

ZALABOLDOGFA község Önkormányzata Képviselőtestülete

11/2006. (XII.18.) rendelete

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

Egységes Szerkezetben 2016. novemberi módosítással

Zalaboldogfa község Önkormányzatának Képviselőtestülete az 1990. évi LXV. törvény 16.§-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében (a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket magába foglalóan) az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg.

A rendelet hatálya

1.§

- (1) A rendelet területi hatálya Zalaboldogfa község teljes közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide érve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak és kizárólag e rendelet (és a hozzá tartozó szabályozási terv együttes) alkalmazásával szabad. E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásai alkalmazandók.
- (3) Szabályozási elemek:
 - a.) I. rendű szabályozási elemek (közlekedési elemek, területfelhasználási módok, területfelhasználási egység határa, amelyeket csak a településszerkezeti terv felülvizsgálatára és módosítására előírt eljárással lehet megváltoztatni, kivéve a c., pontban rögzített esetet),
 - b.) II. rendű szabályozási elemek (az a.) és c.) pontokban nem szereplő elemek, amelyeket csak a szabályozási terv módosítására előírt eljárással lehet megváltoztatni),
 - c.) III. rendű szabályozási elemek (hatósági eljárásban, illetve önkormányzati rendeletben módosíthatók, pontosíthatók, kiegészíthetők):

Hatósági eljárásban módosítható, vagy meghatározható:

 - az illetékes szakhatóság hozzájárulásával a védősávok és területek,
 - telekalakítási terv alapján a hátsó telekhatáron haladó övezet-, építési övezet és területfelhasználás-szabályozási vonal, valamint a terület-felhasználási egységen belüli területet kiszolgáló út.

Önkormányzati rendeletben módosítható, vagy meghatározható:

 - a belterületi határ a beépítésre szánt területek fejlesztési ütemével összhangban,
 - a sajátos jogintézmények köre,
 - szakvélemény alapján a helyi védett terület, építmény, vagy objektum listája.
- (4) A rendelet a HÜBNER Tervező KFT 24/2005. munkaszámú dokumentációjának KSZT-1, BSZT-1 rajzszerű tervlapjaival együtt érvényes.

I. FEJEZET
Az engedélyezés általános szabályai
2.§

- (1) ¹A képviselőtestület az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló jogszabályban meghatározott építési munkák körét nem bővíti.
- (2) Az építési engedélyezési eljárásokban a területileg illetékes bányakapitányság szakhatóságnak tekintendő a 300 m²-nél nagyobb alapterületű föld alatti tárolótérrel (pince) érintett területen, illetve nyilvántartott ásványvagyon előfordulást érintő külterületi építmény építése, vagy bővítése esetén a biztonság, illetve az ásványvagyon-gazdálkodás követelményeinek érvényre juttatása tekintetében.

3.§²

Az építési engedélykérelmekhez a jogszabály szerint egyéb mellékleteket nem kell csatolni, kivéve a helyi építészeti értékek védelméről szóló (HÉSZ 29.§ 3. bekezdés) előírásokat.

Geológiai és bányászati általános előírások

4.§

- (1) A bevágásokkal, tereplépcsőkkel tagolt területek beépítése előtt mérnökgeológiai, geotechnikai vizsgálatokra alapozva kell tisztázni a beépítés feltételeit. A bevágások peremvonalát kísérő építési helyeket, vonalakat úgy kell kijelölni, hogy a nyitott állapotú bevágások, kőzetfalak esetleges mozgásos folyamatai a meglévő, vagy létrehozandó építményeket ne veszélyeztessék.
- (2) Terepszint alatti építmények (pincék) közterületet, idegen telket, meglévő építményeket hatásterületükkel nem veszélyeztethetik. Az érintett területeken az építési engedélyezési tervdokumentációnak tartalmaznia és a tervezés során figyelembe kell vennie az építési terület pince és üregviszonyait.
- (3) Új területek beépítésének feltétele, hogy a beépítésre tervezett és közterületeken a felszíni vizek akadálytalan és eróziómentes elvezetése biztosított legyen.
- (4) Az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos engedélyezési eljárások közül az alábbi esetekben kell bevonni a Magyar Geológiai Szolgálatot:
 - 4 beépített szintnél magasabb, vagy 7,0 m-nél nagyobb fesztávú tartószerkezeteket tartalmazó előregyártott, vagy vázas tartószerkezetű építményeknél,
 - meredek, csúszásveszélyesnek ismert területek beépítésekor,
 - 5 m-nél nagyobb szabad magasságú földtet megtámasztó építményeknél,
 - 3 m-nél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel járó építkezések esetén (feltöltés, bevágás),
 - a felsoroltakon túlmenően azon esetekben, amikor a lakosság, a tervező vagy az Önkormányzat kedvezőtlen, az általajjal összefüggő jelenségeket észlel.
- (5) ³

¹ Módosította 5/2016.(XI.25.) ÖR , 2016. november 26-tól hatályos

² Módosította 5/2016.(XI.25.) ÖR , 2016. november 26-tól hatályos

³ Hatályon kívül helyezte 5/2016.(XI.25.) ÖR , 2016. november 26-tól

Építési engedély kérelmek elbírálásának szabályai

5.§

- (1) ⁴Az építésügyi hatóság a kérelem elbírálása során vizsgálja mindazon szempontokat, melyeket számára a vonatkozó jogszabály kötelezően meghatároz, továbbá vizsgálja, hogy a tervezett létesítmény megfelel-e az épített környezet emberhez méltó és esztétikus kialakítása elvárásainak .
- (2) Korlátozás nem vonatkozik a meglévő épületek felújítására és bővítés nélküli korszerűsítésére, továbbá a korábbi előírások szerint engedélyezett és épült épületek bővítésére. Az építési övezeti, övezeti előírásoknak nem megfelelő épületek abban az esetben bővíthetők, ha:
 - nem állnak építési korlátozás, vagy tilalom alatt;
 - vízszintes irányú bővítésük nem jár a hatályos előírások szerint megengedhető beépítettségénél esetleg már nagyobb beépítettség további növelésével, valamint az építési határvonalak átlépésével;
 - függőleges irányú bővítésük nem növeli tovább a hatályos előírások szerint megengedhető építménymagasságnál esetleg már nagyobb építménymagasságot, továbbá a telekhatároktól való távolság (a H/2 szabály alkalmazása miatt) nem korlátozza az építménymagasság növelését, továbbá az építménymagasság növelése nem korlátozza a szomszédos telkek építési lehetőségét,
 - a bővítést a szomszédos épületektől betartandó távolságok nem korlátozzák.
- (3) A 2. bekezdésben foglaltaktól eltérően építés (illetve telekalakítás) a szabályozási tervvel nem egyező területfelhasználás esetében akkor is engedélyezhető, ha:
 - a.) az építés a legszükségesebb (élet-, vagyon-, vagy közbiztonság, esetleg egészségi szempontok miatt elengedhetetlen) munkálatok elvégzésére irányul,
 - b.) a terv szerinti területfelhasználás nagyobb távlatban (tíz, vagy több év) válik esedékessé és végrehajtását a kérelmezett állapot nem akadályozza és nem teszi költségesebbé (amennyiben az építető vállalja a kártalanítás nélküli elbontási kötelezettséget, érték létrehozása is engedélyezhető, azonban az építmény ideiglenes meglétét, illetve az építető kártalanítás nélküli elbontási kötelezettségét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni).
- (4) Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (például terület-előkészítés, közművesítés hiánya miatt) nem biztosítottak, építési engedély nem adható, elvi építési engedély esetében az építési engedély feltételeit a határozatban közölni kell.
- (5) Épület építése csak olyan telken engedélyezhető, amelynek közterületről, vagy magánútról gépjárművel közvetlenül történő megközelítése biztosított.
- (6) Állattartó épület építésének engedélyezési eljárásánál a vonatkozó önkormányzati rendeletben megfogalmazott külön feltételrendszer meglétét is vizsgálni kell.

