

**ZALASZENTGYÖRGY HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
(HÉSZ)**

**Zalaszentgyörgy Község Önkormányzata  
Képviselőtestületének  
9./2007.(IX.14) számú rendelete  
Zalaszentgyörgy Község helyi építési szabályzatáról  
és szabályozási tervéről  
Egységes Szerkezetben 2008. májusi módosítással**

**2007. szeptember**

**Zalaszentgyörgy Község Önkormányzata**  
**Képviselőtestületének**  
**9./2007.(IX.14.) számú rendelete**  
**Zalaszentgyörgy Község helyi építési szabályzatáról**  
**és szabályozási tervéről**  
**Egységes Szerkezetben 2008. májusi módosítással**

Zalaszentgyörgy Község Képviselő-testülete A Helyi Önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 16. § (1) bekezdése, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. 6. § (3) bek. a) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a törvény 8. §-ában foglalt rendezési elvek figyelembe vételével jóváhagyja Zalaszentgyörgy Község Szabályozási Tervét, és megalkotja a Helyi Építési Szabályzatát (továbbiakban: rendelet), valamint elrendeli ezek együttes alkalmazását.

## I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

### 1. §

#### A rendelet területi hatálya

A jelen rendelet területi hatálya Zalaszentgyörgy Község közigazgatási területére terjed ki.

### 2. §

#### A rendelet alkalmazása<sup>1</sup>

- (1) Az 1.§-ban meghatározott területen belül területet felhasználni, földrészletet kialakítani, építmények (létesítmények) elhelyezésére építési telket, építési területet (közpark esetén területet) kialakítani és beépíteni, út- és egyéb közlekedési, továbbá közműhálózatot és általában bármilyen építményt (létesítményt) elhelyezni, valamint e célra építésügyi hatósági engedélyt adni csak az 1997. évi LXXVIII. törvénynek (Étv.), az ezt módosító 1999. évi CXV. törvénynek, a 253/1997. (XII.20.) Korm. sz. rendeletnek az Országos Település-rendezési és Építési Követelményekről (továbbiakban: OTÉK), az általános érvényű egyéb rendelkezéseknek, hatósági és szakhatósági előírásoknak, valamint a jelen rendelet (Helyi Építési Szabályzat) előírásainak megfelelően szabad.
- (2) A jelen rendelet előírásait az annak mellékletét képező szabályozási tervvel együtt kell alkalmazni.

---

<sup>1</sup> A lábjegyzetben lévő utalások nem részei a rendeletnek, hanem az építésügyi hatósági munkát kívánják megkönnyíteni az adott részre vonatkozó magasabb szintű jogszabályok megadásával. Itt szerepelnek az esetleges magyarázatok, kiegészítések, melyek szintén nem részei a rendeletnek.

## 3. §

**Szabályozási elemek**

A **szabályozási tervelapon** kötelező és irányadó szabályozási elemek szerepelnek:

**Kötelező szabályozási elemek:**

- Belterületi határvonal,
- kötelező szabályozási vonal,
- építési hely határa,
- területegység határa, jele és előírása (max. szintterület-sűrűség),
- építési övezet határa,
- építési övezetre vonatkozó beírások:
  - a kialakítható legkisebb telekterület mérete,
  - a beépítési mód,
  - a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%),
  - a megengedett építménymagasság,
  - a zöldfelület legkisebb mértéke
- védőtávolságok határa,
- beültetési kötelezettségű területek határa,
- elővásárlási joggal érintett területek határa,
- műemlék,
- műemléki környezet határa,
- helyi védelem alatt álló épületek és alkotások

**Irányadó szabályozási elemek:**

- telekhatárok,
- gyalogutak

- a) A kötelező szabályozási vonalakat a területek rendeltetésszerű felhasználása, telekalakítás és építmények elhelyezése során be kell tartani. E vonalak csak a szabályozási terv módosításával változtathatók.
- b) A szabályozási tervben jelölt telekhatárokat a telekalakítási terv, illetve a kitűzési tervek készítésénél irányadó jelleggel kell figyelembe venni.

## 4. §

**A tervezési terület területfelhasználási egységeinek tagozódása**

- (1) Az 1.§. szerinti terület **beépítésre szánt** és **beépítésre nem szánt** területből áll.
- (2) A **beépítésre szánt terület** az alábbi területfelhasználási egységekre (építési övezetekre) tagozódik:
  - a) falusias lakóterület,
  - b) településközpont vegyes terület,
  - c) gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület,
  - d) különleges terület, ezen belül
    - rekreációs,
    - temető
- (3) A **beépítésre nem szánt terület** a következő területfelhasználási egységekre tagozódik:
  - a) közlekedési és közműterület,
  - b) zöldterület, közkert
  - c) erdő, ezen belül
    - gazdasági,
    - védő
  - d) mezőgazdasági terület, ezen belül
    - általános,
  - e) vízgazdálkodási terület.
    - tó, árok, patak, folyó

## II. A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

### 5. §

#### A kerítésekre vonatkozó előírások

Közterület felőli telekhatáron *maximum 1,80 m magas, áttört, kerítés* létesítése engedélyezhető. A lábazat maximum 70 cm lehet. A kerítések felületének 0,80 m és 1,80 m magasság közötti sávja, legalább 75 %-ban áttört és átlátható felületként alakítandó ki.

### 6.§

#### Építmények elhelyezése<sup>2</sup>

- (1) Az előkertben támfalgarázs - elvi engedélyben meghatározott feltételekkel - abban az esetben helyezhető el, ha:
  - a) az eredeti terep átlagos lejtése - a közterület felőli homlokzatsík és a támfalgarázs hátsó falának külső síkja között - indokolttá teszi és a támfalépítmény terepszint alatti építményként növényzettel fedett tetőkerttel kerül kialakításra, továbbá
  - b) a támfalgarázs kapuinak összes szélessége - szabályozási terv eltérő előírása hiányában - telkenként összesen legfeljebb 6 m.
- (2) A terepszint alatt elhelyezett építményeket, építményrészeket - támfalgarázs kivételével - az építési helyen belül kell elhelyezni.
- (3) Az előkert méretének meghatározásánál kialakult beépítés esetén – ha a SZT külön nem jelöli - a területen jellemző méreteket kell alkalmazni.
- (4) Az oldalhatáron álló beépítés esetén az épületeket a telekhatáron vagy attól max. 1,0 m-re kell elhelyezni.
- (5) A meglévő, oldalhatáron álló beépítésű építési 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 tűzvesélyességi osztályába tartozó I-III. tűzállóságú fokozatú épületek közötti távolság 4 m-ig csökkenthető. A távolság csökkentésének feltétele továbbá, hogy 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 szellőzőnyílások vannak<sup>3</sup>. Nem kell tűztávolságot tartani olyan két épület között, amelyek közül a magasabb átfedő homlokzat nyílás nélküli tűzfalként kerül kialakításra, illetve létesült. Amennyiben a meghatározott távolság nem tartható, akkor minden esetben az építési engedélyezési eljárás során be kell szerezni a tűzvédelmi szakhatóság véleményét.
- (6) A település belterületén elhelyezhető és felújításra kerülő építményeket a település építési hagyományainak megfelelő megjelenéssel és a környezetükkel összhangban kell kialakítani.

<sup>2</sup> Építmények elhelyezése, ha a HÉSZ előírásai szigorúbb szabályokat nem állapít meg, az OTÉK vonatkozó előírásai szerint történhet. Az OTÉK 32 § szerinti építmények valamennyi építési övezetben és övezetben elhelyezhetők.

<sup>3</sup> az OTÉK 37. § (4) bek. szerint

- (7) Elhelyezhető melléképítmények:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) hulladékártály-tároló kerítéssel egybeépítve (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal) ,
  - c) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz) ,
  - d) kerti víz-és fürdőmedence, -napkollektor,
  - e) kerti épített tűzrakóhely,
  - f) kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel,
  - g) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő.

## 7. §

### **Anyaghasználatra vonatkozó előírások**

A település belterületén tetőfedésre a hagyományos sík vagy sajtolt agyagcserép, a cserépszínű, szürke vagy barna betoncserép, nem színezett pala, zsúpfedés, korcolt horganylemezfedés és üvegtető használható, valamint zöldtető kialakítható. Hullám- és trapézlemez, bitumenes zsindegy nem alkalmazható.

### III. A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

#### 8. §

##### A falusias lakóterületekre vonatkozó általános előírások

- (1) A lakóterületek építési övezeti tagolását a szabályozási tervlap tünteti fel.
- (2) A lakóterületeken az OTÉK előírásai szerinti épületek helyezhetők el, egy építési telken maximum 2 lakóegység. A lakóépületen kívül mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, a lakosság alapfokú ellátását biztosító kereskedelmi, vagy szolgáltató és vendéglátó épület, szálláshely, kézműipari építmény, igazgatási, egyházi, szociális, oktatási, egészségügyi épület is elhelyezhető az övezeti előírások betartásával. Meglévő lakóépület - igény esetén - ilyen célra *átminősíthető*.
- (3) Kialakult telkek esetében telekhatár-rendezés esetén a minimális telekterület értéke 10 %-kal csökkenthető.
- (4) Az épületek homlokzatszínezésénél a fehér és a tört-fehér árnyalatai, valamint a **pasztell**-sárga, -okker, -barna, -rozsdabarna, -zöld színek alkalmazhatók.
- (5) A lakóterületen a lakókörnyezetet zavaró, nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, por, vagy bármilyen szennyeződést okozó, vagy a települést esztétikai okból zavaró ipari, kisipari, szolgáltató létesítmények, raktárak kialakítása nem lehetséges.
- (6) Az épületek melletti feltöltés, illetve bevágás maximum 1,0 m lehet (az építménymagasság az eredeti terepszinttől számítandó!).
- (7) A lakóterületeken üzemanyagotöltő nem létesíthető.

