

IV. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT TERVEZETE

ZALAERDŐD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK .../2019. (...) SZÁMÚ ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE ZALAERDŐD KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

Zalaerdőd Község Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontja és 32. cikk (2) bekezdés szerinti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 6/A. § (1) bekezdés aa) pontjában és 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a 2013. január elsejétől érvényes OTÉK előírásainak megfelelően, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § (4) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, és a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló ... (...) számú határozat szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

I. FEJEZET

A rendelet alkalmazásának általános előírásai

1. A rendelet hatálya

1. §

A rendelet hatálya Zalaerdőd Község közigazgatási területére terjed ki.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

A rendelet alkalmazásában:

1. Melléképület: a fő rendeltetési egységhez tartozó, egyéb kiegészítő, kiszolgáló helyiséget (például tároló, mosókonyha, szárító, nyári konyha, stb.) magába foglaló önálló épület, ami nem minősül melléképítménynek.

2. Alaprajzilag pontszerű építmény: olyan építmény, amelynek bármely egymásra merőleges két irányból felvett homlokzati megjelenésénél érvényes, hogy függőleges irányban mért kiterjedése a vízszintes irányban mért kiterjedésének négyszeresét eléri.

3. Védőzöld: a káros környezeti hatások mérséklését szolgáló, védelmi célú zöldfelület.

4. Zavaró hatású tevékenység: A falusias lakóterület építési övezeteiben olyan gazdasági célú tevékenység, mely jellemzően nem csak a helyi lakosság ellátását szolgáló, nagy forgalmat vonzó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, raktározási, kézműipari, iroda, mező- és erdőgazdasági, rendeltetés, és működése során nem elégíti ki a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.

5. Átépítés: az épületek épületmagasságát, tetőhajlásszögét, burkolati anyagait valamint fő szerkezeti elemeit megváltoztató építési tevékenység.

3. Szabályozási tervlap

3. §

(1) A HÉSZ mellékletét képezi az SZT- jelű Szabályozási tervlap,

(2) A szabályozás alapelemei:

a) övezet, építési övezet azonosítója és határa,

(3) Más magasabb szintű jogszabállyal megállapított kötelező szabályozási elemek:

a) védőterületek, védőtávolságok, védősávok

b) műemlék jele és a műemléki környezet határa,

c) nyilvántartott régészeti lelőhely határa,

d) országos ökológiai hálózat övezeteinek lehatárolása

e) tájképvédelmi szempontból kiemelt övezet lehatárolása

f) országos jelentőségű védett természeti területek lehatárolása és helye (ex lege természetvédelmi terület)

- (4) A Szabályozási Terv - a Szabályozási tervlapok - tartalma:
- a) Kötelező szabályozási elemek:
 - aa) közigazgatási határ
 - ab) belterületi határ
 - ac) szabályozási vonal
 - ad) beépítésre szánt terület határa
 - ae) építési övezet, övezet jele
 - af) védőterület határa
 - ag) műemlék
 - ah) műemléki környezet határa
 - ai) régészeti terület határa
 - aj) ökológiai hálózat magterület és pufferterületi övezeteinek határa
 - ak) tájképvédelmi szempontból kiemelt övezet határa
 - b) Irányadó szabályozási elemek:
 - ba) helyi védettségű épített értékek;

II. FEJEZET

Közterület alakítására vonatkozó általános előírások

4. Közterületek kialakítása, nyilvántartása és használata

4. §

- (1) A közterületen elhelyezhető építményekkel szembeni követelmények:
 - a) Megengedett legnagyobb épületmagasság árusító pavilon esetében: 3,5 m, legnagyobb alapterület 4 m². A gyalogos forgalmat nem zavarhatja, épület bejárata elé nem helyezhető, építménytől legalább 1,20 m-re, a tűzrendészeti előírásokat is figyelembe véve helyezhető el.
- (2) A közterületeket az akadálymentes közlekedés előírásainak megfelelően kell kialakítani.

5. Belterületbe vonandó területek szabályozása

5. §

- (1) A belterületbe-vonásra tervezett területeket a településszerkezeti terv és a belterületi szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A belterületi határ változtatása szabályozási terv alapján lehetséges.

III. FEJEZET

Az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírások

6. Művi értékek védelmének általános előírásai

6. §

- (1) Az országos műemléki védelem alatt álló építményt és műemléki környezetét az SZT jelű szabályozási tervlap jelöli.
- (2) A településkép és utcakép, valamint a helyi védettséggel érintett területek, építmények vonatkozásában külön önkormányzati rendelet állapítja meg a rendelkezéseket és a részletes követelményeket.

7. Régészeti lelőhelyek védelme

7. §

- (1) A település közigazgatási területén lévő régészeti lelőhelyek lehatárolását az SZT jelű szabályozási tervlap tartalmazza.
- (2) Régészeti lelőhelyekre vonatkozó - a kulturális örökség védelméről szóló - törvény és a hozzájuk kapcsolódó rendeletek előírásai kötelezően betartandók.
- (3) Régészeti érintettség esetén a hatályos kulturális örökségvédelmi jogszabályok alapján kell eljárni.
- (4) Minden olyan esetben, amikor régészeti lelet vagy annak tűnő tárgya, régészeti emlék vagy régészeti jelenség kerül elő, a területileg illetékes jegyzőt értesíteni kell, aki haladéktalanul tájékoztatja az örökségvédelmi hatóságot, a további intézkedésig a munkálatokat fel kell függeszteni, a terület őrzéséről a megtaláló köteles gondoskodni.

- (5) A régészeti örökséget és a műemléki értéket érintő kérdésekben a központi közhiteles örökségvédelmi nyilvántartásban és a rendezési tervhez készített örökségvédelmi hatástanulmányban foglaltak együttesen irányadók.
- (6) A régészeti lelőhelyeket a 2. sz. függelék tartalmazza.

IV. FEJEZET

A táj és természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

8. A természeti értékvédelem általános előírásai

8. §

- (1) A település közigazgatási területén az alábbi természeti értékvédelmi területek kerülnek kijelölésre:
 - a) Országos ökológiai hálózat területei (magterület, ökológiai folyosó,);
- (2) Természeti értékvédelem alatt álló területen épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezését, méretét, formáját és funkcióját (amennyiben arról külön kezelési és fenntartási útmutató nem rendelkezik) egyedileg úgy kell meghatározni, hogy a természeti értékek megóvása mellett egyben a táj jellegéhez – történetileg kialakult szerkezetéhez, használatához és hagyományaihoz - is igazodjon.
- (3) A tájképvédelem települési szintű szabályait, valamint a helyi védettségű területekre vonatkozó előírásokat külön önkormányzati rendelet határozza meg.

