

**LENDVAEDES Község Önkormányzati Képviselő-testületének**  
**22/2006.(XII.14.) számú rendelete**  
**LENDVAEDES KÖZSÉG ÉPÍTÉSI**  
**SZABÁLYZATÁRÓL ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL**

Lendvadedes Község Önkormányzat Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 6. § (3) bekezdésében és 7.§ (3) bekezdésének c) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 253/1997.(XII. 20.) az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló Kormányrendelet és mellékletei, (továbbiakban: az OTÉK) rendelkezéseinek figyelembe vételével, az építés helyi rendjének biztosítása érdekében az alábbi önkormányzati rendeletet állapítja meg, és jóváhagyja a szabályozási tervet.

## I. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

---

### A rendelet hatálya

#### 1.§

- (1) Jelen előírások területi hatálya Lendvadedes község közigazgatási területére (továbbiakban: község) terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen az OTÉK által meghatározott építési munkát végezni és ezekre hatósági engedélyt adni az OTÉK és az egyéb általános érvényű törvényi és hatósági előírások, valamint a helyi településrendezési eszközök (helyi építési szabályzat és a szabályozási terv) rendelkezései szerint szabad.
- (3) A jelen helyi építési szabályzatot és a mellékletét képező SZ-1 és SZ-2<sup>1</sup> jelű szabályozási tervlapokat együtt kell alkalmazni.

### Szabályozási elemek

#### 2.§

- (1) A szabályozási tervben alkalmazott kötelező szabályozási elemek az alábbiak:
  - a) bel- és külterület határa,
  - b) a külterületen beépített és beépítésre szánt, illetőleg beépítésre nem szánt területek határa,
  - c) meglévő és tervezett szabályozási vonal,
  - d) területfelhasználási egység határa,
  - e) építési övezet, övezet határa és előírásai,
  - f) sajátos jogintézmények határvonalai.
- (2) Az OTÉK által meghatározott és a tervben alkalmazott kötelező szabályozási elemek módosítása kizárólag a szabályozási terv és az önkormányzati rendelet módosításával lehetséges, a (3) bekezdésben szereplő eset kivételével<sup>2</sup>.
- (3) A területfelhasználási egységek, övezetek határai az aktuális tulajdonviszonyok figyelembe vételével változtathatók, amennyiben a telekhatár rendezés és telekegyesítés során létrejövő telkek az egyéb hatályos jogszabályoknak, és jelen rendelkezésekben foglaltaknak megfelelnek. Az érintett telkek közül a nagyobb telekterülettel rendelkező egy övezetbe eső telek vagy telkek övezeti besorolását kell érvényesíteni a telekegyesítés után, a rendelet hatályba lépését követő egy alkalommal.

---

<sup>1</sup> A TÉR-t-REND Kft. által 2005-ben készített szabályozási tervlapjai

<sup>2</sup> Amennyiben a módosítás terület felhasználást, illetve belterületi határt érint, az Étv. figyelembevételével a szerkezeti tervet is módosítani kell.

- (4) A terven jelölt minden egyéb szabályozási elem irányadónak tekintendő, amelyektől eltérést az elsőfokú építésügyi hatóság, a jogszabályi kereteken belül, a szabályozási terv, illetve a helyi építési szabályzat módosítása nélkül az önkormányzat véleménye alapján engedélyezhet.

### Sajátos jogintézmények

#### 3.§

A helyi építési szabályzatban és a szabályozási terven alkalmazott sajátos jogintézmény a következő:

- a) Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés<sup>3</sup>: a beépítésre szánt területek szabályozási vonallal lehatárolt területe.

### Fogalom meghatározás

#### 4.§

A jelen rendelet előírásainál az OTÉK 1. sz. mellékletében meghatározott fogalmakon kívül az alábbi fogalmak alkalmazandók:

- a) Szintterületi mutató: az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosa.
- b) Építési hely: amelyet a mindenkori telekhatárhoz képest kell értelmezni, kivéve ha telek területét tervezett szabályozási vonal érinti, ebben az esetben a szabályozási vonalat telekhatárként kell értelmezni az építési hely meghatározásánál.
- c) Közterület alakítási terv: a terv részét képezi egy részletes burkolati terv, amelyben meghatározandók a gyalogos, a gépjármű közlekedés, a vendégparkolók, a behajtók, személybejárók felületei, a kertépítészeti téralakítás, kialakítás eszközei és a felszíni vízelvezetés módja és a rendezéssel kapcsolatos közműkiváltások és átépítések.
- d) A településképi követelmények tisztázására szolgáló elvi építési engedélyezési<sup>4</sup> tervben az idegenforgalmi és üdülőházas kemping övezetben az ingatlan helyzete és a funkció függvényében az alábbiakat kell meghatározni:
- az ingatlan és a létrehozni kívánt épület/ek személy és gépjárművel való megközelíthetőségének lehetőségeit, módját, az esetleges külső közterületi kapcsolatokat (a személy- és/vagy teherforgalmi bejáratok) és belső gépjármű-forgalom rendszerét, környezetre gyakorolt hatását,
  - a lehetséges telekalakítást,
  - az ingatlanon elhelyezhető építmények számát,
  - az építmények elhelyezését, az építési hely pontosítását, a beépítési jelleg részletes meghatározását,
  - környezethez történő illeszkedés, vagy alkalmazkodás módját, be kell mutatni az új épület településképbbe, tájba való beilleszkedését, a közterület felőli látványait, a rálátási lehetőségek figyelembe vételével,
  - az épület/ek építészeti megformálását, az építmény tömeg- és homlokzatképzését, színezését, jellemző homlokzati és tetőfedési anyaghasználatát,
  - a szintek számát, az átlagos építménymagasságot, annak a telken belüli differenciálását,
  - az épületek alaprajzi és térbeli elrendezését, funkcionális tartalmát, megosztását,
  - a közműellátás módját,
  - a tervezett zöldfelületek, burkolt felületek parkolók kialakítását,
  - felszíni vízelvezetés rendszerét.
- e) Kertépítészeti terv: épület építési engedélyezési tervdokumentációjához csatolt, a kert kialakítására vonatkozó tervdokumentáció (M 1:200), melynek kertrendezési tervet,

<sup>3</sup> Lásd: Étv. 27.§

<sup>4</sup> 45/1997. (XII. 29.) KTM rendelet az építészeti-műszaki tervdokumentációk tartalmi követelményeiről, 4.§ (1)-(2) bekezdés

növénykiültetési tervet (fás növények és évelők csoportjainak jelölésével), a tervezett kerti építmények terveit (M 1:100) és az e munkarészekhez tartozó műleírásokat kell tartalmaznia.

