

**Nagyvázsony Község Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2003. (XII. 19.)  
önkormányzati rendelete Nagyvázsony község Helyi Építési Szabályzatáról  
(módosításokkal egységes szerkezet)**

Nagyvázsony Község Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény 7.§-ában, valamint a helyi önkormányzatokról szóló módosított 1990. évi LXV. Törvény 8.§. (1) bekezdésében adott felhatalmazása alapján az alábbi rendeletet alkotja. (A vonatkozó magasabb szintű jogszabályokat a lágjegyzetek jelölik.)

**Nagyvázsony Község  
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

**Az előírások hatálya**

**1.§.**

Jelen rendelet hatálya Nagyvázsony község teljes közigazgatási területére terjed ki.

**Az előírások alkalmazása**

**2.§.**

- (1) A 1.§-ban meghatározott területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni és ezekre hatósági engedélyt adni - az országos érvényű rendelkezések mellett - kizárólag jelen rendelet előírásainak megfelelően szabad.
- (2) Jelen rendelet kötelezően alkalmazandó melléklete a település Belterületi szabályozási terve (1.sz. melléklet) és Külterületi szabályozási terve (2.sz. melléklet). A rendelet előírásai a Belterületi szabályozási tervvel és a Külterületi szabályozási tervvel együtt alkalmazandók.
- (3) A belterület szabályozási tervlap hatálya kiterjed a teljes belterületre és azon felül a beépítésre szánt területekre és 099, 0110/2, /3, 0105/4, helyrajzi számokra. Minden más esetben a 2. sz. melléklettel együtt érvényes (külterület szabályozása).

**A szabályozás elemei**

**3.§.**

- (1) Az alkalmazott kötelező szabályozási elemek: <sup>1</sup>
  - a) Szabályozási vonal
  - b) Beépített és beépítésre szánt, ill. beépítésre nem szánt területek határa,
  - c) Területfelhasználási egységek határa
  - d) Telekre vonatkozó: építési övezet határa, építési övezet jele, építési hely, vonal, beépíthető legkisebb teleknagyság, minimális telekszélesség, legnagyobb építménymagasság, maximális beépítettség, beépítési mód, zöldfelületek

---

<sup>1</sup> az OTÉK alapján

legkisebb mértéke, **beültetési kötelezettség** és a zöldfelületek kialakítására vonatkozó előírások, és a beépítettség környezeti feltételei.<sup>2</sup>

- (2) Irányadó szabályozási elemek: irányadó telekhatár, megszüntető jel, épület kontúrok, út, gyalogút és közmű-vezeték nyomvonala, új telekosztásnál a telekhatárok azzal, hogy a tömb telkeinek száma nem nőhet és 25%-nál nagyobb mértékben nem csökkenhet.
- (3) Az irányadó szabályozási elemek előírásaitól az engedélyhatározat az egyéb előírások betartása mellett eltérhet.
- (4) A kötelező szabályozási elemek csak a rendezési terv módosításával változtathatók meg.

#### **Külterület és belterület**

##### **4.§.**

A belterületi határ tervezett változását a szabályozási terv tartalmazza, mely több részletben is végrehajtható.

#### **Területfelhasználás**

##### **5.§.**

- (1) A település területe építési szempontból
  - a. beépítésre szánt területekre
  - b. beépítésre nem szánt területekre tagozódik.
- (2) **Beépítésre szánt területek** építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint:

#### **Lakóterület:**

- |                                  |             |
|----------------------------------|-------------|
| – Kertvárosias                   | <b>Lke</b>  |
| – Falusias                       | <b>Lf</b>   |
| – Falusias lakóterület-műemléki  | <b>Lf-M</b> |
| – Falusias lakóterület-Leányfalu | <b>Lf-L</b> |

#### **Vegyes terület:**

- |                                                             |            |
|-------------------------------------------------------------|------------|
| – Településközpont vegyes terület                           | <b>Vt</b>  |
| – Központi vegyes terület                                   | <b>Vk</b>  |
| – Központi vegyesterület-jelentős műemlék együttes területe | <b>Vkm</b> |

#### **Gazdasági terület:**

- |                               |             |
|-------------------------------|-------------|
| – Kereskedelmi, szolgáltató   | <b>Gksz</b> |
| – Mezőgazdasági major terület | <b>Gm</b>   |

#### **Üdülőterület**

- |                           |           |
|---------------------------|-----------|
| – Üdülőházas üdülőterület | <b>Üü</b> |
|---------------------------|-----------|

#### **Különleges terület:**

- |                                                  |                        |
|--------------------------------------------------|------------------------|
| – honvédelmet és belbiztonságot szolgáló terület | <b>Kht</b>             |
| – temető                                         | <b>Kte</b>             |
| – sport terület                                  | <b>Ksp<sup>3</sup></b> |

#### **(3)<sup>4</sup> Beépítésre nem szánt területek**

<sup>2</sup> Módosította a 8/2011.(VIII.10.) rendelet, hatályos 2011.09.09-től

<sup>3</sup> Módosította a 8/2010.(VIII.2.) rendlet hatályos 2010. szept.13-tól

<sup>4</sup> Módosította a 24/2017.(XI.30.) önkormányzati rendelet 1-2.§-a. Hatályos 2017. december 30. napjától.

### **Közlekedési terület:**

Közlekedési terület a szabályozási terven jelölt:

- országos közutak **KÖu**
- a helyi közutak területe **külön nem jelölt**
- közterületi parkolók területe **P**

### **Zöldterület:**

- zöldterület **Z**
- közpark-1 **Z-1**
- közpark-2 **Z-2**
- kegyeleti park **Z-kp**

### **Erdőterület:**

- védelmi **Ev**
- védett **Ev-1**
- védő **Ev-2**
- gazdasági **Eg**
- <sup>5</sup>vadgazdálkodási **Eg-v**

### **Mezőgazdasági terület:**

- általános **Má**
- védendő tájhasználatú övezet **Má-1**
- hagyományos árutermelő mezőgazdasági övezet **Má-2**
- belterületi mezőgazdasági területek övezete **Má-3**
- ökológiai gazdálkodás és bemutatás övezete **Má-4**

### **Vízgazdálkodási terület:**

- vízgazdálkodási **V**

### **<sup>6</sup>Különleges terület:**

- vadászati **Kk-vad**

(4) Minden terület-felhasználási egységben a mindenkori építési törvény és OTÉK szerinti feltételekkel az ott meghatározott funkciójú épületek és építmények helyezhetők el, kivéve az egyes terület-felhasználási egységeknél felsorolt létesítményeket.

## **BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**

### ***\*Kertvárosias lakóterület (Lke)***

#### **6. §.**

- (1) Az Lke övezet építési telkeinek kialakítása és beépítése során alkalmazandó paramétereket a következő táblázat szerint kell meghatározni:

<sup>5</sup> Beillesztette az 1/2019.(I.31.) önkormányzati rendelet 1.§ (1) bekezdése. Hatályos 2019. március 2-től.

<sup>6</sup> Beillesztette az 1/2019.(I.31.) önkormányzati rendelet 1.§ (2) bekezdése. Hatályos 2019. március 2-től.

\* A szabályozási tervlap szerint

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
Övezeti Jel	Kialakítható/beépíthető telek min. nagysága (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek legkisebb telek szélesség, (m)	Beépítés módja *	Max. beépítettség mértéke (%)	Max. építmény magasság (m)
Lke	800	16	Cs	30	6,0

- (2) A lakóépület csak egy épülettömbben helyezhető el. A telken elhelyezésre kerülő nem lakófunkciók maximálisan további egy épülettömbben helyezhetők el. Lakófunkciójú épület terve vagy megléte nélkül nem engedélyezhető gazdasági épület. Gazdasági épület, vagy építmény használatbavételi engedélye nem előzheti meg a lakóépület használatbavételi engedélyét.
- (3) Az övezetben az előkert mérete 5 méter, ill. foghíj esetében a két szomszédos előkert méretéhez igazodó.
- (4) Az épületek csak magastetővel létesíthetők. A fő tömeget meghatározó tető hajlásszöge 30°-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet. Égetett agyagcserép ill. ahhoz színben és formában alkalmazkodó egyéb héjalás alkalmazható. Nem alkalmazható a fémlemez, és táblás lemezfedés. A hagyományos szürke palafedés csak a terület melléképületein ill. a meglévők pótlására és annak folytatásaként alkalmazható. Csak épített kémény (szerelt nem) létesíthető.
- (5) Meglévő lapostetős épület (csoport) esetében törekedni kell annak felújítása, átalakítása esetében a 4. pont szerinti magastető kialakítására. Épülettömegenként egységesen.
- (6) Állattartás céljára szolgáló épületek, építmények csak a helyi állattartási rendelet figyelembevételével létesíthetők.
- (7) Meglévő épület a telek méretétől függetlenül helyben felújítható, illetve a megengedett beépítés-százalékig bővíthető.
- (8) Az övezet telkeit a helyben kialakult anyag és formavilágú kerítéssel lehet bekeríteni. Az optikai zártsor biztosítása esetén a kialakult állapothoz kell illeszteni a tömör kerítést.
- (9) Foghíj beépítés esetén az épület magasságának illeszkednie kell a két szomszédos épület és a környezeti átlag magasságához.
- (10) Az egyes telkek területének legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani a használatba vételi engedély megkéréséig.
- (11) A lakófunkciójú területfelhasználási egységeken belül üzemanyagtöltő nem helyezhető el.
- (12) Építési telken egy épülettömbben meglévő több helyrajzi számon szereplő lakóegységek csak az egész épülettömbre kiterjedő egységes terven tervezhetők egy-egy épületrész felújításakor is.

### ***Falusias lakóterület-Műemléki (Lf-M)***

#### **7. §.**

- (1) AZ Lf-M a történelmi falu mag területe.
- (2) Az Lf-M övezetben az alábbi táblázatban meghatározott előírások alapján üzemanyag töltő kivételével az OTÉK 14.§ (2) -ben meghatározott építmények helyezhetők el.

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
Övezeti jel	Kialakítható telek min. nagyság, m <sup>2</sup>	Beépítés módja	Max. beépítettség mértéke, (%)	Max. építmény magasság (m)	Min. telek szélesség (m)
Lf-M	400	O	40	4	14

- (3) Az övezetben bármilyen engedélyhez kötött építési munkát (ezen rendelet 37.§-ban leírtaknak megfelelően) csak a műemléki valamint a tűzvédelmi szakhatóság hozzájárulásával engedélyezhető.
- (4) Az építési hely meghatározásánál mindig a kialakult állapothoz igazodóan az illeszkedés szabályai alapján kell eljárni.
- (5) Az övezetben telekosztás nem engedélyezhető, kivéve a rendezési terv jóváhagyásáig igazoltan kialakult állapotok átvezetését, **és az örökségvédelmi hivatal hozzájárulásával a rendezési tervben rögzített telekalakításokat.**<sup>7</sup>
- (6) Az épületek csak magas tetővel (nyeregtetővel) létesíthetők. A fő tömeget meghatározó tető hajlásszöge 40°-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet. Égetett agyagcserép ill. ahhoz színben és formában alkalmazkodó egyéb héjalás alkalmazható. Nem alkalmazható a fémlemez, bit. zsindegy és táblás lemezfedés. A hagyományos szürke palafedés csak a meglévők pótlására és annak folytatásaként alkalmazható. Csak épített kémény (szerelt nem) létesíthető.
- (7) Tetőtér beépítésekor a tetőablakok a tetősíkra vetített felület legfeljebb 10%-án lehetnek.
- (8) Az épület magasságának illeszkednie kell a két szomszédos épület magasságához (utcai homlokzatoknál azokét nem haladhatja meg). Az épület arányok megőrzése végett tetőtér beépítésnél a térfal magassága a 40 cm-t nem haladhatja meg még akkor sem ha a 4 m-es építménymagasság ezt megengedné.
- (9) A megengedettnél kisebb területű telek méretétől függetlenül a meglévő épület helyben felújítható, épület elbontása esetén annak helyén és azzal megegyező méretű új épület építhető.
- (10) Amennyiben a kialakult telkek paraméterei az előírtaktól eltérnek (kisebbek) az építési hatóság dönt – az eltérés nagyságának mérlegelésével – a telek beépíthetőségéről
- (11) Az övezetben törekedni kell a hagyományokhoz illeszkedő homlokzati megjelenés kialakítására. Ajánlott a macskalépcsős oromfalak, vakolt, vakolatkerettel kihúzott homlokzatok, nyerskő kerítések kialakítása. Utcái homlokzaton a hagyományos 2/3 osztású ablakok alkalmazása ajánlott.
- (12) Az övezet telkeit a helyben kialakult anyag és formavilágú kerítéssel lehet bekeríteni. Az optikai zártor biztosítása esetén a kialakult állapothoz kell illeszteni a tömör kerítést.

### ***Falusias lakóterület-Nemesleányfalu (Lf-L)***

#### **8. §.**

- (1) AZ Lf-L a történelmi nemesleányfalu területe.
- (2) Az Lf-L övezetben az alábbi táblázatban meghatározott előírások alapján üzemanyag töltő kivételével az OTÉK 14.§ (2) -ben meghatározott építmények helyezhetők el.