Telekalakítási rendelkezések

6.§

- (1) Az új telkek legkisebb méreteit az építési övezeti előírások szerint kell megállapítani.
- (2) A korábban kialakított építési telkek akkor is beépíthetőnek minősülnek, ha a méreteik csak a kialakításuk idején hatályos előírásoknak felelnek meg.
- (3) Az épületeket, építményeket úgy kell elhelyezni és kialakítani, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, a környezet-, a táj-, a természet- és az építészeti-érték védelmi követelményeknek.
- (4) Amennyiben telekalakításra kizárólag valamely közterület rendezése céljából kerül sor, a telekalakítás akkor is engedélyezhető, ha a közterülettel érintkező telkek va-

⁴ Módosította 5/2016.(XI.25.) ÖR , 2016. november 26-tól hatályos

lamelyike a telekalakítást követően már nem lesz a rá vonatkozó övezeti előírásoknak megfeleltethető méretű (szélességű, vagy nagyságú). Az így keletkező telek beépítése az övezet többi előírásainak betartásával engedélyezhető.

- (5) A telekalakítások és építések engedélyezése során meg kell őrizni a meglévő településstruktúrát, beépítési módot, a jellegzetes épülettömegeket és tetőformát. Nyeltes telek kialakítása nem engedélyezhető.
- (6) Az építési engedélyezési eljárásokban az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról szóló mindenkor érvényben lévő jogszabályban felsorolt szakhatóságokat be kell vonni az ott meghatározott hatáskörben.
- (7) Az új beépítésre szánt területeken építési engedély csak az építési telkek kialakítását követően adható.

Közterületek használata

7.§

- (1) A közterületeket rendeltetésének megfelelő célra bárki szabadon használhatja, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.
- (2) A közterület rendeltetéstől eltérő használatához a tulajdonos önkormányzat hozzájárulása szükséges.
- (3) A község közterületein engedélyezhető eltérő használat az alábbi lehet:
 - a.) hirdető(reklám) berendezés elhelyezése. Hirdetőés reklámtábla különállóan lakóteleken belül nem helyezhető el. Az épület homlokzatán 1 m²-nél nagyobb felületű hirdetési és reklámcélú építmény, reklámszerkezet, fényreklám és reklám-, cég-, vagy címtábla nem helyezhető el.
 - b.) árusító pavilon (mozgó árusítóhely) létesítése,
 - c.) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhely, töltőállomás) kialakítása, d.) köztisztasággal kapcsolatos építmények (tárgyak) elhelyezése,
 - e.) szobor, díszkút elhelyezése,
 - f.) távbeszélőfülke elhelyezése,
 - g.) építési munkával kapcsolatos létesítmények, állványok elhelyezése, ideiglenesépítőanyag tárolás,
 - h.) rendezvények épületei.Közterületen építményt az OTÉK 39. és 40.§-a alapján úgy kell elhelyezni, hogy az a közterület, közművek elhelyezését, üzemeltetését, karbantartását nem akadályozhatja.
- (4) A közterületek eredeti rendeltetésétől eltérő használatának időtartamát, a közterület-használat egyéb feltételeit, illetőleg a használat díját a közterület tulajdonosa esetenként, pályázat útján, esetleg a tulajdonosi elvárásokat és az engedély nélküli használat szankcióit tartalmazó külön rendeletben szabályozza.

A közművesítés mértéke, közművek elhelyezésének, üzemeltetésének rendje

8.§

- (1) Közművesítettség szempontjából a beépítésre szánt területek teljes közművesítettségűnek minősülnek, azaz
 - a.) közüzemi energia szolgáltatást (villamos energia és vezetékes gáz),
 - b.) közüzemi ivóvíz szolgáltatást,
 - c.) közüzemi szennyvízelvezetést és tisztítást,
 - d.) közterületi nyitott, vagy zárt rendszerűcsapadékvíz elvezetést kell biztosítani.

- (2) Az új területek beépítésének előfeltétele a közmű üvesítés, különös tekintettel a szennyvízcsatorna- és csapadékvíz-elvezető hálózat kiépítése, illetve a meglévő területeken a közművek megvalósításáig szakszerű közműpótló (zárt gyűjtő) betervezése és kivitelezése kötelező.
- (3) Beépítésre szánt területeken, ahol a csapadékvíz elvezetése még nem megoldott, a beépítés előtt a területek vízvezetésének vízjogi engedély (18/1996. (VI.13.) KHVM rendelet) alapján történő megvalósítását engedélyeztetni kell.
Az ingatlanok vízcsatlakozása/rákötése a szennyvízcsatorna-hálózatra annak kiépülését követően egy éven belül kötelező. A felhagyott szennyvíz gyűjtőtárolókat és szikkasztókat a csatornára rákötést követően 60 napon belül meg kell szüntetni.
- (4) A közművek területigénnyel járó létesítményeit, továbbá a működésük által megkövetelt védőterületeket a szabályozási terven jelölt területeken kell elhelyezni.
- (5) A szennyvizek elhelyezésére (kezelésére, tisztítására) vonatkozóan a mindenkori hatályos előírások mérvadók.
- (6) A közművek elhelyezésével érintett területeken belül építmény elhelyezése csak az illetékes szakhatóság eseti előírásai szerint (esetleg ideiglenes jelleggel) kerülhet sor.
- (7) ⁵A település tervezésénél, rendezésénél, utak és közművek építésénél, korszerűsítésénél, egyéb építmények és más létesítmények megvalósításánál, felújításánál a vonatkozó jogszabályok szerint biztosítani kell az elektronikus hírközlési létesítmények, és a postai létesítmények elhelyezésének lehetőségét, valamint betartandók a vonatkozó előírásokban foglaltak.

Az építmények elhelyezése, kialakítása

9.§

- (1) A területen csak olyan településképi és építészeti szempontból igényes - elsősorban egyedi tervezésű - építmények építhetők, amelyeket a telek adottságainak, a környezetük jellegének, a rendeltetésük követelményeinek, az építőanyagok sajátosságainak megfelelően alakítottak ki.
- (2) Az egy telken lévő építmények tömegeit és homlokzatait (homlokzati színezéseket) úgy kell kialakítani, hogy azok egymással összhangban legyenek és formai szempontból egységes építmény-együttes hatását keltsék.
- (3) Az épületek homlokzatainak, kerítéseinek egységét meg kell tartani, azt részleges átalakítással vagy átfestéssel megbontani nem szabad.
- (4) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az épületek az oldalhatáron sorosan, az utcai építési vonaltól minimálisan 5,0 méteres távolságban keresztszárnyal is bővíülhetnek.
- (5) Az előírásoknak nem megfelelő kialakult oldalkert esetében az építmények közötti telepítési távolság fenntartható, az eredeti épület kontúrján belül új épület építhető a tűzvédelmi szakhatóság hozzájárulásával.
- (6) ⁶Terepszint alatti építmény az OTÉK 1. sz. melléklete szerint bárhol létesíthető, de:
 - a.) az építési telken csak az építési helyen belül emelkedhet ki a terepszintből,
 - b.) a terepszint alatti építmény feletti zöldfelületet is csak tetőkertként szabad számításba venni az OTÉK 25.§-ában rögzítettek szerint, a terepszint alatti főfunkció (pl. üzlet, műhely, stb.) területét a szintterület mutatóban figyelembe kell venni, (szintterület mutató: egyes telkekre vonatkoztatandó viszonyszám, az egy telken elhelyezhető épület(ek) összes szintterületének és a telek területének hányadosa).

