaladó mértékű hatást a környezetükre. Ha ez műszaki megoldással nem hárítható el, a környezeti hatás előidézője védőterületet köteles kialakítani. A védőterület kiterjedését, felhasználásának és beépítésének lehetőségét, módját és feltételeit a vonatkozó jogszabályok – ennek hiányában az illetékes hatóságok előírásai – alapján kell meghatározni.
- (7) Az építési telkeken biztosítandó zöldfelület nagysága min. 40 %.
- (8) A falusias lakóterület (**Lf**) övezetei:
- a/ **O-K**-ba sorolt lakóövezetben jellemzően kialakult beépítési környezetben az épületek oldalhatáron álló építési helyen belül helyezhetők el. A kialakítható min. teleknagyság az övezet jelzésében feltüntetett terület, a telek megengedett legnagyobb beépítettsége 30 %, az épületek építménymagassága meglévő épületek esetén kialakult, vagy új épület építése esetén legfeljebb 5,0 m.
- b/ **O-1**-be sorolt lakóövezetben jellemzően új beépítés során az épületek oldalhatáron álló építési helyen belül helyezhetők el. A kialakítható teleknagyság min. 1000 m<sup>2</sup>, a telek megengedett legnagyobb beépítettsége 30 %, az épületek megengedett legnagyobb építménymagassága 5,0 m az övezet előírása szerint.
- c/ **SZ-K**-ba sorolt lakóövezetben jellemzően kialakult beépítési környezetben az épületek szabadon álló építési helyen belül helyezhetők el. A kialakítható min. teleknagyság az övezet jelzésében feltüntetett terület, a telek megengedett legnagyobb beépítettsége 30 %, az épületek építménymagassága meglévő épületek esetén kialakult, vagy új épület építése esetén legfeljebb 5,0 m.
- d/ **O-SZ-K**-ba sorolt lakóövezetben jellemzően kialakult beépítési környezetben az épületek oldalhatáron és szabadon álló építési helyen belül is elhelyezhetők. A kialakítható min. teleknagyság az övezet jelzésében feltüntetett terület, a telek megengedett legnagyobb beépítettsége 30 %, az épületek építménymagassága meglévő épületek esetén kialakult, vagy új épület építése esetén legfeljebb 5,0 m.
- (9) Az oldalkertekre, valamint az építmények közötti megengedett legkisebb távolságra vonatkozó további előírásokat az OTÉK 35. és 36. §., valamint e szabályzat és 1. sz. melléklete határozza meg, mely előírásokat az épületek telepítésénél figyelembe kell venni.

- (10) A szomszédos telkeken az építmények közötti megengedett legkisebb távolság nem lehet kisebb sem az előírt (megengedett) legnagyobb építmény-magasság mértékénél, sem a létesítendő építményekre vonatkozó tűztávolságnál. Szabadonálló beépítés esetén az oldalkert mértéke nem lehet kisebb 3,0 m-nél.
- (11) A meglévő, oldalhatáron álló beépítésű övezetekben, ha a kialakult telek – a szomszédos telkeken álló vagy elhelyezhető épületek miatt – az előírt építmények közötti legkisebb távolság hiánya következtében nem volna beépíthető, a D-E tűzveszélyességi osztályba tartozó I-III. tűzállósági fokozatú épületek közötti távolság 4 m-ig csökkenthető, ha az épületek oldalkert felé eső homlokzatainak magassága 6,0 m-nél nem magasabb és a szomszédos telken álló épület ezen oldalkert felé néző homlokzatán legfeljebb az OTÉK 37. §. (4) bek. szerinti szellőzőnyílások vannak. Az eltérés a szabályozási terven „e”-vel jelölt telkek esetén érvényesíthető (82, 109/1, 109/2, 201, 202, 222 hrsz.). Az OTÉK 35 §. (3) b/ és 36 §. (2) bekezdéseiben foglalt értékektől megengedőbb értékek alkalmazásának érdekében az eltérési engedélyt a Balatoni Területi Főépítési Iroda 45-6/2003 sz. véleményében megadta.
- (12) A kialakítható legkisebb telekszélesség meglévő lakótelek osztása esetén 14,0 m, új lakóterületek telekosztása esetén 16,0 m. A lakótelek kialakítható legkisebb területét az övezeti előírások tartalmazzák.
- (13) Újonnan kialakított lakóövezetek területén a temető 50 m-es védőtávolságán belül épület nem építhető, a meglévő beépítések esetén új lakóépület a terven jelölt építési helyen belül, de a temető telekhatárától legalább 25 m-re építhető.
- (14) A telektömbönkénti részletes szabályozási adatokat a szabályozási előírások melléklete tartalmazza. A táblázat szerinti előkert méretet a szabályozott utcai telekhatártól kell biztosítani.
- (15) Azokon a lakótelkeken, melyeknek mindkét oldalhatárán szomszédos épület áll, új épület az egyik szomszédos épülethez közvetlenül is csatlakoztatható, amennyiben a csatlakozó épület oldalhomlokzata tűzfalas kialakítású.
- (16) Az előírt teleknagyságot (területet) el nem érő, de megfelelő telekszélességű meglévő telek az övezetre vonatkozó egyéb előírások betartásával beépíthetők.
- (17) A lakóterületi építési övezetekben lévő telkek beépítési feltétele a szennyvízcsatorna hálózat üzembehelyezéséig részleges, azt követően teljes közművesítettség (közüzemi energia és ivóvíz, közüzemi – 2005-ig egyedi közművel történő - szennyvízelvezetés és tisztítás, közterületi nyílt rendszerű csapadékvíz elvezetés).
- (18) Az épületek csak magastetővel készülhetnek, a kialakult beépítéseknél a környezethez illeszkedő tetőhajlásszöggel, új lakóterületek beépítésénél 30 - 45 fokos tetőhajlásszöggel. A lakóépület tetőhéjalása hullámpala, műanyag hullámlemez, bit. hullámlemez nem lehet.
- (19) Saroktelek esetén a lakóépület mindkét utcai homlokzatát homlokzatszerűen kell kialakítani. Az állattartó épületek utcai telekhatáron, ill. attól 3,0 m-en belül lévő utcára néző homlokzatán nyílászáró, ill. szellőző berendezés nem létesíthető.
- (20) Terepszint alatti építmények (közművek műtárgyainak kivételével) csak a telekre vonatkozó építési helyen belül létesíthetők. A terepszint alatti építmények létesítése nem veszélyeztetheti a szomszédos telkeken meglévő építmények állagát. A terepszint alatti építmények beépített alapterülete együttesen legfeljebb a telek területének 40 %-a lehet.

- (21) Közterület - utcavonal felé eső kerítés legfeljebb 2,0 m magasságig építhető, a teljes felületnek legalább 30 %-áig áttört kivitelben.