V. FEJEZET

Környezetvédelmi előírások

9. Földvédelem

9. §

- (1) A földmozgatással járó építési-, rendezési tevékenység (tereprendezés, alapozás, előkészítés) végzése során:
 - a) a kitermelt humuszt és az általajt egymástól elkülönített területen kell tárolni újrahasznosításig,
 - b) a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet,
 - c) az építési tevékenység befejeztével a deponált humuszos talaj hasznosítását helyben kell megoldani, vagy a szakhatóságok által előírt helyen és módon kell kezelni.
- (2) A pincék, pincerendszerek feltöltésére (visszatöltésre) szennyezett anyag nem használható.

10. A vizek védelmének általános előírásai

10. §

- (1) A település közigazgatási területén szennyvíz szikkasztása ideiglenes jelleggel sem lehetséges. Belterületeken a szennyvíz csak közcsontrába, annak kiépítéséig zárt tárolóba vezethető. Külterületen a gazdasági övezetek kivételével, ha a szennyvíz közcsontrába nem vezethető, zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető. Egyedi szennyvíztárolóból a folyékony kommunális hulladék a kijelölt leürítőhelyen helyezhető el.
- (2) A szennyezett felszíni vizek (csapadékvizek) csak megfelelő előtisztítás és a minőség ellenőrzés után engedhetők a befogadóba.
- (3) Felszíni víztől, vagy ivóvíznyerőhelytől számított 100 m-en belül állattartó telephez trágyatároló nem létesíthető
- (4) Az önkormányzati engedélyezésű sekélymélységű (talajvizet termelő), 500 m³/év kitermelt vízmennyiséget meg nem haladó, kizárólag házi vízigényt kielégítő kutaknál a megengedett legnagyobb kútmélység (talpmélység) 50 m. A kutak létesítésénél a különböző építményektől és létesítményektől való minimális védőtávolságok: lakó épülettől 15 m; melléképülettől 5 m; istállótól 10 m azonos réteget beszűrőző szomszédos kúttól 25 m.
- (5) A vízminőség-védelmi területen belül:
 - a) 15,0 m-nél nagyobb talpmélységű ásott kút, különálló árnyékszék, állattartó-telep, gomba-komposztálótelep nem létesíthető.
 - b) nem burkolt felületen hulladék, potenciálisan szennyező anyag ideiglenesen sem helyezhető el.
 - c) a 250 m²-nél nagyobb felületű parkolási célú burkolt felületekről a csapadékvíz elvezetése csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül történhet.
- (6) A vízminőségvédelmi, vagy szennyeződésre érzékeny területen belül állattartó telepek trágyatároló építményeket a felszín alatti vizek minőségének védelmére vonatkozó, külön jogszabályokban

foglalt előírásoknak megfelelően az alábbi kiegészítő szabályok betartásával lehet elhelyezni:

- a) Hígtrágya trágyalé, csurgalékvíz tárolására kialakítására vonatkozó előírások: e célra kizárólag szivárgásmentes, szigetelt tartály, medence létesíthető. A tárolótartály, medence anyagának a korrózióknak ellen kell állni, aminek élettartama legalább 20 év. A tárolóhelynek legalább 4 havi hígtrágya, trágyalé, csurgalékvíz befogadására elegendő méretűnek kell lennie, hogy biztosított legyen a tilalmi időszakokban biztonságos tárolásuk.
- b) Istállótrágya tároló kialakítására vonatkozó előírások: a tárolás szigetelt alapú, csurgalékvíz összegyűjtésére szolgáló gyűjtőcsatornákkal és aknával ellátott trágyatelepen létesíthető. A tárolókapacitásnak elegendőnek kell lennie legalább 8 havi istállótrágya tárolására.
- c) Mélyalmos trágya - amennyiben nem ütközik más előírással - előzetes tárolás nélkül is kijuttatható, de abban az esetben, ha az előírások ezt nem teszik lehetővé, az istállótrágyával azonos módon kell tárolni és kezelni.
- d) A karámföld tárolása az istállótrágyával azonos módon történhet. A karámkok csurgalékvizének gyűjtését úgy kell megoldani, hogy az ne veszélyeztethesse a környezetet.
- e) Ideiglenes trágyakazal, trágyaszarvas mezőgazdasági tábla szélén - legfeljebb 2 hónap időtartamra - olyan helyen alakítható ki elszivárgás elleni védelem nélkül, ahol
 - ea) a talajvíz legmagasabb szintje 1,5 m alatt van,
 - eb) felszíni víz nincs 100 m-en belül.Ideiglenes trágyakazal nem létesíthető vízjárta területen, alagcsövezett mezőgazdasági tábla szélén.
- f) A silótakarmányok tárolására szolgáló silótereket szigetelt aljzattal kell készíteni. Az érlelés során keletkező silólevet a csurgalékvízhez hasonlóan szivárgásmentes, szigetelt aknában kell gyűjteni, felhasználása során ügyelni kell rá, hogy ne szennyezhesse a vizeket.

11. Levegőtisztaság védelem, zaj- és rezgésártalmak elleni védelem előírásai

11. §

- (1) Belterületen a lakókörnyezetet zavaró nagy szállítás igényű, teherforgalmat gerjesztő, zajos, bűzös, kiporzással vagy egyéb szennyeződéssel járó zavaró hatású ipari-, kisipari létesítmények, üzemek építése, bővítése nem végezhető.
- (2) Közlekedési zajjal terhelt területen az új épületek építése és a meglévő épületeken végzett építési tevékenység során a passzív akusztikai védelmet biztosítani kell. Az épületekbe olyan építőanyagok, szerkezetek építhetők be, melyek a zaj- és rezgésvédelmi követelményeknek (szabványoknak) megfelel.
- (3) A belterületen és belterületi határtól valamint a vízfolyásoktól 500,00 méteres távolságban állattartó telep, komposztálótelep, siló nem létesíthető, a lakosságot zavaró, bűzhatással járó létesítmény nem telepíthető.

12. Hulladékgazdálkodás és ártalmatlanítás előírásai

12. §

- (1) A település területén a kommunális hulladék szervezett gyűjtését és elszállítását, valamint a szelektív hulladékgyűjtést az önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletének megfelelően kell végezni.
- (2) A veszélyes hulladék gyűjtéséről, üzemi gyűjtőben történő biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállításáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek kell gondoskodni. A telephelyen kívüli hulladéktárolás tilos.

VI. Fejezet

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

13. Telekalakítás

13. §

- (1) A település területén a telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani akkor lehet, ha a magánút, közhasználat céljára átadott területként és a közterületre vonatkozó rendelkezések szerint kerül kialakításra.