⁵ Módosította 5/2016.(XI.25.) ÖR , 2016. november 26-tól hatályos

⁶ Módosította 5/2016.(XI.25.) ÖR , 2016. november 26-tól hatályos

- c.) a terepszint alatti főfunkció (pl. üzlet, műhely, stb.) területét a szintterület mutatóban figyelembe kell venni.
 - d.) terepszint alatti építmények (pincék) közterületet, idegen telket, meglévő építményeket hatásterületükkel nem veszélyeztethetik. Az érintett területeken az építési engedélyezési tervdokumentációnak tartalmaznia, és a tervezésnél figyelembe kell vennie az építési terület pince- és üregviszonyait,
- (7) Az építési helyen belül az épületet – az építési engedélyezési eljárás során – úgy kell elhelyezni, hogy a felszíni vizek akadálytalan és eróziómentes lefolyása, ugyanakkor a létrehozott építmények állékonysága is biztosított legyen.
- (8) ⁷

Az állattartó épületek elhelyezésére, kialakítására vonatkozó szabályok lakóterületen

10.§

- (1) Állattartó épület ott létesíthető, ahol az állattartásról szóló önkormányzati rendelet ezt lehetővé teszi.
- (2) A meglévő gazdasági épületek állattartási épületté történő átalakítási, bővítési munkái is építési engedélyhez kötöttek.
- (3) Az állattartó épületek elhelyezésekor és telepek létesítésekor betartandó legkisebb távolságok és védőtávolságok vonatkozásában a hatályos jogszabályban foglaltakat kell figyelembe venni (lásd: 1. sz. függelék a HÉSZ 10. §-ához).

Járművek elhelyezése

11.§⁸

Az OTÉK 42.§. a várakozó helyek (parkolók) kialakítására és számára vonatkozó szabályoktól való eltérést önálló parkolási rendeletben kell meghatározni.

II. FEJEZET

A belterületi határ megállapítása

12.§

- (1) A község belterületét növelni a szabályozási terven jelölt területtel, a tényleges felhasználás szándékának területi határozattal történő megerősítését követően lehet.
- (2) A tervezett belterület bővítés az igények ismeretében ütemezetten a teljes közművesítettség megvalósításával történhet (lásd: 1.§ 3. bekezdés c. pontja).

⁷ Hatályon kívül helyezte 5/2016.(XI.25.) ÖR , 2016. november 26-tól

⁸ Módosította 5/2016.(XI.25.) ÖR , 2016. november 26-tól hatályos

Településszerkezet, területfelhasználás

13.§

A szabályozási terv

- a.) a község közigazgatási területét beépítésre szánt, valamint beépítésre nem szánt területre, ezeken belül pedig különböző területfelhasználási egységekre osztja fel;
- b.) a beépítésre szánt területbe tartozó területfelhasználási egységek területeit különböző építési övezetekbe sorolja;
- c.) a beépítésre nem szánt területbe tartozó területfelhasználási egységek területeit különböző övezetekbe sorolja;
- d.) az építési övezeteket, illetőleg övezeteket közterületekre és közterületnek nem minősülő területekre osztja.

14.§

- (1) A község beépítésre szánt területén a következő területfelhasználási egységek vannak:
 - a.) lakóterület (falusias lakóterület): **Lf**,
 - b.) különleges terület: **K**.
- (2) A község beépítésre nem szánt területén a következő területfelhasználási egységek vannak:
 - a.) közlekedési, közműelhelyezési, hírközlési terület: **KÖ**,
 - b.) zöldterület: **Z**,
 - c.) erdőterület: **E**,
 - d.) mezőgazdasági terület: **M**,
 - e.) vízgazdálkodási terület: **V**.

A szabályozási elemek értelmezése, fogalom meghatározás

15.§

- (1) ⁹A szabályzatban használt homlokzatmagasság meghatározása: az építmények egyes homlokzatfelületeinek külön-külön számított (az OTÉK 1. sz. melléklete szerint) F/L értéke.
- (2) A jelenlegi közterület felőli telekhatár – amennyiben a terv másként nem rendelkezik – kötelező szabályozási vonalnak tekintendő.
- (3) Megjegyzés:
 - a.) az építési övezetek építési használatát tartalmazó táblázatokban a telkekre és építménymagasságokra vonatkozó értékek új telekalakításokra, illetve új épületek építésére értendők,
 - b.) a **K** jel a kialakult állapotra utal (beépítési mód, telekméret, építménymagasság).
 - c.) szintterület mutató: egyes telkekre vonatkoztatandó viszonyszám, az egy telken elhelyezhető épület(ek) összes szintterületének és a telek területének hányadosa (lásd: HÉSZ 9.§ 8. b) pontja).

⁹ Módosította 5/2016.(XI.25.) ÖR , 2016. november 26-tól hatályos

A SZABÁLYOZÁSI TERV TERÜLETÉNEK BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEI

Falusias lakóterület (Lf)

16.§

- (1) A területen az OTÉK 14.§ (1) és (2) bekezdésében megnevezett építmények helyezhetők el.
- (2) A övezeten belül telkenként maximálisan két lakás alakítható ki.
- (3) A falusias lakóterületen elhelyezhető gazdasági célt szolgáló épületekre – mező- és erdőgazdasági építmény, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, kézműipari építmény – vonatkozó szabályok:
 - (3.1) A gazdálkodási célú épület – ha a telken lakóépület is van – nem lehet nagyobb az építési telek méretének 15%-ánál. A lakótelek beépítettsége a gazdálkodás építményeivel együtt sem lehet nagyobb az övezetekre vonatkozó mértéknél.
 - (3.2) Gazdálkodás céljára elsősorban a meglévő gazdasági épületeket kell felhasználni.
 - (2.3) A meglévő gazdasági épület felhasználásakor
 - a.) állattartó épület esetében a lakóépülettel esetleg meglévő közvetlen kapcsolatot meg kell szüntetni,
 - b.) a gazdasági épület telekhatáron álló – vagy csorgóközzel a telekhatáron álló – épületrészen – falán, tűzfalán – a telekhatárra néző nyílást, természetes, vagy mesterséges szellőző berendezést meg kell szüntetni.
 - (3.4) A gazdálkodás célját szolgáló épület a községben kialakult oldalhatáron álló beépítésnek megfelelően oldalhatáron, illetve csorgóközzel az oldalhatárra helyezhető el.
- (4) A kialakult építési övezetekben maximum két telek vonható össze.
- (5) ¹⁰A terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

Lf-1 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 1000	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K –16	m
A beépítési mód	-	oldalhatáron álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság*	-	4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	-	30	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	-	40	%

*az utcai homlokzatmagasság a kialakulthoz igazodjon.

Az Lf-1 jelű építési övezetben:

- a) az épületek előkert nélkül, illetve az utcában kialakult előkert mélységgel lehet elhelyezni,
- b) Az építési vonal a meglévő épületek homlokvonala, foghíj beépítése esetén a foghíjat közrefogó szomszédos épületek utca felé eső azonos sarkait összekötő egyenes.
- c) a telekbeépítettség az építési határvonal által határolt területen belül számítandó.