### Vegyes területek

#### 6.§.

A településközponti vegyes terület (**Vt**) több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó, és olyan települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

- (1) A község településközponti vegyes területeit a szabályozási terv határolja le, és tünteti fel. E területeken rendeltetés szerint az alábbi épületek helyezhetők el:
- lakóépület
  - igazgatási épület
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
  - egyéb közösségi, szórakoztató épület
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
  - sportépítmény
  - üzemanyagtöltő
- (2) A településközponti vegyes terület övezetei:
- a/ **SZ-1**-be sorolt övezetben jellemzően új beépítés során az épületek szabadonálló építési helyen belül helyezhetők el. A kialakítható teleknagyság min. 1500 m<sup>2</sup>, a telek megengedett legnagyobb beépítettsége 40 %, az épületek megengedett legnagyobb építménymagassága 9,0 m az övezet előírása szerint.
- b/ **SZ-K**-ba sorolt övezetben jellemzően kialakult beépítési környezetben az épületek szabadon álló építési helyen belül helyezhetők el. A kialakítható min. teleknagyság 1500 m<sup>2</sup>, a telek megengedett legnagyobb beépítettsége 40 %, az épületek építménymagassága kialakult, vagy új épület építése esetén legfeljebb 9,0 ill. 12,50 m.
- c/ **O-SZ-K**-ba sorolt övezetben jellemzően kialakult beépítési környezetben az épületek oldalhatáron és szabadon álló építési helyen belül is elhelyezhetők. A kialakítható min. teleknagyság az övezet jelzésében feltüntetett terület, a telek megengedett legnagyobb beépítettsége 30, ill. 40 %, az épületek építménymagassága kialakult, vagy új épület építése esetén legfeljebb 5,0, 6,0 ill. 7,5 m.
- d/ **O-SZ-Z**-be sorolt övezetben az épületek oldalhatáron álló, szabadon álló és zárt sorú építési helyen belül is elhelyezhetők. A kialakítható min. teleknagyság 1500 m<sup>2</sup>, a telek megengedett legnagyobb beépítettsége 40 %, az épületek építménymagassága legfeljebb 12 m.
- (3) A településközponti vegyes területeken csak lakófunkció mellett helyezhető el a terület rendeltetés szerinti használatát nem zavaró hatású gazdasági, kézműipari épület, termelő kertészeti építmény.
- (4) A településközponti vegyes területeken a biztosítandó zöldfelület a telek területének legalább 30 %-a.

- (5) A településközponti vegyes területen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek számára.
- (6) Terepszint alatti építmények (közművek műtárgyainak kivételével) csak a telekre vonatkozó építési helyen belül létesíthetők. A terepszint alatti építmények létesítése nem veszélyeztetheti a szomszédos telkeken meglévő építmények állagát. A terepszint alatti építmények beépített alapterülete együttesen legfeljebb a telek területének 50 %-a lehet.
- (7) A tömbönkénti részletes szabályozási adatokat a szabályozási előírások 1. sz. melléklete tartalmazza.  
A táblázat szerinti előkert méretet a szabályozott utcai telekhatártól kell biztosítani.
- (8) A vegyes területek építési övezeteiben lévő telkek beépítési feltétele a szennyvízcsatorna hálózat üzembe helyezéséig a legalább részleges, azt követően teljes közművesítettség (5.§.(17) szerint).
- (9) Közterület – utcavonal felé eső kerítés tömör felülettel legfeljebb 1,0 m magasságig építhető. A teljes felületnek legalább 30 %-ban áttörtnek kell lennie. Folyamatos felületű huzalfonatos kerítés nem létesíthető.

### **Gazdasági területek**

#### **7.§.**

- (1) A kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz) elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A Gksz területen az alábbiakban felsorolt létesítmények helyezhetők el:
  - 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 irodaépület
  - parkolóház, üzemanyagtöltő
  - sportépítmény
  - egészségügyi, szociális épület
  - egyéb közösségi szórakoztató épület
- (2) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen megengedett legnagyobb beépítettség 50 %, építménymagasság max. 7,50 m (mely nem vonatkozik a toronyszerű technológiai építményekre), előkert min. 6,0 m, biztosítandó zöldterület min. 20 %.
- (3) Terepszint alatti építmények (közművek műtárgyainak kivételével) csak a telekre vonatkozó építési helyen belül létesíthetők. A terepszint alatti építmények létesítése nem veszélyeztetheti a szomszédos telkeken meglévő építmények állagát. A terepszint alatti építmények beépített alapterülete együttesen legfeljebb a telek területének 70 %-a lehet.
- (4) A kereskedelmi szolgáltató területen védőzöld létesítését a konkrétan telepítendő gazdasági tevékenység környezetszennyező hatásának függvényében az engedélyező hatóságok előírhatják.
- (5) A gazdasági területen (Gksz) létesítményeket építeni, bővíteni, működtetni csak az előírt védőtávolságok és a környezeti ártalmak (zaj, por, bűz) elleni védelmet szolgáló feltételek biztosításával lehet. Ezeket a feltételeket az engedélyezésben és ellenőrzésben közreműködő szakhatóságok határozzák meg esetenként.



- (6) Nagyüzemi mértékű (nagylétszámú) állattartás a közigazgatási területen nem folytatható. A bel- és külterületen tartható maximális állatlétszámot a község állattartási rendeletében kell meghatározni fajtánként és összesítve. Ennek hiányában a tartható állatlétszámot az engedélyezésben és ellenőrzésben közreműködő szakhatóságok határozzák meg esetenként.
- (7) Azoknál a gazdasági területeknél, amelyeknél az engedélyező hatóságok védőzöld telepítését írják elő, a védőzöldet a környezetszennyezést okozó üzem részéről, s annak területén kell kialakítani, s a létesítmény használatba vételének feltételéül kell szerepeltetni.
- (8) A gazdasági területen lévő telkek beépítési feltétele belterületen a szennyvízcsatorna üzembe helyezéséig a legalább részleges, azt követően teljes közművesítettség (5.§.(17) szerint).

### **Különleges területek**

#### **8.§.**

- (1) A temető (Kt):  
Belterületen helyezkedik el (48 hrsz.). A temető határaitól mért 50 m távolságon belül új lakóterület esetén épület nem építhető, meglévő és beépített telkek esetén a beépítés lehetőségét a szabályozási terv határozza meg.  
A temető szabadon állóan, zöldfelületi jellegének megfelelően max. 5 %-ig építhető be. Építménymagasság max. 6,0 m.  
A temető területen a sírok területét 100%-ban zöldfelületként kell figyelembe venni.  
A temető telkén, közterületi határvonalán reklám nem helyezhető el.  
A temető telkétől számított 50 m-en belül kegyeletsértő épület, épülethasználat nem engedélyezhető.
- (2) Sportterület (Ksp):  
A meglévő sportterület külterületen (07 hrsz) van. Zöldfelületi jellegének megfelelően beépíthetősége max. 5 %, szabadon álló, legfeljebb 5,0 m építménymagasságú épületekkel. Biztosítandó zöldfelület min. 85 %. A beépítés a terület Ny-i és D-i oldalán megengedett. A területen csak nem környezetszennyező hatású sportágak, azok kiszolgáló létesítményei, valamint a Nemzeti Parkhoz kapcsolódó bemutató létesítmény telepítése megengedett. Az épületeknek a területen történő elhelyezésére beépítési terv készítenő.  
Bővítése a 04/3 hrsz területen zöldterületi övezetként (Zp) történhet.
- (3) Szabadidő terület (Ksz):  
A tervezett szabadidő terület bellterületen (169-172 hrsz) valósítható meg. A terület beépíthetősége max. 20 %. Építménymagasság legfeljebb 5,0 m, előkert min. a terv szerinti, biztosítandó zöldfelület min. 60 %. A területre a beépítés megkezdése előtt beépítési terv készítenő.
- (5) Turisztikai célú különleges terület (Ktu):  
Külterületen a 036/17, 036/18 és 036/21 hrsz. telkeken létesíthető.
  - a) A beépíthető telek nagysága legalább 5 hektár. A terület beépíthetősége max. 8 %, építménymagassága max. 6,0 m, biztosítandó zöldfelület min. 50 %.
  - b) A területen az építendő épületeket a rendeltetés és a szűkebb környék építészeti és táji adottságához igazodva kell megtervezni.