- f) Kertépítészeti engedélyezési terv: önálló kertépítészeti létesítmény (pl. zöldterület) engedélyezési szintű tervdokumentációja, melynek az e) pontban foglaltakon kívül az építészeti-műszaki tervdokumentációk tartalmi követelményeit meghatározó jogszabályban<sup>5</sup> foglalt tartalmi és formai követelményeknek kell megfelelni.
- g) Zöldfelülettel fedett terület: a szilárd burkolatú felületek nélküli, lágyszárú növényzettel, cserjékkel, fákkal betelepített beépítetlen terület sík vetülete, ahol a nem szilárd burkolattal (pl. kavicsburkolat, homok stb.) ellátott felület nem haladhatja meg a számított zöldfelület 1/5-ét. A kötelező zöldfelület számításnál a zöldfelület mértékébe a gyepes sportpálya egyszintű növényzetként 100 % mértékig, vehető figyelembe.
- h) A főépület: a telek rendeltetése szempontjából meghatározó, utcaképet formáló épület, míg a melléképület: a főépület rendeltetésszerű használatát kiegészítő funkciójú épület, építmény.
- i) Kialakult, beépített terület: belterületen illetve beépítésre szánt területeken a telektömbben a telkek a földhivatali nyilvántartás szerint 75%-ban beépültek.

### **Telekalakítás általános szabályai<sup>7</sup>**

#### **5.§**

- (1) A szabályozási vonal változásával érintett telkek esetében kötelező telekalakítás elrendelhető az ingatlant érintő építéssel vagy funkcióváltással egyidejűleg. A telek közterületté váló része a közterületi, a beépítésre szánt területhez csatolt rész pedig az ennek megfelelő övezeti besorolást kapja.
- (2) A szabályozási tervben javasolt telekalakítások, telekosztások (így az ezekhez tartozó megszüntető jelek) irányadó jellegűek, a kedvezőbb telekszerkezet, telekméret kialakításának eszközei.
- (3) A szabályozási terven nem szereplő telekosztás akkor engedélyezhető, ha az érintett telkek területe, és beépítési mutatói (beépítettség mértéke, zöldfelületi fedettség) a telekosztás után is megfelelnek az övezeti előírásoknak.
- (4) A meglévő telkek méretei a már kialakult tömbökben eltérhetnek az egyes építési övezetekben előírt telek méreteitől, de új telket alakítani, telket megosztani csak a szabályozási terven ábrázoltak szerint, ahol a szabályozási terv telekalakítást nem jelöl az építési övezetben előírt minimális telekméret figyelembevételével lehet.
- (5) Kialakult telkek esetén telekegyesítés, telekhatár rendezés abban az esetben is engedélyezhető ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete nem felel meg az övezeti előírásoknak, de a telekhatárok megváltoztatása az előírt méretekhez közelít, vagy azoknak jobban megfelel.
- (6) Az építési telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani akkor lehet, ha a magánút – az erről szóló külön szerződésben foglaltak keretei között – a közterületekre vonatkozó rendelkezések szerint kerül kialakításra, önálló helyrajzi számmal és földhivatali besorolásban „út” megjelöléssel.

### **Épületek, létesítmények elhelyezésére vonatkozó általános előírások**

#### **6.§**

- (1) A területen az egyes övezetekben meghatározott rendeltetésű építmények illetve az ennek megfelelő funkciók helyezhetők el. Az övezetben meg nem határozott, és jelen rendelet, illetve az OTÉK alapján nem tiltott funkció elhelyezhetőségéről az építésügyi hatóság – a települési önkormányzat

<sup>5</sup> 45/1997. (XII.29.) KTM rendelet 5.§.

<sup>6</sup> ajánlott segédlet: a „Magyar Építész Kamara Táj- és kertépítészeti szolgáltatás és díjszámítási szabályzata” II. rész 2.1. pontja

<sup>7</sup> lásd: 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet a telekalakításról, valamint Étv. 23, 24 §.

egyértelműsége – a településrendezési szempontú elvi építési engedély alapján dönt, és határozza meg a létesítéssel kapcsolatos feltételeket. Az elvi építési engedélyben ki kell térni az építés által befolyásolt környezet vizsgálatára, a tervezett létesítmény zavaró környezeti hatások nélküli megvalósításához szükséges környezetvédelmi követelmények, feltételek meghatározására.<sup>8</sup>