<sup>7</sup> Módosította a 8/2011.(VIII.10.) rendelet . Hatályos 2011.09.09-től

Övezeti jel	Kialakítható/beépíthető telek min. nagysága, m <sup>2</sup>	Beépítés módja	Max. beépítettség mértéke, (%)	Max. építmény magasság (m)	Min. telek szélesség (m)
Lf-L	900	O	30	4	14
Lf-Lsz	900	SZ	30	4	14

- (3) Az építési hely meghatározásánál mindig a kialakult állapothoz igazodóan az illeszkedés szabályai alapján kell eljárni. Az övezetben a lakó fő funkciójú épülettömegem túl további egy, nem lakófunkciójú épület helyezhető el.
- (4) Az övezetben telekosztás nem engedélyezhető, kivéve a rendezési terv jóváhagyásáig igazoltan kialakult állapotok átvezetését.
- (5) Az épületek csak magas tetővel (nyeregtetővel) létesíthetők. A fő tömeget meghatározó tető hajlásszöge 40°-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet. Égetett agyagcserep ill. ahhoz színben és formában alkalmazkodó egyéb héjalás alkalmazható. Nem alkalmazható a fémlemez, bit. zsindely és táblás lemezfedés. A hagyományos szürke palafedés csak a meglévők pótlására és annak folytatásaként alkalmazható. Csak épített kémény (szerelt nem) létesíthető.
- (6) Tetőtér beépítésekor a tetőablakok a tetősíkra vetített felület legfeljebb 10%-án lehetnek.
- (7) Az épület magasságának illeszkednie kell a két szomszédos épület magasságához (utcai homlokzatoknál azokét nem haladhatja meg). Az épület arányok megőrzése végett tetőtér beépítésnél a térfal magassága a 40 cm-t nem haladhatja meg még akkor sem ha a 4 m-es építménymagasság ezt megengedné.
- (8) <sup>8</sup>Meglévő épület a telek méretétől függetlenül helyben felújítható, épület elbontása esetén annak helyén új épület építhető. 10 m-nél szélesebb utcai homlokzatszélességű épület nem engedélyezhető, kivéve a Pacsirta köz (hrs:757) és a külterület által határolt telektömbben.
- (9) Amennyiben a kialakult telkek paraméterei az előírtaktól eltérnek (kisebbek) az építési hatóság dönt – az eltérés nagyságának mérlegelésével – a telek beépíthetőségéről
- (10) Az övezetben törekedni kell a hagyományokhoz illeszkedő homlokzati megjelenés kialakítására. Ajánlott a macskalépcsős oromfalak, vakolt, vakolatkerettel kihúzott homlokzatok, nyerskő kerítések kialakítása. Utcái homlokzaton a hagyományos 2/3 osztású ablakok alkalmazása ajánlott.
- (11) Az övezet telkeit a helyben kialakult anyag és formavilágú kerítéssel lehet bekeríteni. Az optikai zártas biztosítása esetén a kialakult állapothoz kell illeszteni a tömör kerítést.

### ***Falusias lakóterületek (Lf)***

#### **9.§.**

- (1) <sup>9,10</sup>Az Lf övezet építési telkeinek kialakítása és beépítése során alkalmazandó paramétereket a következő táblázat szerint kell meghatározni:

<sup>8</sup> Módosította a 15/2017.(V.31.) önkormányzati rendelet 1.§-a. Hatályos 2017. június 1. napjától.

<sup>9</sup> Módosította a 3/2016.(I.28.) önkormányzati rendelet 1.§-a. Hatályos 2016. február 28. napjától.

<sup>10</sup> Módosította a 28/2016.(XII.23.) önkormányzati rendelet 1.§-a. Hatályos 2017. január 22. napjától.

Övezeti jel	Kialakítható/beépíthető telek min. nagysága (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek legkisebb telek szélesség (m)	Beépítés módja	Max. beépítettség mértéke, (%)	Max. építmény magasság (m)
Lf-1	900	16	O	30	4
Lf-2	900	18	O	30	4,5
Lf-3	1000	20	O	30	4,5
Lf-4	2000	25	SZ	30	4,5 (7,0 kizárólag az állattartó épületekre és a lovardára)
Lf-3*	1000	20	O	30	4,0
Lf-5	1400	25	O	30	4,5(7,0 kizárólag a mezőgazdasági funkciójú épületekre)

- (2) <sup>11</sup>A lakóépület csak egy épülettömbben helyezhető el. A telken elhelyezésre kerülő nem lakófunkciók maximálisan további egy épülettömbben helyezhetők el kivéve a minimális telekméretet többszörösen meghaladó telket, ahol a telekszám többszörösének megfelelő számú épület helyezhető el a fő szabályok betartásával. Lakófunkciójú, vagy főrendeltetésű épület terve vagy megléte nélkül nem engedélyezhető gazdasági funkciójú épület, kivéve az Lf-5 övezetet. Csak épített kémény (szerelt nem) létesíthető.
- (3) Az Lf3-as övezetekben az előkert mérete 7 méter, az Lf-3\* övezetben 10 m, ha a szabályozási terv másképp nem jelöli. A többi övezetben a kialakult helyzethez igazodó, az illeszkedés szabályai szerint. Az Lf-3\* övezetben - főépület a kijelölt építési vonalon utcavonalra merőleges tetőgerinccel, oromfalas kialakítással építhető. Az Lf-3\* övezetben az utcai és a hátsókert felé néző homlokzat is „macskalépcsős kialakítású kell legyen. Az Lf-3\* övezetben a melléképületek a főépülettel azonos hajlásszögben, magastetővel építhetők, a hátsó, déli homlokzatot is oromfalasan kell kialakítani. Az Lf-1 és Lf-2 és Lf-3\* övezetben a fő tömeget meghatározó tető hajlásszöge 40°-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet. Az Lf-3 övezetben 30-45° közötti lehet. Az Lf-3\* övezetben maximális beépíthető földszinti bruttó alapterület telkenként max. 300m<sup>2</sup>.<sup>1213</sup>
- (4) Az épületek csak magastetővel létesíthetők.
- (5) Az övezetben égetett agyagcserép ill. ahhoz színben és formában alkalmazkodó egyéb héjalás alkalmazható. Fémlemez, és táblás lemezfedés csak a természetes cserép színéhez és felületi struktúrájához igazodó lehet. A hagyományos szürke palafedés csak az Lf-1 és Lf-2 területeinek melléképületein ill. a meglévők pótlására és annak folytatásaként alkalmazható. Az Lf-3\* övezetben csak piros égetett cserépfedés alkalmazható. Az Lf-3\* övezet utcai és a hátsókert felé néző homlokzatán csak 2x3 osztású max. 120/150 nagyságú ablakok helyezhetők el. Az Lf-3\* övezetben az oromfalas homlokzatokon a nyílások körül és a sarkokon a hagyományokhoz illeszkedő vakolathúzás alakítandó ki. Az Lf-3\* övezetekben az épületek színe csak világos pasztell törtfehér, szürke, vagy okker lehet.<sup>1415</sup>
- (6) Állattartás céljára szolgáló épületek, építmények csak a helyi állattartási rendelet

<sup>11</sup> Módosította a 28/2016.(XII.23.) önkormányzati rendelet 2.§-a. Hatályos 2017. január 22. napjától.

<sup>12</sup> Módosította a 8/2011.(VIII.10.) rendelet, hatályos 2011.09.09-től

<sup>13</sup> Módosította a 3/2016.(I.28.) önkormányzati rendelet 2.§-a. Hatályos 2016. február 28. napjától.

<sup>14</sup> Módosította a 3/2016.(I.28.) önkormányzati rendelet 3.§-a. Hatályos 2016. február 28. napjától.

<sup>15</sup> Módosította a 28/2016.(XII.23.) önkormányzati rendelet 3.§-a. Hatályos 2017. január 22. napjától.

figyelembevételével létesíthetők. Lf-4 övezetben fedett lovarda építhető a műemléki környezet szabályainak figyelembe vételével.

- (7) Meglévő épület a telkek méretétől függetlenül helyben felújítható, illetve a megengedett beépítés-százalékig bővíthető.
- (8) Az övezet telkeit a helyben kialakult anyag és formavilágú kerítéssel lehet bekeríteni. Az optikai zártor biztosítása esetén a kialakult állapothoz kell illeszteni a tömör kerítést.
- (9) Az épületek gerincmagassága felfelé nem térhet el 1 m-nél nagyobb mértékben a szomszédos épületek átlagos gerincmagasságától. Utcai homlokzatszélessége az Lf-1, Lf-2 és Lf-3 övezetekben a 10 m-t nem haladhatja meg, míg az Lf-3\* övezetben a 7,5 m-t nem haladhatja meg.<sup>16</sup>
- (10) Amennyiben a kialakult telkek paraméterei az előírtaktól eltérnek (kisebbség) az építési hatóság dönt – az eltérés nagyságának mérlegelésével – a telkek beépíthetőségéről.
- (11) Az egyes telkek területének legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani a használatba vételi engedély megkéréséig.
- (12) <sup>17</sup>A lakófunkciójú terület felhasználási egységeken belül üzemanyag töltő kivételével a külön jogszabályban meghatározott építmények helyezhetők el.
- (13) Építési telken egy épülettömbben meglévő több helyrajzi számon szereplő lakóegységek csak az egész épülettömbre kiterjedő egységes terven tervezhetők egy-egy épületrész felújításakor is.
- (14) A lakótömbben kialakítandó lakótelkek megvalósítási ütemét külön Önkormányzati határozatban kell meghatározni. Építési engedély ezen ütemezés szerint adható ki.

### **Településközpont vegyes terület (Vt)**

#### **10. §.**

- (1) Az Vt övezetek építési telkeinek kialakítása és beépítése során alkalmazandó paramétereket a következő táblázat szerint kell meghatározni:<sup>1819</sup>

Övezet i jel	Kialakítható/beépíthető telkek min. nagysága (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telkek legkisebb telkek szélesség (m)	Beépítés módja	Max. beépítettség mértéke (%)	Max. építmény magasság (m)	Min. telkek mélység (m)
Vt	900	20	O	30	4,5	30
Vtsz	900	20	SZ	30**	6*	30
Vt-1	2500	30	O	30	4,5	70

\* sportcsarnok épület építménymagassága 9,5 m lehet

\*\* sportcsarnok épület telkének beépítettsége 50% lehet

<sup>16</sup> Módosította a 3/2016.(I.28.) önkormányzati rendelet 4.§-a. Hatályos 2016. február 28. napjától.

<sup>17</sup> Módosította a 28/2016.(XII.23.) önkormányzati rendelet 4.§-a. Hatályos 2017. január 22. napjától.

<sup>18</sup> Módosította a 8/2011.(VIII.10.) rendelet. Hatályos 2011.09.09-től

<sup>19</sup> Módosította a 28/2016.(XII.23.) önkormányzati rendelet 5.§-a. Hatályos 2017. január 22. napjától.



(2)<sup>20</sup> A Vt jellel ellátott településközpont vegyes területen épületek oldalhatáros beépítési móddal, a Vtsz jellel ellátott településközpont vegyes területen épületek szabadon álló beépítési móddal a kialakult állapothoz igazodóan helyezhetők el. Elhelyezésük meglévő vagy kialakítandó, egyedi építési telkeken történhet. Sportcsarnok csak önálló építési telken helyezhető el a fenti paraméterekkel.

(3) Az építési hely meghatározásánál mindig a kialakult állapothoz igazodóan az illeszkedés szabályai alapján kell eljárni.

(4) Az övezet beépíthető telkeinek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya: 40 %

(5) Állattartás céljára szolgáló épületek, építmények ezen övezetben nem építhetők.

(6) Az épületek csak magastetővel létesíthetők, a Vt-1 övezetben csak oromfalas utcai homlokzatú épület építhető. A fő tömeget meghatározó tető hajlásszöge 40°-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet, kivéve a Vtsz övezet sportcsarnok céljára épülő épületet, melynek tetőhajlása 10-30° közötti lehet. Égetett agyagcserép ill. ahhoz színben és formában alkalmazkodó egyéb héjalás alkalmazható. Fémlemez, bit. zsindegy és táblás lemezfedés csak a természetes cserép színéhez és felületi struktúrájához igazodó lehet. Szendvicspanel fedés kizárólag a sportcsarnok funkciójú épületen lehet. A hagyományos szürke palafedés csak a meglévők pótlására és annak folytatásaként alkalmazható.<sup>2122</sup>

(7) Az övezet telkeit a helyben kialakult anyag és formavilágú kerítéssel lehet bekeríteni. Az optikai zártas biztosítása esetén a kialakult állapothoz kell illeszteni a tömör kerítést.

(8) Az övezetben parkolóház és üzemanyag-töltő kivételével az OTÉK 14.§ (2) -ben meghatározott építmények helyezhetők el.

(9)<sup>23</sup> Az épület magasságának illeszkednie kell a két szomszédos épület és a környezeti átlag magasságához, kivéve a sportcsarnok funkciójú épületet.

(10) A településközpont vegyes övezetben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

- a) Az egyes telkek területének legalább 40 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
- b) a telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen), vagy kétszintű (gyep- és cserjeszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
- c) <sup>2425</sup>
- d) Intézményi létesítmények használatbavételi engedélye kizárólag abban az esetben adható ki, ha a kertészeti terv szerinti növénytelepítés megtörtént.

---

<sup>20</sup> **Módosította a 28/2016.(XII.23.) önkormányzati rendelet 6.§-a. Hatályos 2017. január 22. napjától.**

<sup>21</sup> **Módosította a 8/2011.(VIII.10.) rendelet, hatályos 2011.09.09-től**

<sup>22</sup> **Módosította a 28/2016.(XII.23.) önkormányzati rendelet 7.§-a. Hatályos 2017. január 22. napjától.**

<sup>23</sup> **Módosította a 28/2016.(XII.23.) önkormányzati rendelet 8.§-a. Hatályos 2017. január 22. napjától.**

<sup>24</sup> 1996. évi LVIII. tv.