#### 9. §

##### A falusias lakóterület egyes építési övezeteire vonatkozó előírások<sup>4</sup>

(a szabályozási tervlap szerint)

- (1) Az **Lf-K1** jelű *falusias lakóterület*, a *Kossuth Lajos utca mentén fekvő területekre*.
  - a) A kialakítható legkisebb telekméret 900 m<sup>2</sup>. A telek legkisebb utcai homlokvonalának szélessége 18m legyen.
  - b) Maximum 6,0 m-es építménymagasságú lakóépületek, illetve állattartó épületek elhelyezésére szolgál, a kialakult állapot szerinti – jellemzően oldalhatáron álló - beépítéssel.
  - c) Az elhelyezendő épületeket magastetővel, a környező beépítés jellegét figyelembe véve kell kialakítani. A tető hajlásszöge 35° és 45 ° között legyen. Asszimmetrikus tető kialakítása kerülendő.
  - d) az engedélyezhető legnagyobb beépítettség 25 %, de az 1000 m<sup>2</sup>-en felüli terület csak 10 %-a beépíthető.
  - e) a minimális zöldfelületi borítottság 60 %.
  - f) Az előkert méretét a kialakult beépítéshez igazodóan, az illeszkedés szabálya szerint kell kialakítani.
  - g) Az oldalkert minimum 6,0 m, hátsókert minimum 6,0 m legyen.

<sup>4</sup> az OTÉK 14.§-a szerinti építmények elhelyezésére

- (2) Az **Lf-K2** jelű falusias lakóterület a Petőfi utcában található, parasztházias területre.
- A kialakítható legkisebb telekméret 1000 m<sup>2</sup>.
  - Nyúlványos (nyeles) telek kialakítása **nem engedélyezhető**. Maximum kétlakásos, maximum 4,5 m-es építménymagasságú elsősorban lakóépületek, elhelyezésére szolgál, a kialakult állapot szerinti – jellemzően oldalhatáron álló - beépítéssel.
  - Az elhelyezendő épületeket lehetőség szerint magastetővel, a környező beépítés jellegét figyelembe véve kell kialakítani.
  - az engedélyezhető legnagyobb beépítettség 20 %, de az 1000 m<sup>2</sup>-en felüli terület csak 10 %-a beépíthető.
  - a minimális zöldfelületi borítottság 65 %.
  - Az előkert minimum 5,0 m, oldalkert minimum 4,5 m, hátsókert minimum 6,0 m legyen.
- (3) Az **Lf-K3** jelű *falusias lakóterület, jellemzően a 60-as években beépült területekre*.
- A kialakítható legkisebb telekméret 600 m<sup>2</sup>.
  - Nyúlványos (nyeles) telek kialakítása **nem engedélyezhető**. Maximum 5,0 m-es építménymagasságú elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál, a kialakult állapot szerinti – jellemzően oldalhatáron álló - beépítéssel.
  - Az elhelyezendő épületeket magastetővel, a környező beépítés jellegét figyelembe véve kell kialakítani. A tető hajlásszöge 35o és 45 o között legyen.
  - Az engedélyezhető legnagyobb beépítettség 30 %, de a 600 m<sup>2</sup>-en felüli terület csak 10 %-a beépíthető.
  - A minimális zöldfelületi borítottság 55 %.
  - Az előkert minimum 5,0 m, oldalkert minimum 5,0 m, hátsókert minimum 5,0 m legyen.
- (4) Az **Lf-K4** jelű falusias lakóterület, az Ady utca új beépítésű és Kossuth utca nyugati végén lévő területekre.
- A kialakítható legkisebb telekméret 800 m<sup>2</sup>.
  - Maximum 5,0 m-es építménymagasságú elsősorban lakóépületek, elhelyezésére szolgál, a kialakult állapotnak megfelelően – jellemzően oldalhatáron álló - beépítéssel, a szabályozási tervlap szerint.
  - Az elhelyezendő épületeket lehetőség szerint magastetővel, a környező beépítés jellegét figyelembe véve kell kialakítani.
  - Az engedélyezhető legnagyobb beépítettség 20 %, de a 800 m<sup>2</sup>-en felüli terület csak 10 %-a beépíthető.
  - a minimális zöldfelületi borítottság 65 %.
  - Az előkert minimum 5,0 m, oldalkert minimum 5,0 m, hátsókert minimum 5,0 m legyen.



- (5) Az **Lf-K5** jelű falusias lakóterület, a Petőfi utca elején, a kistelkes területre.
- A kialakítható legkisebb telekméret 550 m<sup>2</sup>.
  - Maximum kétlakásos, maximum 5,0 m-es építménymagasságú elsősorban lakóépületek, elhelyezésére szolgál, a kialakult állapot szerinti – jellemzően oldalhatáron álló - beépítéssel.
  - Az elhelyezendő épületeket lehetőség szerint magastetővel, a környező beépítés jellegét figyelembe véve kell kialakítani.
  - az engedélyezhető legnagyobb beépítettség 30 %,
  - a minimális zöldfelületi borítottság 60 %.
  - Az előkertet és a hátsókertet a kialakult állapotnak megfelelően, az illeszkedés szabálya szerint kell kialakítani, az oldalkert minimum 5,0 m legyen.
- (6) Az **Lf-K6** jelű falusias lakóterület, a Tó mellett.
- A kialakítható legkisebb telekméret 800 m<sup>2</sup>.
  - A terület fekvése tájba illeszkedő épület elhelyezését kívánja.
  - Maximum 4,0 m-es építménymagasságú elsősorban lakóépületek, elhelyezésére szolgál, a kialakult állapot szerinti – jellemzően szabadonálló - beépítéssel.
  - Az elhelyezendő épületeket magastetővel kell kialakítani. A tetőhajlásszög 20-40° között legyen.
  - az engedélyezhető legnagyobb beépítettség 20 %.
  - A gerincmagasság maximum 8 m lehet.
  - a minimális zöldfelületi borítottság 65 %.
  - Az előkertet és a hátsókert a szabályozási tervlap szerint kell kialakítani, az oldalkert minimum 3,0 m legyen.
- (7) Az **Lf-K7** jelű *falusias lakóterület, a Kossuth Lajos utca keleti és nyugati végein fekvő területekre.*
- A kialakítható legkisebb telekméret 900 m<sup>2</sup>. A telek legkisebb utcai homlokvonalának szélessége 18m legyen.
  - Maximum 6,0 m-es építménymagasságú lakóépületek, illetve állattartó épületek elhelyezésére szolgál, a kialakult állapot szerinti – jellemzően oldalhatáron álló - beépítéssel.
  - Az elhelyezendő épületeket magastetővel, a környező beépítés jellegét figyelembe véve kell kialakítani. A tetőhajlásszög 35-45° között legyen. Asszimmetrikus tető kialakítása kerülendő.
  - Az engedélyezhető legnagyobb beépítettség 25 %, de a 1000 m<sup>2</sup>-en felüli terület csak 10 %-a beépíthető.
  - A minimális zöldfelületi borítottság 60 %.
  - Az előkert minimum 5,0 m, oldalkert minimum 6,0 m, hátsókert minimum 6,0 m legyen.

- (8) Az **Lf-1** jelű falusias lakóterület a Zélpusztai út mellett kialakítandó lakóterületekre.
- A kialakítható legkisebb telekméret 900 m<sup>2</sup>. A telek legkisebb utcai homlokvonalának szélessége 20 m legyen.
  - Nyúlványos (nyeles) telek kialakítása **nem engedélyezhető**. Maximum kétlakásos, maximum 5,0 m-es építménymagasságú elsősorban lakóépületek, elhelyezésére szolgál, oldalhatáron álló beépítéssel.
  - Az elhelyezendő épületeket lehetőség szerint magastetővel, az Lf-K2 területen található épületek jellegét figyelembe véve kell kialakítani.
  - az engedélyezhető legnagyobb beépítettség 20 %,
  - a minimális zöldfelületi borítottság 65 %.
  - Az előkert minimum 5,0 m, oldalkert minimum 5,0 m, hátsókert minimum 5,0 m legyen.
- (9) Az **Lf-2** jelű falusias lakóterület, az Ady utca és a Petőfi utca között fekvő területen, illetve a Petőfi utcában lévő telekalakítás útján kialakítandó területen.
- A kialakítható legkisebb telekméret 800 m<sup>2</sup>. A telek legkisebb utcai homlokvonalának szélessége 20m.
  - Nyúlványos (nyeles) telek kialakítása nem engedélyezhető. Maximum kétlakásos, maximum 5,0 m-es építménymagasságú elsősorban lakóépületek, elhelyezésére szolgál, jellemzően szabadon álló beépítéssel.
  - az engedélyezhető legnagyobb beépítettség 25 %,
  - a minimális zöldfelületi borítottság 60 %.
  - Az előkert minimum 5,0 m, oldalkert minimum 3,0 m, hátsókert minimum 6,0 m legyen, a szabályozási terven jelölt építési hely szerint.
- (10) Az **Lf-3** jelű falusias lakóterület, az Ady utca és a Petőfi utca között fekvő területen.
- A kialakítható legkisebb telekméret 900 m<sup>2</sup>.
  - Nyúlványos (nyeles) telek kialakítása nem engedélyezhető.
  - Maximum kétlakásos, maximum 5,0 m-es építménymagasságú elsősorban lakóépületek, elhelyezésére szolgál, jellemzően oldalhatáron álló beépítéssel.
  - az engedélyezhető legnagyobb beépítettség 25 %,
  - a minimális zöldfelületi borítottság 60 %.
  - Az előkert minimum 5,0 m, oldalkert minimum 5,0 m, hátsókert minimum 6,0 m legyen, a szabályozási terven jelölt építési hely szerint.
- (11) Az **Lf-4** jelű nagy telkes, falusias lakóterület, a Petőfi utcánál.
- A kialakítható legkisebb telekméret 1500 m<sup>2</sup>.
  - Nyúlványos telek kialakítása nem engedélyezhető.
  - Maximum kétlakásos, maximum 5,0 m-es építménymagasságú elsősorban lakóépületek, elhelyezésére szolgál, jellemzően oldalhatáron álló beépítéssel.
  - az engedélyezhető legnagyobb beépítettség 20 %,
  - a minimális zöldfelületi borítottság 65 %.
  - Az előkert minimum 5,0 m, oldalkert minimum 5,0 m, hátsókert minimum 6,0 m legyen, a szabályozási terven jelölt építési hely szerint.