VII. Fejezet

Közművek előírásai

14. Általános közműellátási és elektronikus hírközlési előírások

14. §

- (1) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni
 - a) a településképi megjelenésre,
 - b) a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
 - c) a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre.
- (2) Új út építése, út rekonstrukciója esetén (közforgalmú és magánút esetén egyaránt) gondoskodni kell.
 - a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
 - b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
 - c) a csapadékvizek elvezetéséről,
 - d) közforgalmi út esetén a közvilágítás, magán út esetén a térvilágítás megépítéséről.
- (3) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
 - a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
 - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,
 - c) új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén a meglévő (felszámolásra tervezett) és új rendszer kapcsolatát az átépítés ideje alatt biztosítani kell.
- (4) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében
 - a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
 - b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét az adottságokat figyelembe véve lehetőleg úgy kell kijelölni, hogy
 - ba) 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.
 - bb) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.
- (5) A 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókéval, vagy zárt felszín közeli csapadékcsontra építésével kell megoldani.
- (6) Állandó emberi tartózkodásra szolgáló épület építése, vagy használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:
 - a) a belterület egészén, és a beépítésre szánt területeken a teljes közműellátás biztosítható:
 - aa) a villamos-energia ellátás,
 - ab) a vezetékes ivóvíz ellátás,
 - ac) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - ad) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett;
 - b) a külterületeken lévő beépítésre nem szánt területeken legalább hiányos közműellátás biztosítható:
 - ba) a villamos-energia ellátás,
 - bb) az illetékes közegészségügyi szakhatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
 - bc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - bd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

15. Vízellátás

15. §

- (1) A vízvezetékek védőtávolság igénye az MSZ 7487-es szabványban rögzített előírás szerint biztosítandó.
- (2) A vízellátó-hálózatra a közlekedési úton mért 100 m-enként tűzcsapot kell elhelyezni.
- (3) A tervezett és a rekonstrukcióra kerülő vezetékhálózatról az oltóvíz kivételét földfeletti tűzcsapokkal kell biztosítani.
- (4) Azokban a létesítményekben, ahol az oltóvíz mennyisége meghaladja a hálózathoz kivehető vízmennyiséget, a vezeték keresztmetszet bővítésével, illetve helyi megoldással kiegészítve, tűzi-víztároló építésével kell az oltó-vízigényt biztosítani

16. Csatornázás

16. §

- (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 megengedett.
 - b) A nyílt árkokba való szennyvíz-rákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
 - c) A település szennyvíz-csatornázásra került utcáiban az érintett telkek tulajdonosait kötelezni kell a közcsonakra történő rákötésre a csatorna kiépítését követő egy éven belül.
 - d) A településen gazdasági területet kialakítani csak szennyvízcsatornára való csatlakozási lehetőség rendelkezésre állása esetén szabad, illetve az adottságok figyelembe vételével a rendeleteknek megfelelő közműpótló, zárt tározó, vagy egyedi biológiai szennyvíztisztító kisberendezés építésével lehet.
- (2) Vállalkozási, gazdasági, ipari területről a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsonakra való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel - a megengedett szennyezettség mértékéig - elő kell tisztítani.
- (3) A terület hosszú távú arculatformálása és a kedvezőbb területgazdálkodás érdekében a csapadékvíz elvezetésére:
 - a) Zárt felszín közeli, illetve nyílt csapadékvíz-elvezető rendszert kell építeni a burkolt utakkal feltárt beépített, illetve a beépítésre szánt területen. A beépített, illetve a beépítésre szánt területen burkolt út csak vízelvezetéssel együtt építhető.
 - b) Zárt felszínközeli csapadékvíz-elvezető rendszert kell kiépíteni Vt terület-felhasználási területek kialakítása illetve rekonstrukciója esetén
 - c) A beépített, illetve a beépítésre szánt területen burkolt út csak vízelvezetéssel együtt építhető.
 - d) Nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer tartható fenn a már üzemelő közlekedési utak - kivétel a Vt területfelhasználású területek, ahol zárt felszínközeli csapadékvíz-elvezetés kialakítása szükséges - mentén.
- (4) Nyílt árkos vízelvezetésű utcákban az építési telkek személyi bejáratait és a gépkocsibehajtókat úgy kell kialakítani, hogy az áthidalások, illetve csőátereszek az árok szelvényét ne csökkentse.
- (5) Az csőátereszek és vízelvezető árok tisztántartásáról, a vízfolyást gátló akadályok eltávolításáról a közterület tulajdonosa, üzemeltetője köteles gondoskodni.
- (6) Az csőátereszek és vízelvezető árok tisztántartásáról az építési telkek homlokzati szakaszán a telkek tulajdonosa, használója köteles gondoskodni.
- (7) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekterületű) beruházás esetén. A beruházás csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- (8) A 20 db, 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 összegyűlő csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csapadékvíz-elvezető-hálózatba, illetve befogadóba.
- (9) Karbantartás, illetve belvíz védekezés számára
 - a) az önkormányzati és társulati kezelésben lévő nem közterület mentén húzódó belvízcsatornák, árokrendszerek partéleitől 3-3 m, a már elépített helyeken a nyílt árok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m,
 - b) Vízügyi Igazgatóság kezelésében levő folyóvizek partéleitől 6 m szélességű sáv szabadon hagyandó.
- (10) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, vízmosás, stb.) egyéb célra

hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján a vízügyi hatóság engedélyével szabad.

17.Földgázellátás

17. §

- (1) A települést érintő nagyközép-, és középnyomású vezetékek ágazati előírás szerinti biztonsági övezetét (nagy-középnyomású vezeték esetén 5-5 m, középnyomásnál 3-3 m) szabadon kell hagyni. Olyan tevékenység, amely a biztonsági övezet területének igénybe vételével folytatható, csak a szolgáltató hozzájárulásával megengedett.
- (2) Középnyomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetőek.

18.Villamosenergia ellátás

18.§

- (1) A településen új villamosenergia (közép- és kisfeszültségű, közvilágítási) hálózatokat illetve a meglévő hálózat rekonstrukcióját Vt területfelhasználású területek közterületein kizárólag térszín alatt földkábelbe fektetve lehet megvalósítani.
- (2) A településen törekedni kell a légvezetékes kábelhálózatok egy tartószerkezeten történő elhelyezésére.
- (3) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, illetve meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése megengedett.

19.Távközlés

19. §

A mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges, előírt magassági korlátozás betartandó.

VIII. Fejezet

Azépítés általános szabályai

20.Általános építési előírások

20.§

- (1) A település igazgatási területén a már meglévő, kialakult beépítés fenntartható (állagmegóvás, felújítás), de új építési munka már csak HÉSZ előírásainak betartásával végezhető.
- (2) Az oldalkert és hátsókert nagyságának megállapításánál az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók.