- (2) A beépítésre szánt területeken részleges közműellátást kell biztosítani.
- (3) Az építési hely beépítésre szánt területeken – amennyiben a szabályozási terv, illetve az építési övezet, övezet előírásai másként nem rendelkezik – a beépítési mód figyelembevételével a következő.
  - a) Az építési övezet igazodási előírásai alapján a kötelező előkertet 2-2 szomszédos telken álló főépület figyelembe vételével a kialakult állapotnak megfelelően kell megállapítani és a helyszínrajzon igazolni, amennyiben ez egyértelműen nem állapítható meg, illetve új területek beépítése esetén legalább 5.0 m-t kell meghatározni. Több utcával határolt telek esetén, egy utcában a kötelező előkert határát építési vonalnak, a többi utcában minimális előkert méretnek kell tekinteni. Ahol az építési övezet minimális előkertet határoz meg, ott az előírt szélesség megtartásával az építési helyen belül bárhol elhelyezhető épület. Az oldalkert szélessége:
    - szabadon álló beépítési módnál: az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság fele, de legalább 3,0 méter,
    - oldalhatáron álló beépítési módnál: kialakult esetben az épületet a telekhatáron, vagy attól max. 1,0 m-re lehet elhelyezni. A szomszédos épületek közötti távolságnak legalább 6,0 méternek kell lennie, kialakult helyzetben, oldalkert felőli tűzfalképzés esetén, 3,0 m-nél kisebb nem lehet.
    - zárt jellegű beépítési módnál: kialakult és új építés esetén is az épületek között a telekhatáron 0,7- 1,0m-es csurgó távolság tartandó. Amennyiben oldalkert elhagyásával létesül az épület a szomszédos épületek közötti távolság oldalkert felőli tűzfalképzés esetén, 3,0 m-nél kisebb nem lehet, amennyiben a szomszédos épületek közötti távolság az építménymagassággal megegyezik vagy azt meghaladja nyílászárós homlokzattal alakítható ki.
  - b) a hátsókert mélysége:
    - a 40 m telekmélységet meg nem haladó telek esetén legalább 6,0 m,
    - a 40 m-t meghaladó telekmélység esetén legalább 10,0 m,
    - 65 m-nél mélyebb telek esetén legalább 25 m legyen,
    - 80 m feletti telekmélység esetén, a közterületi határtól mért 60 m-en túli telekterület hátsókertnek tekintendő (házikert).
- (4) Az építési hely beépítésre nem szánt területeken – amennyiben a szabályozási terv, illetve az építési övezet, övezet előírásai másként nem rendelkezik – az OTÉK előírásainak megfelelően határozandó meg.
- (5) A természetes terepfelszín homlokzatsíkban történő 1,00 m-t meghaladó feltöltését az építménymagasságba be kell számítani. Ez alól kivételek a Kossuth Lajos utca délkeleti végén lévő lakóterületi telkek, melyeknél 1,50 m-t meghaladó feltöltést kell az építménymagasságba beszámítani..
- (6) Állattartó épület tervezésénél és engedélyezési eljárásánál az állattartásról szóló önkormányzati rendeletben megfogalmazott külön feltételrendszer meglétét is vizsgálni kell.
- (7) A település lakó- és vegyes területein a telepengedély alapján gyakorolható tevékenységek<sup>9</sup> közül legfeljebb a környezetet nem zavaró szolgáltató és kisipari tevékenységek engedélyezhetők.
- (8) A saroktelkek kerítésének 5-5 m-es zónájában áttört kerítés létesíthető, reklámtábla vagy az átláthatóságot zavaró növényzet nem helyezhető el.

<sup>8</sup> A környezeti vizsgálat terjedelme 4-5 oldal, melyeken a kérelmező részletezi a tervezett létesítmény hatásait a kialakult környezetre – forgalom, környezetvédelmi paraméterek stb.)

<sup>9</sup> e tevékenységek körét a 80/1999. (VI.11.) Korm. rendelet tartalmazza

## Tilalmak és korlátozások

### 7.§

- (1) A nevelési, oktatási intézmény telkétől, élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől 50 m-es távolságon belül állattartás céljára szolgáló építmény létesítése tilos.
- (2) Felszíni vizek védőtávolsága, védőövezetei:
  - a) természetes és természetközeli állapotú vízfolyások partvonalától számított 50-50 m, tavak partvonalától számított 100 m széles területsávban új épületek létesítése, meglévő épületek bővítése, a területsáv hasznosítása a vonatkozó természetvédelmi<sup>10</sup> és vízügyi jogszabályokban<sup>11</sup> foglaltak szerint történhet.
  - b) az állóvizek, a vízfolyások és felszíni vízvezető csatornák partján a partéltől mért, szabadon járható fenntartósáv biztosítandó, melynek szélessége:
    - kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások mentén a partvonalától számított 6-6 m,
    - az egyéb vizek és közcélú vízi létesítmények mentén a partvonalától számított 3-3 m.
- (3) Közlekedési és közmű nyomvonalak és létesítmények védőtávolsága, védőterülete:
  - a) országos közutak külterületi szakasza mentén az út tengelyétől mért 50-50 m, ahol minden építési munkához a közútkezelő hozzájárulása szükséges.
  - b) 20 kV-os elektromos légvezetéké külterületen 5 m, belterületen 2,5 m,
  - c) 20 kV-os légvezeték szélső áramvezetőjétől vízszintesen a nyomvonalára merőlegesen mért 7m,
  - d) 1-35 kV-os elektromos légvezetéké külterületen 5 m, belterületen 2,5 m,
  - e) kifestésű föld feletti légvezeték esetén 1 m,
  - f) 35 kV-nál nem nagyobb feszültségű földben elhelyezett vezetékénél 1 m<sup>12</sup>,
  - g) Ahol a védőtávolság a kialakult állapot miatt nem biztosítható, ott meg kell oldani a közművek védelembe helyezését és szabvány alóli felmentést kell kérni.
- (4) A szénhidrogén bányászati célú kutak védőtávolsága a fúráspontról 50 m<sup>13</sup>, mely védőövezetre építési tilalom vonatkozik.

## Közterület alakításra vonatkozó általános szabályok

### 8.§

- (1) A település közterületein elsődlegesen elhelyezhető:
  - a) hirdető (reklám) berendezés, a közlekedésbiztonság betartása mellett,
  - b) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhelyek és tartozékaik),
  - c) köztisztasággal kapcsolatos építmények,
  - d) szobor, díszkút, szakrális emlék,
  - e) távbeszélőfülke.
- (2) Közterületalakítási terv készítendő a településszerkezeti, településképileg vagy forgalomtechnikailag együtt kezelendő közterületekre.

<sup>10</sup> 1996. évi LIII. tv.

<sup>11</sup> 21/2006. (I.31.) Korm. rendelet

<sup>12</sup> a 11/1984 (VIII. 22.) IpM rendelet

<sup>13</sup> 6/1982 IPM rendelet a gáz- és kőolajüzemű létesítmények biztonsági övezetéről 2-4 §.

- (3) A közterületeket csak a használat érdekében legszükségesebb nagyságú burkolt felületekkel szabad ellátni. A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani.