- (12) Az **Lf/M** jelű külterületi falusias lakóterület. Az övezet a már kialakult, tanya jellegű külterületi lakóterület, ahol a falusias lakóterület beépítési szabályai szerint kell eljárni.
- Nyúlványos (nyeles) telek kialakítása *nem engedélyezhető*.
  - Minimális telekterület 1000 m<sup>2</sup>.
  - Maximum kétlakásos, maximum 5,0 m-es építménymagasságú lakó-, és gazdasági épületek a meglévő állapot szerinti elhelyezésére - jellemzően oldalhatáron álló - beépítéssel.
  - Az engedélyezhető legnagyobb beépítettség 15 %, de maximum 300 m<sup>2</sup>.
  - A minimális zöldfelületi borítottság 70 %.
  - Az előkert mérete igazodjon a hagyományokhoz, az oldalkert minimum 5,0 m legyen.

## 10. §

### **Településközpont vegyes terület vonatkozó általános előírások<sup>5</sup>**

- A **Vt** jelű településközpont vegyes terület alapfokú ellátó intézmények, illetve építmények elhelyezésére szolgál. Az elhelyezendő épületeket lehetőség szerint magastetővel, a környező beépítés jellegét figyelembe véve kell kialakítani.
- A területen a lakókörnyezetet zavaró, nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, por, vagy bármilyen szennyeződést okozó, vagy a települést esztétikai okból zavaró ipari, kisipari, szolgáltató létesítmények, raktárak kialakítása nem lehetséges.
- Az épületek melletti feltöltés, illetve bevágás maximum 1,0 m lehet (az építménymagasság az eredeti terepszinttől számítandó!).
- A településközpont vegyes területen üzemanyag-töltő nem létesíthető.
- Az intézményekhez előírt gépjármű várakozóhelyeket telken belül, illetve amennyiben az műszakilag nem megoldható, vagy más szempontból indokolatlan, az intézménytől számított 200 m-es körzeten belül közterületen - a beruházó költségén - kell biztosítani.<sup>6</sup>

## 11. §

### **Településközpont vegyes terület övezeti előírások<sup>7</sup>**

(a szabályozási tervlap szerint)

- Vt-1** településközpont vegyes terület, az óvoda, az orvosi rendelő és a művelődési ház területére.
  - A kialakítható legkisebb telekméret 700 m<sup>2</sup>. Maximum 7,5 m-es építménymagasságú épületek, illetve szolgáló épületek, a kialakult állapothoz igazodóan, - jellemzően szabadon álló - beépítéssel.
  - Nyúlványos (nyeles) telek kialakítása újonnan engedélyezhető.
  - az engedélyezhető legnagyobb beépítettség 40 %,
  - a minimális zöldfelületi borítottság 40 %.
  - A területen belül az előkert méretét a kialakult beépítéshez igazodóan, kell meghatározni, az oldalkert minimum 7,5 m, a hátsókert minimum 6,0 m legyen.

<sup>5</sup> az OTÉK 16.§-a szerinti építmények elhelyezésére szolgáló terület.

<sup>6</sup> az OTÉK 42. §-a szerinti számban.

<sup>7</sup> az OTÉK 16.§-a szerinti építmények elhelyezésére szolgáló terület.

- (2) **Vt-2** településközpont vegyes terület, a sportpályával szemközti kistelkes területre.
- A kialakítható legkisebb telekméret 400 m<sup>2</sup>. Maximum 4,5 m-es építménymagasságú épületek, illetve szolgáló épületek, a kialakult állapothoz igazodóan, - jellemzően oldalhatáron álló – beépítéssel.
  - Nyúlványos (nyeles) telek kialakítása újonnan engedélyezhető.
  - az engedélyezhető legnagyobb beépítettség 40 %,
  - a minimális zöldfelületi borítottság 40 %.
  - A területen belül az előkert méretét a kialakult beépítéshez igazodóan, kell meghatározni, az oldalkert minimum 4,5 m, a hátsókert minimum 6,0 m legyen.

## 12. §

### **Különleges –központi terület**

- (1) A **K-Közp** jelű építési övezetben településigazgatási és sporttevékenységet szolgáló, az azokat kiszolgáló vendéglátó és közösségi, maximum 7,5 m építménymagasságú, szabadon álló építmények, épületek helyezhetők el.
- A kialakítható legkisebb telekméret 4000m<sup>2</sup>.
  - A terület nem osztható meg, elvenni belőle nem lehet, azonban bővítendő déli irányba.
  - Az engedélyezhető legnagyobb beépítettség 10 %,
  - A minimális zöldfelületi borítottság 80 %.
  - Az előkert minimum 5,0 m, oldalkert minimum 3,0 m, hátsókert minimum 7,5 m legyen.

## 13. §

### **Különleges - vízisportterület**

A **K-Sp** jelű építési övezetben a kikapcsolódást és a vízisport tevékenységet szolgáló, az azokat kiszolgáló vendéglátó és közösségi, maximum 3,0 m építménymagasságú, szabadon álló építmények, épületek helyezhetők el.

- A kialakítható legkisebb telekméret 4000m<sup>2</sup>.
- A terület nem osztható meg, elvenni belőle nem lehet.
- Az engedélyezhető legnagyobb beépítettség 10 %,
- A minimális zöldfelületi borítottság 80 %.
- Az előkert minimum 5,0 m, oldalkert minimum 3,0 m, hátsókert minimum 3,0 m legyen.

## 14. §

**K – Te****Templom, és temetőterület**

- (1) Az építési övezetben csak a temetkezéshez és egyházi szertartások végzéséhez szükséges építmények helyezhetők el. A kialakítandó legkisebb telekméret 6000 m<sup>2</sup>.
  - a) A temető területe nem osztható meg, elvenni belőle nem lehet.
  - b) az engedélyezhető legnagyobb beépítettség 10 %,
  - c) a minimális zöldfelületi borítottság 80 %.
  - d) Az előkert minimum 5,0 m, oldalkert minimum 3,0 m, hátsókert minimum 6,0 m legyen.

## 15. §

**Különleges – Zélpusztá**

- (1) **K-Zél** jelű területen a Zélpusztai Kápolna telke. A kápolna műemlék.<sup>8</sup>
- (2) A **K-Zél** jelű építési övezetbe a vendéglátó, közösségi, szakrális, szállás, kulturális épületek, valamint ezek kiszolgálásához szükséges szolgálati lakás helyezhetők el.
  - a) Az építménymagasság maximum 6,5 m lehet, az épületek szabadonálló beépítéssel helyezhetők el.
  - b) A kialakítható legkisebb telekméret 4000m<sup>2</sup>
  - c) A terület nem osztható meg, elvenni belőle nem lehet.
  - d) Az engedélyezhető legnagyobb beépítettség 10 %,
  - e) A minimális zöldfelületi borítottság 70 %.
  - f) Az építési hely a szabályozási tervlap szerint.

## 16. §

**Gksz jelű gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató területre vonatkozó általános előírások<sup>9</sup>**

- (1) A gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeti tagolását a szabályozási tervlap tünteti fel.
- (2) A **Gksz** jelű **gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület** nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. Ezen kívül elhelyezhetők az övezeti előírások betartásával: szolgálati lakások, igazgatási és irodaépületek, sportépítmény, szociális épület.
- (3) Az intézményekhez az előírt gépjármű várakozóhelyeket *telken belül* kell biztosítani.<sup>10</sup>

<sup>8</sup> A területen a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal adja ki az építési engedélyt, épületet építeni, ill. bármilyen építési munkát folytatni csak a KÖH engedélyével lehet..

<sup>9</sup> OTÉK 19. §-a szerinti építmények helyezhetők el.

<sup>10</sup> OTÉK 42. §-a szerint

## 17. §

**Gksz jelű gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület  
egyes építési övezeteire vonatkozó előírások**

- (1) A **Gksz-1** jelű *gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület a Major területe.*
  - a) A kialakítható legkisebb telekméret 40 000 m<sup>2</sup>.
  - b) Nyúlványos (nyeles) telek kialakítása *nem engedélyezhető.*
  - c) Maximum 6,0 m-es építménymagasságú épületek jellemzően szabadon álló beépítéssel építhetők.
  - d) Az engedélyezhető legnagyobb beépítettség 30%.
  - e) A minimális zöldfelületi borítottság 30%.
  - f) Az előkert minimális mérete 5 m, az oldalkert minimum 3,0 m, a hátsókert minimum 6,0 m legyen.
  
- (2) A **Gksz-2** jelű *gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület a nyílászáró üzem területe.*
  - a) A kialakítható legkisebb telekméret 4000 m<sup>2</sup>.
  - b) Nyúlványos (nyeles) telek kialakítása *engedélyezhető.*
  - c) Maximum 5,0 m-es építménymagasságú épületek jellemzően oldalhatáron álló beépítéssel építhetők.
  - d) Az engedélyezhető legnagyobb beépítettség 15 %.
  - e) A minimális zöldfelületi borítottság 35 %.
  - f) Az előkert minimális mérete 5 m, az oldalkert minimum 6,0 m, a hátsókert minimum 6,0 m legyen.
  
- (3) A **Gksz-3** jelű *gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület az új gazdasági kereskedelmi, szolgáltató terület.*
  - a) A kialakítható legkisebb telekméret 4000 m<sup>2</sup>.
  - b) Nyúlványos (nyeles) telek kialakítása *nem engedélyezhető.*
  - c) Maximum 7,5 m-es építménymagasságú épületek jellemzően szabadon álló beépítéssel építhetők.
  - d) Az engedélyezhető legnagyobb beépítettség 30 %.
  - e) A minimális zöldfelületi borítottság 30 %.
  - f) Az előkert minimális mérete 5 m, az oldalkert minimum 3,5 m, a hátsókert minimum 7,5 m legyen.