<sup>25</sup> **Hatályon kívül helyezte a 28/2016.(XII.23.) önkormányzati rendelet 17.§-a. Hatályos 2017. január 22. napjától.**

(11) A Vt-1 jelű övezetben és üzemanyag-töltő kivételével a külön jogszabályban meghatározott építmények, valamint nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületek helyezhetők el.<sup>2728</sup>

### ***Központi vegyesterület (Vk)***

#### **11. §**

- (1) A település új központjának területe, mely bizonyos, települési szerepen túlmutató igényeket is kielégíti. A további beépítés előtt az egész övezetre kiterjedő beépítési tervet kell készíttetni, melynek Önkormányzat általi jóváhagyása után lesz adható építési engedély.
- (2) Az Vk övezet építési telkeinek kialakítása és beépítése során alkalmazandó paramétereket a következő táblázat szerint kell meghatározni:

<b>Övezeti jel</b>	<b>Kialakítható/beépíthető telek min. nagysága (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Kialakítható telek legkisebb telek szélesség (m)</b>	<b>Beépítés módja</b>	<b>Max. beépítettség mértéke (%)</b>	<b>Max. építmény magasság (m)</b>	<b>Min. telek mélység (m)</b>
<b>Vk</b>	1000	20	Sz	30	6	30

- (3) A Vk jellel ellátott központi vegyes területen épületek szabadon álló beépítési móddal, a kialakult állapothoz igazodóan helyezhetők el. Elhelyezésük meglévő vagy kialakítandó, egyedi építési telkeken történhet.
- (4) Az építési hely meghatározásánál mindig a kialakult állapothoz igazodóan az illeszkedés szabályai alapján kell eljárni
- (5) Az övezet beépíthető telkeinek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya: 40 %
- (6) Állattartás céljára szolgáló épületek, építmények ezen övezetben nem építhetők.
- (7) <sup>29</sup>Amennyiben az épületek magastetővel készülnek, úgy a fő tömeget meghatározó tető hajlásszöge 30°-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet. Égetett agyagcserép ill. ahhoz színben és formában alkalmazkodó egyéb héjalás alkalmazható. Fémlemez, és táblás lemezfedés csak a természetes cserép színéhez és felületi struktúrájához igazodó lehet. A hagyományos szürke palafedés csak a meglévők pótlására és annak folytatásaként alkalmazható.
- (8) Az övezetben nem helyezhető el parkolóház és üzemanyag-töltő.
- (9) Az övezetbe elhelyezhető:
  - Igazgatási épület, kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely épület
  - Egyéb közösségi, kulturális és káros környezeti hatással nem járó szórakoztató épület
  - Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
  - Sportlétesítmény
  - Nem zavaró hatású gazdasági tevékenységet szolgáló épület
  - A fenti létesítmények tulajdonosainak ill. használóinak lakásai az épületen belül, a szintterület 30 %-ának mértékéig.

<sup>27</sup> Beiktatta a 8/2011.(VIII.10.) rendelet, hatályos 2011. 09.09-től

<sup>28</sup> **Módosította a 28/2016.(XII.23.) önkormányzati rendelet 9.§-a. Hatályos 2017. január 22. napjától.**

<sup>29</sup> **Módosította a 28/2016.(XII.23.) önkormányzati rendelet 10.§-a. Hatályos 2017. január 22. napjától.**

- (10) Központi vegyes övezetben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- <sup>30</sup>az egyes telkek területének legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
  - a telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen), vagy kétszintű (gyep- és cserjeszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
  - új intézmények kertjeinek, zöldfelületeinek kialakítására vonatkozó terveket az engedélyezési terv részeként készülő kertészeti terveknek kell tartalmazniuk. A kertészeti tervet a „Magyar Építész Kamara Táj- és kertépítészeti szolgáltatások díjszámítási szabályzat” 3. sz. melléklete szerinti tartalommal kell elkészíteni. Kertészeti tervet kizárólag tervezési jogosultsággal rendelkező táj- és kertépítész mérnök készíthet.<sup>31</sup>
  - intézményi létesítmények használatbavételi engedélye kizárólag abban az esetben adható ki, ha a kertészeti terv szerinti növénytelepítés megtörtént.

### **Központi vegyesterület-jelentős műemlék együttes területe (Vkm)**

#### **12. §.**

- Az övezetben építési és egyéb átalakítási, felújítási munkák végzése kizárólag a rekonstrukció megvalósítása érdekében, a művi és természeti értékek védelmének biztosítása mellett történhet.
- A Vkm övezet építési telkeinek kialakítása és beépítése során alkalmazandó paramétereket a következő táblázat szerint kell meghatározni:

Övezeti jel	Kialakítható telkek min. nagyság (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telkek legkisebb szélesség (m)	Beépítés módja	Max. beépítettség mértéke (%)	Max. építmény magasság (m)
Vkm	K	K	Sz	K	K

K – kizárólag a kialakult állapothoz igazodóan

- Az övezetben valamennyi építési, átépítési, ill. átalakítási munkához (épületek, építmények bontása, átalakítása, elhelyezése, kertépítészeti átalakítási munkák, fák kivágása, növényzet telepítése stb.) a műemléki jelentőségű területen a kulturális örökségvédelmi hivatal, a kastélyparkban a kulturális örökségvédelmi hivatal, továbbá a település jegyzőjének hozzájárulása szükséges.
- A Zichy-kastély parkjának táji, természeti értékei, a természetközeli ökoszisztémák védelme biztosítandó. fa kizárólag kertrekonstrukciós terv alapján, ill. abban az esetben vágható ki, ha azt a fa egészségi állapota, ill. balesetveszély elhárítása teszi szükségessé. fakivágás a település jegyzőjének engedélyével végezhető.
- A Zichy-kastély parkjának átalakítása, kerti építmények elhelyezése, növényzet telepítése kizárólag kerttörténeti kutatás alapján készült kertrekonstrukciós terv alapján történhet. kertrekonstrukciós tervet kizárólag tervezési jogosultsággal rendelkező táj- és kertépítész mérnök készíthet. (a kertrekonstrukciós tervnek favédelmi tervet, kertrendezési tervet, finom tereprendezési tervet, részletterveket, az e munkarészekhez tartozó műleírásokat, valamint a kerttörténeti kutatást igazoló rajzi és szöveges munkarészeket, térképmellékleteket kell tartalmaznia.)

<sup>30</sup> Módosította a 28/2016.(XII.23.) önkormányzati rendelet 11.§-a. Hatályos 2017. január 22. napjától.

<sup>31</sup> 1996. évi LVIII. tv.

## **Gazdasági terület**

### **13. §.**

(1) A gazdasági területek az alábbi építési övezetekre tagozódnak:

- a) Gksz: kereskedelmi, szolgáltató
- b) Gm: mezőgazdasági major területe

(2) <sup>33</sup>A gazdasági terület övezeteiben az építési telkek kialakítása és beépítése során alkalmazandó paramétereket a következő táblázat szerint kell meghatározni:

Övezeti jele	Kialakítható/beépíthető telek min. nagysága (m <sup>2</sup> )	Kialakítható Telek legkisebb telekoldja szélessége (m)	Beépítés módja	beépítettség értéke max. (%)	építménymagasság max. (m)
Gksz-1	1000	30	SZ	40	7,5*
<b>Gksz-1*</b>	<b>1000</b>	<b>30</b>	<b>SZ</b>	<b>20</b>	<b>6,0*</b>
Gksz-2	3000	30	SZ	20	6,0*
Gm	3000	30	SZ	30	6,0**

\* *kémény vagy technológiai torony esetén a szükséges méret*

\* \* terményszárító, silótorony, takarmánykeverő és víztorony magassági korlátozás nélkül elhelyezhető, azonban a 10 m-nél magasabb építmények környezetbe illesztését az engedélyezési tervhez melléklendő látványtervvel kell igazolni.”

(3) <sup>34</sup>A fő tömeget meghatározó épület tetőszerkezetének hajlása 10-45 fok közötti, alkalmazkodva a kialakult környezetéhez és figyelembe véve az épület szélességét. A héjazat színe csak a természetes cserép színéhez közelálló vagy zöld lehet és minden esetben csillogás mentes.

(4) Gazdasági területeken a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

- a) a gazdasági övezetekben az egyes telkek minimális zöldfelületi borítottsága min 35 %.
- b) az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a telkek zöldfelülettel fedett részének legfeljebb 1/3-át boríthatja.
- c) a gazdasági övezetekben az egyes telkeken a kötelező zöldfelület egy részét a közterülettel határos telekhatárok mentén egybefüggően kell kialakítani. Az oldal és a hátsókertben legalább 4 m széles, többszintű növényzetből (fasor alatta cserjesávval) álló zöldfelületi sáv, az előkertben legalább kétszintű növényzetből (gyep- és cserjeszint együttesen) álló növényzet létesítendő, amennyiben azok közterülettel határosak. A Gksz-2 építési övezetben a szabályozási tervlapon jelölt sávban háromszintű növényzettel való beültetési kötelezettség irandó elő.<sup>3536</sup>

<sup>33</sup> Módosította a 3/2016.(I.28.) önkormányzati rendelet 5.§-a. Hatályos 2016. február 28. napjától.

<sup>34</sup> Módosította a 28/2016.(XII.23.) önkormányzati rendelet 12.§-a. Hatályos 2017. január 22. napjától.

<sup>35</sup> Módosította a 3/2016.(I.28.) önkormányzati rendelet 7.§-a. Hatályos 2016. február 28. napjától.

<sup>36</sup> Módosította a 28/2016.(XII.23.) önkormányzati rendelet 13.§-a. Hatályos 2017. január 22. napjától.

- d) a növényfajok kiválasztásakor a honos fajok alkalmazása javasolt.
- e) <sup>3839</sup>
- f) <sup>40</sup>

### ***Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)***

#### **14. §.**

(1) Az épületeket a szabályozási terven jelölt építési helyen belül kell elhelyezni. Ahol nem került ábrázolásra az építési hely, ott az elő-, oldal- és hátsóker minimum 4 méter, vagy az ábrázolt kötelező beültetési sáv szélessége kell legyen. Amennyiben a kötelező tűztávolság nagyobb 4 m-nél, akkor a tűztávolság mértéke kell legyen.<sup>4142</sup>

(2)<sup>4344</sup>

(3) A területek átmeneti hasznosítása csak zöldfelületi funkcióval lehet.

(4) A Gksz-1 övezetben nyeles telek kialakítható. A nyél szélessége min. 6m legyen.<sup>45</sup>

### ***Mezőgazdasági major terület (Gm)***

#### **15. §.**

(1) A mezőgazdasági major az üzemi méretű mezőgazdasági tevékenység, állattenyésztés és állattenyésztéssel és növénytermesztéssel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás céljára szolgáló terület.

(2) A mezőgazdasági major övezet területén:

- a) a mezőgazdasági termeléshez, továbbá az ott tartózkodók alapfokú ellátásához szükséges építmények,
- b) állattartó épületek,
- c) terménytárolók,
- d) szerszám- és géptárolók,
- e) vegyszertároló,
- f) terményfeldolgozó,
- g) mezőgazdasági gépjavító,
- h) biztonsági okokból szükséges őrházak,
- i) termékvezetékek és műtárgyaik,
- j) komposztáló telepek építményei,
- k) a mezőgazdasági tevékenység során keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolására szolgáló építmények helyezhetők el.

(3) Az építési övezetben az építési hely határvonalai:

- a) építési határvonal az előkertben: a telek szélétől min. 12 m-re,

---

<sup>38</sup> 1996. évi LVIII. tv.

<sup>39</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2016.(I.28.) önkormányzati rendelet 6.§-a. Hatályos 2016. február 28. napjától.

<sup>40</sup> Hatályon kívül helyezte a 28/2016.(XII.23.) önkormányzati rendelet 18.§-a. Hatályos 2017. január 22. napjától.

<sup>41</sup> Módosította a 3/2016.(I.28.) önkormányzati rendelet 8.§-a. Hatályos 2016. február 28. napjától.

<sup>42</sup> Módosította a 28/2016.(XII.23.) önkormányzati rendelet 14.§-a. Hatályos 2017. január 22. napjától.

<sup>43</sup> Módosította a 8/2011.(VIII.10.) rendelet, hatályos 2011.09.09-től

<sup>44</sup> Hatályon kívül helyezte a 28/2016.(XII.23.) önkormányzati rendelet 19.§-a. Hatályos 2017. január 22. napjától.

<sup>45</sup> Beiktatta a 3/2016.(I.28.) önkormányzati rendelet 9.§-a. Hatályos 2016. február 28. napjától.

- b) építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől min. 6 m-re,  
 c) építési határvonal a hátsókertben: a telek szélétől min. 15 m-re húzódik.
- (4) A mezőgazdasági major övezet területén létesítmények e rendelet környezetvédelmi előírásai és az alábbi környezeti feltételek együttes biztosítása esetén engedélyezhetők, ill. üzemeltethetők:
- a) diffúz légszennyezést okozó tevékenységek esetén a kiporzást a felület nedvesítésével, takarásával, vagy egyéb módon meg kell akadályozni.  
 b) az övezetben a kellemetlen szagok és a bűzhatás csökkentése érdekében:  
 i) az állattartó köteles a felgyülemlett trágyát rendszeresen elszállítani és a trágyatárolót legalább évente kétszer (tavasszal és ősszel) fertőtleníteni,  
 ii) a szagártalom csökkentése érdekében a trágyába és az alomanyagba az állattartó épületeken belül és kívül is ammóniaképződést csökkentő szereket (pl.: 5dkg/nap szuperfoszfát, zeolit vagy klórmészpor) kell keverni.  
 c) a felszín alatti vízkészlet használata (pl.: öntözési célra) csak vízjogi engedély és a talajvédelmi hatóság hozzájárulása alapján történhet.  
 d) a trágya tárolása földbe, vagy föld fölé épített - más hulladéktól elkülönítetten - zárt rendszerű (szivárgásmentes) trágyakezelési módszerrel történhet.  
 e) közterületen trágya kizárólag oly módon szállítható, hogy az a szállítmányból ki ne hulljon, ill. ne csepegjen ki. Szállítás közbeni területszennyezés esetén, a szennyeződés előidézője köteles azt azonnal eltávolítani és a további szennyeződést megakadályozni, valamint a terület fertőtlenítését megoldani.  
 f) nagy létszámú állattartó telep az övezetben nem létesíthető.
- (5) A mezőgazdasági major gépjárművek közlekedésére szolgáló területét portalanított szilárd burkolattal kell ellátni legkésőbb a használatbavételi engedély megkéréséig.