- c) Épület elhelyezésére, csak a szennyvízcsatorna-hálózat és megfelelő kapacitású tisztítómű megléte, ill. egyedi szennyvíztisztító kisberendezés létesítése esetén adható ki építési engedély.
- d) A telek területének 50 %-át növényzettel fedetten kell kialakítani.
- (6) Terepszint alatti építmények (közművek műtárgyainak kivételével) csak a telekre vonatkozó építési helyen belül létesíthetők. A terepszint alatti építmények létesítése nem veszélyeztetheti a szomszédos telkeken meglévő építmények állagát.

A terepszint alatti építmények beépített alapterülete együttesen legfeljebb a telek területének:

- a temető (Kt) esetében 30 %-a
- a sportterület (Ksp) esetében 15 %-a
- a szabadidő terület (Ksz) esetében 30 %-a
- a turisztikai célú terület (Ktu) esetében 20 %-a lehet

- (6) A belterületi különleges területek beépítési feltétele a teljes, a külterületi különleges területek beépítési feltétele a legalább részleges közművesítettség (5.§.(17) megléte.

### **A beépítésre nem szánt területek felhasználása**

#### **9.§.**

- (1) A község közigazgatási területének beépítésre nem szánt területei a következő területfelhasználási kategóriákat foglalják magukba:
- Közlekedési és közmű területek
  - Zöldterületek (Z)
  - Erdőterületek (E)
  - Mezőgazdasági területek (M)
  - Vízgazdálkodási területek (V)
- (2) A település beépítésre nem szánt részén terepszint alatti építmény alapterülete a telek 10 %-át nem haladhatja meg.
- (3) A település beépítésre nem szánt területén (a Nemzeti Park területén kívül), 10 m-nél magasabb építményeket a környezethez (a domborzati és növényzeti adottságokhoz) illeszkedően kell elhelyezni. A 10 m-nél magasabb építmények építési engedély iránti kérelméhez tájéztetikai vizsgálatot és külön jogszabályban meghatározott látványtervet kell mellékelni.  
A Nemzeti Park területén 10 m-nél magasabb építmények elhelyezése – a kilátók, hidak, víztárolók és védelmi célú, álcázott távközlési antennák kivételével – tilos.
- (4) A község teljes közigazgatási területe felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny, ennek megfelelően korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés, ezen belül integrált szőlőtermelés folytatható.
- (5) A közigazgatási területen jelölt, az erózióknak fokozottan kitett területeken: a földhasznosítás (művelési ág) tudatos megválasztásával, meliorációs talajvédelmi beavatkozások megvalósításával, talajvédő agrotechnikai eljárások alkalmazásával, a leginkább veszélyeztetett területek erdősítésével – kivéve a szőlőkataszter szerint I. osztályú területeket – kell az erózió mértékét csökkenteni.

**Közlekedési és közmű területek****10.§.**

- (1) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességeit (építési területeit), védőtávolságait a szabályozási tervek és a településszerkezeti terv tartalmazza.
- (2) Közutak:
  - a/ Országos mellékút:
    - 7522 sz. Galambok-Zalaapáti közút, melynek építési terület szélessége külterületen 20,0 m, belterületen min. 18 m.  
Az országos mellékút külterületi szakaszai mentén az út védőtávolsága az út-tengelytől számított 50-50 m.
  - b/ Gyűjtőút:
    - A Petőfi u. és annak folytatása külterületen a 035 hrsz. út. Építési terület szélessége külterületen min. 15,0 m, belterületen min. 12,0 m.
  - c/ Kiszolgáló utak:
    - A község fent nem említett utcái és külterületi útjai. Építési terület szélességük a lehetőségektől függő szélesség, de min. 8,0 m.  
A szilárd burkolatú utakhoz kapcsolódó földutakon min. 30 m hosszú sárrázó burkolatot kell kiépíteni.
  - d/ Kerékpárút:
    - A 7522 közút keleti oldalán építendő ki. Építési területe a közút építési területén belül a keresztszelvénynek megfelelően elhelyezhető
- (3) Azon belterületi utak esetében, melyeknél az előírások szerinti építési terület szélesség egy szakaszon, vagy az út teljes hosszában nem biztosítható, az utak kialakítására a szabályozási terv mellékleteként kiadott út mintakeresztelvények adnak javaslatot.
- (4) Az utak építési terület szélességgel meghatározott területsávjai mentén létesítményt elhelyezni csak a területsáv megtartásával szabad. A területsávon belül közművek, nyomvonal jellegű vezetékek (a külön jogszabályok keretei között) elhelyezhetők.
- (5) A (4) bekezdés szerinti területsávba eső meglévő épületeken végezhető mindennemű építési tevékenység csak a területsáv kialakulásának várható idejét, az épületnek a területsávban elfoglalt helyét, az épület sajátosságait (eszmei és gazdasági értéket) mérlegelve, az illetékes közlekedési hatóság állásfoglalásának figyelembevételével engedélyezhető.
- (6) Az országos közút védőtávolságán belül építményt, létesítményt elhelyezni csak az illetékes közlekedési hatóság állásfoglalásának figyelembevételével szabad.
- (7) Az utak, parkolók fásítása kötelező kertészeti kiviteli tervek szerint, a közműelhelyezések figyelembe vételével. Előtérbe kell helyezni a honos, tájba illő fajok telepítését.
- (8) A gépjárművek elhelyezését, rakodóhelyek kialakítását az OTÉK előírásaiban meghatározottak szerint saját telken belül kell biztosítani.