## IV. A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

### 18. §

#### Zöldterület (Z)

- (1) A zöldterületek más célú területhasznosítása csak a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosításával, valamint az érintett terület közelében lévő más területen történő visszapótlásával engedélyezhető.
- (2) A területen legfeljebb 4,5 m építménymagasságú építmények helyezhetőek el, maximum 2%-os beépíthetőséggel.<sup>11</sup>
- (3) A közkertek kialakítása, átalakítása, fenntartása az önkormányzat műszaki osztálya által jóváhagyott, táj- és kertépítész mérnök által készített kertépítészeti terv alapján történhet.
- (4) A meglévő és újonnan létesítendő zöldterületek és felületek folyamatos fenntartásáról, esetenkénti felújításáról gondoskodni kell.

### 19. §.

#### TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM, KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK

##### Általános követelmények

- (1) A beruházások nem okozhatnak olyan hatásokat, melyek a környező területek jelenlegi és tervezett használati módját lehetetlenné teszik. A termőföldön történő beruházásokat úgy kell megtervezni, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne akadályozza.
- (2) A telkek területeinek az övezeti előírásokban meghatározott részét zöldfelületként kell kialakítani. Az övezeti előírásokban szereplő értékek egyszintes növényállományokra vonatkoznak. Többszintes növényállomány telepítése esetén a zöldfelület ennél kisebb is lehet, de kertészeti szakvéleménnyel kell igazolni, hogy ez által a környezeti értéke nem lesz kisebb.
- (3) A közutak építési területén fasorokat kell telepíteni. Új utak mentén a fasorok helyét a közművek és az útburkolatok tervezésekor biztosítani kell úgy, hogy min. 8 méterenként egy lombos fa kiültetésre kerülhessen. Meglévő közlekedési útvonalak mellett a kialakult állapotokhoz (csapadékvíz-elvezető árok, légvezetékek, gépkocsi-behajtók, épülethomlokzatok, stb. figyelembevételével) alkalmazkodva min. 10 méterenként egy lombos fát kell ültetni.
- (4) Az új jármű-várakozóhelyeket fásítani kell.<sup>12</sup>
- (5) A település közigazgatási területén agresszív pollentermő növényeket (pl. kanadai nyárfa) ültetni tilos.
- (6) Az ártéri területek NATURA 2000 természetvédelmi besorolást élveznek. Ezek helyrajzi számait a 2. sz. melléklet tartalmazza.

<sup>11</sup> az OTÉK 27. § (4) és (5) bekezdése szerint

<sup>12</sup> az OTÉK 42.§ (7) bekezdése szerint

## 20. §

**Erdőterület (E)**

- (1) E területfelhasználási egységbe a védett (Ev), gazdasági (Eg) egészségügyi-szociális, turisztikai (Ee) rendeltetésű erdők, illetve az ilyen célra kijelölt területek tartoznak, melyek besorolását a mindenkor érvényes erdőgazdálkodási üzemterv tartalmazza.
- (2) Az állami pénzeszközökből megvalósuló erdőtelepítéshez az erdészeti szakhatóság engedélye szükséges.
- (1) A gazdasági rendeltetésű (**Eg**) erdőterületen az erdő rendeltetésének megfelelő gazdasági, szolgálati és vadgazdálkodási építmények elhelyezhetők.<sup>13</sup>
- (2) Elsődlegesen egészségügyi-szociális, turisztikai (**EE**) erdő területén a természeti és kultúrtörténeti értékek bemutatását, a szabadidő eltöltését, testedzést, turizmust, a vendéglátást szolgáló építmények is elhelyezhetők.
- (4) A védett erdőterületen (**Ev**) – kilátótoronyok kivételével – építmények nem helyezhetőek el.
- (5) A maximum 300 m<sup>2</sup> alapterületű épületek helyi építési hagyományoknak megfelelően tájba illően, nyeregtetővel, legfeljebb 4,5 m homlokzatmagassággal építhetők.
- (6) Beruházás céljára csak akkor vehető erdő igénybe, ha erre alkalmas más művelési ágú terület nincs. A termelésből való kivonáshoz az erdészeti szakhatóság engedélye szükséges.
- (7) Az erdősítési programokat gyenge minőségű gyepterületeken, vagy alacsony aranykorona értékű szántókon kell megvalósítani.

## 21. §

**Mezőgazdasági terület (M)<sup>14</sup>**

- (1) A szabályozási tervlapon mezőgazdasági területként lehatárolt területek sajátos használatuk szerint: általános mezőgazdasági területek.
- (2) A mezőgazdasági területekre az alábbi általános előírások vonatkoznak:
  - a) Lakókocsi, lakókonténer, egyéb mobil jellegű építmény a mezőgazdasági területeken még átmenetileg sem helyezhetőek el.
  - b) Az egyes övezetekben bármilyen rendeltetésű épület kizárólag a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő építészeti kialakítással, szimmetrikus tető hajlásszögű magastetővel létesíthető.
  - c) A vízfolyások mentén külterületen 50-50m-es sávban épületek, építmények nem helyezhetőek el,
  - d) A gyepterület művelésű területhasználat megőrizendő.
  - e) A vízfolyások mentén a gyepek feltörése, nádasok és természetsszerű fás társulások irtása tilos.
- (3) A kialakult jellegzetes településszerkezet megtartása, a hagyományos tájhasználat és a táji, természeti értékek megőrzése érdekében az általános mezőgazdasági területek a telekalakítás és az épületek, építmények elhelyezése szempontjából a következő övezetekre tagolódnak:
  - a) Má-1: hagyományos árutermelő mezőgazdasági övezet
  - b) Má-2: védendő tájhasználatú mezőgazdasági övezet

<sup>13</sup> OTÉK 28.§ (4) bekezdés

<sup>14</sup> E területfelhasználási egység az OTÉK 29. §-a szerinti célt szolgálja.



(4) Az egyes övezetekben kialakítható legkisebb telek nagysága 3000m<sup>2</sup>, szélessége min. 30m.

(5) Az övezetek részletes előírásai az alábbiak:

Építési övezet	Telek beépíthetőségére vonatkozó előírások		Építmények elhelyezésére vonatkozó előírások				Építményekre vonatkozó előírások	
	Beépíthető legkisebb telek-		kötelező	legkisebb		legnagyobb		
Má	Terület m <sup>2</sup>	Szélesség m	Építési mód	Művelési ág	Előkert m	Beépítettég %	Ép.mag. m	Épület típus
Má-1	G 10 ha	-	SZ	-	-	1	G*:7,5	G
	B 30 ha	-	SZ	-	-	25	G*:7,5, L:5,5	G,L
Má-2	G:5 ha	-	SZ	gyep	-	0,5 (max: 500m <sup>2</sup> )	4,5	G

G: gazdasági épület

B: birtokközpont

SZ: szabadon álló

L: lakó épület

\*: technológiai építmény (pl.: terményszárító, silótorony, víztorony) magassági korlátozás nélkül helyezhető el

(6) Az övezetben az építési hely meghatározásánál az alábbiakat kell figyelembe venni:

- országos mellékutak mentén az úttengelytől 30 m-en, az egyéb külterületi feltáró utak mentén 20 m-en belül épületek nem helyezhetőek el
- az épületek elhelyezése a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát nem korlátozhatja

## 22. §

### Védendő tájhasználatú mezőgazdasági területek

- Az övezetbe a szabályozási tervlapon „Má-2” szabályozási jellel jelölt, tájképi, ökológiai szempontból értékes, vízvédelmi szempontból érzékeny, jellemzően gyep művelési ágú mezőgazdasági területek tartoznak.
- Az övezetbe tartozó területeken nem folytatható olyan tevékenység, ill. nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő növényállományt, ökoszisztémákat és egyéb természeti képződményeket veszélyezteti. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a hagyományos, természetkímélő tájhasználatához közelítés érdekében szabad.
- Az övezetben kizárólag a gyepterületek fenntartását szolgáló gazdasági épületek, építmények (karám, szénatároló szín) helyezhetőek el a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel.
- Az övezetben a gyepterületek, ligetek, facsoportok megtartandók, további fásítás kizárólag az adott termőhely adottságainak megfelelő honos fafajokkal történhet.
- Az övezet területén extenzív jellegű, természet-, ill. környezetkímélő gazdálkodás folytatható.
- Az övezetben kerítés nem létesíthető.

## 23. §

**Hagyományos árutermelő mezőgazdasági övezet:**

- 1) Hagyományos árutermelő mezőgazdasági övezetbe tartoznak a szabályozási terven „Má-1” jellel jelölt mezőgazdasági területek.
- 2) Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás épületei (gazdasági épületek), építményei, birtokközponton továbbá lakófunkciót is szolgáló épületek helyezhetők el.
- 3) Az övezetben több telekből álló, legalább 30 ha nagyságú birtoktest kialakítható. Birtoktest estén az adott övezetben előírt legnagyobb beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10.000 m<sup>2</sup>-t (1ha) eléri és a beépítés a szomszéd telek rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti. A birtokközpont telkén a beépítettség a 25%-ot nem haladhatja meg. Birtoktest kialakításában kizárólag a közigazgatási területen található mezőgazdasági területek vonhatók be.
- 4) A birtokközpont telkének legalább 40%-át zöldfelületként kell kialakítani.
- 5) A birtokközpont körül tájvédelmi céllal legalább 10m széles, honos növényfajokból álló, többszintű növényzóna (fasor, alatta cserjesávval) létesítendő.
- 6) Lakófunkciót szolgáló épület a birtokközponton a gazdálkodási létesítmények kialakítását követően, vagy azzal egyidőben alakítható ki, melynek alapterülete a tájkép- és tájkarakter védelme érdekében legfeljebb 200 m<sup>2</sup> lehet. Az épületet/épületcsoportot fasorral kell övezni.
- 7) Az övezetben található fasorok, mezővédő erdősávok megtartandók.
- 8) Az övezet területén erdő is létesíthető.
- 9) Az övezet területén a termőterület megműveléséről, a termőtalaj termőértékének megőrzéséről, a gyomtalanításról és parlagfü-mentesítésről a tulajdonosnak gondoskodni kell.