### **Üdülőházas üdülőterület (Üü)**

#### **16.§.**

- (1) Üdülőházas üdülőterületbe a 0262a hrsz-ú terület tartoznak.
- (2) Az övezetben kulturális, vendéglátó, szálláshely, szolgáltató épületek, létesítmények, továbbá a szabadidő eltöltését, a pihenést, a testedzést szolgáló létesítmények, építmények helyezhetők el.
- (3) Az övezet építési telkeinek kialakítása és beépítése során alkalmazandó paramétereket a következő táblázat szerint kell meghatározni:

Övezeti jel	Kialakítható/beépíthető telek min. nagysága (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek legkisebb telek szélesség (m)	Beépítés módja	Max. beépítettség mértéke (%)	Max. építmény magasság (m)	Min. telek mélység (m)
Üü	K	K	SZ	15	7,5	K

K: kialakult állapot, tovább nem osztható

- (4) Az övezetben az építési hely határvonalai:  
 a) építési határvonal az előkertben: a telek szélétől min. 5 m-re,  
 b) építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől min. 5 m-re,  
 c) építési határvonal a hátsókertben: a telek szélétől min. 6 m-re húzódik.
- (5) Az üdülőházas területen a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:  
 a) az egyes telkek területének legalább 60 %-át zöldfelületként kell megtartani,

- ill. kialakítani. Ez feltétele az építési engedélyezési eljárásnak.
- b) törekedni kell a természetes, ill. természetközeli állapotú gyepterület és erdőtüskés területek megőrzésére. Zöldterületek kialakítása, növénytelepítés során legalább 75 % arányban honos növényfajok alkalmazandók.
- c) az övezet zöldterületeinek kialakítása tervezési jogosultsággal rendelkező tervező által készített kertészeti terv alapján történhet.

### ***Különleges területek***

#### **17. §.**

A különleges területek a jellemző használat, valamint az elhelyezhető épületek, építmények szempontjából az alábbi övezetekre tagolódnak:

- Kte: temető övezete
- Kht: Honvédelmet és belbiztonságot szolgáló területek övezete
- K-sp: sport terület övezete.<sup>46</sup>

### **Temető övezete (Kte)**

#### **18. §.**

- (1) Az 1.sz. és 2.sz. mellékleteken temetőként (Kte) lehatárolt területeken ravatalozó, kápolna, sír-építmények, továbbá a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.
- (2) Az övezet részletes előírásai az alábbiak:

Övezeti jel	Kialakítható telek min. nagysága (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek legkisebb szélessége, (m)	Beépítettség mértéke max. (%)	Építmény-magasság max. (m)
<b>Kte</b>	K	K	2	5,5

K: kialakult telek, tovább nem osztható.

- (3) Az övezetben az építési hely határvonalai:
- a) építési határvonal az előkertben: a telek szélétől min. 10 m-re,
  - b) építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől min. 5 m-re,
  - c) építési határvonal a hátsókertben: a telek szélétől min. 10 m-re húzódik.
- (4) A temetők telekhatára mentén 5 m mélységben többszintű növényzetből álló (fasor alatta cserjesávval) növényesáv létesítendő. Építmény (sír, síremlék, mauzóleum) csak e sávon belül helyezhető el.
- (5) Temető átépítése kizárólag tervezési jogosultsággal rendelkező tervező által készített kertészeti terv alapján történhet.
- (6) A nagyvázsonyi temető (440/1, 440/2 hrsz-ú területek) növényegyedeinek védelmét biztosítani kell. Fa kizárólag abban az esetben vágható ki, ha azt a fa egészségi állapota, vagy balesetveszély elhárítása teszi szükségessé.

### **Honvédelmet és belbiztonságot szolgáló területek övezetei (Kht)**

<sup>46</sup> Módosította a 8/2010.(VIII.2.) rendelet hatályos 2010. szeptember 13-tól.

## 19. §.<sup>47</sup>

(1) A „Külterületi szabályozási terv”-en honvédelmi területként lehatárolt területeken a fegyveres szervek tevékenységére, elhelyezésére szolgáló épületek, építmények, létesítmények helyezhetők el, illetve az erdőgazdálkodás érdekeit szolgáló létesítmények hozhatók létre az illetékes erdészeti hatósággal egyeztetve. A honvédelmi célú területeken a meglévő közművek korszerűsíthetők.

(2) A honvédelmi célú védő rendeltetésű erdőterületeken honvédelmi rendeltetésű, valamint az erdő- és a vadgazdálkodás céljait szolgáló létesítmények, épületek helyezhetők el az illetékes erdészeti hatóság erdőterület igénybevételét jóváhagyó határozata alapján.

### ***Sport terület*** ***19/A. §<sup>48</sup>***

(1) Különleges sport terület a Szabályozási terven Ksp jellel szabályozott területfelhasználási egység.

(2) Az övezetben sportolási és az ehhez kapcsolódó állattartási célú létesítmények épületei, építményei továbbá az ezekhez kapcsolódó vendéglátó, kereskedelmi, szállás és kiszolgáló építmények helyezhetők el.

(3) Az építési övezet telkei az OTÉK 8. § szerinti közművesítettség kiépítése esetén építhetők be.

(4) Az Ksp övezet építési telkeinek kialakítása és beépítése során alkalmazandó paramétereket a következő táblázat szerint kell meghatározni:

#### **Az építési telek**

Övezeti jel	Legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható Telek legkisebb telek szélesség	Min. telek mélység	Beépítés módja	Max. beépítettség mértéke	Max. építmény magasság	Max. szintterület sűrűség	Legkisebb zöldfelület (%)
K-sp	50 000	50 m	50 m	SZ	15 % (max. Össz.8 000 m <sup>2</sup>	6,0* m	0,3	50

\*kivéve a fedeles lovarda épülete, ahol ez az érték max. 7,5 m lehet.

(5) Az építési övezetekben az épületkialakítás feltételei a következők:

- A fő tömeget alkotó épületrész épületenként 37-46° közötti hajlásszöggel nyeregtetőként létesíthető, kivéve a lovarda épülete és az egyéb kiszolgáló építmények mint pl. fedett lóbeálló stb., ahol ez 15-40° lehet és kiszolgáló építmény esetén a nyeregtetőtől eltérő tetőformájú is lehet.

- Tetőhéjalásként elsősorban piros cserép, ill. korcolt lemezfedés alkalmazható. Pala, bitumenes zsindely és kistáblás lemezfedés nem alkalmazható. Egyéb héjalás csak a regionális főépítési tervtanács jegyzőkönyvi javaslatai alapján engedélyezhető.

<sup>47</sup> Módosította a 13/2015.(VI.30.) önkormányzati rendelet 1.§-a. Hatályos: 2015. július 15.

<sup>48</sup> A 19/A §-t beiktatta a 8/2010.(VIII.2.) rendelet, hatályos 2010. szeptember 13-tól



- A homlokzati felületek anyagai lehetnek téglá, fa, kő, vakolat pasztell színekben, telt és harsány színek nem alkalmazhatók. A színek esetében is figyelembe veendő a regionális főépítési tervtanács jegyzőkönyvi javaslata.

(6) A. 16 méternél hosszabb épületek homlokzatait építészeti eszközökkel tagolni kell.

(7) Az övezetben kizárólag fából, vagy cserjesávval takart drótfonatból álló áttört kerítés létesíthető max. 60 cm magas lábazattal. Tömör kerítés az övezetben nem alakítható ki.

(8) Különleges sport terület övezetében a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

a. az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű (gyepcserje-és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a telkek zöldfelülettel fedett részének legfeljebb 1/2-ét boríthatja.

b. az építési övezetben a zöldfelületek kialakítására vonatkozóan az engedélyezési terv részeként kertépítészeti tervet (M 1:500) kell készíteni. A kertépítészeti terv elbírálásakor az építésügyi hatóság különösen a következőkre van figyelemmel

i. a telekre előírt legkisebb zöldfelületi arányra, a zöldfelületek kialakítására (például többszintű növényállomány telepítésének kötelezettsége), a zöldfelületek ökológiai szerepére vonatkozó előírások betartása ellenőrizhető legyen, különösen

ii. a burkolt és zöldfelülettel fedett felületek telken belüli nagysága, a tervezett növényzet telken belüli elhelyezkedése és a növényállomány jellege (lombos fa, örökzöld, térhatároló cserje, cserje, talajtakaró, évelő, gyep stb.)

c. a növénytelepítés során elsősorban tájhonos növényfajok alkalmazása engedélyezhető. A javasolt fa és cserjefajokat a rendelet függeléke tartalmazza

d. telkek megosztása esetén az (a)-(d) pontok előírásainak minden kialakuló telek esetén érvényesülnie kell.

(9) A gépjárművek telken belüli tárolására az alábbi előírások vonatkoznak:

- fedett gépjárműtároló új épület esetén csak a fő rendeltetést szolgáló épületben ill. azzal egybeépítetten helyezhető el,

- felszíni parkolók fásítva alakítandók ki, négy parkolóhelyenként 1 db, környezettűrő lombos fa telepítendő,

- a talaj és a felszín alatti vizek védelme, a terület érzékenysége miatt a gyephézagos burkolat használata tilos.

(10) A közmű és elektronikus hírközlési nyomvonalas hálózatok és járulékos építményeik kiépítésénél, illetve a meglévő hálózatok korszerűsítésénél a tájkép védelme és az esztétikai követelmények érvényesítése céljából csak terepszint alatti elhelyezés engedélyezhető, még akkor is, ha a közhálózat föld feletti vezetésű.”

(11) Az övezet épületeinek tervezése során a lovarda, szállás és szolgáltatás valamint üdülési

funkciójú épületek terveit az engedélyeztetés előtt a területi tervtanáccsal véleményeztetni kell.

(12) Az övezetben az állattartó épületek engedélyezése esetén kötelezően előírandó a használatba vételi engedély megadásáig a fedett vízzáró aljzatú trágyatároló megépítése.

### ***Beépítési kötelezettségek meghatározása*** **20. §.**

(1) A tervszerű telekgazdálkodás és a településkép előnyösebb kialakítása érdekében a 2. bekezdésben feltüntetett beépítetlen építési telkeket a beépítési kötelezettség ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésétől számított két éven belül lakóingatlannal be kell építeni. A beépítettséget a használatba vételi engedéllyel kell igazolni.

(2)<sup>49</sup> A beépítendő építési telkek a következők: (helyrajzi számokkal jelölve)

- Akácfa utca 762, 796,
- Pacsirta köz 758/3
- Dobány utca 1139 és 1144
- Temető utca 590

(3) Amennyiben az ingatlan tulajdonos a beépítési kötelezettségét nem tudja teljesíteni, úgy kérésére az ingatlant ki kell sajátítani.

### **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK** ***Zöldterületek (Z)*** **21. §.**

(1) Zöldterület a Szabályozási terv - Belterület c. tervlapon „Z” szabályozási jellel jelölt területfelhasználási egység.

(2) A zöldterületek funkciójuk, valamint az elhelyezhető épületek, építmények alapján az alábbi övezetekre tagolódnak:

- a) Z-1: közpark 1 övezet
- b) Z-2: közpark 2 övezet

(3) A Z-1 övezetben a terület legfeljebb 2 %-os beépítettségével vendéglátó, sport-, szabadidő-létesítmények, továbbá a terület gondozását szolgáló építmények helyezhetők el, melyek összhatásában nem térhetnek el a környező beépítés jellegzetes és előírt jegyeitől.

(4) A Z-1 övezetben tó kialakítható, melynek vízfelülete 0,5 ha-nál nem lehet kisebb. A tervezett vízi létesítmény megvalósítása és üzemeltetése vízjogi engedély alapján történhet

(5) A kialakítandó tó vízminőség-védelme érdekében az alábbi környezeti feltételek tartandók be:

- a tó bármilyen jellegű szennyezése tilos.
- a tóba szennyvizek, összegyűjtött csapadékvizek nem vezethetők.

---

<sup>49</sup> módosította a 10/2005. (VII. 18.) rendelet 1. §-a.

- a tóparti sávot a szennyezőanyagok bemosódásának megakadályozására úgy kell kialakítani, hogy a környező területre hulló csapadékvíz a tóba ne jusson be.

(6) <sup>50</sup>A Z-2 és Z-kp övezetben:

- a) pihenést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, gyermekjátszótér, kisebb sportpályák stb.),
  - b) köztárgyak, műtárgyak (szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút stb.)
- helyezhetők el. A Z-2 és Z-kp övezetben épületek nem helyezhetők el.

(7) <sup>51</sup>A Z-1, Z-2 és a Z-kp övezetben a zöldfelülettel borított terület legalább 1/3-át háromszintű növényzet (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) alkalmazásával kell kialakítani. Egyszintű növényzet (gyepszint) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb felét boríthatja.

(8) <sup>52</sup>Az egyes övezetek részletes előírásai az alábbiak:

Övezeti jel	Kialakítható/beépíthető Telek min. nagysága (m <sup>2</sup> )	Kialakítható/beépíthető telek legkisebb telek szélessége (m)	Beépítettség mértéke (%)	Építmény-magasság (m)
Z-1	5000	50	2	3,5
Z-2	K	K	-	-
Z-kp	K	K	-	-

K: kialakult telek, tovább nem osztható.

(9) Az övezetekben az építési hely határvonalai:

- a) építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 5 m-re,
- b) építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 5 m-re,
- c) építési határvonal a hátsó kertben: a telek szélétől 6 m-re húzódik.

(10) A tájkarakter megőrzése érdekében zöldterületek kialakítása, növénytelepítés során honos növényfajok alkalmazása javasolt.

(11) Új zöldterületek kialakítása, ill. meglévő zöldterületek átépítése kizárólag tervezési jogosultsággal rendelkező kerttervező által készített kertépítészeti terv alapján történhet.

(12) A kivágott, elhalt, továbbá engedély nélkül eltávolított növényzet pótlásáról lombtérfogat-egyenérték mellett kell a növényzet kivágójának gondoskodnia. Ha a fa kivágására építéssel összefüggésben került sor, akkor a visszapótlás helyét, módját, a kiültetendő növény fajtáját az építési engedélyezési terv részeként meg kell határozni.

(13) A visszapótlásra kerülő növényállomány fajtáját (pl.: a térségben honos fajok alkalmazásának előnyben részesítése), a telepítés helyét és idejét a fentiekben említett jogszabályok alapján az építési hatóság meghatározhatja.

## ***Erdőterület (E)***

### **22. §.**

(1) A közigazgatási területen található erdőterületek az elhelyezhető építmények szerint:

- a) Eg: gazdasági,

<sup>50</sup> Módosította a 24/2017.(XI.30.) önkormányzati rendelet 3.§-a. Hatályos 2017. december 30. napjától.

<sup>51</sup> Módosította a 24/2017.(XI.30.) önkormányzati rendelet 4.§-a. Hatályos 2017. december 30. napjától.

<sup>52</sup> Módosította a 24/2017.(XI.30.) önkormányzati rendelet 5.§-a. Hatályos 2017. december 30. napjától.