Lf-2 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K-1500	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	20	m
A beépítési mód	-	oldalhatáron álló, szabadonálló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	-	20	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	-	60	%

¹⁰ Módosította 5/2016.(XI.25.) ÖR , 2016. november 26-tól hatályos

Az Lf-2 jelű építési övezetben:

- a) az övezeten belül a kötelező előkert min. 5,0 m, a hátsókert minimális mérete, ahol a terv nem jelöli min 15,0 m
- (5) Ahol a terv külön nem jelöli, a területen az elő-, oldal- és hátsókert méretét az OTÉK 35.§-a szerint kell meghatározni.
- (6) A területre vonatkozó részletes előírások:
- a.) A területen a kialakult egységes karakter megőrzése érdekében csak olyan építmények építhetők, amelyek illeszkednek a terület történeti hagyományaihoz, a beépítés karakteréhez, a telek adottságaihoz, valamint a rendeltetésük követelményeihez. A tetőformát, a tető hajlásszögét, a tetőfedés anyagát, az épület tömegformálását a környezethez illeszkedve kell kialakítani, illetve megválasztani. Az illeszkedési feltétel teljesítésének igazolásához az építési hatóság és a tervező kérheti a megyei főépítész állásfoglalását.
- b.) Az egyes épületek egységes megjelenését biztosítani kell. Az adott épületen csak egységes építőanyagok (tetőfedés, homlokzatképzés, stb.), egységes színezés alkalmazható. Az épület portáljait a teljes épületre egymással összhangban, egységesen kell kialakítani.
- c.) A héjalás cserép, vagy cserép jellegű, a környezethez illeszkedő színezésű legyen.
- d.) Lakóépülettől különálló épület (gazdasági épület) – kialakult állapot kivételével – legfeljebb 4,0 m építménymagasságú, a helyi hagyományoknak megfelelő kialakítású, anyaghasználatú lehet.
- e.) Az egyes övezeteken belül az intézmények telkétől 50 m-es körzetben állattartási korlátozást kell elrendelni.
- (7) A lakóterületen – ha főfunkciójú épületként szállásépület, szolgáltató, vagy intézményépület kerül elhelyezésre, és az építési telek nagysága lehetővé teszi – abban az esetben az épület szabadon állóan is elhelyezhető, és az épület utcai homlokzatmagassága 7,0 m lehet.
Ugyanezen esetekben a beépítési vonal – előkert – nem kötelező elem az épület a telek bármely részén az egyéb előírások (hátsókert, tűztávolság) betartásával elhelyezhető.
- (8) Az utca felőli telekhatárokon csak maximum 50 cm magasságú tömör (beton, kő, vagy tégl) lábazatos, 1,50-2,20 m közötti magasságú áttört kerítés létesíthető.
- (9) Az építési telekre megengedett legnagyobb szintterület mutató 0,5.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gip)

17.§

- (1) A területen az OTÉK 20.§-ában megnevezett építmények helyezhetők el.
- (2) ¹¹A területen betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

Gip jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	5000	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K-30	m
A beépítési mód	-	oldalhatáron álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	5,0*	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	-	50	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	-	30	%

* a legnagyobb építménymagasság értékét indokolt esetben meghaladhatja a technológiai szempontból szükséges építmények (kémény, stb.) magassága. Az indokoltságot az építési hatóság bírálja el.

- (3). Ahol a terv külön nem jelöli, a területen az elő-, oldal- és hátsókert méretét az OTÉK 35.§-a szerint kell meghatározni.

¹¹ Módosította 5/2016.(XI.25.) ÖR, 2016. november 26-tól hatályos

- (4) Az előkertben max. 15 m² nagyságú portaépület elhelyezhető.
 (5) Az építési telekre megengedett legnagyobb szintterület mutató 0,8.

Különleges területek (K)

18.§

- (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) és más beépítésre szánt területfelhasználású területektől eltérnek.
 (2) ¹²A területen betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázatok tartalmazzák:

K-T jelű építési övezet (temető)	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	nincs	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	kikötés	m
A beépítési mód	-	szabadonálló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	4,0*	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	-	40	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	-	40	%

* Kivételt képez a harangláb, harangtorony építmény.

K-Rek jelű építési övezet (rekreációs-, szabadidős terület)	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	Tovább nem	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	osztható	m
A beépítési mód	-	szabadonálló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	3,5-7,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	-	10	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	-	60	%

A K-rek jelű építési övezetben tó létesítése engedélyezhető a szükséges vízjogi engedélyek birtokában.

A SZABÁLYOZÁSI TERV TERÜLETÉNEK BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEI

Közlekedési, közműelhelyezési, terület

19.§

- (1) E területfelhasználási egység (terület) az OTÉK 26.§ (1) és (3) bekezdésben leírt célra szolgál.
 (2) Az e területbe tartozó közterületek telekhatárait, szabályozási szélességét a szabályozási terv jelöli. E területsávba eső meglévő épületeken mindennemű építési tevékenység – a területsáv kialakításának várható idejét, az épületeknek a területsávban elfoglalt helyét, az épület sajátosságait (eszmei és gazdasági értékét) mérlegelve, az illetékes közlekedési szakhatóság állásfoglalásának figyelembe vételével – engedélyezhető.
 (3) A közutak építési területének legkisebb szélességét – ahol a szabályozási terv másként nem jelöli – az OTÉK 26.§ (2) bekezdés szerint kell biztosítani.
 (4) Hírközlési létesítmények közterületen az ágazati szabványok, szakhatósági előírások betartásával helyezhetők el.
 (5) Közút területét – szélességben, vagy hosszúságban – ütemezve kialakítani nem szabad.

¹² Módosította 5/2016.(XI.25.) ÖR , 2016. november 26-tól hatályos

- (6) Azoknál a területeknél, ahol a közlekedés területeinek, létesítményeinek védőtávolsága (OTÉK) nem biztosítható, a közlekedés elemeire környezeti hatásvizsgálatot kell végezni és egyedi vizsgálat alapján meghatározni a szükséges műszaki és szervezési intézkedéseket.
- (7) A dűlőutak szélessége kialakult, új dűlőút minimális szabályozási szélessége 8,0 m.
- (8) A közutak felsorolása:

az út jele, neve	kategóriája		tervezési osztálya	szabály. szélessége (m)	övezeti jele
	meglévő	tervezett			
76 j. út Bagodot elkerülő szakasza		II. r. főút	K.IV.B	40	KÖu-1
74111 út József A., Ady E., Rákóczi F.u.	gyűjtőút bekötő út		B.V.c-D K.VI.C	13 – 29 30	KÖu-2
Arany J. u	lakóút egyéb út	gyűjtőút bekötő út	B.V.c-D K.VI.C	13 30	KÖu-2
Jókai M. u.	lakóút	gyűjtőút	K.VI.C	16 - 20	KÖu-2
Hunyadi J., Akác, Petőfi S., Kossuth L., Virág u.	lakóút		K.VIII.B B.VI.d-C	8,5 - 14	KÖu-3
mezőgazdasági utak	egyéb út		K.VIII.C	10	KÖu-3
Petőfi – Hunyadi közti út	gyalogút		B.X	4	KÖu-4
tervezett átjárók	gyalogút/egyéb út		B.X	4-6	KÖu-4

- (9) A közutak építési területén fasorokat kell telepíteni. A fasorok helyét a közművek és az útburkolatok tervezésekor biztosítani kell.
- (10) A zárt szennyvíztárolót úgy kell elhelyezni, hogy abból csatornázás esetén a szennyvíz közvetlenül a közcsatornába köthető legyen.
A szennyvízcsatorna elkészültével az arra történő rácsatlakozás kötelező.

Zöldterület 20.§

- (1) E területfelhasználási egységbe (területbe) a közparkok (Z-kp) tartozik.
- (2) A parkot külön kertépítészeti terv alapján kell kialakítani és fenntartani.
- (3) A meglévő és újonnan létesítendő zöldterületek és felületek folyamatos fenntartásáról esetenkénti felújításáról gondoskodni kell.
- (4) A zöldterületeken történő tevékenységek során különös tekintettel kell lenni a fákra. Védelmükről, pótlásukról, ápolásukról a tevékenységet végzőnek gondoskodnia kell.
- (5) A település összes zöldterületének mértéke nem csökkenhet.