- (9) Tömegközlekedési útvonalként a meglévő és tervezett országos mellékutak és helyi gyűjtő utak vehetők figyelembe.
- (10) A közművek területigényes létesítményei részére a szükséges területeket biztosítani kell. A közművezetéseket és a közműlétesítményeket közterületen vagy közlekedési és közműterületen kell elhelyezni, ettől eltérő elhelyezés csak szolgalmi vagy vezetékjog biztosítása mellett engedélyezhető.  
Közműlétesítmények elhelyezésénél, védőtávolságok kialakításánál az OTÉK előírásait, a vonatkozó ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.
- (11) Országos közút külterületi szakaszán a közút, útpadka, útárok területén közművek nem helyezhetők el. Ez alól felmentést csak a közútkezelői és építési hatóság (Z.M. Közl. Felügyelet) adhat.
- (12) A közműlétesítmények ágazati szabvány szerinti védőtávolságán belül mindennemű építési tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása alapján engedélyezhető.
- (13) Az utcai vízvezeték hálózaton legfeljebb 200 m-enként földfeletti tűzcsapot kell kiépíteni. A gazdálkodó tevékenységet folytató magánszemélyeknek, jogi személyeknek, a jogi és magánszemélyek jogi személyiséggel nem rendelkező szervezeteinek a közvetlen tűzvédelmüket szolgáló – jogszabályban kötelezően alkalmazandó szabványban, hatósági határozatban előírt – tűzvédelmi berendezést, oltóvíz és egyéb oltóanyagokat biztosítaniuk kell.
- (14) A termikus energiaigények kielégítése a levegőtisztaság védelme érdekében távlatban csak vezetékes energiahordozó (villamos energia, földgáz), vagy a környezet károsodását nem okozó megújuló energiaforrások igénybevételel engedélyezhető.
- (15) 2005. december 31-ig új épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni, illetve az engedélyek érvényét meghosszabbítani csak akkor lehet, ha az illetékes környezetvédelmi és vízügyi hatóság által elfogadott szennyvíztároló, illetve szennyvíztisztító berendezés létesült.
- (16) 2005. december 31. után új épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni, illetve az engedélyek érvényét meghosszabbítani csak a szennyvízcsatorna hálózat és megfelelő kapacitású tisztítómű megléte esetén lehet.
- (17) A megépült szennyvízcsatorna hálózatra való rákötés kötelező.
- (18) A település beépítésre nem szánt területein, amennyiben nincs lehetőség a közcsatornára történő csatlakozásra, új épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni csak a környezetvédelmi és a vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztároló, illetve egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítmény (korszerű csatorna-közműpótló) megléte esetén lehet.  
A közműpótló műtárgyakból kiemelt szennyvizet a fogadására kialakított és a hatóságok által engedélyezett telepen kell elhelyezni. A leeresztett szennyvizet a vonatkozó előírások és engedélyek szerint kell tárolni és kezelni.
- (19) Az újonnan beépítésre szánt területeken, valamint a csapadékvíz elvezetés szempontjából rendezetlen területeken a felszíni vízvezetést meg kell oldani.

- (20) A Nemzeti Park területén:
- új villamos energia-ellátási, táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhetők
  - a beépítésre nem szánt területeken a 10 m-nél magasabb építmények elhelyezése – a kilátók, hidak, víztárolók és védelmi célú, álcázott távközlési antennák kivételével – tilos
  - egyéb közművezetékek és műtárgyaik, szerelvényeik csak rejtett, illetve növényzettel takart módon helyezhetők el
- Fenti rendelkezések alkalmazásától eltérni a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.
- (21) A villamos hálózatokat és azok biztonsági övezetét a szabályozási tervek tartalmazzák. A biztonsági övezeten belül épületet, létesítményt, építményt elhelyezni csak az áramszolgáltató állásfoglalásának figyelembevételével szabad.

### Zöldterületek

#### 11.§.

- (1) A község bel- és külterületén a meglévő és tervezett zöldterületeket a belterületi és külterületi szabályozási tervlap (SZ-2, SZ-3) feltünteti.
- (2) A közhasználatra szánt zöldterületeket engedélyezési tervek alapján kell kialakítani.
- (3) A zöldterületnek kerekesszékekkel és gyermekkocsival is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.
- (4) A zöldterületen elhelyezhető:
- pihenést és testedzést szolgáló építmény
  - vendéglátó épület
  - a terület fenntartásához szükséges épület
  - emlékmű, kültéri képzőművészeti alkotás
- (5) A zöldterületeken épületek szabadon állóan, jellegének megfelelően
- legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el
  - szintterület sűrűség legfeljebb 0,02
  - építménymagasság legfeljebb 3,5 m
  - burkolt felület nagysága legfeljebb 15 %
  - zöldfelületi arány legalább 85 %
- (6) Közpark berendezéseiben, növényzeten, szobrokon, emlékműveken reklám nem helyezhető el.

### Erdőterületek

#### 12.§.

- (1) A közigazgatási területen meglévő és tervezett erdők védett (Ev), valamint gazdasági (Eg) rendeltetésűek, melyeket a településszerkezeti terv és a külterületi szabályozási terv (SZ-1, SZ-2) feltünteti. Az erdőterületek övezetei:
- a) **Ev** – vel jelölt övezet a Nemzeti Park területén lévő védett természeti terület, melyen természetközeli erdőművelés és a természetvédelmet szolgáló

vadállomány kezelés engedélyezhető. 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.

Csak a természetvédelmi kezelési tervben meghatározott területeken kizárólag természetvédelmi, illetve erdő és vadgazdálkodási, illetve közjóléti célból szabad építeni.

A védett erdőterületeken közút, közmű és távközlési nyomvonalas létesítmény létesítése csak a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető. Egyéb közművezetékek és műtárgyaik, szerelvényeik csak rejtett, illetve növényzettel takart módon helyezhetők el. 10 m-nél magasabb építmények elhelyezése – a kilátók, hidak, víztárolók és védelmi célú, álcázott távközlési antennák kivételével – tilos. E rendelkezések alkalmazásától eltérni a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.

A szigorúan védett erdőterületek kivételével az erdők szabad látogathatóságát – tulajdoni állapottól függetlenül - biztosítani kell.

- b) **Eve**-vel jelölt övezet a Nemzeti Park területén lévő természetvédelmi, erdősítésre javasolt terület, melynek művelési ága csak erdőművelésre változtatható. Az erdő művelési ág létrejöttéig az övezetben csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható. Az övezet területeire természetszerű, elegyes erdőket kell telepíteni. Erdősítés után a területre az **Ev** övezet előírásai vonatkoznak.
- c) **Evt** – vel jelölt övezet a Nemzeti Park területén lévő védett természeti terület, amely egyben tájképvédelmi , illetve tájkarakter szempontjából kiemelt jelentőségű, melyen természetközeli erdőművelés és a természetvédelmet szolgáló vadállomány kezelés engedélyezhető. A területen az erdő művelési ág váltása, illetve a más célú hasznosítás nem engedélyezhető kivéve a termőhelyre jellemző természetes vegetáció kialakítására alkalmas területeket, ahol az erdészeti hatóság engedélye alapján engedélyezhető az erdőről más művelési ágra való átminősítés. A kialakult geomorfológiai formák megőrzendők. Csak a természetvédelmi kezelési tervben meghatározott területeken kizárólag természetvédelmi, illetve erdő és vadgazdálkodási, illetve közjóléti célból szabad építeni. A védett erdőterületeken közút, közmű és távközlési nyomvonalas létesítmény létesítése csak a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető. Egyéb közművezetékek és műtárgyaik, szerelvényeik csak rejtett, illetve növényzettel takart módon helyezhetők el. 10 m-nél magasabb építmények elhelyezése – a kilátók, hidak, víztárolók és védelmi célú, álcázott távközlési antennák kivételével – tilos. E rendelkezések alkalmazásától eltérni a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet. A szigorúan védett erdőterületek kivételével az erdők szabad látogathatóságát – tulajdoni állapottól függetlenül - biztosítani kell.
- d) **Egö** – vel jelölt övezet gazdasági rendeltetésű erdő, amely az ökológiai hálózat által érintett területen helyezkedik el, melyen csak extenzív jellegű, vagy természet és környezetkímélő gazdálkodási módszerek használhatók. A kialakult tájhasználatot csak a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad. 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. Az erdőterületen épületet 10 ha-nál nagyobb telken legfeljebb 0,3 % beépítettséggel lehet építeni. Az erdők szabad látogathatóságát tulajdoni állapottól függetlenül biztosítani kell.