## 24. §

**V Vízgazdálkodási terület<sup>15</sup>**  
**árok, patak, folyó, tó, víztározó**

- (1) Az övezet területébe eső létesítmények kezelését, ápolását a vonatkozó szakági rendeletek szerint a kezelőnek – tulajdonosnak kell végezni.
- (2) A Tó keleti és nyugati oldalán stégek elhelyezhetők a következő feltételekkel:
  - a) A stég legnagyobb területe bejáró nélkül 10,5 m<sup>2</sup>, legnagyobb szélesség 5 m, legnagyobb mélység 3 m lehet.
  - b) A stég a vízparttól maximum 12 m-re nyúlhat be.
  - c) A stégen bármilyen felépítmény elhelyezése tilos.
  - d) A stéget lezárni nem szabad.
  - e) A stég és a bejáró szélén maximum 1 m magas korlát építhető.
  - f) Bármelyik 100 m hosszú szakaszon maximum 5 stég helyezhető el. A stégek között legalább 5 m helyet kell hagyni.
  - g) A stégek anyaga kizárólag fa és fém lehet.
  - h) Stégek mellett és mögött a nádat megtartani és védeni kell.
  - i) Engedély csak a szükséges szakhatósági vélemények birtokában adható ki.
- (3) A 050/1 Hrsz.-ú terület védett lág.

<sup>15</sup> az OTÉK 30. § szerint

## 25. §.

**Közlekedési területek**

- (1) Közlekedési terület az országos és helyi közutak és csomópontok, valamint a közlekedéssel kapcsolatos egyéb létesítmények elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a Szabályozási Terv tartalmazza.
- (3) Az országos főutak külterületi szakaszán a tengelytől mért 100 – 100 m, az összekötő és bekötő utak mellett 50 – 50 m védőtávolságot kell biztosítani.
- (4) A közutak védőtávolságán belül építési engedélyt csak a közút kezelőjének és a közlekedési szakhatóság hozzájárulásával szabad megadni.
- (5) Külterületi mezőgazdasági utak mellett a tengelytől mért 10 – 10 m távolságon belül épületet vagy építményt elhelyezni nem lehet.
- (6) A vasútvonal mellett - több vágány esetén a szélső vágánytengelytől számítva - 50 – 50 m védőtávolság biztosítandó.
- (7) A tervezett főutak szabályozási szélessége 40 m.
- (8) A tervezett összekötő és bekötőutak külterületi szakaszának szabályozási szélessége 30,00 m.
- (9) A tervezett új lakó és kiszolgáló út szabályozási szélessége min. 12,00 m, a gyűjtőúté 22,00 m.
- (10) A parkolás differenciált, a település sajátosságait figyelembe vevő szabályozására helyi parkolási rendeletet kell alkotni.
- (11) A tervezett új beépítés esetén az OTÉK és a helyi parkolási rendelet által előírt parkolóhely mennyiség az adott ingatlan területén biztosítandó.
- (12) Közösségi létesítmények építése esetén kerékpártárolót és mozgáskorlátozottak részére parkolóhelyet kell biztosítani.
- (13) A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni parkolóhelyet fásítani kell. Minden megkezdett 4 parkolóhely után 1 db nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa ültetendő.
- (14) A külterületi utak mentén min. 8 m tőtávolsággal fasor telepítendő.
- (15) Egy út belterületi (lakott területen belüli) úttá minősítésének feltétele a legalább egy oldali járda és a közvilágítás kiépítése.
- (16) Az utak tervezési osztályba sorolása:
 

II. rendű főút	K.IV.B.
76 sz. Zalaegerszeg – Körmend	
Zalaegerszeg - Zalalövő	
Összekötőút	K.V.B.
7411 Bagod - Zalalövő	
7409 Teskánd - Zalaszentgyörgy	
Külterületi egyéb közút	K.VIII.B.
az iparterületre vezető út	
Zél-pusztai út	
Gyűjtőút	B.V.c.C.
az összekötőutak belterületi szakasza	
Kiszolgálóút	B.VI.d.C.
az összes többi utca, melyekről ingatlanok közelíthetők meg	
Kerékpárút	B.IX.
Gyalogút	B.X..

## V. ÁLTALÁNOS ÉRVÉNYŰ ELŐÍRÁSOK

### 26. §.

#### **Környezeti elemek védelme<sup>16</sup>**

- (1) Helyi jelentőségű előírások nincsenek.
- (2) A 240/2000. (XII. 23.) Korm. rendelet „a települési szennyvíztisztítás szempontjából érzékeny felszíni vizek és vízgyűjtőterületük kijelöléséről” felsorolásában a Balaton érzékeny felszíni víz, melynek vízgyűjtő területébe a község külterületi határain belül beletartozik
- (3) A települések szennyeződés érzékenységi besorolása alapján a község az érzékeny kategóriába tartozik.<sup>17</sup>
- (4) A szennyvizek befogadóba való közvetlen bevezetésére vonatkozó, vízminőségvédelmi területi kategóriák szerinti 1. kategória határértékei vonatkoznak a község befogadóira. (Balaton és vízgyűjtője közvetlen befogadói)<sup>18</sup>
- (5) A község teljes közigazgatási területe a nitrátszennyezés szempontjából érzékeny területen (nitrátérzékeny terület) helyezkedik el.
- (6) A 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet a légszennyezettségi zónák kijelöléséről a községet a 10. pontban az országnak a nem kijelölt részéhez sorolja.

### 27. §.

#### **Talaj és vízvédelem**

- (1) Az ingatlantulajdonos köteles az ingatlanán keletkező, az ideiglenes tárolásra szolgáló (közműpótló) létesítmények, berendezések üritéséből származó, illetve közüzemi csatornahálózatba vagy más módon befogadóba vagy szennyvíztisztítóba nem vezetett települési folyékony hulladékot, valamint a települési szilárd hulladékot a külön jogszabályban előírtak szerint gyűjteni, továbbá az annak begyűjtésére feljogosított hulladékkezelőnek átadni.
- (2) A közegészségügyi, a környezetvédelmi és a vízgazdálkodási jogszabályok megsértése esetén a víziközmű törzshálózat mentén fekvő ingatlanoknak a víziközmű hálózatba történő bekötése kötelező. A közműhálózatba történő bekötés után az ingatlanon lévő közműpótló létesítményeket meg kell szüntetni, vagy más célú felhasználásra kell alkalmassá tenni.
- (3) Minden fejlesztés feltétele a szennyvíz elvezetésének és ártalmatlanításának a jogszabályok szerinti (területi vagy technológiai) határértékek biztosításával történő ártalmatlanításának a megoldása.
- (4) Új létesítmények tervezésénél, és megvalósításánál, valamint működtetésénél az elérhető legjobb technikának megfelelő kibocsátási színvonalat eredményező módszereket, eljárásokat, termelő illetve szennyvíztisztító berendezéseket kell alkalmazni.

<sup>16</sup> A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvényt és végrehajtási rendeleteit kell betartani.

<sup>17</sup> A 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet melléklete szerint

<sup>18</sup> A 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet 2. számú melléklete szerint

- (5) A nitrátérzékeny területen mezőgazdasági tevékenységet folytatóknak a vizek nitrátszennyezésének megelőzése, csökkentése érdekében meghatározott előírásokat kell betartani a mezőgazdasági tevékenység során.

28. §.

**Levegőtisztaság védelem**

A helyhez kötött légszennyező pont- és diffúz források létesítéséhez a környezetvédelmi hatóság engedélye szükséges. A levegővédelmi követelményeket a hatóság határozatban írja elő.

29. §.

**Zaj- és rezgésvédelem**

- (1) A belterület lakóterületein - üzemi létesítményektől, építőipari kivitelezési tevékenységből és közlekedéstől származó zaj esetén -, a hatályos rendeletek szerinti lakóterületi zajterhelési határértékeknek kell teljesülni.
- (2) Az üzemi létesítménybe beletartoznak a kulturális, szórakoztató, vendéglátó, sport-, reklámcélú, közösségi, és minden más hangosítást igénylő rendezvények is.

30. §.

**Hulladékgazdálkodás**

- (1) Az ingatlantulajdonos az ingatlanán keletkező, vagy birtokába került települési szilárd hulladékot a környezet szennyezését megelőző, károsítását kizáró módon köteles gyűjteni.
- (2) A hulladék termelője, birtokosa a hulladékot köteles gyűjteni, továbbá hasznosításáról vagy ártalmatlanításáról gondoskodni. A hasznosításra vagy ártalmatlanításra vonatkozó kötelezettségét a kötelezett
- a) jogszabályokban meghatározott feltételekkel, megfelelő hasznosító vagy ártalmatlanító eljárás, berendezés, létesítmény alkalmazásával saját maga teljesíti, vagy
- b) az erre feljogosított és engedéllyel rendelkező kezelőnek történő átadással, a kezelés költségeinek megfizetésével teljesíti.
- (3) Az ingatlanon elhagyott hulladék kezelési kötelezettsége a hulladék tulajdonosát, ha annak személye nem állapítható meg, - ellenkező bizonyításáig - az ingatlan tulajdonosát terheli.
- (4) A fogyasztó köteles a szervezett hulladékbegyűjtést - ideértve a szelektív hulladékbegyűjtési rendszereket is - igénybe venni.