- b) Ev-1: védett,
- c) Ev-2: védő
- d<sup>53)</sup> Eg-v: vadgazdálkodási rendeltetésűek.

(2<sup>54)</sup> a) Gazdasági rendeltetésű erdőterületen (Eg) kizárólag az erdő rendeltetésének megfelelő épületek, építmények (pl: erdészház, közösségi vadászház, legfeljebb 1,8 m magas, áttört kialakítású vadvédelmi célú kerítés) építhető, ha azt az erdőhasználat, az erdőművelés indokolja és az elhelyezéshez az ÁESZ hozzájárul.

b) A Vadgazdálkodási rendeltetésű erdőterületen (Eg-v) a vadászattal összefüggő szállás, oktatás, gazdálkodás, bemutatás építményei, valamint a terület ellátását szolgáló személyzet lakása helyezhető el max. 0,3%-os beépítettséggel, valamint teríték hely és trófeabemutató terület kialakítható. Az övezetben biztosítandó a NATURA 2000 területekre vonatkozó természetvédelmi előírás.

(3) Védett rendeltetésű erdőterületeken (Ev-1) a táji, természeti értékek megőrzése, a természetes, ill. természet közeli ökoszisztémák megóvása biztosítandó. Erdőtelepítés, erdőfelújítás során kizárólag őshonos fafajok alkalmazhatók.

(4) Védő rendeltetésű erdőterületen (Ev-2) kizárólag olyan nem épület jellegű építmények, létesítmények (pl. nyomvonal jellegű közmű és távközlési létesítmények, feltáró utak) helyezhetők el, amelyek az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák.

(5) Védett és védő rendeltetésű erdőterületen épületek nem helyezhetők el.

(6) Az egyes övezetek részletes előírásai az alábbiak:

Övezeti jel	Kialakítható/beépíthető telek min. teleknagysága (m <sup>2</sup> )	Kialakítható/beépíthető telek legkisebb telek szélessége (m)	Beépítési mód	Beépítettség mértéke (%)	Építmény-magasság (m)
<b>Eg</b>	100.000 m <sup>2</sup> (10ha)	50	SZ	0,3	4,5
<b>Ev-1</b>	K	K	-	-	-
<b>Ev-2</b>	K	K	-	-	-
<b>Eg-v<sup>55</sup></b>	100.000 m <sup>2</sup> (10ha)	50	SZ	0,3	6,0

K:kialakult állapot, tovább nem osztható

SZ: szabadonálló

(7) Az övezetekben az építési hely határvonalai:

- építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 5 m-re,
- építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 5m-re,
- építési határvonal a hátsókertben: a telek szélétől 10 m-re húzódik.

(8) Az épületek, építmények kizárólag tájbailló, hagyományos szerkezetűek, magastetős, 35°-45° tető hajlásszögűek lehetnek. Az épületek maximális szélessége 12m lehet.

(9) A "Külterületi szabályozási terv"-en jelölt vízfolyások mentén 50-50m-es sávban épületek, építmények nem helyezhetők el.

<sup>53</sup> Beillesztette az 1/2019.(I.31.) önkormányzati rendelet 1.§ (3) bekezdése. Hatályos 2019. március 2-től.

<sup>54</sup> Beillesztette az 1/2019.(I.31.) önkormányzati rendelet 1.§ (6) bekezdése. Hatályos 2019. március 2-től.

<sup>55</sup> Beillesztette az 1/2019.(I.31.) önkormányzati rendelet 1.§ (7) bekezdése. Hatályos 2019. március 2-től.

- (10) A “ Szabályozási terv- külterület” tervlapon “természeti terület”-ként jelölt erdő művelési ágú területeken a táji, természeti értékek megőrzése, a természetes, ill. természet közeli ökoszisztémák megóvása biztosítandó.
- (11) Erdőterületen erdőgazdálkodás kizárólag az erdőtörvény, az erdőterv, ill. a különböző tulajdonú erdők kezelésére létrehozott szervezetek (pl.: erdőbirtokossági társulás) belső előírásai szerint történhet.
- (12) Az erdőterületek létesítéséhez (fásításhoz és erdőtelepítéshez), fakitermelési munkák végzéséhez, az erdőterületek igénybevételének minősülő tevékenységekhez (kivonás, időleges kivonás, rendeltetésszerű használatot akadályozó létesítmény elhelyezése), erdőterületek megosztásához az erdészeti hatóság engedélye, illetve szakhatósági hozzájárulása szükséges.

### ***Mezőgazdasági rendeltetésű terület***

#### **23.§.**

(1)A Szabályozási terv külterület c. tervlapon mezőgazdasági rendeltetésű területként lehatárolt területek, ill. övezetek más területfelhasználási egységbe, ill. övezetbe csak a Külterületi szabályozási terv módosításával sorolhatók át.

(2) A mezőgazdasági területek használatuk jellege szerint általános mezőgazdasági területek. Mezőgazdasági területen kialakítható legkisebb telek mérete 3000 m<sup>2</sup>

(3)<sup>56</sup> A kialakult jellegzetes településszerkezet megtartása, a hagyományos tájhasználat és a táji, természeti értékek megőrzése érdekében az általános mezőgazdasági területek a telekalakítás és az épületek, építmények elhelyezése szempontjából a következő övezetekre tagolódnak:

- a) Má-1: védendő tájhasználatú övezet,
- b) Má-2: árutermelési mezőgazdasági övezet,
- c) Má-3: belterületi mezőgazdasági területek övezete,
- d) Má-4: ökológiai gazdálkodás és bemutatás övezete.

(4)<sup>57</sup> Az egyes mezőgazdasági övezetek részletes előírásai az alábbiak:

Övezeti jel	Épület típus	Beépíthető telek min. nagysága (m <sup>2</sup> )	Beépíthető telek legkisebb telek szélessége (m)	Beépítettség mértéke (%)	Építmény Magasság (m)
Má-1	G	200.000 (20ha)	50	0,1 (max 400 m <sup>2</sup> )	G: 3,5
Má-2	G és T	100.000 (10ha) szőlő, gyümölcs, gyeperős műv. ág esetén	50	0,2	G, L:4,5
Má-3	-	-	-	-	-
Má-4	G, T	100 000 (10 ha)	50	0,5	5,0

G: gazdasági épület: a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás épületei, építményei

T: tanyagazdaság lakóépülettel: lakóépületet is magába foglaló egyéni gazdaság területe

L: tanyagazdaság lakóépülete

<sup>56</sup> Módosította a 24/2017.(XI.30.) önkormányzati rendelet 6.§-a. Hatályos 2017. december 30. napjától.

<sup>57</sup> Módosította a 24/2017.(XI.30.) önkormányzati rendelet 7.§-a. Hatályos 2017. december 30. napjától.

K: kialakult állapot, a telkek tovább nem oszthatók

- (5) A mezőgazdasági övezetekre az alábbi **általános előírások** vonatkoznak:
- a) Az egyes övezetekben bármilyen rendeltetésű épület kizárólag a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájbaillő építészeti kialakítással, magastetővel létesíthető.
  - b) A 100m<sup>2</sup>-nél nagyobb homlokzati felületek tagoltan alakíthatók ki.
  - c) Az övezetekben az építési hely határvonalai:
    - I) építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 10 m-re,
    - II) építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 5m-re,
    - III) építési határvonal a hátsó kertben: a telek szélétől 10 m-re húzódik.
- (6)<sup>58</sup> Az épületek rövid oldali maximális szélessége 16 m lehet.
- (7) Lakókocsi, lakókonténer, egyéb mobil jellegű építmény nem helyezhető el.
- (8) <sup>59</sup>Kerítés kizárólag élősövény vagy legfeljebb 1,8 m magas, vadvédelmi célú kerítés lehet. A közutak és közforgalom előtt el nem zárt magánutak tengelyétől számított 3 m-en belül kerítés építése tilos.
- (9) Vízfolyások mentén 50-50m-es sávban épületek, építmények nem helyezhetők el, a gyepterület használatát megőrizendő.
- (10) A Szabályozási terv – külterület c. tervlapon jelölt kizárólagos zöldfelületi hasznosítású mezőgazdasági terület gyepterületként alakítandó ki, ill. tartandó fenn, legfeljebb a gyepterületek ligetes fásítása engedélyezhető. A kizárólagos zöldfelületi hasznosítású területen kizárólag a rendezvényturizmushoz kapcsolódó ideiglenes építmények (pl. sátor, színpad stb.) helyezhetők el, gazdasági épület és tanyagazdaság nem alakítható ki.

### ***Védendő tájhasználatú mezőgazdasági övezet (Má-1)***

#### **24.§.**

- (1) Az övezetbe a Szabályozási terv – külterület c. tervlapon lehatárolt, tájképi, természetvédelmi szempontból értékes, a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság által természeti területként nyilvántartott mezőgazdasági területek tartoznak.
- (2) Az övezetben nem folytatható olyan tevékenység, ill. nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a jelenlegi természeti állapotot rontja, a meglévő növényállományt, ökoszisztémákat és egyéb természeti képződményeket veszélyezteti, a tájkép jellegét megváltoztatja. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.
- (3) Az övezet területén ösztönözni kell az extenzív jellegű, természet-, ill. környezetkímélő gazdálkodást.
- (4) Az övezetben az OTÉK 32.§-ában felsorolt építmények közül nyilvános illemhely, önálló reklámhordozó nem helyezhető el.
- (5) Az övezetben a gyepterület művelési ág megváltoztatása, ill. közmű és közút építése környezeti hatásvizsgálat alapján, a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető.
- (6) Az övezetben épületek, építmények kialakításához az elsőfokú természetvédelmi hatóság hozzájárulása szükséges.

<sup>58</sup> Módosította a 24/2017.(XI.30.) önkormányzati rendelet 8.§-a. Hatályos 2017. december 30. napjától.

<sup>59</sup> Módosította a 24/2017.(XI.30.) önkormányzati rendelet 9.§-a. Hatályos 2017. december 30. napjától.

(7) Az övezetben kerítések nem létesíthetők.

### ***Árutermelési mezőgazdasági övezet (Má-2)***

#### **25.§.**

- (1) Az árutermelési mezőgazdasági övezetbe a közigazgatási terület védendő tájhasználatú övezetbe nem tartozó külterületi mezőgazdasági területei tartoznak.
- (2) Tanyagazdaság lakóépületének alapterülete legfeljebb a telek területének 0,05%-a, legfeljebb 200 m<sup>2</sup> lehet.
  - (3) Terményszárító, silótorony, takarmánykeverő, és víztorony magassági korlátozás nélkül elhelyezhető, azonban a 10 m-nél magasabb építmények környezetbe illesztését az engedélyezési tervhez mellékelendő látványtervvel kell igazolni.
  - (4) Tanyagazdaság épületei, építményei és a hozzájuk tartozó udvar, szérűskert számára a telken belül területet kell elkülöníteni (tanyaudvar), amely nagysága nem haladhatja meg a 6000 m<sup>2</sup>-t.
  - (5) A tanyaudvar körül kerítés csak fából, vagy cserjesávval takart drótfonatból készíthető. Tömör kerítés az övezetben nem létesíthető.
- (6) Az Má-2 övezetben lévő ex lege védett források, lápok zavartalan állapotban őrzendők meg, a területek mezőgazdasági hasznosítása során ezeket a területrészeket változatlan állapotban kell megtartani.<sup>60</sup>

### ***Belterületi mezőgazdasági területek övezete (M-3)***

#### **26.§.**

(1)<sup>61</sup>

(2) Az övezetben a terület tájképi, településképi érzékenysége miatt növénytermesztés célját szolgáló épület, építmény, fóliasátor nem helyezhető el, kivéve az OTÉK-ban megengedett közműlétesítmények.

### ***Ökológiai gazdálkodás és bemutatás övezete (Má-4)<sup>62</sup>***

#### **26/A.§.**

- (1) Az ökológiai gazdálkodás és bemutatás övezetében a gazdálkodást bemutató és az oktatást szolgáló, valamint az állattartást és növénytermesztést szolgáló építmények helyezhetők el, valamint a terület ellátását szolgáló személyzet lakóépülete a szabályozási tervlapon jelölt építési helyen belül.
- (2) Az övezetben a tanyagazdasági is kialakítható.  
Tanyagazdaság épületei, építményei és a hozzájuk tartozó udvar, szérűskert számára a telken belül területet kell elkülöníteni (tanyaudvar), amely nagysága nem haladhatja meg a 2000 m<sup>2</sup>-t.

---

<sup>60</sup> Beiktatta a 8/2011.(VIII.10.) rendelet, hatályos 2011. 09.09-től

<sup>61</sup> Hatályon kívül helyezte a 24/2017.(XI.30.) önkormányzati rendelet 12.§-a. Hatályos 2017. december 30. napjától.

<sup>62</sup> Beiktatta a 24/2017.(XI.30.) önkormányzati rendelet 10.§-a. Hatályos 2017. december 30. napjától.

(3) Az Má-4 övezetben csak a terület szakmailag igazolt eltartóképességének megfelelő számú számosállat tartható.

### ***Vízgazdálkodási Terület (VT)***

#### **27.§.**

(1)Egyéb rendeltetésű terület övezetbe a vízfolyások medre és partjai, továbbá a belterülettől K-re levő tó (09/1, 015/1 hrsz-ú területek) tartoznak.

(2)A partélektől számítva a vízfolyások parti sávja 6-6 m, a belterülettől K-re levő tóé 10-10m.

(3) Az övezetben létesítmények kizárólag a vízügyi hatóság és a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával helyezhetők el. A parti sávban épületek nem helyezhetők el.

(4)A parti sávban kizárólag gyeperdőművelés folytatható.

(5) Az övezetben nem folytathatók olyan tevékenységek, melyek veszélyeztetik a vízfolyások, továbbá a talaj- és a talajvizek állapotát, és talaj vagy talajvízszennyezést okozhatnak.

### ***Közlekedési és közműterületek***

#### **28.§.**

(1) A közlekedési és közműterületek az alábbi övezetekre tagolódnak:

- a) KÖk: közúti terület és
- b) KÖh: hírközlési terület

### ***Közúti terület***

#### **29.§.**

(1) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a Szabályozási Tervlap tartalmazza. ***A közúti közlekedési területek közül a Szabályozási Tervlapon a Köu jellel megkülönböztetett terület az országos utak területe***<sup>63</sup>.