- e) **Egt** – vel jelölt övezet tájképvédelmi, illetve tájkarakter szempontjából kiemelt jelentőségű terület, melyen természetközeli erdőművelés és a természetvédelmet szolgáló vadállomány kezelés engedélyezhető. A területen az erdő művelési ág váltása, illetve a más célú hasznosítás nem engedélyezhető, kivéve a termőhelyre jellemző természetes vegetáció kialakítására alkalmas területeket, ahol az erdészeti hatóság engedélye alapján engedélyezhető az erdőről más művelési ágra való átminősítés. A kialakult geomorfológiai formák megőrzendők.  
Új üzemanyagtöltő állomás, hulladéklerakó, hulladéktároló telep, valamint hulladékártalmatlanító – kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználásra alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), továbbá hulladéklerakó állomás – nem létesíthető.  
Új villamosenergia ellátási, a táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhető, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana. E rendelkezés alkalmazásától eltérni a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.  
Az erdőterületen épületet 10 ha-nál nagyobb telken legfeljebb 0,3 % beépítettséggel lehet építeni.  
Az erdők szabad látogathatóságát tulajdoni állapottól függetlenül biztosítani kell.
- f) **Eg1** – el jelölt övezet a szőlőkataszter szerinti I. osztályú terület, melyen az erdő művelési ág csak szőlő művelési ágra változtatható.  
Az erdőterületen épületet 10 ha-nál nagyobb telken legfeljebb 0,3 % beépítettséggel lehet építeni.  
Az erdők szabad látogathatóságát tulajdoni állapottól függetlenül biztosítani kell.
- (2) Az erdőterületen építhető épületet legfeljebb 4,5 m építménymagassággal, a tájba illő kialakítással lehet építeni. Az épületek 25-45 fokos hajlásszögű magastetővel építhetők.
- (3) Az erdőterületeken kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve erdőgazdálkodási célból szabad.
- (4) Az erdőterületeken elhelyezendő építmények létesítése során az erdőről és az erdő védelméről, valamint védett erdő esetén a természet védelméről szóló jogszabályok előírásait be kell tartani. Védett erdő esetében a Balaton-Felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság hozzájárulását is be kell szerezni.

### Mezőgazdasági területek

#### 13.§.

- (1) A község mezőgazdasági területei rendeltetésük szerint: általános árutermelő mezőgazdasági területek (Má), valamint kertes mezőgazdasági területek (Mk).
- (2) A mezőgazdasági területek övezetei:
- a) **Má** – val jelölt övezet általános árutermelési övezet, melyen:  
Szántóföldi művelés esetén 20 ha-nál nagyobb telken, a terület rendeltetészerű használatát szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 0,1 %-át, illetve az 500 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg.  
Gyep művelési ágú, 5 ha-nál nagyobb telken, hagyományos, almos állattartó és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 0,5 %-át, illetve a 400 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg.  
Állattartó épületet felszíni vizektől legalább 200 m távolságra lehet elhelyezni.

Szőlőműveléssel hasznosított területen – a (3)-ben foglaltak kivételével – 2 ha-nál nagyobb telken, a termelést és a borturizmust szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 1 %-át, illetve az 500 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg.

- b) **Mát** – vel jelölt övezet általános árutermelési övezet, mely a tájképvédelmi, illetve tájkarakter megőrzése szempontjából kiemelt jelentőségű terület. A művelési ág váltás, illetve más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint a közmű és közút építése érdekében engedélyezhető. A kialakult geomorfológiai formák megőrzendők.

Az övezet telkein épületek az Má övezetre vonatkozó feltételek alapján építhetők.

Új üzemanyagtöltő állomás, hulladéklerakó, hulladéktároló telep, valamint hulladékártalmatlanító – kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználásra alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), továbbá hulladékátrakó állomás – nem létesíthető.

Új villamosenergia ellátási, a táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhető, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana. E rendelkezés alkalmazásától eltérni a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.

- c) **Má1** – el jelölt övezet általános árutermelési övezet, mely a szőlőkataszter szerinti I. osztályú terület. A terület szőlőműveléssel hasznosítandó. E területen a művelési ág csak szőlő művelési ágra változtatható. Szőlő más művelési ágba – a terület pihentetése, illetve egyéb célból – csak az illetékes hegyközség, annak hiányában a település jegyzőjének engedélyével sorolható.

A szőlőművelés tényét a terület pontosan meghatározott százalékában az illetékes hegyközségnek, ahol a hegyközség nem alakult meg, a település jegyzőjének nyilatkozatával kell igazolni.

A területen építeni csak a legalább 80 %-ban szőlőműveléssel hasznosított telken, kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy borturizmust szolgáló épületet, illetve ahol az Má övezet szerinti szabályozási előírások lehetővé teszik, lakófunkciót is kielégítő épületet lehet.

- d) **Mát1**- el jelölt övezet általános árutermelési övezet, mely a tájképvédelmi, illetve tájkarakter megőrzése szempontjából kiemelt jelentőségű és a szőlőkataszter szerinti I. osztályú terület. A terület szőlőműveléssel hasznosítandó. E területen a művelési ág csak szőlő művelési ágra változtatható. Szőlő más művelési ágba – a terület pihentetése, illetve egyéb célból – csak az illetékes hegyközség, annak hiányában a település jegyzőjének engedélyével sorolható.

A szőlőművelés tényét a terület pontosan meghatározott százalékában az illetékes hegyközségnek, ahol a hegyközség nem alakult meg, a település jegyzőjének nyilatkozatával kell igazolni.

A területen építeni csak a legalább 80 %-ban szőlőműveléssel hasznosított telken, kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy borturizmust szolgáló épületet, illetve ahol az Má övezet szerinti szabályozási előírások lehetővé teszik, lakófunkciót is kielégítő épületet lehet.

A kialakult geomorfológiai formák megőrzendők.

Új üzemanyagtöltő állomás, hulladéklerakó, hulladéktároló telep, valamint hulladékártalmatlanító – kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználásra alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), továbbá hulladékátrakó állomás – nem létesíthető.

Új villamosenergia ellátási, a táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhető, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés



védendő értéket veszélyeztetne, károsítana. E rendelkezés alkalmazásától eltérni a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.