## 31. §

**Közművekre vonatkozó általános előírások<sup>19</sup>**

- (1) Zalaszentgyörgy településrészein a tervezett közcélú, községi vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia-ellátás, földgázellátás), valamint a táv- és hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezetei számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben - ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja - a közművek és biztonsági övezetük helyigényét **szolgalmi jog bejegyzéssel kell fenntartani**. Közművek számára szolgalmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol építési korlátozást nem okoz.
- (2) Közterületen új közművezetéseket (vízellátás, szennyvízcsatornázás és földgázvezetékek) csak terepszint alatti elhelyezéssel, csapadékvíz-elvezetés nyílt árok, felszínközeli és terepszint alatti, míg közép- és kifestültségű, valamint közvilágítási, táv- és egyéb hírközlő vezetéseket térszín alatti, illetve légkábeles formában szabad létesíteni. Új vezeték építésekor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény-, épület-, műtárgyépítés, stb.) esetén a kivitelezés során a meglévő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző építéseknél a meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezését ágazati előírások szerint kell kivitelezni.
- (3) Felhagyott, feleslegessé vált közműhálózatokat és közműlétesítményeket el kell bontani, funkciót vesztett vezeték-létesítmény nem maradhat sem terepszint felett, sem terepszint alatt.
- (4) A közlekedésfejlesztést, a területfejlesztést a közmű ágazati fejlesztési tervekkel egyeztetni kell a célszerű közös kivitelezés érdekében.
- (5) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos és takarékos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, azt nem szabad elépíteni.
- (6) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a városképi megjelenésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
- (7) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.
- (8) A település tervezési területein beépített, illetve beépítésre szánt területen új épület építésére építési engedély csak akkor adható az OTÉK 8. §-ban rögzített közművesítettség mértéke szerint, ha:
  - a) a lakóterület építési övezetei esetén a teljes közműellátás rendelkezésre áll,
  - b) a különleges területek – üdülőterület - építési övezeteiben az intézményi területeken a teljes közműellátás rendelkezésre áll.

---

<sup>19</sup> *Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozóan az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat figyelembe kell venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén illetve a vízi-közműveknél a 123/1997. (VII. 18.) Korm. Rendeletben rögzített előírások figyelembe-vételével végezhető és engedélyezhető.*

## 32. §

**Vízellátás<sup>20</sup>**

- (1) A település új vezetékainél, **szabvány szerint** körvezeték esetén NÁ 80, ágvezetéknel NÁ 100 mm-es minimális közcső fektethető. Ettől kisebb átmérő alkalmazása az üzemeltető és a Tűzoltóság hozzájárulásával a Nyugat-magyarországi Vízügyi Felügyelet adhat.
- (2) A magas talajvíz-állásos, mélyfekvésű területre építkezni csak talajmechanikai szakvélemény alapján szabad, az abban előírtak kötelező betartása mellett.
- (3) A tervezett és a rekonstrukcióra kerülő vezetékhalózatról az oltóvíz kivételét földfeletti tűzcsapokkal kell biztosítani.
- (4) A tűzcsapokat a védendő épülettől mérten 100 méternél közelebb kell elhelyezni az Országos Tűzvédelmi Szabályzat alapján. Az oltóvíz igények kielégítéséhez és a tűzcsapok helyének meghatározásához az illetékes tűzoltó-parancsnoksággal és a Vízművel egyeztetni kell.
- (5) Azokban a létesítményekben, ahol az oltóvíz mennyisége meghaladja a hálózathoz kivethető vízmennyiséget, a vezeték keresztmetszet bővítésével, illetve helyi megoldással kiegészítve, tűzi-víztároló építésével kell az oltó-vízigényt biztosítani

## 33. §

**Szennyvízcsatornázás**

- (1) A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, ezért:
  - a) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a település egész területén tilos, az még átmenetileg - rövid időre - sem engedélyezhető.
  - b) Nyílt árkokba, patakba, tóba, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni, illetve **bevezetni tilos**.
  - c) A település csatornázásra kerülő utcáiban, a csatorna kiépítését követően az érintett telkek tulajdonosait a közcsatornára történő rákötésre kötelezni kell, melynek idejét az önkormányzat határozza meg.
  - d) A településen lakó-, intézményi-, és gazdasági területet kialakítani csak szennyvízcsatornára való csatlakozási lehetőség rendelkezésre állása esetén szabad.
- (2) A településen az új beépítési területein a meglévő csatornázási rendszerhez hasonlóan arra rácsatlakozva, elválasztott rendszerű csatornahálózatot kell létesíteni.
- (3) Vállalkozási, gazdasági, ipari területről a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel - a megengedett szennyezettség mértékéig - elő kell tisztítani.
- (4) A település új beépítési területein a tározó üdülőterületi beépítésénél is a meglévő csatornázási rendszerhez hasonlóan elválasztott rendszerű csatornahálózatot kell létesíteni.

---

<sup>20</sup> A vízvezetékek védőtávolság igénye az MSZ 7487-es szabványban és a 123/1997. (VII. 18.) Korm. Rendeletben rögzített előírások szerint biztosítandó.

## 34. §

**Csapadékvíz-elvezetés**

- (1) A terület hosszú távú arculatformálása és a kedvezőbb területgazdálkodás érdekében a csapadékvíz elvezetésére:
  - a) Zárt, felszínközeli csapadékvíz elvezető rendszert kell építeni a burkolt utakkal feltárt beépített és a beépítésre szánt területeken. A beépített, valamint a beépítésre szánt területen burkolt út csak vízelvezetéssel együtt építhető.
  - b) Nyílt árkos, vagy zárt, felszínközeli csapadékvíz-elvezetési rendszer tartható fenn a már üzemelő közlekedési utak mentén.
- (2) A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
- (3) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekterületű) beruházás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- (4) **Zala folyó** árvízvédelmi létesítményeitől a mentett oldalon a 10 m-es sávon belül még átmeneti időre sem engedélyezhető építmény elhelyezése ill. anyagok tárolása. Árvízvédelmi töltésben és a töltéslábtól 10-10 m-es távolságon belül közművet fektetni nem szabad, töltést keresztezni az ágazati előírások szerint lehet.
  1. A Zala folyó völgye nyílt ártér, amely az árvízvédelem biztosításáig nem szűkíthető, a völgy be nem épített része nem tölthető fel és nem építhető be.
  2. Árvízzel veszélyeztetett belterületen az épületeket a mértékadó árvízszint fölött 1,0 m-re kell elhelyezni.
  3. Közművet fektetni csak felúszás elleni védelemmel lehet. Árvíz idején közművet üzemeltetni nem szabad, ezért csak olyan létesítmény elhelyezése engedélyezhető, amelynek folyamatos közműellátását biztosítani nem kell.
- (5) Karbantartás, illetve árvízi védekezés számára
  - a) Vízügyi Igazgatóság kezelésében tartozó patak mentén partéltől 6-6 m nagyságú védősávot kell biztosítani,
  - b) az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árkok partéleitől 3-3 m, a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 2 m, a másik oldalon legalább 1 m,
  - c) az önkormányzati és egyéb kezelésben levő tavak part-élétől 5 m szélességű sáv szabadon hagyandó.
- (6) Vizgazdálkodási területként lejegyzett területet (árkok, vízfolyás, vízmosás, stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján a Nyugat-magyarországi Vízügyi Felügyelet engedélyével szabad.
- (7) 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlekező csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatorna-hálózatba.
- (8) A csapadék-vízelvezető rendszert úgy kell kiépíteni, hogy a vizek kártétel nélküli lefolyása a legközelebbi közcélú befogadóig biztosítva legyen. A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.



## 35. §

**Villamosenergia-ellátás**

- (1) A meglévő közepfeszültségű 20 kV-os oszlopokra fektetve épített villamoshálózatokról szóló előírásban az MSZ 151 – 1:2000 sz. szabvány szerint rögzített biztonsági övezetet szabadon kell hagyni.  
A föld feletti villamos vezetékek biztonsági övezete a vezeték mindkét oldalán a szélső, nyugalomban lévő vezetőtől kifelé mérten:
  - 20 kV-on belterületen 2,5 - 2,5 m,
  - 20 kV-on külterületen 5,0 - 5,0 m,
  - 0,4 kV-on 1,0 - 1,0 m.
- (2) A településen új (kisfeszültségű, valamint közvilágítási) villamos-energia ellátási hálózatot építeni, a meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni földkábeles, illetve légkábeles elhelyezéssel szabad.
- (3) A településen törekedni kell a légvezetékes kábelhálózatok (villamos-energiaellátási, hírközlési) egy tartószerkezeten történő elhelyezésére.
- (4) Új beépítési területen közepfeszültségű hálózatokat integrált formában, egy oszlopsoron, vagy földkábelben kell átvezetni.
- (5) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, illetve meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.
- (6) A meglévő tározó mellett létesülő beépítésekhez ki kell építeni kis-, és a közepfeszültségű továbbá a közvilágítás hálózatait. A kisfeszültségű hálózatoknál törekedni kell a földkábeles vezetékek építésére.

## 36. §

**Földgázellátás**

- (1) A települést érintő középnyomású vezetékek ágazati előírás szerinti biztonsági övezetét szabadon kell hagyni. Olyan tevékenység, amely a biztonsági övezet területének igénybe vételével folytatható, csak a szolgáltató hozzájárulásával engedélyezhető.
- (2) Középnyomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetőek el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetőek.
- (3) A nagyközép-nyomású gázvezeték védőtávolság igénye 5-5 m, a középnyomású gázvezetékek védőtávolsága átmérőtől függően 4-4 m a vezeték szélétől mérten.