(2)A közlekedési területen belüli bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység csak az illetékes közlekedési hatóság és a közlekedési létesítmény kezelőjének hozzájárulásával, és előírásai szerint történhet, reklámcélú berendezések a vonatkozó jogszabályban meghatározott módon telepíthetőek. A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges a közút mellett, a vonatkozó jogszabály szerinti területsávban, a jogszabályban meghatározott tevékenységekhez.<sup>64</sup>

(3)A 7301sz., 7311sz., és 7312sz. utak jelenlegi nyomvonalának a vonalvezetése, és szabályozási szélessége a kialakult marad. A tervezett elkerülő nyomvonalak számára a szabályozási tervlapon feltüntetett nyomvonalat és védőtávolságot kell figyelembe venni. Az

<sup>63</sup> Módosította a 8/2011.(VIII.10.) rendelet, hatályos 2011.09.09-től

<sup>64</sup> Módosította a 8/2011.(VIII.10.) rendelet, hatályos 2011.09.09-től



egyéb külterületi (nem az országos úthálózat részét képező) utak mentén építmény az úttengelytől 10-10 méterre helyezhető el.<sup>65</sup>

(4)A közforgalom elől el nem zárt magánutak kialakítását telekalakítási és útépítési engedélyezési terv készítése során kell meghatározni a vonatkozó jogszabály szerint a közútnak megfelelő paraméterekkel.<sup>66</sup>

(5) A település útjait az alábbi tervezési osztályokba kell sorolni:

- Tervezett 77sz. főút – K.III.B.
- 7301sz. és 7311sz. utak – **K.V.B., B.V.b-C**
- 7312sz. út – K.V.B., B.V.c-C
- Kertalja utca B.V.c-C
- új lakóutcák ill. új beépítésű területek lakóutcái – B.VI.d-C
- vegyeshasználatú utcák, ősi településrészek utcái – B.VI.d-D<sup>67</sup>

(6) A Kinizsi utca településközponti részét minden érintett szakági tervet magában foglaló közterület rendezési terv alapján települési főtérre kell átépíteni.

(7) Meglévő létesítmények, ill. meglévő épületben funkcióváltással létrejövő új létesítmények esetében, amennyiben a telken belüli parkolás fizikailag megoldhatatlan, vagy aránytalanul nagy nehézségekkel járna, a közterületi parkolás helyi parkolási rendelet alapján engedélyezhető.

(8) Új létesítmények parkolását, rakodását az OTÉK előírásainak megfelelően telken belül kell megoldani.

(9) <sup>68</sup>

(10) <sup>69</sup>

(11) <sup>70</sup>

### ***Hírközlési területek (Köh)*** **30.§.**

Hírközlési területek övezetébe a Kab-hegyi adóállomás övezete tartozik. Az övezet térségében a „Hírközlés” és „Építési tilalmak, korlátozások” §-ok előírásai alkalmazandók.

### ***Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiapark övezete*** **30/A §<sup>71</sup>**

(1) A különleges beépítésre nem szánt energiapark (továbbiakban Kk-muep) övezet a megújuló energiatermelés gazdasági építményeinek és technológiai berendezéseinek

---

<sup>65</sup> Módosította a 8/2011.(VIII.10.) rendelet, hatályos 2011.09.09-től

<sup>66</sup> Módosította a 8/2011.(VIII.10.) rendelet, hatályos 2011.09.09-től

<sup>67</sup> Módosította a 8/2011.(VIII.10.) rendelet, hatályos 2011.09.09-től

<sup>68</sup> Hatályon kívül helyezte a 8/2011.(VIII.10.) rendelet 2011.09.09-től

<sup>69</sup> Hatályon kívül helyezte a 8/2011.(VIII.10.) rendelet 2011.09.09-től

<sup>70</sup> Hatályon kívül helyezte a 8/2011.(VIII.10.) rendelet 2011.09.09-től

<sup>71</sup> Beiktatta a 28/2016.(XII.23.) önkormányzati rendelet 15.§-a. Hatályos 2017. január 22. napjától.

elhelyezésére szolgál.

(2) A Kk-muep övezet építési telkeinek kialakítása és beépítése során alkalmazandó paramétereket a következő táblázat szerint kell meghatározni:

<b>Övezeti jel</b>	<b>Kialakítható telek min. nagyság</b>	<b>Kialakítható telek legkisebb telek szélesség</b>	<b>Beépítés módja</b>	<b>Max. beépítettség mértéke</b>	<b>Max. építmény magasság</b>
<b>Kk-muep</b>	8000 m <sup>2</sup>	20 m	SZ	2 %	3,5 m

(3) A Kk-muep jellel ellátott övezet területen épületek szabadon álló beépítési móddal helyezhetők el. Elhelyezésük meglévő vagy kialakítandó, egyedi építési telken történhet.

(4) Az épületek csak magastetővel létesíthetők. A tető hajlásszöge 35°-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet. Égetett natúr agyagcserép ill. ahhoz színben és formában alkalmazkodó egyéb héjalás alkalmazandó. Nem alkalmazható táblás, vagy táblásított lemezfedés.

(5) Az övezet telkeit max. 200 cm magas dróthuzal, vagy drótháló kerítéssel lehet bekeríteni, melyet a belső oldalról teljes hosszban tájhonos cserje és kúszónövény takarással kell ellátni az illetékes államigazgatási szerv tájhonos növénylistájából kiválasztott növényfajokkal.

(6) A Kk-muep övezetben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak: az egyes telkek területét gyepként kell megőrizni, kivéve a beépített területrészeket és a hozzá vezető utakat melyekkel együtt a burkolt felület a telek max. 3%-a lehet.

(7) A Kk-muep övezet közműbekötéseit a szolgáltatói hálózatra terepszint alatt kell kialakítani.

## **<sup>72</sup>Különleges beépítésre nem szánt vadászati szolgáltató övezet (Kk-vad)**

### **30/B.§.**

(1) A különleges beépítésre nem szánt vadászati szolgáltató övezetben a vadászattal összefüggő szállás, oktatás, gazdálkodás, bemutatás építményei, valamint a terület ellátását szolgáló személyzet lakása helyezhető el max. 2%-os beépítettséggel.

(2) Az övezetben a 0263/5 hrsz-en a meglévő beerdősült terület min. 95%-a az eddigi erdőterv betartásával megőrzendő, ahol teríték hely és trófeabemutató elhelyezhető. Az övezetben biztosítandó a NATURA 2000 területekre vonatkozó természetvédelmi előírás.

(3) A Kk-vad övezetben az építménymagasság meglévő épület esetén a kialakult, új épület esetén max. 6,0 m lehet.

## ***Közművek***

### **Általános előírások**

#### **31.§.**

(1) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás), valamint a hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közműterületen, vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben -ha azt egyéb

<sup>72</sup> Beillesztette az 1/2019.(I.31.) önkormányzati rendelet 1.§ (8) bekezdése. Hatályos 2019. március 2-től.

ágazati előírás nem tiltja- a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani. Közművek számára szolgalmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol új építési korlátozást nem okoz. Már szolgalmi joggal terhelt telekrészen mindennemű (építési és egyéb) tevékenység csak a szolgalmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával engedélyezhető. A szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni.

(2) Feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.

(3)A település beépített, illetve beépítésre szánt területén épület építésére építési engedély csak akkor adható, ha az OTÉK 8.§-ban rögzített közművesítettség mértéke szerint:

a./ lakóterületi és településközponti építési övezet esetén a Balaton törvénynek megfelelően lehet,

b./ ipari-gazdasági övezet esetén a teljes közműellátás rendelkezésre áll, ettől eltérni csak a település közcsatorna hálózatának a kiépítéséig a 33 §-ban leírtak betartása esetén lehet.

(4)A település beépítésre nem szánt bel- és külterületén, lakás céljául szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó, vagy gazdasági célú tevékenységre szolgáló új épület elhelyezése, ill. meglévő épület felsorolt célra történő funkció váltása csak akkor engedélyezhető, ha a 32.§.-nak megfelelő egészséges ivóvízellátás és a villamosenergia ellátás biztosítható. Továbbá a szennyvízelvezetés és a felszíni vízrendezés a 33.§. beépítésre nem szánt területre vonatkozó előírásainak megfelel.

## **Vízellátás**

### **32.§.**

(1)A beépítésre nem szánt bel- és a külterületen lakás céljául szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó új épület elhelyezése, ill. meglévő épület felsorolt célra történő funkció váltása csak akkor engedélyezhető, ha az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható.

(2) A vízbázis védelmét szolgáló ágazati előírásokat be kell tartani. Az új–a 123/1997. (VII.18.)-i Kormányrendelet alapján készített, öt és ötvenéves elérési idő alapján kijelölendő-hidrogeológiai védőterület lehatárolási javaslatának jóváhagyását követően a szabályozási tervbe pontosítva, kötelező elemként kell átvenni (a településrendezési terv módosításakor).

## **Vízelvezetés**

### **33.§.**

(1)A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, ezért:

a./ A település topográfiai adottsága miatt a talaj, és a talajvíz védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg –rövid időre - sem engedélyezhető.

b./ A nyílt árkokra, patakra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.

c./ A csatornázásra kerülő utcákban, a csatorna üzembe helyezését követően az érintett telkeket a közcsatornára való rákötésre kötelezni kell. Ezt a jegyző felszólításától számított 6 hónapon belül kell teljesíteni.

d./ A település belterületén, illetve beépítésre szánt területen a jelenleg közcsona hálózattal nem rendelkező telek beépítésénél, ha a keletkező napi szennyvíz mennyisége nem haladja meg a  $3\text{m}^3/\text{nap}$  mennyiséget akkor a keletkező szennyvizek összegyűjtésére átmenetileg engedélyezhető közműpótló berendezés alkalmazása. A község közcsona hálózatának kiépítéséig, közműpótlóként a szennyvizeket szigorúan -ellenőrzöten- zárt szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakó helyre szállítani, az erről szóló megállapodást az építési engedélykérelemhez kell csatolni. A közcsona hálózat kiépítését követően az érintett valamennyi ingatlant kötelezni kell a közcsona rára való rákötésre.

e./ A település beépített, ill. beépítésre szánt területén, ha a keletkező napi szennyvíz mennyisége meghaladja a  $3\text{m}^3/\text{nap}$  mennyiséget akkor építési engedélyt adni csak a település közcsona hálózatának kiépítésének megvalósulását követően szabad, ha már a szennyvíz közhálózatra való csatlakozási lehetősége biztosítható.

g./ A település beépítésre nem szánt területén elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet, ha :

-a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a  $3\text{m}^3$ -t, és az építet a közcsona hálózathoz csatlakozni 100 m-en belül nem tud, akkor a térség közcsona hálózatának kiépítéséig, a szennyvizeket szigorúan -ellenőrzöten- zárt szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítani. Az erről kötött megállapodást az építési engedélykérelemhez kell csatolni. Ha a közcsona hálózat kiépítése a beépítésre nem szánt területet 100 m távolságon belül megközelíti, akkor az érintett ingatlanokat kötelezni kell a közcsona rára való rákötésre.

-a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a  $3\text{m}^3$ -t, a közcsona hálózathoz csatlakozni 200 m-en belül nem tud és megfelelő befogadó rendelkezésre áll, egyéb előírások nem tiltják, az illetékes ÁNTSZ és a VIZIG hozzájárul a keletkező szennyvizek tisztítására engedélyezhető helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása. A kisberendezés védőtávolság igénye nem nyúlhat túl az engedélyt kérő telkén. A tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes VIZIG meghatároz. (amennyiben a keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi  $3\text{m}^3$ -t, de bármelyik illetékes nem ad hozzájárulást, akkor helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítése nem engedélyezhető, ki kell építtetni a közcsona csatlakozást, különben építési engedély nem adható!)

(2)Vállalkozási, gazdasági, ipari területről (lakótelkeken engedélyezett vállalkozások esetén is!) a kibocsájtott szennyvíz szennyezettségének a közcsona rára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel -a megengedett szennyezettség mértékéig- elő kell tisztítani.

(3) Közvetlen az élővízbe az ipari-vállalkozási gazdasági területekről, ipari eredetű szennyvíz csak a hatóságok által előírt megfelelő kezelés után és vízjogi létesítési engedéllyel –az abban előírtak szigorú betartásával- vezethető be.

(4)A patakok part-éleitől 6-6 m, a tó part-életől 10 m, időszakos, illetve állandó vízfolyású természetesen kialakult árkok part-éleitől 3-3 m, a csapadékvíz elvezetésére kialakított nyílt árkok karbantartására legalább 2-2 m szélességű sáv karbantartás számára szabadon hagyandó. A karbantartó számára szolgálmi jog biztosítandó. A szolgálmi joggal terhelt területrészen mindennemű tevékenység csak a szolgálmi joggal rendelkező hozzájárulásával engedélyezhető.

(5)Vízgazdálkodási területként (patak, tó, árok, vízfolyás, mocsár stb) lejegyzett területen bármilyen változtatást csak vízjogi létesítési engedély alapján szabad megvalósítani.

(6) A település hosszú-távú arculatformálása, az urbanizálódási igénye és a kedvezőbb területgazdálkodás érdekében a csapadékvíz elvezetésére:

a./ zárt csapadékvíz elvezető rendszert kell építeni a burkolt utakkal feltárt beépített, illetve beépítésre javasolt területen. A beépített, illetve a beépítésre szánt területen a meglévő nyílt árkos felszíni vízvezetés az útburkolat kiépítéséig, illetve a már burkolt utak soron következő rekonstrukciójáig fennmaradhat. A szilárd burkolat építésével egyidejűleg kell a zárt csapadékvíz csatornát kiépíteni.

b./ nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer tartható fenn, illetve létesíthető beépítésre nem szánt területen illetve beépítésre szánt területen hosszabb távon is, de csak szilárd burkolat nélküli utcák esetén.

(7) A zárt csapadékcsonnával, illetve a nyílt árokrendszerrel összegyűjtött víz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.