- e) **Mávt** – vel jelölt övezet általános árutermelési övezet, mely a Nemzeti Park területén lévő védett természeti terület, egyben tájképvédelmi , illetve tájkarakter szempontjából kiemelt jelentőségű.  
Az övezeten belül szántó művelési ágú területek nem építhetők be. Egyéb művelési ág esetén a telkek beépítése az Má övezet szerint történhet.  
A művelési ág váltás, illetve a más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető.  
A kialakult geomorfológiai formák megőrzendők.  
Új villamosenergia ellátási, a táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhetők. Egyéb közművezetékek és műtárgyaik szerelvényeik csak rejtett, illetve növényzettel takart módon helyezhetők el. Új hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep – kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználására alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint a hulladékátrakó állomás – és vegyszertároló nem létesíthető. E rendelkezések alkalmazásától eltérni a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.
- f) **Mámt** – vel jelölt övezet általános árutermelési övezet, mely tájképvédelmi, illetve tájkarakter szempontjából kiemelt jelentőségű terület, melynek jelenlegi hasznosítása mezőgazdasági major.  
A területen a meglévő épületek használata folytatható, az épületek felújítása, korszerűsítése engedélyezhető, a telken egy alkalommal max. 25 m<sup>2</sup> épületbővítés engedélyezhető.  
A művelési ág váltás, illetve a más célú hasznosítás az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető.  
A kialakult geomorfológiai formák megőrzendők.  
Új üzemanyagtöltő állomás, hulladéklerakó, hulladéktároló telep, valamint hulladékártalmatlanító – kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználásra alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), továbbá hulladékátrakó állomás – nem létesíthető.  
Új villamosenergia ellátási, a táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhetők, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana. E rendelkezés alkalmazásától eltérni a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.
- g) **Máü1**-el jelölt övezet általános árutermelési övezet, a szőlőkataszter szerinti I. osztályú terület, melynek jelenlegi hasznosítása vendéglátás, ill. szőlőfeldolgozással kapcsolatos üzem.  
A területen a meglévő épületek használata folytatható, az épületek felújítása, korszerűsítése engedélyezhető, telkenként egy alkalommal max. 25 m<sup>2</sup> épületbővítés engedélyezhető.  
E területen a művelési ág csak szőlő művelési ágra változtatható.
- h) **Mk** – val jelölt övezet kertés mezőgazdasági övezet.  
A beépíthető telek legkisebb nagysága 2000 m<sup>2</sup>.  
Gazdasági épületet csak művelt telekre, legfeljebb 3%-os beépítettséggel, szabadonállóan, legalább 3,0 m-es oldalkert biztosításával lehet építeni. Műveltnek az a telek minősül, amelynek legalább 80%-án szőlő, gyümölcs, illetve más intenzív kertészeti kultúra található.

Az építhető épületek építménymagassága a 4,0 m-t nem haladhatja meg, s legmagasabb homlokzatának magassága sem haladhatja meg a 6,0 m-t. A területen elhelyezhető építményt az adott terület építési hagyományainak megfelelően kell kialakítani.

Az erdőként nyilvántartott telekrészekben épületet elhelyezni nem lehet, de a telek egyéb hasznosítású területein az erdő területének beszámításával - amennyiben az övezetre vonatkozó előírások megengedik – épület elhelyezhető.

A beépíthetőség mértékét el nem érő telkek esetében a meglévő épületek bővítése – ahol ezzel a lehetőséggel 1989 január 1. után még nem éltek – a vonatkozó szabályozási előírásoknak megfelelően max. 3%-os beépítettségig, de telkenként legfeljebb 25 m<sup>2</sup>-rel egy alkalommal engedélyezhető.

Lakókocsi, lakókonténer nem helyezhető el.

- i) **Mk1** – el jelölt övezet kertes mezőgazdasági övezet, mely a szőlőkataszter szerinti I. osztályba sorolt.

A terület szőlőműveléssel hasznosítandó. E területen a művelési ág csak szőlő művelési ágra változtatható. Szőlő más művelési ágba – a terület pihentetése, illetve egyéb célból – csak az illetékes hegyközség, annak hiányában a település jegyzőjének engedélyével sorolható.

A szőlőművelés tényét a terület pontosan meghatározott százalékában az illetékes hegyközségnek, ahol a hegyközség nem alakult meg, a település jegyzőjének nyilatkozatával kell igazolni.

A területen építeni csak a legalább 80 %-ban szőlőműveléssel hasznosított telken, kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy borturizmust szolgáló épületet lehet.

A beépíthető telek legkisebb nagysága 2000 m<sup>2</sup>.

Épületet csak művelt telekre, legfeljebb 3%-os beépítettségig, szabadonállóan, legalább 3,0 m-es oldalkert biztosításával lehet építeni.

Az építhető épületek építménymagassága a 4,0 m-t nem haladhatja meg, s legmagasabb homlokzatának magassága sem haladhatja meg a 6,0 m-t. A területen elhelyezhető építményt az adott terület építési hagyományainak megfelelően kell kialakítani.

A beépíthetőség mértékét el nem érő telkek esetében a meglévő épületek bővítése – ahol ezzel a lehetőséggel 1989 január 1. után még nem éltek – a vonatkozó szabályozási előírásoknak megfelelően max. 3%-os beépítettségig, de telkenként legfeljebb 25 m<sup>2</sup>-rel egy alkalommal engedélyezhető.

Lakókocsi, lakókonténer nem helyezhető el.

- j) **Mk2** – vel jelölt övezet kertes mezőgazdasági övezet, mely a szőlőkataszter szerinti II. osztályba sorolt.

A terület szőlőműveléssel és gyümölcsstermesztéssel hasznosítandó. A területen lévő földrészletek jelenlegi művelési ága magváltoztatásához az illetékes hegyközség, annak hiányában a település jegyzőjének engedélye szükséges. A művelés tényét a terület pontosan meghatározott százalékában az illetékes hegyközségnek, ahol a hegyközség nem alakult meg, a település jegyzőjének nyilatkozatával kell igazolni.

Építeni csak legalább a 75 %-ban szőlő-, illetve gyümölcsműveléssel hasznosított telken lehet.

A beépíthető telek legkisebb nagysága 2000 m<sup>2</sup>.

Épületet csak művelt telekre, legfeljebb 3%-os beépítettségig, szabadonállóan, legalább 3,0 m-es oldalkert biztosításával lehet építeni.

Az építhető épületek építménymagassága a 4,0 m-t nem haladhatja meg, s legmagasabb homlokzatának magassága sem haladhatja meg a 6,0 m-t. A területen elhelyezhető építményt az adott terület építési hagyományainak megfelelően kell kialakítani.

A beépíthetőség mértékét el nem érő telkek esetében a meglévő épületek bővítése – ahol ezzel a lehetőséggel 1989 január 1. után még nem éltek – a vonatkozó szabályozási előírásoknak megfelelően max. 3%-os beépítettségig, de telkenként legfeljebb 25 m<sup>2</sup>-rel egy alkalommal engedélyezhető.

Lakókocsi, lakókonténer nem helyezhető el.