## 37. §

**Távközlés<sup>21</sup>**

- (1) A település közigazgatási területén új távközlési hálózatot létesíteni, illetve meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni vagy föld alatti (földkábel, alépítmény), vagy más légekábeles - kiefeszültségű és közvilágítási, kábel TV - hálózatokkal lehetőleg egy tartószerkezeten történő elhelyezéssel szabad.
- (2) A mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges, előirt magassági korlátozás betartandó.
- (3) Közszolgálati hírközlési antennák csak építési engedéllyel helyezhetők el. Hírközlési antennák telepítéséhez az engedély kiadásának feltétele, hogy ezt előzetesen az önkormányzati képviselő-testület véleményezze.
- (4) Távközlési antenna, antennatartó szerkezet, egyéb távközlési építmény elhelyezése a település közigazgatási területén kizárólag az önkormányzati képviselő-testület engedélyével lehetséges. Közszolgálati távközlési bázisállomás csak építési engedéllyel helyezhető el. Rádiótelefon átjátszó állomás telepítéséhez az engedély kiadásának feltétele, hogy településképi és látványtervi vizsgálatokkal alátámasztott helykiválasztás történjen, és az önkormányzattal egyeztetett helykijelölési eljárás lefolytatásra kerüljön.

---

<sup>21</sup> A hírközlési létesítmények elhelyezésénél és engedélyeztetésénél a 253/1997.(XII. 20. Korm. rendelet, az MSZ 7487szabvány és a 29/1999.(X.6.) KHVM rendelet előírásait kell betartani.

## VI. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉG VÉDELME

### 38.§

#### Épített értékek védelme

- (1) A település közigazgatási területén a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal által nyilvántartott országos védelem alatt álló műemlékek a következők:

– Temető	Hrsz.: 047/2	Rk. templom	tsz : 6492
– Zélpusztá	Hrsz.: 037/1,2	Rk. Kápolna	tsz.: 6493
- (2) Országosan védett műemléki környezetben (Hrsz.: 037/1; 037/2; 047/1; 047/2; 048/2; 103/27) területet felhasználni, építési telket kialakítani és beépíteni csak a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (KÖH) által előírt módon és a KÖH előzetes hozzájárulásával, továbbá a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartásával szabad.
- (3) A 3. sz. melléklet tartalmazza a helyileg védett épületek és képzőművészeti alkotások listáját.
- (4) A védett épület, vagy épületrész a település történeti, faluképi, építészeti, kulturális örökségének részei, a hely sajátos karakterének kifejezője, ezért meg kell őrizni.
- (5) Azon ingatlanok esetében, mely telken helyi védelem alatt álló épület áll, telekalakításnál a következőket kell figyelembe venni:
  - a) A kialakítható legkisebb telekmélység a hagyományosan kialakult telekmélységnél kisebb nem lehet.
  - b) Nyúlványos (nyeles) telek kialakítása **nem engedélyezhető**.
- (6) Védett épület, illetve épületrész nem bontható. Amennyiben a bontás elkerülhetetlen, először a védettséget kell képviselőtestületi döntéssel megszüntetni, valamint megfelelően dokumentálni kell. Új épület építése esetén lehetőleg az eredetileg védett épület elemeit esetleg épületrészeit (kapu, homlokzatrész,...) az új épület részeként is meg kell őrizni.
- (7) Védett épületek szerkezetei, építészeti részletei, tartozékai megőrzendők, ill. hiányuk esetén pótlandók.
- (8) A helyi védelem alatt álló épületek használata és fenntartása során biztosítani kell azok megőrzését, a használat azokat nem veszélyeztetheti.
- (9) A helyi védelem alatt álló épületek esetében az épület bővítése, felújítása, átalakítása során a következőket kell figyelembe venni:
  - a) Az épületet csak hagyományos formavilágának megfelelően lehet bővíteni.
  - b) Az épület tömegét és tetőformáját meg kell őrizni. A tető hajlásszöge általában 40°-45° lehet.
  - c) Az építési hatóság színterv készítését írhatja elő.
  - d) Felújítás, átalakítás esetén az építési hatóság az épületről értékelemző, építészeti felmérés-tanulmány készítését írhatja elő.
- (10) A helyi védelem alatt álló épületek esetében, amennyiben a telken új épületet kívánnak építeni, az adott övezet előírásain kívül a következőket kell figyelembe venni:
  - a) Az épületet csak a védett épület formavilágának megfelelő lehet, vonatkozik ez az épület tömegére és tetőformájára is. A tető hajlásszöge általában 40°-45° lehet. Tetőfedésre csak sík, vagy sajtolt agyagcserép, zsindeley vagy zsupp fedés használható.
  - b) Az építési hatóság színterv készítését írhatja elő.

- (11) A telken csak őshonos fafajták ültethetők.
- (12) A **helyi értékvédelmi területen** (Hrsz.:103/26; 103/27; 103/31; 071/3) területfelhasználás, építési telek kialakítás és beépítés esetén a kulturális Örökségvédelmi Hivatal (KÖH), mint véleményező hatóság vesz részt az építési engedélyezési eljárásban.

## 39.§

**Régészeti lelőhelyek védelme**

- (1) A település közigazgatási területén a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal által nyilvántartott régészeti terület a következők:
1. Zalaszentgyörgy – Római Katolikus Templom (KÖH 44303)  
Templom és temető: középkor Hrsz.: 047/1; 047/2; 103/27
  2. Zalaszentgyörgy – Bújói-patak nyugati partja (KÖH 39842)  
Telepnyomok: őskor és középkor Hrsz.: 013/6
- (2) Régészeti érintettség esetén a 2001. évi LXIV. törvény és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek alapján kell eljárni.
- (3) A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt véleményező szervként be kell vonni még a tervezés fázisában.
- (4) Minden olyan esetben, amikor lelet vagy jelenség kerül elő, a területileg illetékes múzeumot és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell.
- (5) A régészeti örökséget érintő egyéb kérdésekben a rendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók.
- (6) A nagy felületeket érintő beruházások előtt a Hivatal hatásvizsgálat készítését írhatja elő.

## 40. §

**Természeti értékek védelme**

- (1) Egyedi tájértékként védendő: település bel- és külterületén található – a Tájrendezési és Környezetalakítási Tervlapon ábrázolt – keresztek, szobrok. Az egyedi tájértékek megtartását a település rendezése során biztosítani kell, a beépítés során mint adottság kezelendő.
- (2) A templomkert rendezését, korszerűsítését, átépítését csak a műemlékvédelmi szakhatósággal egyeztetett kertépítészeti terv alapján lehet elvégezni.

## VII. TELEPÜLÉSRENDEZÉS SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEI

### 41.§

#### **Elővásárlási jog**

- (1) Az önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg<sup>22</sup>:
  - a) Helyi védelemben részesített ingatlanok a 3. sz. melléklet szerint.
  - b) Zélpusztán a 037/1, 037/2 hrsz-ú területek,
  - c) A Tó keleti oldalán a 043/5 és 048/1 hrsz-ú területek.
- (2) Az elővásárlási jog alapításának célja a tervezett településrendezési intézkedések végrehajthatóságának biztosítása, a Szabályozási Tervben megjelölt célok érdekében.

### 42.§

#### **Településrendezési kötelezések**

- (1) beültetési kötelezettséggel érintett ingatlanok a következők<sup>23</sup>:
  - 030 hrsz. gazdasági terület (major)
  - 047/1 hrsz. temető
  - 048/2 hrsz. temető bővítése
  - 103/27 hrsz. temető bővítése
  - 103/26 hrsz. gazdasági terület
- (2) A beültetési kötelezettségű területeket a szabályozási tervlap ábrázolja. A kötelezően telepített zöldsávokba őshonos fafajok felhasználásával 5m-es tótávolsággal és 5m-es sortávolsággal védőfásítás telepítendő.
- (3) Beépítési kötelezettséggel érintett ingatlanok a következők:
  - A Petőfi Sándor utcáról északra fekvő tervezett lakóterületre.

### 43.§

#### **Telekalakítás**

Telket alakítani csak telekalakítási terv készíttetésével és engedélyeztetésével lehet.<sup>24</sup>

### 44.§

#### **Útépítési és közművesítési hozzájárulás**

A jelen Helyi Építési Szabályzatban, illetőleg a szabályozási tervben, valamint a készítendő Telekalakítási Tervben előírt helyi közutakat és a közműveket legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani.<sup>25</sup>

---

<sup>22</sup> Az Étv. 25. §. (1) és (2) pontja alapján

<sup>23</sup> Az Étv. 29. §. alapján

<sup>24</sup> Az Étv. 23. §. alapján

## VIII. VEGYES, ZÁRÓ ÉS ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

### 45. §

#### **Belterületbe, illetve beépítésre szánt területbe vonandó területek szabályozása<sup>26</sup>**

- (1) A belterületi határ változtatása a szabályozási tervnek megfelelően lehet.
- (2) A belterületbe és beépítésre szánt területbe vonásra tervezett területek övezeti besorolását a belterületi szabályozási tervlap tartalmazza.
- (3) Belterületbe vonásra, más célú hasznosításra tervezett termőföld területek folyamatosan, a településfejlesztés megvalósításától függően csatolható belterületbe, illetve beépítésre szánt területbe, addig a jelenlegi művelési águknak megfelelő mezőgazdasági hasznosítást fenn kell tartani.
- (4) <sup>27</sup>A belterületbe-vonásra kijelölt területeken a belterületbe-csatolást elrendelő képviselő-testületi határozat hatályba lépéséig telekalakítás végezhető jelen szabályozási terv övezeti besorolásaiknak megfelelően, de építési tevékenység nem.

### 46. §

#### **Záró rendelkezések**

- (1) Ez a rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
- (2) A jelen rendelet a hatályba lépését követően az új, induló építési ügyekre vonatkozik.
- (3) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az alábbi korábbi rendelet hatályát veszti:  
7/2001./VII.5. ÖR-tel módosított a helyi építési szabályzatról szóló 1/2001./II.5. ÖR számú rendelet.

Zalaszentgyörgy, 2007. szeptember 11.

Kovács Dezső sk.  
polgármester

P. H.

Takács Árpádné sk.  
körjegyző

#### Záradék:

A rendelet kihirdetve.

Zalaszentgyörgy, 2007. szeptember 14.