Erdőterület 21.§

- (1) Az erdőterület a település bel-, illetve külterületének legalább 1500 m²-t meghaladó nagyságú, erdei növénytakarókkal borított része.
- (2) Az erdőterületeken az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
- (3) A terv erdőterületei - építési szempontból - az alábbi területkategóriákra tagolódnak:

- **Eg** - gazdasági rendeltetésű erdőterületek,
- (4) ¹³Az **Eg** – jelű területeken 100 az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
- a) A földrészleteken létesítendő épületek legnagyobb építménymagassága 7,5 m lehet. A legnagyobb építménymagasság értékét indokolt esetben meghaladhatja a technológiai szempontból szükséges építmények (kémény, stb.) magassága. Az indokoltságot a megyei főépítész és az építési hatóság bírálja el.
- b) Az épületek a térség építési hagyományainak megfelelően egyszerű tömegű, 30-45° hajlásszögű, szimmetrikus nyeregtetővel fedett kialakításúak lehetnek.
- (5) Az erdőterületeken az országos és helyi építési előírásokon túl az adott terület művelési ágának megfelelően az erdőkre, a föld- és talajvédelemre valamint a természetvédelemre vonatkozó előírásokat is be kell tartani.
- (6) Erdőt felszámolni, megszüntetni csak környezeti hatástanulmány alapján lehet, amelynek tisztázni kell, hogy
- az erdő rendeltetését igénylő területhasználat, tevékenység megszűnt-e,
 - a megszűnő erdő kiváltható-e új telepítéssel,
 - a megszűnés milyen környezeti, természeti, ökológiai és társadalmi hatásokkal jár.
- (7) A meglévő - és a fenti szabályok szerint nem beépíthetőnek minősülő - beépített ingatlanokon álló épületek kontúrjukon belül felújíthatók és korszerűsíthetők.
- (8) A külterületi szántó- és szőlőterületek közé ékelődött - és a szabályozási tervelapon jelölt - erdőtagok fennmaradását biztosítani kell, amit tájképi, klimatikus, csapadékvíz visszatartó és eróziót mérséklő hatásuk is indokol.
- (9) Erdőtelepítésnél, fasorok létesítésénél elsősorban a tájra jellemző, őshonos, hosszú életű fafajokat kell alkalmazni.
- (10) Az erdősítési programokat lehetőleg a másképpen gazdaságosan nem hasznosítható földterületeken kell megvalósítani.

Vízgazdálkodási terület

22. §

- (1) E területfelhasználási egységbe az OTÉK 30.§ (1) bekezdése szerinti területek, valamint a vízműterületek tartoznak, ahol az OTÉK 30.§ (2) bekezdése szerint lehet építményeket elhelyezni.
- (2) ¹⁴
- (3) V-1 jelű terület: vízgazdálkodási terület, patak, árok,
V-2 jelű terület: vízműterület.

Mezőgazdasági terület

23. §

- (1) E területfelhasználási egység (terület) az OTÉK 29.§-a szerinti célt szolgálja.
- (2) ¹⁵

¹³ Módosította 5/2016.(XI.25.) ÖR , 2016. november 26-tól hatályos

¹⁴ Hatályon kívül helyezte 5/2016.(XI.25.) ÖR , 2016. november 26-tól

¹⁵ Hatályon kívül helyezte 5/2016.(XI.25.) ÖR , 2016. november 26-tól

(3) ¹⁶

(4) ¹⁷

(5) ¹⁸

(6) A mezőgazdasági terület a következő övezetekre tagolódik:

- általános (szántó és gyepterület) **Má**
- kertes mezőgazdasági terület **Mk**

(7) Az előírások szerint maximálisan beépített földrészlet tovább nem osztható.

(8) Általános mezőgazdasági övezet (**Má**):

a.) Ebbe az övezetbe sorolandók a szabályozási tervben jelölt gyepterület (**Má-0**), szántó (**Má-1**) művelési ágak területei.

b.) Az övezet területén erdő is létesíthető.

c.) ¹⁹

d.) ²⁰

e.) ²¹Az **Má-1** jelű övezetben megvalósítandó létesítmény építési engedély köteles, környezetét minimum 15 m-es sávban zöldfelületként rendezni kell. Megoldását az engedélyezési terv részeként kell kezelni.

Az épület földszintes, legfeljebb 4,50 m építménymagasságú lehet. A legnagyobb építménymagasság értékét indokolt esetben meghaladhatja a technológiai szempontból szükséges építmények (kémény, stb.) magassága. Az indokolt-ságot az építési hatóság bírálja el.

Magastető esetén a tető öformát, a tető hajlásszögét, a tetőfedés anyagát, az épület tömegformálását a környezethez illeszkedve kell kialakítani, illetve megválasztani. Az illeszkedési feltétel teljesítésének igazolásához az önkormányzat és a tervező kérheti a megyei főépítész állásfoglalását.

A keletkező szennyvizet zárt tárolóban kell gyűjteni és alkalmanként arra kijelölt ürítőhelyre kell szállítani.

f.) Épület a dűlőút tengelyétől minimum 10,00 m-re helyezhető el.

g.) A szántóterületeken kialakult lakóépületek továbbra is fennmaradhatnak.

(9) A kertes mezőgazdasági terület a szabályozási terven **Mk** jellel megjelölt mezőgazdasági rendeltetésű terület.

- Az övezet a szabályozási terv által jelölt területeken kívül nem növelhető.

- Az **Mk** jelű területen a családi szükséglet mértékét meghaladó állattartására szolgáló építmény nem építhető. Az e tekintetben figyelembe vehető területekre vonatkozó külön előírások:

a) A területen minimum 1200 m²-es, minimum 10 m-nél szélesebb közútról vagy magánútról megközelíthető új földrészletek alakíthatók ki.

b) ²² Különálló építményként csak pince és közműpótló berendezés építhető, árnyékszék csak a főépülettel együtt alakítható ki.

c) A szomszédos telektől olyan távolságokat kell megtartani, hogy az elhelyezni kívánt épület mellékfunkciói (pl. pince földombja, épület körüli víztelenítés, stb.) a szomszédos telkek használatát ne zavarják. Épület elhelyezés esetén az OTÉK-ben előírt tűztávolságot kell megtartani.

¹⁶ Hatályon kívül helyezte 5/2016.(XI.25.) ÖR , 2016. november 26-tól

¹⁷ Hatályon kívül helyezte 5/2016.(XI.25.) ÖR , 2016. november 26-tól

¹⁸ Hatályon kívül helyezte 5/2016.(XI.25.) ÖR , 2016. november 26-tól

¹⁹ Hatályon kívül helyezte 5/2016.(XI.25.) ÖR , 2016. november 26-tól

²⁰ Hatályon kívül helyezte 5/2016.(XI.25.) ÖR , 2016. november 26-tól

²¹ Hatályon kívül helyezte 5/2016.(XI.25.) ÖR , 2016. november 26-tól

²² Módosította 5/2016.(XI.25.) ÖR , 2016. november 26-tól hatályos

- d) Az előkert mélysége minimálisan 5,00 m.
- e) Az épületek előírásai:
A földrészleten felvonulási épületet csak a gazdasági épületre kért érvényes építési engedély birtokában lehet létesíteni, és az csak az épület használatba vételi engedélyének megadásáig maradhat fent.
Az épület földszintes, legfeljebb 4,00 m-es építménymagasságú lehet. Az épület tetőtere beépíthető.
Magastető esetén a tetőformát, a tető hajlásszögét, a tetőfedés anyagát, az épület tömegformálását a környezethez illeszkedve kell kialakítani, illetve megválasztani. Az illeszkedési feltétel teljesítésének igazolásához az önkormányzat és a tervező kérheti a területi főépítész állásfoglalását.
- f) ²³Pince, kerítés, támfal:
- Pince az épülettel szerves egységben, abból nyílóan vagy attól különállóan helyezhető el. A pincének egész terjedelmével a rendezett terepszint alatt kell lennie. A pince közterület, vagy a szomszédos telek alá nem nyúlhat, illetve azt maximum 1 m-re közelítheti meg, ide értve a pince takarását szolgáló dombot is.
 - A meglévő, vagy a művelésből, beépítésből adódó magasságkülönbségeket természetes földművekkel (rézsűkkel), támfalakkal kell kialakítani. A támfal magassága az 1,5 m-t nem haladhatja meg.