(8) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekterületű) beruházás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a végbefogadóig. Ennek igazolását a vízjogi engedélyezési terv alapján az illetékes VIZIG adja ki.

(9) 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. Ezekről a szénhidrogén szennyezésnek kitett nagyobb parkoló felületekről és gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a (nyílt-zárt) csatornahálózatba. "Zöld" parkoló létesítése tilos!

## **Villamosenergia ellátás**

### **34.§.<sup>73</sup>**

(1) Településszertéikai és területgazdálkodási szem-pontból a burkolt utakkal rendelkező területeken, illetve utak szilárd burkolatának kiépítésekor beépített és beépítésre szánt területen (közép-, kiefeszültségű, valamint közvilágítási) villamosenergia ellátási hálózatot építeni, meglévő hálózat átépítésével járó rekonstrukcióját engedélyezni,- kivéve a Különleges Honvédelmet és belbiztonságot szolgáló területek övezetei között,- csak földkábeles elhelyezéssel szabad.

(2) Burkolat nélküli utakkal feltárt területeken, valamint beépítésre nem szánt területeken és a Különleges Honvédelmet és belbiztonságot szolgáló területek övezetei között a villamosenergia ellátás hálózatainak földfeletti vezetése fennmaradhat, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetéket közös egyoldali oszlop-sorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

(3) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek helyezhetők el.

## **Földgázellátás**

### **35.§.**

Középnomású földgázellátású területen telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell

---

<sup>73</sup> Módosította a 13/2015.(VI.30.) önkormányzati rendelet 2.§-a. Hatályos 2015. július 15. napjától.

elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetőek, ahonnan az épületbe beállítás a lehető legrövidebben oldható meg.

### **Hírközlés**

#### **36.§.**

(1) Településesztétikai és területgazdálkodási szempontból beépített és beépítésre szánt területen, a burkolt utakkal rendelkező területen, illetve utak szilárd burkolatának kiépítésekor új vezetékes hírközlési hálózatot létesíteni ill. meglévő rekonstrukcióját engedélyezni csak föld alatti (földkábel, alépítmény) elhelyezéssel szabad. A földfeletti vezetés a szilárd burkolattal nem rendelkező utcákban egyenlőre fennmarad, ezért területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékét közös oszlopsoron kell vezetni.

(2) Beépítésre nem szánt területeken a vezetékes távközlési hálózatok földfeletti vezetése fennmaradhat, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a távközlési szabadvezetékét, légkábelt és a villamosenergia elosztási, a közvilágítási szabadvezetékét, légkábelt közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

(3) Kab-hegyen elhelyezett TV-URH gerincadó, OTH (Országos Transzport Hálózat) telephely (koordináta pontjai 544105-190374) nagy magasságban (100 m feletti) elhelyezett sugárzó antenna paneljainak Rábaszentandrás-Kab-hegy, Kab-hegy-Taliándörög, Kab-hegy-Veszprém közötti mikrohullámú összeköttetésének, felhordó-hálózatának biztosítására szükséges magassági korlátozás betartandó.

(4) Új közszolgálati hírközlési antenna telepítéséhez előzetesen az önkormányzattal egyeztetett helykijelölési eljárást kell lefolytatni.<sup>74</sup>

### **AZ ÉPÍTETT ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELME** ***Régészeti, történeti településszerkezet és műemlékvédelem, település*** ***arculatának védelme, alakítása***

#### **37.§.**

(1) A Belterületi és Külterületi szabályozási terveken lehatárolt műemléki környezet területén területet felhasználni, építési telket, építési területet kialakítani és beépíteni, bármely létesítményt elhelyezni, mindennemű építési és bontási munkát végezni csak a műemléki hatóság által előírt módon és előzetes hozzájárulásával, továbbá – a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartásával – a szabályozási terv alapján szabad.

(2) A szabályozási tervlapokon jelölt helyi értékvédelmi területeken a telekszerkezet, beépítési mód és az épületek tömegnagyságai épület arányai és homlokzati tagolása jellegükben megőrzendők.

(3) A szabályozási előírásban felsorolt településképi jelentőségű épület - az önkormányzati rendelet elfogadása után - önkormányzati védelem alatt áll, melynek alapján a létesítmények és helyreállításuk terveit településszerkezet megtartási, településképi megjelenési és

---

<sup>74</sup> módosította 12/2008.(X.10.) rendelet 1. §-a

műemléki szempontokból is bírálni kell. Az elbírálásnál a területi főépítész és a műemléki szakhatóság véleményét figyelembe kell venni.

(4) A műemléki környezetben lévő ill. településképi jelentőségű területen bármilyen építmény, fő- vagy melléképület bontását az építési hatóság, a területi főépítész és műemléki szakhatóság véleményének figyelembevételével bírálhatja el.

(5) Az M 1:2.000-es léptékű Belterületi szabályozási terven jelölt műemléki, településképi, illetve helyi védettségű, és az Országos Műemlékjegyzékben nem nyilvántartott épületek védelméről megfelelő módon – Országos Jegyzékbe való felvétellel, illetve helyi védelem rögzítésének formájában – gondoskodni kell. A helyi védelem részletes szabályainak megállapításáról, és a továbbiakban helyi védelem lerendeléséről a képviselő testület külön rendelkezik.

(6) A közterületeken a Helyi Önkormányzat (tulajdonosi) hozzájárulásával, a helyi hagyományok szerint az építési hatóság engedélyezi ill. szabályozza: Utcabútorok, berendezések, buszmegállók elhelyezését, építését.

(7) A magas építmények, tornyok, oszlopok csak az Önkormányzat hozzájárulásával, táj- és utcaképet nem rontó módon helyezhetők el az egyéb jogszabályok betartása mellett.

(8) A terek, teresedések, zöldterületek tudatosan úgy alakítandók ki hogy minden területrésznek legyen funkciója: pihenés, idegenforgalom, tájékoztatás, a közlekedési területek és közműsávokon túlmenően.

(9) A fentiekben túl értelemszerűen alkalmazni kell a Kulturális Örökségvédelmi Hatástanulmány javaslatait.

#### (10) Műemlékek

- a) *Népi lakóházak Rákóczi u. 18-20., Akácfa u. 8.*
- b) Schumacher ház (Bercsényi u. 21.)
- c) Szentháromság szobor
- d) Zichy-kastély (Kossuth u. 12.)
- e) Nepomuki Szt. János szobor
- f) Kinizsi vár
- g) Evangélikus templom (Nagyvázsony, Temető u..)
- h) Evangélikus templom (Nemesleányfalu)
- i) Református templom (Kinizsi u.)
- j) Római-katolikus templom (Kinizsi u.)
- k) Szt. István templom (Rákóczi u.)
- l) Pálos kolostorrom
- m) Templomrom (Nemesleányfalu, Felsőcsepely-pusztá)

(11) A műemléki környezet (az Országos Műemlékjegyzékben megfogalmazott lehatárolás pontosítása) a szabályozási terv szerint – MK – lehatárolással jelölt terület.

(12) Nagyvázsony teljes közigazgatási területén a régészeti örökség elemeinek védelméről és a lehatárolt műemléki környezeti területen lévő örökségről a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. tv. és annak módosításában foglaltak szerint kell gondoskodni.

Nyilvántartott régészeti lelőhelyeken az építési engedélyezési eljárások során a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatóságként jár el.

Ha a földmunkák során váratlan régészeti emlék, lelet kerül elő, a Kövt. 24. §-a alapján kell eljárni.

(13) A Belterületi és Külterületi szabályozási terveken lehatárolt műemléki környezet területén területet felhasználni, építési telket, építési területet kialakítani és beépíteni, bármely létesítményt elhelyezni, mindennemű építési és bontási munkát végezni csak a műemléki hatóság által előírt módon és előzetes hozzájárulásával elvi engedély jogerőre emelkedése után, továbbá – a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartásával – a szabályozási terv alapján szabad.

(14) A szabályozási előírásban felsorolt településképi jelentőségű épület - az önkormányzati rendelet elfogadása után - önkormányzati védelem alatt áll, melynek alapján a létesítmények és helyreállításuk terveit településszerkezet megtartási, településképi megjelenési és műemléki szempontokból is bírálni kell. Az elbírálásnál a területi főépítész és a műemléki hatóság véleményét figyelembe kell venni.

(15) A műemléki környezetben lévő ill. településképi jelentőségű területen bármilyen építmény, fő- vagy melléképület bontását az építési hatóság, a területi főépítész és műemléki hatóság véleményének figyelembevételével bírálhatja el.

(16) Az M 1:2.000-es léptékű Belterületi szabályozási terven jelölt műemléki, illetve helyi védettségű, és az Országos Műemlékjegyzékben nem nyilvántartott épületek védelméről megfelelő módon – Országos Jegyzékbe való felvétellel, illetve helyi védelem rögzítésének formájában – gondoskodni kell. A helyi védelem részletes szabályainak megállapításáról, és a továbbiakban helyi védelem lerendeléséről a képviselő testület külön rendelkezik.

(17) A közterületeken a Helyi Önkormányzat (tulajdonosi) hozzájárulásával, a helyi hagyományok szerint az építési hatóság engedélyezi ill. szabályozza:

– Utcabútorok, berendezések elhelyezését

(18) Kilátás-védelem: A kilátást biztosítani kell az alábbi helyeken a külterületi szabályozási tervben jelöltek szerint:

A, Kinizsi várra a Tapolca-Veszprémi útról Tapolca felől a település beépítetlen területéről

B, Kinizsi várra a Tapolca-Veszprémi útról Veszprém felől a település beépítetlen területéről

C, A nemesleányfalui településrészre a vigántpetendi útról,

(19) A magas építmények, tornyok, oszlopok csak az Önkormányzat hozzájárulásával, táj- és utcaképet nem rontó módon helyezhetők el az egyéb jogszabályok betartása mellett.

(20) A terek, teresedések, zöldterületek tudatosan úgy alakítandók ki hogy minden területrésznek legyen funkciója: pihenés, idegenforgalom, tájékoztatás, a közlekedési területek és közműsávokon túlmenően.

(21) A fentiekben túl értelemszerűen alkalmazni kell a Kulturális Örökségvédelmi Tanulmány javaslatait.

(22) Helyi védettségre javasolt épületek

## **Nagyvázsony - Nemesleányfalu**



1. Akácfa u. 11.
2. Akácfa u. 31.
3. Nemesleányfalu u. 29.
4. Nemesleányfalu u. 27.
5. Nemesleányfalu u. 25.
6. Nemesleányfalu u. 12.
7. Templom
8. Nemesleányfalu u. 3.
9. Gyep sor 3.
10. Gyep sor 12.
11. Pacsirta köz 1.

### **Nagyvázsony**

12. Kinizsi u. 67. (templom)
13. Jókai u. 4.
14. Jókai u. 6.
15. Jókai u. 8.
16. Jókai u. 13.
17. Jókai u. 16.
18. Jókai u. 28.
19. Édes Gergely u. 11.
20. Temető u. 15.
21. Temető u. 9.
22. Postamúzeum
23. Néprajzi Múzeum
24. Bercsényi u. 10.
25. Bercsényi u. 15.
26. Bercsényi u. 13.
27. Sörház u. 10.
28. Varga u. 3.
29. Varga u. 1.
30. Bástya u. 3.
31. Várnai Zseni u. 13.
32. Várnai Zseni u. 11.
33. Várnai Zseni u. 7.
34. Dobány u. 11.
35. Dobány u. 11.
36. Dobány u. 4.
37. Ady Endre u. 23.
38. Ady Endre u. 23.
39. Ady Endre u. 23.
40. Vásártér u. 36.
41. Ady u. 25.
42. Ady 27.
43. Kinizsi u. 25.
44. Kinizsi 56.
45. Kinizsi 33.
46. Kinizsi 72.
47. Majorsági épületek

## 48. Malmok

(23) Nagyvázsony teljes közigazgatási területén a régészeti értékek védelméről gondoskodni kell. Ennek megfelelően az TRT szabályozási tervlapján jelölésre kerültek az ismert régészeti területek. Ezen területeken az építési tevékenység során minden esetben értesíteni kell a régészeti hatóságot a szükséges előzetes feltárás ill. leletmentés érdekében. Az építési tevékenységet csak ez után szabad megkezdeni és bármilyen újabb lelet előkerülésekor az építkezés szüneteltetésével ismét értesíteni az illetékes hatóságot.

(24) Nyilvántartott régészeti lelőhelyeken az építési engedélyezési eljárások során a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. Tv. 63. §-a alapján szakhatóságként jár el.

(25) Ha a földmunkák során váratlan régészeti emlék, lelet kerül elő, a Kövt. 24. §-a alapján kell eljárni.

### ***Reklámhordozók, parabolaantennák elhelyezése az épületeken.*** **38.§.**

(1)<sup>75</sup>

(2) A település teljes igazgatási területén óriásplakát (multireklám) nem helyezhető el, a meglévők engedélye nem hosszabbítható meg.

(3)<sup>76</sup>

(4) A község teljes igazgatási területén pavilonok elhelyezése csak közterület-szabályozási, vagy tömbre kiterjedő szabályozási terv alapján lehetséges.

(5)<sup>77</sup>

### ***Épületek, létesítmények elhelyezésekor betartandó környezeti feltételek***

#### **A levegő védelme**

#### **39.§.**

(1) Új légszennyező létesítmény, technológia kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően, az elérhető legjobb technikát és a település zónabesorolását figyelembe véve megállapításra kerülő kibocsátási határértékeket teljesíteni tudja.

(2) A közigazgatási terület az alábbi légszennyezettségi zónákba tartozik:

- kéndioxid: F,
- nitrogéndioxid: F,
- szénmonoxid: F,
- szilárd (PM10): E,
- benzol: F<sup>78</sup>.

---

<sup>75</sup> hatályon kívül helyezte a 12/2008.(X.10.) rendelet 2. §-a

<sup>76</sup> hatályon kívül helyezte a 12/2008.(X.10.) rendelet 2. §-a

<sup>77</sup> hatályon kívül helyezte a 12/2008.(X.10.)rendelet 2. §-a

<sup>78</sup> 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet szerint

E: légszennyezettség a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.