Takács Árpádné sk.  
Körjegyző

---

<sup>25</sup> Az Étv. 28. §. alapján

<sup>26</sup> A termőföld belterületbe csatolásához, illetve beépítésre szánt övezethez sorolásához, termelésből történő kivonásához előzetesen meg kell kérni a Zalaegerszegi Körzeti Földhivataltól a más célú hasznosítási engedélyt.

<sup>27</sup> Módosította az 5/2008.(V.29.) sz. rendelet. Hatályos 2008. május 29-től

### Fogalommagyarázat

- 1) **Beépítési mód:** A telek épületek elhelyezésére szolgáló részének (építési hely) lehatárolási típusai, a szomszédos ingatlanra gyakorolt hatások szabályozása érdekében. Típusai:
  - Szabadonálló
  - Oldalhatáron álló
  - Ikresen csatlakozó
  - Zárt sorú
- 2) **Bevágás:** Az természetes terepfelület művi megváltoztatása (támfal).
- 3) **Építési hely:** A telek épületek elhelyezésére szolgáló része.
- 4) **Építési övezet:** A beépítésre szánt (beépített) területek területfelhasználási egységein belüli egyes területrészek a felhasználás és az építés feltételeit és módját meghatározó besorolás.
- 5) **Építési vonal:** Az építési helyen belül, vagy annak határvonalán a helyi építési szabályzatban vagy szabályozási tervben meghatározott olyan vonal(ak), amely(ek)re az épületet – homlokzattal és a homlokzati határfal külső síkjával – a telek homlokvonalára vagy más határvonalára felé kötelezően helyezni kell.
- 6) **Építménymagasság (H):** Az építmény valamennyi homlokzatának függőleges vetületi-felülete összegének (F) valamennyi – vízszintesen mért, a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő – homlokzathossz összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.
- 7) **Őshonos fafaj:** A területen a természetes növénytakaró részeként előfordul:
  - kocsányos tölgy (*Quercus robur*)
  - magyar kőris (*Fraxinus pannonica*)
  - mezei szil (*Ulmus minor*)
  - vénic szil (*U. laevis*)
  - fehér nyár (*Populus alba*)
  - szürke nyár (*P. canescens*)
  - mezei juhar (*Acer campestre*)
  - tatár juhar (*A. tataricum*)
  - vadalma (*Malus sp.*)
  - vadkörte (*Pyrus pyraeaster*)
  - veresgyűrűs som (*Cornus sanguinea*)
  - mogyoró (*Corylus avellana*)
  - kökény (*Prunus spinosa*)
  - egybibés galagonya (*Crataegus monogyna*)
  - csíkos kecskerágó (*Euonymus europaeus*)
- 8) **Szabályozási vonal:** Telek közterületi határvonalára.
- 9) **Szennyezett talaj:** Olyan talaj, amely veszélyes hulladékot, mérget, emberi életre és a természetre káros szerves/szervetlen vegyi anyagot tartalmaz.
- 10) **Területfelhasználási egység:** A település igazgatási területének a jellemző rendeltetés szerint megkülönböztetett terület egysége, amely a jellemző vagy kijelölt településfunkciónak biztosít területet.
- 11) **Törzsátmérő:** 1 méteres magasságban mért átlagos átmérője az adott faegyednek.
- 12) **Zöldfelület:** A telek növényzettel fedett része.
- 13) **Zöldtető:** Minimum 30 cm földtakarással készített, növényzettel telepített tetőfelület.

2. sz. melléklet

NATURA 2000 területek helyrajzi számai:

02/2, 03, 04/1, 04/2, 04/3, 04/4, 04/5, 04/6, 04/7, 04/8, 04/10, 04/11, 04/12, 04/13, 070/1, 073/1, 073/2, 073/3, 073/4, 073/5, 074, 075, 076/1, 076/2, 076/3, 076/4, 076/5, 076/6, 076/7, 076/8, 076/9, 076/10, 076/11, 076/12, 076/13, 076/14, 076/15, 076/16, 076/17, 076/18, 077, 078, 079, 080, 081

3. sz. melléklet

HELYI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉPÜLETEK:Belterületen:

- Ady u. 5	Hrsz: 117	Lakóépület;
- Ady u. 7	Hrsz: 116/2	Lakóépület;
- Ady u.	Hrsz: 103/2	Harangláb;
- Kossuth u. 46.	Hrsz: 43	Lakóépület;
- Kossuth u. 51.	Hrsz: 155/2	Óvoda;
- Kossuth u. 53.	Hrsz: 154/6	Orvosi rendelő;
- Kossuth u. 60.	Hrsz: 59	Lakóépület;
- Kossuth u. 62.	Hrsz: 65/1	Lakóépület;
- Kossuth u. 67.	Hrsz: 144	Lakóépület;
- Kossuth u. 73.	Hrsz: 138	Lakóépület;
- Kossuth u. 105.	Hrsz: 100	Lakóépület;
- Kossuth u. .	Hrsz: 1/4	Vasútállomás;
- Kossuth u. .	Hrsz: 1/2	Bakterház;
- Petőfi u. 11.	Hrsz: 189	Lakóépület;
- Petőfi u. 29.	Hrsz: 200	Kerekes kút és csűr.

Külterületen:

- Zélpusztá	Hrsz: 037/1	Magtár
-------------	-------------	--------

HELYI VÉDELEM ALATT LÉVŐ HELYI JELENTŐSÉGŰ KÉPZŐMŰVÉSZETI ALKOTÁSOKBelterületen:

- Kossuth és Petőfi utca sarkán	Hrsz.:125/2	Kereszt;
- Óvoda előtt Kossuth utca 53.	Hrsz.:155/2	Kereszt;

Külterületen:

- Kőkereszt	Hrsz.: 035	Kereszt;
- Templom előtti kereszt	Hrsz.: 047/2	Kereszt;
- Major melletti kereszt	Hrsz.: 017/4	Kereszt;
- Gázfogadónál	Hrsz.: 011/2	Kereszt
- Út menti	Hrsz.: 066/6	Kereszt

4. sz. melléklet

HELYI ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLET:

Templom környezetében lévő terület, a szabályozási tervlap szerint.  
A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal véleményét ki kell kérni és azt kötelező figyelembe venni az építési engedély kiadásakor.



## Övezetek előírásait a következő táblázat szemlélteti:

	ÖVEZET JELE	Lf-K1	Lf-K2	Lf-K3	Lf-K4	Lf-K5	Lf-K6	Lf-K7	Lf-1	Lf-2	Lf-3	Lf-4	Lf/M	Vt-1	Vt-2	K-Közp	K-Sp	K-Zél	Gksz-1	Gksz-2	Gksz-3	
	<b>BEÉPÍTÉS MÓDJÁ</b>	Kialakult, jellemzően oldalhatáron álló	Kialakult, jellemzően oldalhatáron álló	Kialakult, jellemzően oldalhatáron álló	Kialakult, jellemzően oldalhatáron álló	Kialakult, jellemzően oldalhatáron álló	Kialakult, jellemzően szabadon álló	Kialakult, jellemzően oldalhatáron álló	Oldalhatáron álló	Szabadon álló	Oldalhatáron álló	Oldalhatáron álló	Jellemzően oldalhatáron álló	Kialakult, jellemzően szabadon álló	Kialakult, jellemzően oldalhatáron álló	Szabadon-álló	Szabadon-álló	Szabadon-álló	Szabadon álló	Jellemzően oldalhatáron álló	Szabadon álló	
<b>TELEK - ALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK</b>	<b>TELEK MIN. TERÜLETE</b>	900 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>	1500 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	4000 m <sup>2</sup>	4000 m <sup>2</sup>	4000 m <sup>2</sup>	40 000 m <sup>2</sup>	4000 m <sup>2</sup>	4000 m <sup>2</sup>	
	<b>TELEK MIN. SZÉLESSÉGE</b>	18 m	-	-	-	-	-	18 m	20 m	20 m	20 m	22 m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	<b>TELEK MIN. MÉLYSÉGE</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>BEÉPÍTÉSRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK</b>	<b>TELEK MAX. BEÉPÍTÉSE</b>	25 %	20%	30%	20%	30%	20%	25%	20%	25%	25%	20%	15%	40%	40%	10%	10%	10%	30%	25%	30%	
	<b>TELEK MIN. ZÖLD-FELÜLETE</b>	60%	65%	55%	65%	60%	65%	60%	65%	60%	60%	65%	70%	40%	40%	80%	80%	80%	30%	35%	30%	
	<b>MAX. ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG</b>	6,0 m	4,5 m	5,0 m	5,0 m	5,0 m	4,0 m	6,0 m	5,0 m	5,0 m	5,0 m	5,0 m	5,0 m	5,0 m	7,5 m	4,5 m	7,5 m	3,0 m	6,5 m	6,0 m	5,0 m	7,5 m
	<b>MIN. ELŐKERT</b>	Ki-alakult	5,0 m	5,0 m	5,0 m	5,0 m	Ki-alakult	Ki-alakult	5,0 m	5,0 m	5,0 m	5,0 m	5,0 m	Ki-alakult	Ki-alakult	Ki-alakult	5,0 m	3,0 m	Szabályozási tervlap szerint	5,0 m	5,0 m	5,0 m
	<b>MIN. OLDALKERT</b>	6,0 m	4,5 m	5,0 m	5,0 m	5,0 m	5,0 m	3,0 m	6,0 m	5,0 m	3,0 m	5,0 m	5,0 m	5,0 m	7,5 m	4,5 m	3,0 m	3,0 m	Szabályozási tervlap szerint	3,0 m	6,0 m	3,5 m
	<b>MIN. HÁTSÓKERT</b>	6,0 m	6,0 m	5,0 m	5,0 m	5,0 m	Ki-alakult	Ki-alakult	6,0 m	5,0 m	6,0 m	6,0 m	6,0 m	6,0 m	6,0 m	6,0 m	7,5 m	3,0 m	Szabályozási tervlap szerint	6,0 m	6,0 m	7,5 m