21.A zöldfelületek kialakításának és fenntartásának általános előírásai

21. §

- (1) Az egyes telken belül kialakítandó védőzöld sáv kialakítása és fenntartása a telektulajdonos feladata. Telekhatár mentén kialakítandó védőzöldsáv esetén a sáv teljes hosszának 15%-ig megszakítható, pl. kapu, portaépület, gépkocsitároló, egyéb közmű építmény, reklámtábla elhelyezése céljából. A telepítéshez elsősorban a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók.
- (2) Belterületen fakivágás az önkormányzat fakivágásról és pótlásról szóló külön rendelete alapján végezhető.
- (3) Beépítésre nem szánt területen - kivéve a belterületi közlekedési és közműövezetek területét, valamint az erdőterületek övezetét, ha az erdészeti üzemterv mást ír elő - az új védelmi célú zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél a telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók, a településképi rendlet előírásaival összhangban.
- (4) Erdő- vagy mezőgazdaság területeken tervezett övezetváltozás esetén, az adott terület igénybevételéig biztosítani kell a jelenlegi művelési ágnak megfelelő növényzet fenntartását.
- (5) Külterületi védőzöldsávokban, út menti fásításokban invazív fajok alkalmazása tilos.

22.Állattartó építmények

22.§

- (1) Az egyéb szabályok figyelembevételével csak a falusias lakó-, az e célra kijelölt különleges területi, az erdő- és a mezőgazdasági övezetekben helyezhető el:
 - a) haszonállattartás céljára szolgáló épület,
 - b) és az ehhez kapcsolódó építmények (karám, trágyatároló, stb.).

- (2) Az állattartással kapcsolatos részletes szabályozást és az állattartó építmények védőtávolságát magasabbrendű jogszabályok tartalmazzák.

IX. Fejezet

23. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

23.§

- (1) A település külön előírásban meghatározott katasztrófa védelmi besorolása: Zalaerdőd a III. katasztrófavédelmi osztályba sorolt település.
- (2) A település külön előírásban meghatározott – fenti - katasztrófa védelmi besorolásának megfelelő tartalommal elkészített katasztrófa elhárítási - védelmi terv előírásait együttesen kell alkalmazni az országos szabályzatok, valamint a helyi ár- és belvízvédelmi, tűz- és robbanásvédelmi, környezetbiztonsági előírásokkal.

X. Fejezet

Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

24.A lakóterületek övezeteinek (Lf) általános előírásai

24.§

- (1) A telekalakítás szabályai:
- a) Az újonnan építési övezettké váló területeken a kialakítható új építési telkek legkisebb szélessége 16 méter, legkisebb mélysége 80 m.
 - b) A már beépült területeken kialakítandó új építési telkek legkisebb szélessége 14 m.
 - c) Az övezetekben előírt minimális telekméret kétszeresét el nem érő telkek tovább nem oszthatók.
 - d) Amennyiben a telekalakítás kizárólag egy telek keresztirányú megosztására vonatkozik, a telekosztás akkor is végrehajtható, ha a kialakuló telek szélessége nem éri el az övezetben kialakítható minimális telekszélességet, de nem kevesebb, mint ennek 70%-a.
- (2) Az adott építési övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméretnél kisebb területű kialakult építési telkek is beépíthetők, ha az egyéb övezeti előírások betarthatók.
- (3) A terület elsődlegesen: lakóépületek továbbá
- a) a helyi igazgatási,
 - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi,
 - c) szolgáltató, vendéglátó,
 - d) művelődési, egészségügyi, szociális,
 - e) szálláshely szolgáltató,
 - f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - g) mezőgazdasági tevékenységi célú rendeltetés valamint
 - h) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény elhelyezésre szolgál.
- (4) A település lakóterületein üzemanyagotöltő nem létesíthető.
- (5) Az elhelyezendő új épületet az oldalhatártól legalább 0,5 m, és legfeljebb 1,0 m távolságra kell elhelyezni.
- (6) Az előkert építési vonal kijelölésénél beépített utcaszakasz esetén igazodni kell az ingatlannyilvántartásban is bejegyzett kialakult állapot szerinti leggyakoribb beépítési módhoz.
- (7) Amennyiben az utcában jellemző előkertméret nem állapítható meg, úgy az előkert mélysége max. 3.00 méter.
- (8) Ahol az oldalsó telekhatárok nem merőlegesek az utcai szabályozási vonalra az előkert az alábbiak szerint alakítandó: a szabályozási vonal és a hozzá legközelebb eső (építési vonalon lévő) utcai épületsarok közötti távolság max. 3.00 méter lehet.
- (9) A terület építési telkein jelen rendelet 24.§ (1) bekezdésében jelölt építményeket kiegészítő, kiszolgáló funkciójú épületek helyezhetők el:
- a) járműtároló,
 - b) háztartással kapcsolatos barkácsműhely, mely megfelelően szigetelt, a lakosságot nem zavarja, valamint az építési övezetben megengedett zaj és rezgéshatárértékeket nem lépi túl,
 - c) nyárikonyha, mosókonyha, szárító, egyéb tárolóépítmény (tűzelőanyag, szerszámkamra, továbbá szén, fészék, magtár, góré, csűr és más tároló),
 - d) állattartás céljára szolgáló építmény az állattartási rendelet előírásainak betartása mellett,
 - e) műterem

- (10) Az építési övezetekben a telken álló főépítmény rendeltetésszerű használatát, működést elősegítő, kiegészítő rendeltetésű építmények közül
- a következő létesítmények a telken belül bárhol elhelyezhetők:
 - közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - hulladékártály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel).
 - csak az építési helyen belül, az utcafronti kerítéstől legalább 5 m, az oldalsó telekhatártól mérve legalább 0,5 m távolságra lehet elhelyezni:
 - gépkocsi tároló,
 - kerti építmény.
 - csak az építési helyen belül és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el:
 - közműpótló műtárgy,
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
 - húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - komposztáló
- (6) Mezőgazdasági építmény, fóliasátor az utcafronti kerítéstől legalább 20 méterre, az oldalhatártól legalább 1 m-re helyezhető el.
- (7) Az állattartás céljára szolgáló épületek az utcai telekhatártól minimum 20 méterre, az oldalhatártól legalább 3 m-re kizárólag a lakóépület mögött helyezhetők el a magasabbrendű jogszabályokban meghatározott védőtávolságok betartásával. Az állattartó épületek a lakóépületektől legalább 10,0 m-re építhetők, épületmagasságuk legfeljebb 5,5 m lehet.
- (8) Az épületek melletti feltöltés, illetve bevágás maximum 1,5 m lehet.
- (9) Az építési övezetben egy telken két önálló lakóépület akkor helyezhető el, ha a telekméret legalább másfélszerese az építési övezetben meghatározott minimális telekméretnek.
- (10) Az övezet telkein legfeljebb két fő rendeltetésű épület és maximum két lakás helyezhető el.
- (11) Az övezetben 37-45° közötti tetőhajlásszögű magastetős épület építhető.
- (12) Az utcára merőleges gerincű (oromfalas, kontyolt, csonkakontyolt tetőformájú) épületek esetén a max. épületszélesség 7,5 méter. Szélesebb épülettömeg építési igénye esetén, az utcával párhuzamos gerincű tetőforma engedélyezhető. (hézagos, félt zárt sorú beépítési móddal)
- (13) Az eredeti terepszintet megváltoztató tereprendezés esetén az építménymagasság az eredeti terepszinttől számítandó.
- (14) Kerülni kell az olyan megoldásokat, amelyeknél a földszinti padlóvonal 0,50-m-nél meghaladóan eltér a terepszinttől.