### A szabályozási terv területfelhasználási egységei és övezetei

#### 9.§

- (1) A község beépítésre szánt területe az építés általános jellege, valamint sajátos építési használata szerint a következő építési övezeteből áll:

- |                          |      |
|--------------------------|------|
| a) Lakóterületek:        |      |
| falusias lakóterület     | Lf   |
| b) Vegyes                |      |
| Településközponti övezet | Vt   |
| c) Üdülőterületek:       |      |
| üdülőházas               | Üü   |
| d) Különleges területek: |      |
| temető területe          | K-t  |
| idegenforgalmi terület   | K-id |
| strand területe          | K-st |

- (2) A község beépítésre nem szánt területe az építés általános jellege, valamint sajátos építési használata szerint a következő övezeteből áll:

- |   |            |
|---|------------|
| a) Közlekedési és közműterületek:         |            |
| közút területe                            | KÖu        |
| b) Zöldterületek                          | Z          |
| c) Erdőterületek                          |            |
| gazdasági erdő                            | Eg-1, Eg-2 |
| egészségügyi, szociális, turisztikai erdő | Ee         |
| d) Mezőgazdasági területek                |            |
| általános                                 | Má         |
| kertes _____                              | Mk, Mk\$   |
| e) Vízgazdálkodási területek              | V-1, V-2   |

## II. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK, ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

### Falusias lakóterület

#### 10.§

- (1) A falusias lakóterületen elhelyezhető<sup>14</sup>:

- Általában telkenként legfeljebb 2 lakásos (két önálló rendeltetési egységet magába foglaló) 1 db lakóépület, az övezetben meghatározott minimális telekterület többszörösét meghaladó telken annyi lakóépület helyezhető el, amennyi a telek felosztásával elhelyezhető lenne.
- helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi-, szociális épület,
- a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-, szálláshely-szolgáltató, vendéglátó épület, kézműipari építmény,

<sup>14</sup> OTÉK szigorítás: üzemanyagtöltő nem helyezhető el.

- d) a lakófunkciót nem zavaró hatású mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, (pl.: terménytároló, pajta, állattartó épület, pince), ill. egyéb gazdasági-, kisüzemi-, kisipari épület, kézműipari építmény,
- (2) Minden építési telek és közforgalomnak megnyitott út között általában csak egy járműközlekedésre alkalmas kapcsolat létesíthető, legfeljebb 4,5 m szélességben. Amennyiben a telken működő funkció szükségessé teszi szélesebb behajtó létesíthető.
- (3) A lakótelkek mérete a kialakult telekszerkezet függvénye. Az egyéb jogszabályoknak megfelelő<sup>15</sup> kialakult telkek beépíthetők, kivéve a 12 m szélességet el nem érő kialakult, de be nem épített telkeket.
- (4) Telekhatár rendezés révén kialakuló telkek legkisebb szélessége nem lehet kevesebb 12,0 m-nél, a telekosztás után kialakult telkek legkisebb szélessége az építési vonalon min. 16,0 m.
- (5) Településkép védelmi szempontok miatt, telekösszevonás a beépítésre szánt terület lakóterületein, szomszédos telek esetén legfeljebb 45,0 m kialakuló közterületi telekszélességig engedélyezhető.
- (6) A lakótelek beépítési százalék számításánál a lakótelek összterülete 1500 m<sup>2</sup>-ig teljes területtel, az e feletti, 1500m<sup>2</sup>- 3500m<sup>2</sup> közötti terület fél területtel, a 3500m<sup>2</sup> feletti terület nem vehető figyelembe.
- (7) A 25 méternél szélesebb telkek szabadon állóan is, az ennél keskenyebbek csak oldalhatáron állóan építhetők be. Szabadon állóan elhelyezett épületek esetén is legalább 6 méteres az utcára jellemző oldalkerti elhelyezkedést meg kell tartani.
- (8) Az épületek a beépítési módnak megfelelő építési helyen helyezhetők el:
- Meglévő épületeket bővíteni csak az új épületekre meghatározott szabályok betartásával szabad.
  - Meglévő épület elbontása esetén új épület lehetőleg az eredeti helyére épüljön, az építési helyen belül. Ez alól kivétel az azonos oldalhatárra épített szomszédos épület, melynek újraépítése esetén az utcára jellemző oldalhatárt kell építési helyként figyelembe venni.
  - Építési helyen belül a lakófunkciójú és/vagy lakossági forgalmat bonyolító épületnek (főépületnek), mindig az utca felől kell elhelyezkednie az utcaképet formáló módon.
- (9) Az övezeti előírásnál magasabb, meglévő építmények kialakult állapotnak tekintendők. A meglévő épület bővítése esetén az építmény magassága nem nőhet, illetve a toldalék jellegű bővítmény építmény magassága az övezeti előírás szerinti értékét nem haladhatja meg.
- (10) Az épületek tervezésénél figyelembe veendő építészeti karakteri jellemzők az alábbiak:
- a) Az utcára oromfalas megjelenésű épület-részek homlokzati szélessége max. 9,0 m lehet, ennél szélesebb homlokzat sátortetővel, vagy az utcával párhuzamos nyeregtetővel épülhet.
  - b) Saroktelken oldalhatáron álló épületnek utcaképet formáló homlokzattal kell rendelkeznie (tűzfalaz nem lehet).
  - c) Tetőtér-beépítés esetén csak egy szintes tetőtér alakítható ki, ez által csak egy soros tetőablak (álló vagy síkban fekvő) létesíthető.
  - d) A főépületek, illetve az utcaképet meghatározó épületek és építmények tetőfedési anyaga cserép, vagy hasonló esztétikai értékű korszerű pikkelyes fedőanyag, zsúp fedés lehet (azbesztcement hullámlemez és műanyag-hullámlemez, trapézlemez, felületkezelés nélküli fémlamezfedés nem alkalmazható).
  - e) Pince, terepszint alatti építmény létesítése, felújítása, bővítése, átalakítása csak saját telken belül történhet, új, önállóan kialakított térszín alatti építmény a közterületet legfeljebb 3,0 m-re közelítheti meg. Telkenként a térszint alatti beépítés legfeljebb 35% lehet.
- (11) A lakóterületen az övezeti előírástól nagyobb építménymagasságú mezőgazdasági épület is elhelyezhető legfeljebb 6,0 m építménymagassággal, amennyiben az a szomszédos telket hátrányosan

<sup>15</sup> lásd: 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet a telekalakításról, Étv

nem korlátozza és nem homlokvonalon, utcaképet formáló épületként valósul meg. Telken belül az épületek közötti telepítési távolság értéke a tényleges építménymagassággal megegyező.