(10)²⁴

- (11) A termőföldön történő beruházásokat a talajvédelmi beruházások károsítása nélkül kell megvalósítani.
- (12) Gondoskodni kell a meliorációs beruházások során elkészült úthálózat fenntartásáról.
- (13) Telkesítéseknél, az úthálózat módosításainál úgy kell eljárni, hogy az ne segítse elő a deflációs, eróziós kártételek, valamint szélsőséges vízháztartási helyzet kialakulását.

III. FEJEZET Értékvédelem

Műemlékek védelme

24.§

Műemlékek védelmére vonatkozó előírások

- a) A település országos műemléki védelem alatt álló épületét a 2. számú függelék tartalmazza.
- b) A melléklet szerint a helyi védett ingatlanokat a szabályozási terv tünteti fel.
- c) ²⁵

Helyi védett épületek

25.§

- (1) A szabályozási terv készítése során elvégzett építészeti értékvizsgálat alapján helyi védelemben **(HV)** részesült épületek listáját a 3. számú függelék tartalmazza.

²³ Módosította 5/2016.(XI.25.) ÖR , 2016. november 26-tól hatályos

²⁴ Hatályon kívül helyezte 5/2016.(XI.25.) ÖR , 2016. november 26-tól

²⁵ Hatályon kívül helyezte 5/2016.(XI.25.) ÖR , 2016. november 26-tól

- (2) A helyi védelem kiterjed az épületek, építmények teljes tömegére, szerkezetére, anya-gaira, díszítésére, színezésére és közvetlen környezetére, (telkére, hozzá tartozó terüle-tére), és kiterjedhet kerítésére, kapuzatára, a csatlakozó terület kialakítására, burkolatá-ra.

26.§

- (1) A védett épületek felújítási (bővítési) munkái során az épületek építészeti alaktani rendje / alapvető tömege, utcai és udvari (tornácos) főhomlokzata, azokon a nyílás-rend, tagozatok - lényegében a védelem tárgya - nem változhat.
- (2) Védett épület bővítése az oldalhatár mentén ill. rövid keresztzárnyal az udvari ré-szen történhet. A keresztzárny a lakóház eredeti főbejárata (konyhai bejárat) után helyezhető el, így a lakóház eredeti tömegéből és tornácából a nagyobb rész érintet-len maradhat.
- (3) A védett épület közvetlen szomszédságában lévő építkezés engedélyezési doku-mentációját ki kell egészíteni utcaképpel, amely az adott építkezés két-két szomszé-dos épületének utcai homlokzatát, kerítését, kapuzatát, valamint a jellemző növény-zetet is tartalmazza.
- (4) Védett épületen végzendő minden olyan építési, tatarozási munkát, amely az épület megjelenésében (akárcsak színében is) változást okoz, csak az építési hatóság elő-zetes hozzájárulásával lehet végezni.

27.§

A védett épületek helyreállítási, állagmegóvási munkáit az Önkormányzat indokolt eset-ben támogathatja.

Táj- és természetvédelem

28.§

Természetközeli állapotú vizes élőhelyek a település területén lévő időszakos vagy ál-landó vízborítású területei, a Boldogfai patak partjai ill. azok 50-50 méter széles parti sávjai. Ezek rendeltetése elsősorban ökológiai valamint tájvédelmi jellegű. Elsődleges céljuk a növényzet és életközösségek fenntartása, és a táj diverzitásának biztosítása.

Egyedi tájértékek, régészeti lelőhelyek védelme

29.§

- (1) ²⁶A település teljes közigazgatási területén a nyilvántartott régészeti lelőhelyek eseté-ben alkalmazni kell a kulturális örökség védelméről szóló vonatkozó törvényt (2001.évi LXIV. törvény).
- (2) A település közigazgatási területén található vízfolyások, tavak, nádasok magas partvonulatai a vonatkozó törvény (2001. évi LXIV. törvény) szerint régészeti érdekű területek.
- (3) ²⁷
- (4) ²⁸

²⁶ Módosította 5/2016.(XI.25.) ÖR , 2016. november 26-tól hatályos

²⁷ Hatályon kívül helyezte 5/2016.(XI.25.) ÖR , 2016. november 26-tól

- (5) ²⁹
- (6) ³⁰
- (7) ³¹
- (8) ³²
- (9) ³³
- (10) ³⁴

(11) A védett növények listáját a HÉSZ 5. sz. függeléke tartalmazza.

IV. FEJEZET

Környezet- és természetvédelmi szabályok

Környezetvédelem

30 §

- (1) Az új kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület alapvetően azon tevékenységek céljára lett kialakítva, melyek nem tartoznak sem az egységes környezethasználati engedély, sem a környezeti hatásvizsgálat köteles tevékenységek listájába. A területen elsősorban olyan tevékenységek végezhetők, melyekhez védelmi övezet kialakítása nem szükséges.
- (2) ³⁵

Levegőtisztaság védelem

31.§³⁶

Zaj elleni védelem

32. §

A belterület lakóterületein a hatályos rendeletek szerinti lakóterületi zajterhelési határértékeknek kell teljesülni. Ezek a határértékek vonatkoznak a kulturális, szórakoztató, vendéglátó, sport-, reklámcélú, közösségi, és minden más hangosítást igénylő rendezvényre is.

Talaj és vízvédelem

33.§

- (1) Minden fejlesztés feltétele a szennyvíz elvezetésének és ártalmatlanításának a jogszabályok szerinti (területi vagy technológiai) határértékek biztosításával történő ártalmatlanításának a megoldása.

²⁸ Hatályon kívül helyezte 5/2016.(XI.25.) ÖR , 2016. november 26-tól

²⁹ Hatályon kívül helyezte 5/2016.(XI.25.) ÖR , 2016. november 26-tól

³⁰ Hatályon kívül helyezte 5/2016.(XI.25.) ÖR , 2016. november 26-tól

³¹ Hatályon kívül helyezte 5/2016.(XI.25.) ÖR , 2016. november 26-tól

³² Hatályon kívül helyezte 5/2016.(XI.25.) ÖR , 2016. november 26-tól

³³ Hatályon kívül helyezte 5/2016.(XI.25.) ÖR , 2016. november 26-tól

³⁴ Hatályon kívül helyezte 5/2016.(XI.25.) ÖR , 2016. november 26-tól

³⁵ Hatályon kívül helyezte 5/2016.(XI.25.) ÖR , 2016. november 26-tól

³⁶ Hatályon kívül helyezte 5/2016.(XI.25.) ÖR , 2016. november 26-tól

- (2) Új létesítmények tervezésénél és megvalósításánál, valamint működtetésénél az elérhető legjobb technikának megfelelő kibocsátási színvonalat eredményező módszereket, eljárásokat, termelő illetve szennyvíztisztító berendezéseket kell alkalmazni.
- (3)³⁷

Hulladékgazdálkodás

34.§

- (1) Az ingatlantulajdonos köteles az ingatlanán keletkező, az ideiglenes tárolásra szolgáló (közműpótló) létesítmények, berendezések ürítéséből 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) Az ingatlantulajdonos az ingatlanán keletkező, vagy birtokába került települési szilárd hulladékot a környezet szennyezését megelőző, károsítását kizáró módon köteles gyűjteni.
- (3) Az ingatlanon elhagyott hulladékkezelési kötelezettsége a hulladék tulajdonosát, ha annak személye nem állapítható meg, - ellenkező bizonyításáig – az ingatlan tulajdonosát terheli.