25.A falusias lakóterületek övezeteinek (Lf) részletes előírásai

25.§

- (1) Az **Lf-1** jelű építési övezet előírásai:
- | | |
|--|----------------------|
| a) Beépítési mód | oldalhatáron álló |
| b) A kialakítható legkisebb telekméret (m ²) | 900 |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 20 |
| d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 20 |
| e) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 4,0 |
| g) Az épület legmagasabb pontja (m) | 7,5 |
| h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 50 |
| i) A közműellátás mértéke: | teljes |

26.§

- (1) **Lf-2** jelű építési övezet előírásai:
- | | |
|--|----------------------|
| a) Beépítési mód | oldalhatáron álló |
| b) A kialakítható legkisebb telekméret (m ²) | 750 |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 25 |
| d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 25 |
| e) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 4,0 |
| g) Az épület legmagasabb pontja (m) | 7,5 |
| h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 45 |
| i) A közműellátás mértéke: | teljes |

26.A településközpont területek (Vt) építési övezeteinek általános előírásai**27.§**

- (1) Az építési övezetben elhelyezhető épület a - lakó rendeltetésen kívül -:
- igazgatási épület,
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
 - szállás jellegű,
 - kulturális, művelődési, szórakoztató,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - sport rendeltetés,
 - egyéb közösségi szórakoztató épület a terület azon részén, ahol a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését és használatát
- (2) A közintézmények telkének területén lakófunkció csak nem önálló épületben elhelyezett szolgálati lakásként létesíthető.
- (3) Az építési övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
- A következő létesítmények a telken belül bárhol elhelyezhetők:
 - gépkocsitároló.
 - közműcsatlakozási műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
 - kerti építmény.
- (4) Az alábbi létesítmények csak az építési helyen belül és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el.
- közműpótló műtárgy,
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
- (5) Az övezetekben a haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.
- (6) Az eredeti terepszintet megváltoztató tereprendezés esetén az épületmagasság az eredeti terepszinttől számítható.

27. A településközpont területek (Vt) építési övezeteinek részletes előírásai**28.§**

- (1) A **Vt-1** jelű építési övezet előírásai:
- | | |
|--|----------------------|
| a) Beépítési mód | Oldalhatáron álló |
| b) A kialakítható legkisebb telekméret (m ²) | 600 |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 40 |
| d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 40 |
| e) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 4,0 |
| g) Az épület legmagasabb pontja (m) | 7,5 |
| h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 30 |
| i) A közműellátás mértéke: | teljes |
- (2) Az építési telkeken a beépítési vonalat a kialakult állapotnak megfelelően, az utcában kialakult beépítés vonalához igazodva (legalább a 3-3 szomszédos ingatlan beépítéséhez igazodva), illetve a kedvező tájolás figyelembevételével kell engedélyezni, ha ez egyértelműen nem eldönthető, akkor utcavonalon álló, előkert nélküli beépítésű épület építhető.
- (3) Fő rendeltetést kiszolgáló épület, a főépülethez kapcsolódóan oldalhatáros beépítéssel helyezhető el.
- (4) Az épületek magastetős kialakításúak lehetnek, a tetőhajlásszöge 35-45 fok hajlásszöggel alakítható ki, tetőgerinc az utcában kialakult állapothoz igazodjon.

29.&

1. A **Vt-2** jelű építési övezet előírásai:
- | | |
|--|----------------------|
| a) Beépítési mód | Szabadon álló |
| b) A kialakítható legkisebb telekméret (m ²) | 1000 |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 30 |
| d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 30 |
| e) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 4,5 |

- | | |
|--|--------|
| g) Az épület legmagasabb pontja (m) | 7,5 |
| h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 30 |
| i) A közműellátás mértéke: | teljes |
2. Új telekosztás esetén a legkisebb utcai telekszélesség: 20 méter.

28. A Gazdasági területek építési övezeteinek általános előírásai

30. &

- (1) A **Gksz** építési övezetekben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:
- Bármely, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület;
 - Védőtávolságot nem igénylő üzemi (nem ipari) jellegű tevékenység, raktározás építményei;
 - A gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások;
 - Igazgatási vagy egyéb irodaépület,
 - A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.
 - panzió, szálláshely, vendéglátás épületei ellátó, szolgáltató építmények,
- az ezeket kiegészítő funkciójú épületek, építmények helyezhetők el.
- (2) Az övezet építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (3) Az övezetek területén haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.
- (4) (5) A területen az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy,
 - kerti építmény
 - hulladékártály-tároló (legfeljebb 2,00 méteres belmagassággal),
 - kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 méteres mélységgel),
 - kerti vízmedence, napkollektor
 - szabadon álló és legfeljebb 6,00 méter magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

29. Gazdasági övezet (Gksz) építési övezeteinek részletes előírásai

31. &

- (1) A **Gksz** jelű építési övezet előírásai:
- | | |
|--|----------------------|
| a) Beépítési mód | Szabadonálló |
| b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²) | 1500 |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 40 |
| d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 40 |
| e) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 5,0 |
| g) Az épület legmagasabb pontja (m) | 7,5 |
| h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 30 |
| i) A közműellátás mértéke: | teljes |

30. A Különleges mezőgazdasági üzemi (Kmű) építési övezetének előírásai

32.§

- (1) A mezőgazdasági üzemi területek Kmű jelű építési övezetében az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:
- bármely, nem jelentős zavaró hatású mezőgazdasági – élelmiszeripari valamint az agráriumhoz kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátóipari üzemi célt szolgáló épület;
 - a mezőgazdasági üzemi tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások;
 - porta-, egyéb irodaépület,
- (2) A területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, valamint szociális rendeltetésű egységek (vizesblokk, öltöző, konyha, étkező) kialakítható.
- (3) 150 m²-nél nagyobb alapterületű, állattartás céljára szolgáló épület az övezet kijelölt belterületi határtól, lakó- és üdülőterületről legalább 300 m-re levő telkein alakíthatók ki.
- (4) A gazdasági építési övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el az építési helyen kívül is:

- a.) közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy;
 - b.) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2 méteres belmagassággal),
 - c.) épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - d.) kerti építmény,
 - e.) komposztáló, siló, ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló,
 - f.) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
 - g.) valamint üzemszerű állattartás esetén trágyatároló.
- (5) Az építési övezetekben az elő-, oldal- és hátsókert legkisebb méretét legalább 8 m mélységgel kell kialakítani.
- (6) Az gazdasági területek építési övezetben megadott legnagyobb épületmagasság értékét csak az övezetben megengedett tevékenységhez technológiai okokból szükséges létesítmények, alaprajzilag pontszerűnek minősülő építmények, valamint a hírközlést szolgáló antennatornyok létesítése esetén szabad meghaladni. A pontszerű építmény magassága legfeljebb a megengedett épületmagasság kétszerese lehet.

XI. Fejezet

Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

31. Közlekedési területek általános előírásai

33.§

- (1) A közlekedési létesítmények szabályozási szélességét a szabályozási terv szerint kell kialakítani.
- (2) A közutak szabályozási szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, vagy növényzet telepíthető.
- (3) Külterületen a közlekedési területek védősávja a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel. A védőterületek értékei külterületen az úttengelytől mérve:
- a) Országos mellékutak mentén 50-50 m.
- (4) Külterületi mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 15-15 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.
- (5) Magánutakkal kapcsolatos szabályok:
- a) Közforgalom előtt el nem zárt magánutakat a közutakra vonatkozó szabályoknak megfelelően kell kialakítani.
 - b) 10-nél kevesebb telek megközelítését biztosító magánút minimális telekszélessége 6 m.
- (6) Az épületek normatívák szerinti parkoló igényét az OTÉK előírásai szerint telken belül lehet kialakítani.
- (7) Új nem közfunkciójú építési munkák esetében a létesítendő parkolóhelyek legfeljebb 50 %-a valósítható meg új közterületi felszíni parkoló kiépítésével.

32. A (KÖu) jelű közlekedési övezetekre vonatkozó előírások

34.§

- (1) **KÖu** övezet előírásai:
- a) Beépítési mód szabadon álló
 - b) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 5,0
 - c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 7,5
- (2) A közutak szabályozási szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el.

33. Zöldterületek (Z) általános előírásai

35.§

- (1) A zöldterületi övezetekben játszóker, - sportker, - pihenőker alakítható ki, a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter, kerti tó, stb.), vendéglátó – turisztikai épület, valamint a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.
- (2) A zöldterületek övezeteiben a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; épülettől különálló építménynek minősülő kirakatszekrény; kerti építmény; továbbá: legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, építménynek minősülő antennatartó szerkezet és zászlótartó oszlop helyezhetők el.

36.§

- (1) A **Zkk** jelű zöldterületi közker övezet előírásai:

- | | |
|---|-------|
| a) A beépíthető telek legkisebb területe (m ²) | 3.000 |
| b) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 5,0 |
| c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 4,5 |
| d) Legkisebb zöldfelületi arány (%) | 75 |
- (2) Az övezetben az alábbi létesítmények helyezhetők el:
- A terület fenntartásához szükséges épület,
 - játékot, sportot, pihenést és vendéglátást szolgáló építmények.

34. Az erdő (E) övezetek általános előírásai

37.§

- Az erdő övezetek telkei az üzemtervben meghatározott rendeltetésüknek megfelelő erdőgazdálkodási tevékenységek céljára szolgáló területek. Az övezetekben a rendeltetésnek megfelelő létesítmények helyezhetők el.
- Az erdő övezetekben kialakítható erdészeti létesítmények: erdészeti magánút, erdei vasút, valamint az erdőgazdálkodási tevékenységet, így különösen az erdő védelmét, illetve az erdei haszonvételek gyakorlását, az erdő rendeltetését szolgáló műtárgy, kerítés, valamint indokolt esetben köztárgyak.
- Erdőterületen külszíni bánya nem nyitható. A egykori bányaterületeket, tájsebeket rendezni, erdősíteni szükséges.

35. Az Ev jelű véderdő övezet

38.§

- A védett, illetve védő - erdőként meghatározott erdők övezetének telkei nem építhetők be.

36. Az Eg jelű gazdasági erdő övezet

39.§

- Az övezetben épület legalább a 100.000 m²-t (10 ha) meghaladó területnagyságú telkének legfeljebb 1%-án helyezhető el kizárólag erdészeti célú létesítmény.
- Az épület elhelyezése legfeljebb 4,5 méter épületmagasságú, magastetős, az erdei környezetbe illeszkedő kialakítású lehet.

37. A mezőgazdasági területek övezeteinek általános előírásai

40.§

- A mezőgazdasági övezetek telkei a növénytermesztési, állattenyésztési tevékenységek területei, ezért a mezőgazdasági övezetekben elsősorban e mezőgazdasági tevékenységekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei és kivételes esetben lakóépület helyezhető el, továbbá a birtokközpont telkén agrártevékenységhez kapcsolódó egyéb szállás jellegű épület is elhelyezhető.
- Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyeppel (rét, legelő) vagy nádas művelési águ alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivethető résszel nem rendelkezik.
- Az épületek a közterülettel határos telekhatártól és a szomszédos telekhatártól az övezeti előírásokban meghatározott minimális távolságok betartásával helyezhetők el.
- A mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső, mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott terület igénybevehető birtoktest összterületébe történő beszámításánál, függetlenül attól, hogy az adott övezetben birtokközpont kialakítása engedélyezett, vagy sem.
- Országos ökológiai hálózat magterület övezet; által érintett mezőgazdasági területek telkei nem építhetők be.
- Az övezetekben a gyepterületek kivételével szélkerék létesíthető a vonatkozó telepítési előírások betartásával.
- A szélkerék, toronyszerű üzemépület, műtárgy magassága az egyes övezetekben egyedileg meghatározott. Azonban ha tájképileg értékes látványt takar vagy zavar, akkor nem telepíthető.
- Az épületek földszinti padlószintje maximum 0,75 m-rel emelhető ki a terepszinthez viszonyítva.

38. Az Má-k jelű kertes mezőgazdasági övezet

41.§

- Az övezet 720 m²-t el nem érő területű telkei nem építhetők be.
- Az övezet 720 – 3.000 m² közötti telkein a pincén túl szőlőművelést, gyümölcstermesztést kertgazdálkodást kiszolgáló gazdasági épület - présház, szerszám- és terménytároló - helyezhető el, maximum 3%-os beépítettséggel. A gazdasági épület épületmagassága a 3,5 m-t nem lépheti túl.