(12) Az utcafronton max. 2,5 m magasságig áttört (faléc, farács, fémháló kitöltő mezővel) kerítés létesíthető, mely tömör lábazatos kialakítással is készülhet. Kerítés anyaga felületkezelés nélküli, natúr fém, alumínium lemez, hullámlemez, nyers beton, vagy beton színűre felületkezelt lábazat nem lehet.

(13) A falusias lakóterületek beépítettségük, egyéni karakterük alapján az alábbi építési övezetekre tagolódnak:

**Lf** – szabálytalan alaprajzú, keskeny, mély illetve közel négyzetes telekosztás, oldalhatáron álló beépítés.

(14) Az lakóterületi építési övezetekre vonatkozó határértékeket a következő táblázat tartalmazza:

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások			építményekre vonatkozó előírások		
	legkisebb telek-			kötelező	legkisebb		legnagyobb		
<b>Lf</b>	terület m <sup>2</sup>	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
<b>Lf</b>	1000	16	50	O/K	i	60	25	5	0,5

i= illeszkedés

### Településközpont vegyes terület

#### 11.§

- (1) A településközpont vegyes terület több önálló funkcionális egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű intézmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra. Az egyes funkciók önálló épületben, vagy lakóépületben, lakófunkcióval vegyesen is elhelyezhetőek az övezeti előírásoknak megfelelően.
- (2) A településközpont vegyes területen elhelyezhető funkciók:
  - a) igazgatási-, egyházi-, oktatási-, egészségügyi, szociális épületek,
  - b) közösségi, szórakoztató, kulturális épület<sup>16</sup>,
  - c) kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely-szolgáltató épületek,
  - d) lakóépületek,
  - e) játszókertek, közkertek, sportépítmények,
  - f) önálló új gazdasági funkció kizárólag abban az esetben létesíthető, ha a vegyes területre vonatkozó környezeti feltételek teljesítése biztosított.
- (3) Az épületek a beépítési módnak megfelelő építési helyen helyezhetőek el:
  - a) meglévő épületek bővítése az új épületekre vonatkozó szabályok betartásával lehetséges.
  - b) meglévő épület elbontása esetén új épület lehetőség szerint az eredeti helyére épüljön.
- (4) Az épületek tervezésénél figyelembe veendő építészeti karakteri jellemzők az alábbiak:
  - a) A lakóterületre meghatározott elvek alkalmazandók a történelmileg kialakult anyaghasználat, arányrendszer megtartásával.
  - b) A telkek zöldfelülettel borított részének legalább ¼-ét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen), növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb felét boríthatja.
  - c) új közintézmény kialakítása esetén az intézménykert kialakítására vonatkozóan az engedélyezési terv részeként kertépítészeti tervet kell készíteni.
- (5) A településközpont vegyes építési övezetekre vonatkozó határértékek:

<sup>16</sup> OTÉK 16.§ (2) 4. pontjában meghatározott

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások*			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások			építményekre vonatkozó előírások		
	legkisebb telek-			kötelező	legkisebb		legnagyobb		
Vt	terület m <sup>2</sup>	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
Vt	1500	50	20	O, SZ	5	40	30	5	0,5

### Üdülőházas üdülőterület

#### 12.§

- (1) Az övezetben vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épületek, kemping létesítmények, továbbá a szabadidő eltöltését, a pihenést, a testedzést szolgáló létesítmények, építmények helyezhetők el.
- (2) Az építési övezetre vonatkozó határértékek:

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások*			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások			építményekre vonatkozó előírások		
	legkisebb telek-			kötelező	legkisebb		legnagyobb		
Üü	terület m <sup>2</sup>	szélesség építésvonalon (m)	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
Üü	3500	50	40	Sz	7	60	20	5	0,3

- (3) A Liponyak-patak mentén a külterületen 50 m, a belterületen 20 m széles sávban épületek nem helyezhetők el, a meglévő növényzet megtartandó.
- (4) Az épületek, építmények kialakításánál hagyományos építőanyagokat kell alkalmazni.
- (5) Az övezetben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani, kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb felét boríthatja.
  - Az összefüggő parkoló felület vízzáró burkolattal, olaj és homokfogóval alakítandó ki. 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő. Növénytelepítés során a termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajok alkalmazandók.
  - a kemping zöldfelületének kialakítása kertépítészeti terv alapján történhet.

### Különleges temetőterület

#### 13.§

- (6) A szabályozási tervlapon temetőként (Kt) lehatárolt terület a temetkezés céljait szolgáló terület, ahol elhelyezhetők:
- egyházi és világi kegyeleti épületek (pl.: ravatalozó, kápolna),
  - sírépítmények, urnatárolók,
  - a temetkezés céljait szolgáló egyéb építmények,
  - a terület fenntartásához szükséges épületek, építmények (pl. szerszámtároló, hulladékgyűjtő).

- (7) A temető övezet részletes előírásai:

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások			építményekre vonatkozó előírások		
	legkisebb telek-			kötelező	legkisebb		legnagyobb		
Kt	terület m <sup>2</sup>	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
Kt	2000	50	K	SZ	-	50	10	5,5	0,1

- (8) A temető területén a meglévő növényzet védelmét biztosítani kell. Fa kizárólag abban az esetben vágható ki, ha azt balesetveszély elhárítása, a fa rossz egészségi állapota vagy közegészségügyi szempontok teszik szükségessé. A növényzet folyamatos karbantartásáról gondoskodni kell.
- (9) A meglévő temető telekhatára mentén legalább kétszintű növényzetből álló növényzóna (cserjesáv) létesítendő.