(3)A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet szerinti védelmi övezetet igénylő tevékenység (Korm. rend. 2. sz. melléklet) nem engedélyezhető.

(4)Diffúz légszennyezést, kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek a közigazgatási területen nem folytathatók.

## A felszíni- és felszín alatti vizek védelme

### 40.§.

(1) Kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, ill. technológiák alkalmazhatók, amelyek során „**a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről**” szóló **6/2009.(IV.14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet** vonatkozó határértékei teljesíthetők.<sup>79</sup>

(2) A felszín alatti vizek minőségéről szóló 33/2000. (III. 17.) Korm. rendelet 3.sz. mellékletében felsorolt tevékenységek kizárólag a Korm. rendeletben előírt hatósági engedéllyel folytathatók.

(3) ) Új létesítmények a beépített és beépítésre szánt területeken – a külterületek kivételével - kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha a szennyvizek közcsatornába való vezetése biztosítható.<sup>80</sup>

(4)Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába, ill. szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizet a közcsatornába vezetés előtt a telephelyen belül előtisztítani, ill. előkezelni kell. A közcsatornába kizárólag a 203/2001 (X.26.) Korm. rendelet előírásainak megfelelő szennyvizek vezethetők.

(5)Az összegyűjtött csapadékvizek élővízfolyásba, ill. befogadóba abban az esetben vezethetők, ha minőségük a 9/2002. (III.22.) Köm-KöViM együttes rendeletben az 1. vízminőség-védelmi területi kategóriára (Balaton és vízgyűjtője) vonatkozó előírásoknak megfelel.

(6)Mezőgazdasági övezetek területén a felszín alatti vízkészlet használata (pl.: öntözési célra) csak vízjogi engedély alapján történhet.

(7)Vízfolyások környezetében nem folytathatók olyan tevékenységek, melyek veszélyeztetik a vízfolyások, továbbá a talaj- és a talajvizek állapotát, és talaj vagy talajvízszennyezést okozhatnak, így különösen

- állattartás a vízfolyások legalább 200 m-es körzetén belül nem folytatható,
- növényvédelmi tevékenység a vízfolyások környezetében a növényvédelmi tevékenységről szóló 5/2001. (I.16.) FVM rendelet 10.§-a szerint a növényvédőszer veszélyességétől függően 5-200 m-en belül nem folytatható.

(8) Hidrogeológiai védőterületen belül telekalakítás és mindennemű építési tevékenység esetén az engedélyezési eljárásnál a KDT VIZIG szakhatóságként bevonandó.

---

F: a légszennyezettség az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.

<sup>79</sup> Módosította a 8/2011.(VIII.10.) rendelet, hatályos 2011.09.09-től

<sup>80</sup> Módosította a 8/2010.(VIII.2.) rendelet, hatályos 2010. szeptember 13-tól.

## **A termőföld védelme**

### **41.§.**

(1) Épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodnia kell.

(2) Feltöltések kialakítására kizárólag talajvédelmi szempontból minősített, vagy szabványosított termék és anyag használható. Környezetet károsító anyag, ill. veszélyes hulladék alkalmazásának gyanúja esetén az I. fokú építésügyi hatóság az engedélyezési eljárás keretében elrendelheti a feltöltésre szánt anyagok vizsgálatát.

(3) Talajszennyezés veszélyével járó tevékenységek a szennyezést kizáró (a tevékenységtől függően víz-, szénhidrogén-, stb. záró) aljzaton végezhető. Trágya, trágyalé kizárólag zárt tárolóban gyűjthető.

(4) Mezőgazdasági rendeltetésű terület szennyvízzel történő öntözése vízfolyások, természeti területek 100 m-es körzetében és a belterületől 1000 m-en belüli távolságban nem engedélyezhető.

## **Hulladékelhelyezés**

### **42.§.**

Lakó- és településközpont vegyes területen a 16/2001 (VII.18.) KöM. rendelet 1.sz. melléklete szerinti veszélyes hulladékot eredményező tevékenységek kizárólag a lakosság alapfokú ellátását szolgáló tevékenységek folytatása esetén engedélyezhető (pl.: fotólabor, gyógyszertár, fogorvos, vegytisztító, javítószolgáltatások stb.)

## **A környezeti zaj elleni védelem**

### **43.§.**

Zajt kibocsátó, rezgést okozó létesítmény kizárólag abban az esetben üzemeltethető, ill. engedélyezhető, ill. környezeti zajt okozó tevékenység abban az esetben folytatható, ha az általa okozott környezeti zaj, rezgés a zaj ellen védendő létesítmények környezetében a 8/2002. (II. 22.) KöM-EüM együttes rendeletben az adott területfelhasználási egységre meghatározott határértékeket nem haladja meg.

## **Településképi és egyéb környezetvédelmi előírások**

### **44.§.**

(1) A kedvezőtlen településképi látványt nyújtó tevékenységeket a telkeken belül oly módon kell elhelyezni, vagy takarásukról gondoskodni (pl. többszintű növényzettel vagy kerítéssel), hogy azok közterületről ne okozzanak rendezetlen, kedvezőtlen látványt.

(2) A település lakóterületén nem engedélyezhető a telephelyengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységekről, valamint a telephelyengedélyezés rendjéről szóló 80/1999. (VI.11.) Korm. rendelet szerinti telephely engedélyezési eljáráshoz kötött szolgáltató tevékenység.

(3) A gazdasági területen kialakított telkek beépítése előtt, az építési engedélyezés időszakában az építetötől meg kell követelni környezetvédelmi munkarész elkészíttetését az

illetékes környezetvédelmi szakhatósággal történő előzetes egyeztetéshez, illetve szakvéleményének kikéréséhez.

(4) Lakóterületen és településközponti területen valamint a beépítésre nem szánt területeken föld fölötti gáztartály nem helyezhető el.

(5) A Szabályozási terven jelölt természetvédelmi szempontból értékes területeken (Natura 2000 területeken, ökológiai hálózat területein) nem folytatható olyan tevékenység, és nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a tájkép jellegét megváltoztatja, továbbá a természetvédelmi szempontból értékes élőhelyek környezetállapotát, élővilágát negatívan befolyásolja. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.<sup>81</sup>

(6) A szabályozási tervlapon „tájképvédelmi terület” jellel lehatárolt területbe a tájképi szempontból kiemelkedően értékes, érzékeny, tájképileg kitett területek tartoznak.<sup>82</sup>

(7) A települési tájképvédelmi területen a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveihez látványtervet kell készíteni, továbbá az elhelyezhetőség igazolásához tájésztétikai értékelés készítendő.<sup>83</sup>

(8) A települési tájképvédelmi területen a művelési ágváltás, a más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, a tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető.<sup>84</sup>

(9) A települési tájképvédelmi területen új távvezetékek (energia és hírközlő vezetékek) csak terepszint alatt helyezhetők el.<sup>85</sup>

(10) A tájképvédelmi területen új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető. Bázisállomások nem létesíthetők,<sup>86</sup>

(11) A települési tájképvédelmi területen zöldfelületek kialakítása, növénytelepítés során honos, a termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajok telepíthetők.<sup>87</sup>

## **Építési tilalmak, korlátozások**

### **45.§.**

(1) Építési hatósági engedélyt csak az elfogadott szabályozási terv és helyi építési szabályzat alapján olyan telekre szabad kiadni, ahol a közútról való közvetlen megközelítés és a funkcióhoz magasabb jogszabályban előírt közműellátás biztosított.

(2) Változási tilalommal érintett területek külterületen a jelenlegi belterülethez kapcsolódó távlati fejlesztési területek, melyek a Belterületi szabályozási terven (1.sz. melléklet) a változási tilalom jellel körbehatárolt területen belül esnek.

(3) A Kab-hegyi adótorony körül, 1000m-es védőtávolságon belül mindennemű tevékenység –pl.: épületek, építmények elhelyezése, művelési ág változtatás, telkek megosztása, -összevonása, erdészeti üzemtervezés- a Hírközlési Felügyelet hozzájárulásával folytatható.

<sup>81</sup> Beiktatta a 8/2011.(VIII.10.) rendelet, hatályos 2011.09.09-től

<sup>82</sup> Beiktatta a 8/2011.(VIII.10.) rendelet, hatályos 2011.09.09-től

<sup>83</sup> Beiktatta a 8/2011.(VIII.10.) rendelet, hatályos 2011.09.09-től

<sup>84</sup> Beiktatta a 8/2011.(VIII.10.) rendelet, hatályos 2011.09.09-től

<sup>85</sup> Beiktatta a 8/2011.(VIII.10.) rendelet, hatályos 2011.09.09-től

<sup>86</sup> Beiktatta a 8/2011.(VIII.10.) rendelet, hatályos 2011.09.09-től

<sup>87</sup> Beiktatta a 8/2011.(VIII.10.) rendelet, hatályos 2011.09.09-től

(4) A településen a 10 méternél keskenyebb földrészleteken - tekintet nélkül a nagyságra - épület nem helyezhető el.

(5)<sup>88</sup>

(6) Közintézmények és közösségi zöldterületek céljára fenntartott területeket más célra felhasználni nem szabad.

(7)<sup>89</sup>

(8) A helyi értékvédelmi területen és a műemléki környezet határán belül hirdető berendezés és tábla nem helyezhető el. Egyéb tájékoztató tábla és köztárgy csak a Nemzeti Kulturális Örökség Minisztérium és az önkormányzat engedélyével helyezhető el.

(9) Nem helyi értékvédelmi területen illetve nem műemléki környezet területen hirdető berendezések, köztárgyak, valamint tájékoztató táblák elhelyezése az önkormányzat hozzájárulásával engedélyezhető.

(10) A 390-400, ill. a 249-251 hrsz-eken a telkek patak felőli fél telekrészén sem épület, sem építmény nem helyezhető el.

(11) Nagyvázsony közigazgatási területén (telepített) lakókocsi, lakókonténer, egyéb mobil jellegű építmény nem helyezhető el.

#### **Záró rendelkezések** **46.§.**

(1) Jelen rendelet 2003. december 19-én lép hatályba, **rendelkezéseit az azt követően indult ügyekben kell alkalmazni.** A rendelet kihirdetéséről a körjegyző az önkormányzati hirdetőtáblán való kifüggesztés útján gondoskodik.

(2) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg a községrendezési előírásokról szóló többször módosított 3/1984 (IX. 28.) Tanácsrendelet valamint a a nagyvázsonyi iparterület helyi építési szabályzatáról szóló 16/2000. (XII. 27.) Kt. számú számú rendelet hatályát veszti.

(3) A rendelet 1. számú melléklete a szabályozási tervlap-belterület M 1 : 2000,

Valamint a 2. sz. melléklet a külterület szabályozásáról M 1 : 10000

(4) A Településszerkezeti Tervet legalább 10 évenként felül kell vizsgálni és szükség esetén módosítani.

**(5) Minden új beépítésre szánt területen építési engedély csak akkor adható ki, ha előtte a szolgáltatók igazolása alapján bizonyítható, hogy a Balaton törvényben előírt csatornázottsági feltétel teljesült!**

(6) E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvének figyelembe vételével felülvizsgálatra került, és azzal összeegyeztethető szabályozást tartalmaz.<sup>90</sup>

Nagyvázsony, 2003. december 18.

Szombati József sk.  
polgármester

dr. Reichert László sk.  
körjegyző

---

<sup>88</sup> Hatályon kívül helyezte a 12/2008.(X.10.) rendelet 3. §-a

<sup>89</sup> hatályon kívül helyezte a 12/2008.(X.10.) rendelet 3. §-a

<sup>90</sup> beiktatta a 13/2009.(X.30.) rendelet

Kihirdetésre került: 2003. december 19-én.

dr. Reichert László sk.  
körjegyző

Függelék a 12/2003.(XII:19.)  
önkormányzati rendelethez<sup>91</sup>

***Javasolt alkalmazandó honos fafajok:***

molyhos tölgy (*Quercus pubescens*), csertölgy (*Quercus cerris*), kocsánytalan tölgy (*Quercus petraea*), nyír (*Betula pendula*), gyertyán (*Carpinus betulus*), virágos kőris (*Fraxinus ornus*), magas kőris (*Fraxinus excelsior*), mezei juhar (*Acer campestre*), korai juhar (*Acer platanoides*), hegyi juhar (*Acer pseudoplatanus*), tatár juhar (*Acer tataricum*), vadkörte (*Pyrus pyraeaster*), vadalma (*Malus sylvestris*), kislevelű hárs (*Tilia cordata*), nagylevelű hárs (*Tilia paltyphyllos*), ezüsthárs (*Tilia tomentosa*), barkóca berkenye (*Sorbus torminalis*), mezei szil (*Ulmus minor*), vénic szil (*Ulmus laevis*), madárcseresznye (*Cerasus avium*), zselnicemeggy (*Padus avium*), cseresznyeszilva (*Prunus cerasifera*), csepleszmeggy (*Cerasus fruticosa*), sajmeggy (*Cerasus mahaleb*), kecskefűz (*Salix caprea*)

***Javasolt alkalmazandó honos cserjefajok:***

---

<sup>91</sup> Beiktatta a 8/2010.(VIII.2.) rendelet 19/A § 8.c pontja, hatályos 2010. szeptember 13-tól.

cserszömörce (*Cotinus coggygria*), mogyorós hólyagfa (*Staphylea pinnata*), egybibés galagonya (*Crataegus monogyna*), cseregalagonya (*Crataegus laevigata*), fagyal (*Ligustrum vulgare*), ostormén bangita (*Viburnum lantana*), varjútövisbenge (*Rhamnus catharticus*), húsos som (*Cornus mas*), veresgyűrű som (*Cornus sanguinea*), csíkos kecskerágó (*Euonymus europaeus*), bibircses kecskerágó (*Euonymus verrucosus*), kökény (*Prunus spinosa*), mogyoró (*Corylus avellana*), gyepűrózsa (*Rosa canina*), ükörke lonc (*Lonicera xilosteum*), lonc (*Lonicera korolkowii*), közönséges boróka (*Juniperus communis*), fekete bodza (*Sambucus nigra*), vörös ribiszke (*Ribes rubrum*), hamvas szeder (*Rubus caesius*), borostyán (*Hedera helix*), erdei iszalag (*Clematis vitalba*)