- (3) Lakóépület és hozzá tartozó melléképítmények szőlőművelés, gyümölcsstermesztés kertgazdálkodás esetén 3000 m² telekterület felett helyezhetők el úgy, hogy a lakófunkció az itt megengedett 5%-os beépítettség felét nem haladhatja meg. A lehetőleg egy épülettömegben kialakított gazdasági és a lakóépület épületmagassága nem haladhatja meg a 4,5 m-t. Egyéb (szántó, rét, legelő, stb.) művelési ágakba sorolt telkeken lakó rendeltetéssel kiegészített gazdasági épület építése nem megengedett.
- (4) Az övezet telkei csak oly módon keríthetők le, hogy a védett kisállat-fajok számára az átjárás legalább két telekhatár irányában biztosított legyen.
- (5) Az övezetben birtokközpont nem alakítható ki, de területei a más általános övezetben épített birtokközpontokhoz szükséges birtoktest méretébe beszámíthatók.

42. Az Má-1 jelű általános mezőgazdasági övezet

43. §

- (1) Az övezetbe a község jellemzően szántó művelésű, ökológiai és tájképvédelmi szempontból kevésbé érzékeny, mezőgazdasági árutermelést szolgáló külterületei tartoznak.
- (2) Az övezet 6.000 m²-t el nem érő területű telkei nem építhetők be.
- (3) Az övezet 6.000 m²-nél nagyobb telkein a terület művelési ágához kötődő, a termékfeldolgozáshoz és tároláshoz kapcsolódó gazdasági épület helyezhető el, a telekterület max. 0,5%-án. A gazdasági épület mellett a növénytermesztést szolgáló fóliasátor, üvegház is létesíthető a telek legfeljebb 10 %-án. A gazdasági épület tetőidoma csak nyeregtetős kialakítású, fedése csak a helyben hagyományos cserép, esetleg nád- vagy zsupfedés lehet.
- (4) Mezőgazdasági rendeltetésű épület 6.000 m²-t meghaladó telken, míg huzamos tartózkodásra szolgáló épület (lakóépület, tanya) 20.000 m²-t meghaladó telken helyezhető el. A 2 ha-t elérő teleken 0,5% beépíthetőség mellett a növénytermesztést szolgáló fóliasátor, üvegház is létesíthető a telekterület legfeljebb 1 %-án. A gazdasági és a lakóépület tetőidoma csak nyeregtetős kialakítású, fedése csak a helyben hagyományos cserép, esetleg nád- vagy zsupfedés lehet.
- (5) A beépítés paraméterei:

	<u>Gazdasági-</u>	<u>Gazdasági+ lakóépület</u>
Beépítési mód	szabadon álló	szabadon álló
Elő- és oldalkert min.	10-10	10-15 m
Hátsókert min.	30	50 m
A legkisebb beépítési céllal kialakítható telekterület	6.000	20.000 m ²
A telken alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett	3,0	3,0 %
A telken alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt	3,0	3,0 %
A nyeregtető hajlásszöge	38-45	38-45 fok
Legnagyobb épületmagasság	3,5	4,5 m
Az épületnek nem minősülő toronyszerű építmények (pl. siló, szélkerék, stb.) legnagyobb magassága	5,5	6,5 m

- (6) Az övezetben alkalmazhatók a birtoktestképzés és a birtokközpont kialakítás szabályai. Ebben az esetben a beépítés paraméterei az alábbiak:

Beépítési mód	szabadon álló
A legkisebb kialakítható birtoktest összterülete ()	100.000 m ²
A birtoktest telkeinek összterülete alapján alkalmazható beépíthetőség	1,0 %
A legkisebb kialakítható és beépíthető birtokközpont területe	15.000 m ²
A birtokközpont telkén alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett	15,0 %
A birtokközpont telkén alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	10,0 %
Legnagyobb épületmagasság	6,0 m
Az épületnek nem minősülő toronyszerű építmények (pl. siló, szélkerék, stb.) legnagyobb magassága	7,5 m

- (7) A birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 15.000 m² nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe.
- (8) A birtokközpont telkén az újonnan kialakítandó építményeknek legalább 300 m-re kell lennie a meglévő, illetve tervezett belterület határtól.
- (9) A birtokközpont kialakítására vonatkozó magasabbrendű jogszabályban előírt eljárási szabályok alkalmazása mellett bizonyítani kell, hogy a birtoktest telkei a birtokközponttól 15 km-nél távolabb nem lehetnek.
- (10) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy,
 - b) hulladéktartály-tároló; folyadék- és gáztároló
 - c) kerti építmény.
 - d) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - e) állatól, állatkifutó; trágyatároló, komposztáló,
 - f) építménynek minősülő legfeljebb 6 m magas antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.
- (11) Az 3.000 m²-nél kisebb területű önálló telken, a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem lehetséges.

39. Az Má-2 jelű korlátozott használatú általános mezőgazdasági övezet

44. §

- (1) Az övezetbe a község jellemzően gyepművelésű (rét, legelő), ökológiai és tájképvédelmi szempontból érzékeny, külterjes mezőgazdasági fenntartású külterületei tartoznak.
- (2) Az övezetbe tartozó nádas, gyep, vízállásos, mélyfekvésű és egyéb természet szerű állapotban fennmaradt területek felszíne, vízgazdálkodási viszonyai és növényzete káros irányban nem változtatható, ezen alrészletek területén épület és burkolat nem helyezhető el, tereprendezés kivételes esetben (pl. katasztrófavédelmi céllal) vagy a terület táji - természeti értékeinek megóvása érdekében végezhető.
- (3) Az övezet 6.000 m²-t el nem érő területű telkei nem építhetők be.
- (4) Az övezet 6.000 m²-nél nagyobb telkein a terület művelési ágához kötődő, növénytermesztéshez, állattenyésztéshez, termékfeldolgozáshoz és tároláshoz kapcsolódó, földszintes gazdasági épület (széna-, gép- és szerszámtároló, istálló, stb.) helyezhető el, a telekterület max. 1%-án. A gazdasági épület tetőidoma csak nyeregtetős kialakítású, tetőhéjazata csak a helyben hagyományos nád- vagy zsup- esetleg cserép fedés lehet.
- (5) A beépítés paraméterei:
 - a beépíthető telek minimális szélessége 50 m,
 - a beépítésnél biztosítandó minimális előkert mélység 10 m, oldalkerti szélesség 20 m,
 - az épület alapterülete nem haladhatja meg a 250 m²-t,
 - az épületmagasság maximuma 3,5 m
 - melléképületek, melléképítmények nem helyezhetők el a területen.
- (6) Az övezetben birtokközpont nem alakítható ki, de területei a más általános övezetben épített birtokközpontokhoz szükséges birtoktest méretébe beszámíthatók.