### Különleges idegenforgalmi terület

#### 14.§

- (1) A szabályozási tervlapon idegenforgalmi területként (Kid) lehatárolt területek a pihenés, szabadidő eltöltés céljára szolgáló területek, ahol elhelyezhetők:
- szálláshely-szolgáltató, vendéglátó, kereskedelmi épületek,
  - közösségi, szórakoztató, kulturális épület,
  - turisztikai, idegenforgalmi célú épületek,
  - sportépítmények,
  - szabadtéri színpad, zenepavilon, pihenőhely.
- (2) Az idegenforgalmi terület övezeteinek részletes előírásai:

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások			építményekre vonatkozó előírások		
	legkisebb telek-			kötelező	legkisebb		legnagyobb		
<b>Kid</b>	terület m <sup>2</sup>	szélesség építési vonalon(m)	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
<b>K-id1</b>	4500	30	-	Sz	10	50	30	7,5	1,0
<b>K-id2</b>	1500	30	-	Sz	10	70	15	5,0	0,25

- (3) Az épületek, építmények kialakításánál hagyományos építőanyagokat és természetes építőanyagok színeivel megegyező színeket kell alkalmazni.
- (4) Az övezetben a zöldfelületek kialakítására az üdülőházas övezet rendelkezései alkalmazandók.

### Különleges strand terület

#### 15.§

- (1) A strand területén az alábbi létesítmények helyezhetők el:
- a strand kiszolgáló létesítményei (pl. öltöző, vizesblokk, a terület fenntartásához szükséges épület),
  - pihenést és testedzést szolgáló építmények pl.: pihenőhely, játszótér, tornapálya,
- (2) Az övezet részletes előírásai:

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások			építményekre vonatkozó előírások		
	legkisebb telek-			kötelező	legkisebb		legnagyobb		
<b>Kst</b>	terület m <sup>2</sup>	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
<b>Kst</b>	1ha	50	-	SZ	-	75	10	4,5	0,1

- (3) Épületek, építmények a tó menti 20 m széles sávban nem helyezhetők el.
- (4) Az övezetben a zöldfelületek kialakítására az üdülőházas övezet rendelkezései alkalmazandók

### III. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK, ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

#### Zöldterületek

##### 16.§

(1) A zöldterületek a Szabályozási terven „Z” jellel jelölt közterületi zöldfelületek.

(2) A zöldterületek részletes előírásai az alábbiak:

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások			építmények vonatkozó előírások			építményekre vonatkozó előírások		
	legkisebb telek-			kötelező	legkisebb		legnagyobb		
<b>Z</b>	terület m <sup>2</sup>	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
<b>Z</b>	1500	-	-	-	-	80	0	-	-

(3) A Z övezetben:

- pihenést és testedzést szolgáló építmények (pl.: pihenőhely, sétaút, játszótér),
- köztárgyak, műtárgyak (pl.: szobor, emlékmű, díszkút)

helyezhetők el. Az övezetben épületek nem alakíthatók ki.

(4) A zöldterületek zöldfelülettel borított területének legalább 1/4-ét háromszintű növényzet (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) alkalmazásával kell kialakítani. Egyszintű növényzet (gyepszint) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb felét boríthatja.

(5) Új zöldterületek kialakítása, ill. meglévő zöldterületek átépítése kizárólag kertépítészeti engedélyezési terv alapján történhet.<sup>17</sup>

#### Erdőterület

##### 17.§

(1) A közigazgatási területen található erdőterületek funkciójuk, ill. az elhelyezhető épületek szempontjából az alábbi övezetekre tagolódnak:

- Eg-1: természeti területként nyilvántartott gazdasági rendeltetésű erdő,
- Eg-2: egyéb gazdasági rendeltetésű erdő,
- Ee: egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdő.

(2) Az erdőterületek részletes előírásai az alábbiak:

építési övezet	telek beépíthetőségére vonatkozó előírások		építmények elhelyezésére vonatkozó előírások			építményekre vonatkozó előírások		
	beépíthető legkisebb telek-		kötelező	legkisebb		legnagyobb		
<b>E</b>	terület m <sup>2</sup>	szélesség m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
<b>Eg-1</b>	-	-	-	-	-	0	-	-
<b>Eg-2</b>	10 ha	-	SZ	-	-	0,5*	4,5	-
<b>Ee</b>	10ha	-	Sz	-	-	0,5	5,0	-

\*: lásd még (4) bekezdés

<sup>17</sup> 45/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 5.§ (9) bekezdése

- (3) Az Eg-1 övezetbe a természeti területként nyilvántartott erdőterületek tartoznak, ahol az erdőművelés, ill. -használat során a táji, természeti értékek megőrzése, a természetes, ill. természetközeli ökoszisztémák megóvása biztosítandó.
- (4) Az Eg-2 erdő övezetben az erdő rendeltetésének megfelelő épületek, építmények (erdészház, közösségi vadászház, erdőgazdaság épületei, építményei, az ismeretterjesztés építményei, a terület fenntartásához szükséges további építmények) helyezhetők el, ha azt az erdőhasználat, az erdőművelés indokolja és az elhelyezéshez az ÁESZ hozzájárul. A tájkarakter védelme miatt egyenként maximum 300 m<sup>2</sup> bruttó beépített területű épületek helyezhetők el.
- (5) Az Eg-2 övezetben az építési hely határvonalai:
- építési határvonal: a megközelítést biztosító út szélétől 20 m-re kijelölt legfeljebb 5000m<sup>2</sup> nagyságú, legalább 50m széles terület
  - építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 20 m-re,
  - építési határvonal a hátsókertben: a telek szélétől 20 m-re húzódik.
- (6) Az egészségügyi-szociális, turisztikai erdőterületen (Ee) a szabadidő eltöltését szolgáló létesítmények - pihenőhely, közösségi vadászház, az ismeretterjesztés építményei erdei tornapálya, játszótér, ismeretterjesztés építményei helyezhetők el.
- (7) Az erdőterületeken létrehozott épületek, építmények kizárólag tájba illő kialakítással, hagyományos szerkezettel, hagyományos színezéssel, 35°-45° közötti szimmetrikus tető hajlásszöggel létesíthetők.
- (8) A tájkarakter erősítése és a természetközeli élőhelyek védelme érdekében az erdőterületeken – kiemelt figyelemmel az Eg-1 övezetben található erdőterületekre - erdőtelepítés, erdőfelújítás során lehetőség szerint a termőhelyi adottságoknak megfelelő honos fajok telepítendőek, ill. természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazandók.
- (9) Az erdőterületek létesítéséhez (fásításhoz és erdőtelepítéshez), fakitermelési munkák végzéséhez, az erdőterületek igénybevételeinek minősülő tevékenységekhez (kivonás, időleges kivonás, rendeltetészerű használatot akadályozó létesítmény elhelyezése), erdőterületek megosztásához az erdészeti hatóság engedélye, illetve szakhatósági hozzájárulása szükséges.