Hatálya kiterjed a föld és a víz védelmére, a levegő tisztántartására, az élővilág-, táj- és természet védelmére, a települési környezet megóvására, zaj- és rezgések elleni védelemre, valamint a hulladékkezelésre.

Növénytelepítési előírások

35.§

- (1) A legkisebb ültetési (telepítési) távolság az ingatlan határától akkor, ha az ültetvény gondozását saját ingatlanon végzik:
- a.) Az ingatlan déli és nyugati határától:
- aa.) szőlő, valamint 3 m-nél magasabbra nem növegyümölcs- és egyéb bokor (élősövény) esetében 0,6 m;
 - ab.) 3 m-nél magasabbra nem növegyümölcs- és egyéb fa esetében 1,0 m;
 - ac.) 3 m-nél magasabbra növegyümölcs- és egyéb bokor (élősövény), valamint a
 - d.) és eponban nem szereplő gyümölcsfa esetében 2,0 m;
 - ad.) cseresznyefa esetében 2,5 m;
 - ae.) dió- és gesztenyefa, továbbá minden egyéb fa esetében 4,0 m;
- b.) Az ingatlan északi és keleti határától:
- ba.) 1 m-nél magasabbra nem növegyümölcs- és egyéb bokor (élősövény), gyümölcsfaiskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte, ribizke és málnabokor esetében 0,8 m;
 - bb.) 2 m-nél magasabbra nem növegyümölcs- és egyéb bokor (élősövény) esetében 1,2 m;
 - bc.) minden egyéb gyümölcsbokor (mogyoró, stb.) esetében 2,0 m;
 - bd.) birs-, naspolya-, birsalanyra oltott körtefa esetében 2,5 m;

³⁷ Hatályon kívül helyezte 5/2016.(XI.25.) ÖR , 2016. november 26-tól

- be.) törpealanyra oltott almafa, továbbá meggy-, szilva- és mandulafa esetében 3,5 m; bf.) vadalanyra oltott alma-, körte- és kajszifa esetében 4,0m; bg.) cseresznyefa esetében 5,0 m; bh.) dió- és gesztenyefa, továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében 8,0 m.
- (2) Közúton és közterületen az építési területük határai és a növények között – az 1. és 2. bekezdés rendelkezésétől eltérően legalább a következő ültetési (telepítési) távolságokat kell betartani:
- a.) minden gyümölcs- és egyéb 3 m-nél magasabbra nem növény fa, valamint bokor esetében legalább 1,5 m;
- b.) a 3 méternél magasabbra növény gyümölcs- és egyéb fa esetében legalább 2,5 m távolságra szabad ültetni (telepíteni).
- A fák, bokrok, sövények ágai a szomszédos telkekre nem nyúlhatnak át.
- (3) Közút területén az építési területük határai és a növények között – az 1. és 2. bekezdés rendelkezésétől eltérően legalább a következő ültetési (telepítési) távolságokat kell betartani:
- a.) cserjék és 3 m-nél magasabbra nem növény fák esetében 1,5 m;
- b.) 3 m-nél magasabbra növény fák esetében 2,5 m.
- (4) Beültetési kötelezettség: közérdekű környezetalkotás céljából a terv a szabályozási terven jelölt helyeken és területeken (fasorok, védőerdő sávok) fásítást ír elő. A növényzet kialakítását (fafajok, cserjék, stb.) szaktervező bevonásával kell megtervezetni.
- (5) Őshonos fafajokkal kell megoldani a fásításokat, védőerdő telepítéseket, kerülve az invázió fajok telepítését.
- (6) Az új jármű-várakozóhelyeket az OTÉK 42.§ (7) bekezdése szerint fásítani kell.

V. FEJEZET

Egyes sajátos jogintézmények követelményrendszere

36.§

- (1) A rendezési tervben foglalt feladatok megvalósítása érdekében – azok aktualitása esetén – az Étv. 17.§-ába foglalt sajátos jogintézmények működtethetők jelen szabályozási terv keretén belül, külön önkormányzati rendelet szerint.
- (2) Jelen rendelettel egyidejűleg az önkormányzat az alábbi sajátos jogintézményekkel él:
- (2.1) Építészeti követelmények:**
- a.) A település beépítésre szánt területén épület csak építési telken helyezhető el (kivételet képeznek ez alól a közterületen, zöldterületen történő építések).
- b.) A település beépítésre nem szánt területein új építményt építeni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, rendeltetését, vagy használati módját megváltoztatni csak akkor szabad, ha:
- a terület rendeltetésszerű használatát szolgálja,
 - közérdeket nem sért,
 - az építmények csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszik igénybe, és biztosított, hogy az építmények a telek területe nélkül nem idegeníthetők el.
- (2.2) Elővásárlási jogi követelmények:**
- Elővásárlási jog illeti meg az önkormányzatot a következő területeken elhelyezkedő ingatlanok esetében:
- a.) A terv szerinti új közterületek területeire,
- b.) A terv szerinti közterület-szélesítésekhez szükséges területsávokra, amennyiben azok a helyi közút céljára történő lejegyzés hatálya alá nem tartoznak. Az elővásárlási jogot az ingatlanyilvántartásba be kell jegyezni.

c.) Ezen ingatlanokon az elővásárlási jog gyakorlása el őtt is csak olyan építési munkák, valamint telekalakítás végezhető, mint amilyen a szabályozási tervnek megfelel, továbbá amit az Étv. 22.§-a tartalmaz.

(2.3) Településrendezési kötelezések:

a.) Helyrehozatali kötelezettség: lásd: Építészeti értékek esetében

b.) Beültetési kötelezettség: közérdekű környezetalakítás céljából a terv a szabályozási terven jelölt helyeken és területeken (fasorok, védőerdő sávok) fásítást ír elő.

(2.4) Helyi lakó- és kiszolgáló út céljára történő lejegyzés:

a tervezett lakó- és kiszolgáló út létesítésére, szélesítésére kijelölt területsávok.

(2.5) Újonnan kialakítandó beépítésre szánt területeken az építetők a belterületbe vonással, művelési ágból történő kivonással, telekalakítással, tervezéssel, közművesítéssel, út- és járdaépítéssel kapcsolatos költségeket teljes egészében, illetve az önkormányzattal történő megállapodásnak megfelelő mértékben vállalják.

VI. FEJEZET
Záró rendelkezés
37.§

- (1) E rendelet és a hozzá tartozó szabályozási terv a kihirdetéstől számított 30. napon, lép hatályba.
- (2) A jelen rendelet a hatályba lépést követően az új induló építési ügyekre vonatkozik. A rendelet kihirdetése után a folyamatban lévő építési ügyekre a kedvezőbb elbírálások a mérvadók.
- (3) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az alábbi rendelet hatályát veszti:
Bagod Községi Közös Tanács 3/1989. számú rendelete Hagyárosbörönd, Kávás, Zalaboldogfa és Zalaszentgyörgy községek szabályozási tervéhez készült szabályozási előírásokról, valamint Bagod és társközségei külterületi szabályozásáról.