40. A V jelű vízgazdálkodási övezet

(a vízfolyások, tavak meder és part területe)

45. §

- (1) Az övezetbe a Marcal és egyéb kisvízfolyások meder és parti területei, és vízbeszerzési, vízmű területek, vízgazdálkodási üzemi területek tartoznak.
- (2) Az övezetben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő építmények helyezhetők el.
- (3) A természet szerű vízfolyások mentén a vízfolyás szélétől számított legalább 6,00 méter széles sávot (parti sáv) - a vízfolyás rendeltetésszerű használatának biztosítása, karbantartása és ökológia védelme érdekében – gyepes fenntartási sávként kell biztosítani.
- (4) A (3) bekezdésben meghatározott 6,00 m-es parti sávban állandó építmény, épület nem helyezhető el és e területsáv használata, művelése csak a külön jogszabályban foglaltak szerint történhet.

41. A Kb jelű különleges beépítésre nem szánt övezetek általános előírásai

46. §

- (1) A különleges beépítésre nem szánt övezetek közé tartoznak a sportpálya, a temető céljára szolgáló területek.
- (2) Az övezetekben a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási és közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; épülettől különálló építménynek minősülő kirakatszekrény; kerti építmény; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

42. A Kb-Sp jelű sportterület övezet

47. §

- (1) A Kb-Sp jelű övezet előírásai:

- | | |
|--|--------------|
| a) Beépítési mód | Szabadonálló |
| b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²) | 12.000 |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 5 |
| d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 5 |
| e) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 6,0 |
| f) Az épület legmagasabb pontja (m) | 7,5 |
| g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 60 |
| h) A közműellátás mértéke: | teljes |
- (2) Az övezetben sportolási célú épületek, építmények, valamint ezt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el (klubház: szociális blokk, öltöző, vendéglátóépület és a kapcsolódó szolgáltatási létesítmények, lelátó).
- (3) A sportklubház épület lapostetős kialakítása esetén a tetőfelület minimum 80%-a zöldtetőként valósítandó meg.
- (4) Az övezetben elhelyezhető melléképítmények, egyéb építmények és létesítmények a következők:
- sportpályák, sportszerek, kerti építmények,
 - közműcsatlakozási műtárgy,
 - hulladékártály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

43. A Kb-T jelű temető övezet

48.§

- (1) Az övezet főbb építési paraméterei:
- | | |
|--|----------------------|
| a) Beépítési mód | Szabadonálló |
| b) Az építési telek legkisebb területe (m ²) | Kialakult |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 10 |
| d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 10 |
| e) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 5,5 |
| g) Az épület legmagasabb pontja (m) | 10,0 |
| h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 40 |
| i) A közműellátás mértéke: | teljes |
- (2) Az övezetekben a temető és a funkciójával összhangban lévő épület, építmény helyezhető el.
- (3) A legnagyobb épületmagasság értéke temetőkápolna esetén 10 m-re emelehető.
- (4) A temető kialakult zöldfelületi fedettségének mértéke nem csökkenthető.
- (5) A meglevő temető közegészségügyi védőtávolsága telken belül biztosítandó:
- a temető területén belül a telekhatártól számított 10 méter széles belső védőtávolság, amelyen belül csak urnás temetés folytatható. A temető védőövezetének a temető telkébe eső részén hagyományos (koporsós) temetés nem folytatható. A telekhatártól számított 10 m széles sávot többszintes növényzettel fedetten kell kialakítani.
- (6) A temetők telekhatárától mért, környezetvédelmi és kegyeleti 50 m-es külső védőtávolságán belül gazdasági és haszonállattartás céljára szolgáló építmények, valamint kegyeleti szempontból zavaró hatásúnak minősíthető létesítmények és az első vízadó rétegre telepített kutak nem létesíthetők.

XII. Fejezet
44. Záró rendelkezések
49.§

- (1) Ez a rendelet 2019. napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni. Hatályát veszti a rendelet.
- (2) E rendelet mellékletei:
a.) 1. számú: SZT: Szabályozási tervlap (M=1:4.000)
- (3) E rendelet függelékei:
1. Országos védettségű épületek és műemléki környezetek,
2. Azonosított régészeti lelőhelyek listája
- (4) Ez a rendelet Zalaerdőd község Polgármesteri Hivatalának hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel, valamint a község honlapján való közzététel útján kerül kihirdetésre.

jegyző

polgármester

Zalaerdőd, 2019.. ..

ZALAERDŐD KÖZSÉG .../2019.(.....) SZ. RENDELETÉNEK MELLÉKLETEI

1. melléklet a/2019. (.....) önkormányzati rendelethez

SZT Szabályozási tervlap

FÜGGELÉKEK**1. sz. függelék a .../.....(... ...) önkormányzati rendelethez****ORSZÁGOS VÉDETTSÉGŰ ÉPÜLETEK, ÉPÍTMÉNYEK ÉS MŰEMLÉKI KÖRNYEZETÜK**

törzsszám	azonosító	cím	név	Helyrajzi szám
5354	10734	Petőfi S. u	Szt. Kereszt megtalálása róm. kat. templom	118
5354	26161	a templom ex-lege műemléki környezete,		1, 116, 117, 119, 121, 130, 133, 148, 207, 272, 46, 50, 51, 97

2. sz. függelék a .../.....(... ...) önkormányzati rendelethez**AZONOSÍTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELYEK ZALAERDŐD TERÜLETÉN:**

	Azonosító	Név	Helyrajzi szám
1	9828	Homokbánya	027/2, 026, 025/5, 024
2	75611	Rekettye-dűlő nyugat*	97, 207, 151, 113, 114, 112, 108, 109, 110/1, 110/2, 111, 122, 152, 154, 155, 156, 157, 158, 123, 153, 040, 210, 201, 202, 203, 204, 205, 208/2, 209, 206, 208/1, 044/6, 043, 044/5, 044/4, 033/8, 042, 044/8, 044/7, 050
3	75613	Sportpályától délnyugatra*	97, 207, 151, 113, 114, 112, 108, 109, 110/1, 110/2, 111, 122, 152, 154, 155, 156, 157, 158, 123, 153, 040, 210, 201, 202, 203, 204, 205, 208/2, 209, 206, 208/1, 044/6, 043, 044/5, 044/4, 033/8, 042, 044/8, 044/7, 050

* Hrsz-ok: A közhiteles nyilvántartás pontosítása szükséges!