- (3) Az általános árutermelő mezőgazdasági területeken lévő:
- Szőlőműveléssel hasznosított telkekkel rendelkező tulajdonos – ha az egy borvidéken lévő telkeinek összterülete 5 ha-nál nagyobb – a szőlője művelésével, feldolgozásával, illetve ehhez kapcsolódó (nem szállodai célú) borturizmussal összefüggő építési szándékát megvalósíthatja csak az egyik - a Nemzeti Park területének természeti és kezelt övezetén kívül lévő – telkén. A beépíthető terület nagysága a beszámított telkek összterületének 1%-át, egyúttal a beépített telkek beépítettsége a 25%-ot nem haladhatja meg. Az 5 ha-nál nagyobb összterület megállapításánál a kertgazdasági területek alövezetén lévő telkek is beszámíthatóak, de építési jogot e telkekre csak a kertgazdasági területek övezeti előírásai szerint lehet szerezni. Az építési jog megszerzéséhez beszámított, de beépítésre nem került telkekre – a tulajdonos érdekében – telekalakítási és építési tilalmat kell az építésügyi hatóság megkeresésére bejegyezni.
  - Művelt gyümölcsültetvény esetén 3 ha-nál nagyobb telken a mezőgazdasági termelést, feldolgozást szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 0,5%-át, illetve az 1000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg.
- (4) A telkek művelési ága a beépítés feltételeként akkor fogadható el, ha az a telek területének legalább 80%-án meghatározó (kivéve Mk2 övezetben).
- (5) A termőföldön történő beruházásokat úgy kell megtervezni, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa. A beruházás megvalósítása során a beruházó, üzemeltető köteles gondoskodni a termőréteg megmentéséről. A beruházások során figyelemmel kell lenni a termőföld védelméről szóló jogszabályok előírásaira (jelenleg 1994. évi LV. törvény).
- (6) A természetvédelmi, természeti területeken történő beruházás, művelési ág változtatás esetében a természet védelméről szóló jogszabályok előírásait is be kell tartani.
- (7) A mezőgazdasági rendeltetésű területeken engedélyezhető épületek elhelyezésének, kialakításának további előírásai, amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek:
- a beépítés szabadon állóan, legalább 3,0 m oldalkerttel, technológiai építmények kivételével legfeljebb 4,5 m építménymagassággal építhetők, a legmagasabb homlokzatmagasság sem haladhatja meg a 6,0 m-t
  - A területen elhelyezhető építményt az adott terület építési hagyományainak megfelelően kell kialakítani. Az épületek 25-45 fokos hajlásszögű magastetővel építhetők.
  - A lakóépület tetőhéjalása hullámpala, műanyag hullámlemez, bit. hullámlemez, valamint fém hullám- és trapézlemez nem lehet.

### Vízgazdálkodási területek

#### 14.§.

- (1) A község közigazgatási területén lévő vízgazdálkodási területek:
- i) patakok, vízfolyások (Radai malomárok) medre és parti sávja (**V**)
  - j) Kis-Balaton területe (**Vf**)
  - k) víztermelő kutak területe és védőima (**V**)

- (2) A területeken építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.
- (3) A patakok, vízfolyások, árkok medrének, partjának karbantartását biztosítani kell, ahol nem közterülettel határosak, ott a munkálatok elvégzéséhez szükséges gépek számára a közlekedési sávot szükség szerint fenn kell tartani. A parti sáv szélessége a patakok esetén mindkét oldalon 6-6 m, melyen belül a munkálatokat akadályozó növényzet, valamint épületek, építmények nem helyezhetők el.
- (4) A védett természeti területeken lévő nádasok területén **(Vf)** tilos minden olyan mechanikai beavatkozás (pl. kotrás, feltöltés, építés, vízi állás, csónakút, horgászhely létesítése), amely a nádas állományát, annak minőségét károsítja, illetőleg a nádas pusztulását eredményezheti.

### **III. Fejezet Egyéb rendelkezések**

#### **Műemlék és településképvédelem 15.§.**

- (1) A község területén műemléki védettségű épület, építmény nincs.
- (2) A helyi építészeti, régészeti és természeti értékek védelmére önkormányzati rendelet alkotása szükséges, mely meghatározza a helyi védelemre javasolt épületek, építmények, régészeti lelőhelyek és természeti értékek körét, azok megóvásával, helyreállításával, esetleg hasznosításával kapcsolatos önkormányzati, valamint tulajdonosi kötelezettségeket ill. jogokat.
- (3) A közigazgatási területen lévő helyi védelemben részesülő építmények:
  - l) Római katolikus templom (hrsz: 263)
  - m) Római katolikus plébánia (hrsz: 263)
  - n) Mária szobor (hrsz: 263)
  - o) Kereszt a templomkertben (hrsz: 263)
  - p) Kereszt a Petőfi utcában (a 206. hrsz. út torkolatában)
  - q) Kereszt a 231/2 és 231/6 telkek közös határán
  - r) Kereszt a Petőfi u. és Kossuth u. kereszteződésében
  - s) Kereszt a község d-i részén a 7522 sz út mellett
  - t) Kereszt a szőlőhegyen (hrsz: 517)
  - u) Kereszt a szőlőhegyen (hrsz: 707)
- (4) A védelem alá helyezett objektum jókarban tartásáról, a rendeletben meghatározott értékek fenntartásáról általában a tulajdonos köteles gondoskodni.
- (5) A helyi védelem alá tartozó objektumok rendeltetésszerű használatán túli költségek biztosítására a tulajdonos kérésére az Önkormányzat egyedi döntés alapján támogatást nyújthat.
- (6) A helyi művi értékek megszüntetése, szerkezetének, külső megjelenésének megváltoztatása, ill. egyéb jelentős építési munkák végzése esetén a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal véleményét is ki kell kérni.
- (7) A helyi védelem alá helyezett építményeken, azok telkein és telkei előtt annak környezetében reklám csak a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal véleményének figyelembe vételével helyezhető el.

- (8) A közigazgatási területen lévő helyi jelentőségű és helyi védelemben részesülő régészeti lelőhelyek a településszerkezeti terven jelölt:
1. lelőhely: bel- és külterület  
(43/1, 45/2, 47/2, 48, 49, 50, 51/1, 339, 340, 341/1,2,3, 343/3-11, 020/44-45 hrsz.)
  2. lelőhely: Kossuth u. I. belterület  
(3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 47/3 hrsz.)
  3. lelőhely: Kossuth u. II. bel- és külterület  
(328-338, 036/3, 036/21 hrsz.)
  4. lelőhely: Fekete-sziget  
(Kis-Balaton területén: 08/2 hrsz.)
- (9) A régészeti lelőhelyeket – a fenntartható használat elvének figyelembe vételével – csak olyan mértékben lehet igénybe venni, hogy azok állománya számottevően ne csökkenjen, illetve eredeti összefüggéseik jelentősen ne károsodjanak.
- (10) A régészeti örökség elemeit lehetőleg eredeti lelőhelyükön, eredeti állapotukban, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni.
- (11) A régészeti lelőhelyek védelméről „A kulturális örökség védelméről” szóló (jelenleg 2001. évi LXIV.) törvény rendelkezései szerint kell gondoskodni. A régészeti lelőhelyeket érintő fejlesztések, beruházások esetén a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt az engedélyezési eljárások során szakhatóságként kell bevonni.  
A földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal által nyilvántartott régészeti lelőhelyeket el kell kerülni, vagy a beruházással veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tární.
- A lelőhelyeken földmunka csak a megelőző régészeti feltárások elvégzése után végezhető
  - Az emléket, vagy leletet az illetékes települési önkormányzat jegyzőjének haladéktalanul be kell jelenteni. E kötelezettség a felfedezőt, az ingatlan tulajdonosát, az építtetőt és a kivitelezőt egyaránt terheli.
- (12) Országos védelemben részesülő természeti érték:
- Balaton-felvidéki Nemzeti Park – természetvédelmi terület
- (13) A természetvédelmi területen csak extenzív jellegű vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók.
- (14) A természetvédelmi területen a kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.
- (15) A tájékoztató táblák, köztárgyak és hirdető berendezések elhelyezésénél elsősorban a szabályozási terven e célra kijelölt helyeket kell figyelembe venni.