ZALABOLDOGFA, 2006. 12.15.

LUTER PÉTER sk.
polgármester

TAKÁCS ÁRPÁDNÉ sk.
körjegyző

Záradék:

A rendelet kihirdetve:
Zalaboldogfa, 2006.12.18.

TAKÁCS ÁRPÁDNÉ sk.
körjegyző

1. számú FÜGGELÉK a HÉSZ 10.§-ához

A 41/1997. (V.28.) FM számú rendelet értelmében az állattartó létesítményekre vonatkozó előírások:

1. Állattartás: olyan tevékenység, amely állati eredetű termék előállítására (hús, tej, gyapjú, tojás, stb.), sportcélok elérésére, kedvtelésre és egyéb hasznosítás megvalósítására történik. Magába foglalja a tenyésztést, a szaporítást, végtermék előállítást.
 2. Állattartó épület: közvetlenül az állatok elhelyezésére, védelmére szolgáló létesítmény.
 3. Állattartó telep: az állattartó épületeken kívül az állattartás egyéb létesítményei is megtalálhatók.
 4. Nagylétszámú állattartó telep: olyan állattartó telep, amelyen az elhelyezhető állatok száma állatfajonként legalább:
 - harminc ló, vagy
 - ötven szarvasmarha, vagy
 - kétszáz juh, kecske, vagy
 - száz sertés, vagy
 - kétezer broiler baromfi, vagy
 - ötszáz kifejlett baromfi (tyúkfélék, víziszárnyasok, pulyka, stb.), vagy
 - ötven strucc, vagy
 - ötven anyanyúl és szaporulataelhelyezését teszi lehetővé.
 5. Kislétszámú állattartó telep: amelyben a 4. Pontban meghatározott számú állatnál kevesebb helyezhető el. E telep állhat egyetlen állattartó épületből is.
 6. Nagylétszámú állattartó telep állattartó épülete: a telep tenyész-, vagy haszonállat istállója, ellető-, nevelő-, betegkülönítő istállója, illetve karantén épülete.
- Nagylétszámú állattartó telep *egyéb építményei, amelyeket állatjárványügyi szempontok miatt meg kell valósítani:*
- az állattartó telep kerítése, kapuja,
 - fekete-fehér rendszerűöltöző,
 - állatrakodó,
 - tejház, tejátadó helyiség,
 - kényszervágó hely,
 - baromfikeltető,
 - takarmánykeverő,
 - járműfertőtlenítő,
 - juhfürösztőmedence,
 - kezelőfolyosó,
 - kút, ivó-, itatóvíz tároló,
 - takarmány-, alomanyag tároló (épület, fészker, szérű),
 - trágyakezelőtelep és kerítése,
 - hullakamra (állati hulla gyűjtő, boncolásra alkalmas helyiség),
 - hullatemető, hullaemésztőverem, állathulla égetőés kerítése.
- Az állomás indokolt esetben az egyéb építmények megvalósítása alól felmentést adhat.

Nagylétszámú állattartó telep *egyéb építményei, amelyeket környezetvédelmi szempontok miatt is meg kell építeni:*

- szennyvízkezelés és elhelyezés létesítményei,
- trágyakezelés létesítményei,
- szilárd, vagy folyékony anyagok tárolására szolgáló egyéb föld alatti, vagy föld felettilétesítmények,
- hulladékgyűjtő, kezelőés ártalmatlanító létesítmények.

Az állattartó épületek elhelyezésekor és telepek létesítésekor betartandó legkisebb távolságok és védőtávolságok (OTH 3003/98.)

Állattartás	Állatszám megnev/db			Legkisebb távolság				Védőtávolság		
				saját lakás	ásott kút	saját vízellátás	egyéb fürdőmedence	közterület	oldalkert*	hátsókert*
Állattartó épület családönellátására	Ki	Ba	1200	5m	15m	10m	5m	15m	10m	6m
	Ki	Ny								
	Ki	Br								
	H	Se	1-5	10m	15m	10m	10m	15m	12m	6m
	H	Ju								
	H	Ke								
Kislétszámú állattartó telep	H	St								
	N	L	1-2	0-5m	15m	10m	5m	15m	12m	6m
	N	Sz								
Nagylétszámú állattartó telep	Ki	Ba	<500	15m	25m	20m	20m	50m	30m	30m
	Ki	Ny	<50							
	Ki	Br	<2000							
	H	Se	<100	25m	25m	20m	25m	50m	50m	50m
	H	Ju	<200							
	H	Ke	<200							
	H	St	<50							
	N	L	<30	15m	25m	20m	20m	50m	30m	30m
Nagylétszámú állattartó telep	N	Sz	<50							
	Ki	Ba	>500	-	-	50m	-	1000m**		
	Ki	Ny	>50							
	Ki	Br	>2000	-	-		-	1000m**		
	H	Se	>100			50m		1000m**		
	H	Ju	>200							
	H	Ke	>200							
	H	St	>50							
N	L	>30	-	-	50m	-	1000m**			
N	Sz	>50								

Jelmagyarázat: Ki = kis haszonállat

H = haszonállat

N = nagy haszonállat

Ba = baromfi

Se = sertés

St = strucc

Ny = nyúl

J = juh

L = ló

Br = broiler

Ke = kecske

Sz = sz.marha

*Környezeti hatástanulmány alapján kell meghatározni

**Környezeti hatástanulmány alapján, tartástechnológiától függően 500 m-re csökkenthető.

**2. számú FÜGGELÉK
a HÉSZ 24.§-ához**

1.)

Törzsszám: 6480
Név: Keresztelő Szent János kápolna és szobrok
Megye: Zala
Település: Zalaboldogfa
Cím: Petőfi Sándor utca
Hrsz: 190/1
Jegyzék: Keresztelő Szt. János-kápolna, barokk, 1755. Kertjében Nepomuki Szt. János- és Szt. Flórián-szobrok, barokk, 1835.

Műemléki környezete: 34/3; 36/5; 47;190/7-út; 190/9-út; 190/10-út; 195; 196; 210/1

2.)

Törzsszám: 8614
Név: Mária-szobor
Megye: Zala
Település: Zalaboldogfa
Hrsz: 25
Jegyzék: Mária-szobor, barokk.

**3. számú FÜGGELÉK
a HÉSZ 25.§-ához**

Helyi védelemre javasolt építmények:

3.) Feszület	Temető	Hrsz.: 25
4.) Lakóépület, gazdasági épület	Jókai Mór u. 22.	Hrsz.: 26/1
5.) Lakóépület	Rákóczi. u. 30.	Hrsz.: 83/2
6.) Templom	Hunyadi. u.	Hrsz.: 112/1
7.) Feszület	Hunyadi. u.	Hrsz.: 112/1
8.) Lakóépület	Rákóczi. u. 9.	Hrsz.: 114
9.) Lakóépület	Arany János u. 2.	Hrsz.: 122
10.) Feszület	Jókai Mór u. 22	Hrsz.: 190/9

**4. számú FÜGGELÉK
a HÉSZ 29.§-ához**

1 számú régészeti lelőhely: **Zalaboldogfa–temető**
(KÖH 39682)

Hrsz.: 1, 9/8, 059/9, 059/10, 061, 064/12, 064/13, 064/14, 064/15, 064/16, 064/17

2. számú régészeti lelőhely: **Zalaboldogfa–Cseri-patak nyugati partja**
(KÖH nyilvántartásában nem szerepel!)

Hrsz.: 051

**5. számú FÜGGELÉK
a HÉSZ 29.§-ához**

1.számú védett növény: Házi berkenye (*Sorbus domestica*)

Hrsz.: 1656