### **A környezet védelmére vonatkozó előírások**

#### **16.§.**

- (1) Az építmények és használatuk külön-külön és együttesen sem eredményezhetnek a jogszabályokban és más hatósági előírásokban megállapított terhelési határértéket meghaladó káros hatást a környezetükre. A káros környezeti hatás értékét a területen már meglévő háttér értékekkel együtt kell figyelembe venni.

- (2) Az építmények terhelési határértékeit zaj- és rezgésvédelem, talajvédelem, radioaktivitás, a levegő tisztaságának védelme és a vízminőség tekintetében az építési és hatósági engedélyek megkérésekor a hatályos jogszabályok alapján kell meghatározni.
- (3) Ha a terhelési határértéket meghaladó környezeti hatás más megoldással (pl. megfelelő műszaki kialakítással) nem hárítható el, a környezeti hatás előidézője védőterületet köteles kialakítani.
- (4) Zaj- és rezgésvédelem:
- a lakóterületekre és településközponti vegyes területekre vonatkozóan a zajkibocsátás megengedett mértéke:  
nappal (6-22 ó) 50, éjjel (22-6 ó) 40 DB.
  - a turisztikai és szabadidős használatú területekre, valamint a védett természeti területekre vonatkozóan a zajkibocsátás megengedett mértéke:  
nappal (6-22 ó) 45, éjjel (22-6 ó) 35 DB.
  - a gazdasági területekre vonatkozóan a zajkibocsátás megengedett mértéke:  
nappal (6-22 ó) 60, éjjel (22-6 ó) 50 DB.
- (5) Levegőtisztaság-védelem:
- Minden újonnan létesülő gazdasági létesítményre, amelynél koncentrált porkibocsátás várható, egyedi emissziós határérték meghatározása szükséges
  - Diffúz légszennyezést okozó tevékenység csak zárt térben végezhető
  - Új létesítmények fűtése a levegőtisztaság védelme érdekében elsődlegesen csak vezetékes energiahordozó (villamos energia, földgáz), vagy a környezetet károsodását nem okozó megújuló energiaforrások igénybevételével engedélyezhető.
- (6) Vízminőség-védelem:
- A Kis-Balaton területe felszíni vízminőségvédelmi területnek minősül.
  - A község kommunális szennyvízcsatornával ellátott területein a keletkező szennyvizet a szennyvízcsatornába kell vezetni. E területeken közműpótló műtárgy átmenetileg sem építhető.
  - Tilos szennyvizet, szemetet felhagyott kutakba, élő vízfolyásba, ill. csapadékvíz elvezető árokba bevezetni, gyűjteni, vagy elhelyezni.
- (7) Természetvédelmi területen a természetes vízfolyások mentén 50-50 m távolságon belül csak a vízgazdálkodással, árvízvédelemmel kapcsolatos építmények helyezhetők el.
- (8) Talajvédelem, hulladékgazdálkodás:
- A kommunális hulladékgyűjtést zárt rendszerű gyűjtőedényekkel kell biztosítani, rendszeres közüzemi ürítésükről, szállításukról gondoskodni kell.
  - A veszélyesnek minősülő hulladékot, üzemi hulladékot az érvényes jogszabályoknak megfelelően kell kezelni, szállítani, ártalmatlanítani.
  - Az építés során keletkező hulladékot átmenetileg az építési területen belül kell tárolni, azt az építés befejeztével hatóságilag engedélyezett lerakóba el kell szállítani.
  - A közigazgatási területen az elhullott állatok tetemét engedéllyel rendelkező feldolgozó-, vagy ártalmatlanító helyre kell szállítani.
  - A termőföld védelméről szóló törvény előírásait be kell tartani.
- (9) Zajt és rezgést kibocsátó berendezés, tevékenység úgy létesíthető, ill. üzemeltethető, ha zaj- és rezgés-kibocsátása nem haladja meg az előírt zajterhelési határértékeket

**A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító  
sajátos jogintézmények  
18. §.**

- (1) Telekalakítás:
- a/ Telket csak úgy szabad kialakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak és a szabályozási tervnek megfelelően.
  - b/ Telekalakítás csak jogerős telekalakítási engedély alapján végezhető.
  - c/ A telekalakítási engedélykérelemhez a külön jogszabályban foglaltak szerint telekalakítási tervet kell készíteni.
- (2) Elővásárlási jog:  
Nagyrada Község Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg:
- a/ a szabályozási tervben jelzett tervezett lakótelkek területére: 020/26 hrsz. telek tervezett része, 036/4-15 hrsz. telkek tervezett része.
  - b/ a szabályozási tervben jelzett településközponti vegyes terület bővítési területére: 256, 257, 258, 259 és 260 hrsz. telkekre
- (3) Kisajátítási jog:  
Nagyrada Község Önkormányzatát kisajátítási jog illeti meg:
- a/ a szabályozási tervben jelzett tervezett lakótelkek területére: 020/26 hrsz. telek tervezett része, 036/4-15 hrsz. telkek tervezett része.
  - b/ a 256, 257, 258, 259 és 260 hrsz. telkekre településközpont vegyes (Vt) terület bővítésének céljára
  - c/ a szabályozási terven szereplő újonnan tervezett közparkok területére: 036/15 hrsz. egy része, 71, 72 hrsz., 238 hrsz., 265/1 hrsz., 020/26 hrsz. valamint a 04/3 hrsz. egy része.
- (4) Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés:  
A Helyi Építési Szabályzat, ill. a szabályozási terv szerint szükséges új utak létesítése, meglévő utak bővítése, vagy szabályozása érdekében az építésügyi hatóság a teleknek a kiszolgáló út céljára szükséges részét - kisajátítási eljárás nélkül - a Nagyrada Községi Önkormányzat javára igénybe veszi és lejegyzzi (020/26 hrsz. telek tervezett része, 036/4-15 hrsz. telkek tervezett része).

**ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

**20.§.**

- (1) E rendelet és a hozzá tartozó szabályozási terv 2003. december 01. napján lép hatályba. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni.
- (2) E rendelet kihirdetéséről a körjegyző gondoskodik.

Nagyrada, 2003. november 27.

.....  
László Árpád  
körjegyző

.....  
Kozári Margit  
polgármester