### **Mezőgazdasági területek**

#### **18.§**

- (1) A szabályozási tervlapon mezőgazdasági területként lehatárolt területek sajátos használatuk szerint:
- kertes mezőgazdasági területek (belterületi, szőlőhegyi) és
  - általános mezőgazdasági területek.
- (2) A mezőgazdasági területekre az alábbi általános előírások vonatkoznak:
- Lakókocsi, lakókonténer, egyéb mobil jellegű építmény a mezőgazdasági területeken még átmenetileg sem helyezhető el.
  - Az egyes övezetekben bármilyen rendeltetésű épület kizárólag a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő építészeti kialakítással, 30°-40° közötti szimmetrikus tető hajlásszögű magastetővel létesíthető.

### **Kertes mezőgazdasági terület**

#### **19.§**

- (1) A kertes mezőgazdasági területbe a szabályozási terven „Mk” jellel jelölt területek tartoznak, melyek a kialakult jellegzetes településszerkezet, a hagyományos tájhasználat megőrzése érdekében a telekalakítás és az épületek, építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekre tagolódnak:

- a) **Mk\$**: szőlőhegyi kertes területek  
 b) **Mk**: belterületi kertek

(2) A kertes mezőgazdasági területek részletes előírásai az alábbiak:

építési övezet	telek beépíthetőségére vonatkozó előírások		építmények elhelyezésére vonatkozó előírások				építményekre vonatkozó előírások	
	beépíthető legkisebb telek-		kötelező	legkisebb		legnagyobb		
<b>Mk</b>	terület m <sup>2</sup>	szélesség m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
<b>Mk\$</b>	720	7	O/Sz	illeszkedés	90	3	4,5	-
<b>Mk</b>	K	K	-	-	-	0	-	-

O/Sz: oldalhatáron álló /Szabadon álló

(3) Szőlőhegyi kertes mezőgazdasági területek övezete

- a) A tájkarakter erősítése érdekében az övezet területe szőlő- vagy gyümölcsstermesztéssel hasznosítandó.
- b) A szőlőhegy kertes övezetében a tájkarakter védelme érdekében kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, a gyümölcsstermesztést, gyümölcsfeldolgozást, vagy gyógynövénytermesztést és feldolgozást szolgáló, továbbá a bor- és öko-turizmushoz kapcsolódó gazdasági épület, építmény (pl.: présház, gyümölcstároló, pince) helyezhető el.
- c) Az övezetben épület létesítése kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a telek 50 %-a szőlő-, gyümölcsstermesztéssel, vagy kertgazdálkodással hasznosított.
- d) A Dedesi-hegy telkein csak talajmechanikai szakvélemény alapján lehet építkezni.
- e) Az övezetben új lakóépület nem létesíthető, új lakófunkció nem engedélyezhető.
- f) A kertes mezőgazdasági területen egy telken egy gazdasági épület helyezhető el. A gazdasági épületek alapterülete legfeljebb 100m<sup>2</sup> lehet.
- g) Az övezetben a 720 m<sup>2</sup>-nél kisebb, ill. 7 m-nél keskenyebb telkek nem építhetők be, a már beépített telkeken álló épületek felújíthatók, de nem bővíthetők.
- h) Az övezet egyes telkein épületek a szabályozási terven jelölt építési sávon belül helyezhetők el az alábbiak figyelembe vételével:
- i) az épületek közötti legkisebb tűztávolságot (az épületek tényleges homlokzatmagassága) minden esetben be kell tartani,
- j) az úttengelytől számított 5-5 m-en belül új épületek nem alakíthatók ki.
- k) Az épületek tervezésénél figyelembe veendő építészeti karakteri jellemzők az alábbiak:
- Az épületek maximális szélessége 6m lehet, ez alól kivétel az öko- és borturizmus épületszélessége.
  - Az épületek és építmények tetőfedési anyaga cserép, vagy zsúp.
  - A nyílászárók aránya a régi hagyományos arányrendszerhez igazodó, de bejárat esetén legfeljebb 200/210cm, ablakok - szellőzők esetén legfeljebb 60/90cm-es lehet.
  - Pince, terepszint alatti építmény létesítése, felújítása, bővítése, átalakítása csak saját telken belül történhet, új, önállóan kialakított térszín alatti építmény a közterületet legfeljebb 3,0 m-re közelítheti meg.
  - A gazdasági épülettől különállóan épített, vagy a gazdasági épülethez csatlakozó pince kizárólag földborítással, és füvesítéssel alakítható ki.

- l) A kertés mezőgazdasági területen állattartó gazdasági épület, valamint mezőgazdasági gépjavító, állattartó telep nem helyezhető el.
- (4) Belterület kertek mezőgazdasági övezet
- a) A kialakult jellegzetes településszerkezet megtartása érdekében az övezetben épületek nem alakíthatók ki.
- b) Az övezetben kizárólag áttört kialakítású, lábazat nélküli, legfeljebb 1,8 m magas kerítés építhető.

### Általános mezőgazdasági területek (Má)

#### 20.§

- (1) A szabályozási tervlapon „Má” jellel lehatárolt mezőgazdasági területek sajátos használatuk szerint általános mezőgazdasági területek.
- (2) Az övezetbe tájképi, természetvédelmi szempontból értékes, vízvédelmi szempontból érzékeny, jellemzően gyep művelési ágú mezőgazdasági területek tartoznak. A kialakult jellegzetes településszerkezet megtartása, a hagyományos tájhasználat és a táji, természeti értékek megőrzése érdekében az általános mezőgazdasági területek az ún. korlátozott használatú mezőgazdasági övezetbe sorolandók.
- (3) Az övezetben kizárólag a gyepterületek fenntartását szolgáló gazdasági épületek, építmények (karám, szénatároló szín) helyezhetőek el a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel.
- (4) Az övezetben önálló lakóépület nem létesíthető, lakófunkció nem engedélyezhető.
- (5) Az övezet részletes előírásai az alábbiak:

építési övezet	telek beépíthetőségére vonatkozó előírások		építmények elhelyezésére vonatkozó előírások				építményekre vonatkozó előírások	
	beépíthető legkisebb telek-		kötelező		legkisebb	legnagyobb		
<b>Má</b>	terület m <sup>2</sup>	szélesség m	építési mód	művelési ág	előkert m	beépítettség %	ép.mag. m	Épület típus
<b>Má</b>	5 ha	100	SZ	gyep	20	0,5	5,5	G

G: gazdasági épület

SZ: szabadon álló

- (6) Az övezetben az építési hely határvonalai: az előkert, az oldalkert és a hátsókeret a telek szélétől számított 20 m-es sáv.
- (7) A 40 méternél hosszabb és 15m-nél szélesebb épület tagolás nélkül nem építhető.
- (8) Az övezetben nem folytatható olyan tevékenység, ill. nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő növényállományt, ökoszisztémákat és egyéb természeti képződményeket veszélyezteti, a tájkép alakulására kedvezőtlenül hat.
- (9) Az övezetbe tartozó természeti területként nyilvántartott területeken a kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a hagyományos, természetkímélő tájhasználatához közelítés érdekében szabad. E területeken a gyep művelési ág megőrizendő.
- (10) Az övezet területén extenzív jellegű, természet-, ill. környezetkímélő gazdálkodás folytatható.
- (11) Az övezetben található fasorok, facsoportok megtartandók, további fásítás kizárólag az adott termőhely adottságainak megfelelő honos fajokkal történhet.

### Vízgazdálkodási terület

#### 21.§

- 1) Vízgazdálkodási övezetbe a vízfolyások, közcélú nyílt csatornák, valamint állóvizek medre és parti sávja tartoznak.

- 2) A vízgazdálkodási területek az alábbi övezetekre tagolódnak:
- 3) állóvizek medre és partja (V-1),
- 4) vízfolyások medre és partja (V-2).
- 5) A parti sáv a felszíni vizek mentén, a fenntartás számára biztosítandó területsáv, melynek szélessége:
- 6) kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások partvonalától számított 6-6 m,
- 7) az a) pontba nem tartozó vizek és közcélú vízi létesítmények partvonalától számított 3-3 m.
- 8) A vízgazdálkodási övezetekben kizárólag a vízügyi jogszabályoknak megfelelő és a vízügyi hatóság által jóváhagyott létesítmények helyezhetők el.
- 9) A tómederbe létesítmények (pl. stégek), műtárgyak a természet- és környezetvédelmi hatóság és a vízügyi hatóság szakhatósági hozzájárulása, illetve engedélye alapján helyezhetők el.
- 10) A felszíni vizek mentén partrendezési munkálatok kizárólag a vízkezelő létesítési engedélye alapján végezhetők.

#### **IV. KÖZLEKEDÉSI- ÉS, KÖZMŰLÉTESÍTMÉNYEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

---

##### **Közlekedési és közmű területek**

##### 22.§

- (1) A közlekedési területek a meglévő és tervezett (szabályozott) közúti telkek, ill. a hozzá csatlakozó közlekedésüzemi létesítményi területek.
- (2) A közúti közlekedési területeken a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl csak a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények (pl.: várakozó helyiség, forgalomirányító helyiség) és legfeljebb A/2 méretű reklámpítmények helyezhetők el a forgalom biztonságának figyelembevételével, valamint az út kezelőjének hozzájárulásával.
- (3) A közúthálózat elemei számára az alábbi szabályozási szélességű területeket kell biztosítani:
  - a) Külterületi feltáró út: 6 m,
  - b) A kialakult, földhivatali nyilvántartásban szereplő szabályozási szélességek megtartandók, a szabályozási terven jelölt helyeken 8m-re növelendő.
  - c) A beépítésre nem szánt területeken az utak védőterületén belül létesítményt elhelyezni csak a közút kezelőjének hozzájárulásával és a közúti hatóság engedélyével szabad.
- (4) Járművek elhelyezése
  - a) A meglévő közintézmények (pl.: iskola, temető.) parkoló igénye közterületen alakítható ki.
  - b) Kerékpártárolót kell elhelyezni a településközpont vegyes terület közterületi szakaszán, és a temető mellett.
- (5) A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika és a forgalombiztonság figyelembevételével.

##### **Közművek létesítményei**

##### 23.§

- (1) A meglévő közművek, hírközlési létesítmények egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, szabványos keresztezés kiépítésekor annak – szükség esetén – egyidejű rekonstrukciójáról

is gondoskodni kell. A kiváltandó feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat a földben.

- (2) A térség közcsatorna hálózatának kiépítésig, a szennyvizeket, ellenőrzöttén zárt, szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt, engedéllyel rendelkező leürítőhelyre szállítani. A közcsatornahálózat kiépítését követően építési engedély, csak a hálózatra való rákötés feltételével adható meg.
- (3) A 20 db, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolók felületekről összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vízjogi létesítési engedéllyel vezethető a csatornahálózatba, illetve a nyílt árkokba.
- (4) Az egyes telkek gázellátása középnyomású hálózatról létesült bekötéssel történik, ezért helyi egyedi nyomáscsökkentő elhelyezése szükséges, amelyet telkeken belül, az elő-, vagy oldalkertben növényzettel takartan kell elhelyezni. (Ha továbbtervezés során a nyomáscsökkentőt az épület falára szeretnék elhelyezni, akkor csak alárendeltebb homlokfalra történő elhelyezés engedélyezhető.)
- (5) A vízhálózaton föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni, a 100 méteres megközelítési távolságok figyelembevételével.
- (6) Az elválasztott rendszerű csapadékvíz-elvezető hálózatot a településrészen kialakult állapotnak megfelelően nyílt árokként kell kialakítani.
- (7) A kifeszültségű villamos és a hírközlési vezetéseket és kábel TV hálózatokat meglévő, felújításra kerülő hálózatokon földfeletti vezetés esetén a közös oszlopsoron kell vezetni.
- (8) Új közszolgálati (6 m-t meghaladó magasságban elhelyezendő) hírközlési építmény (antennatorony) meglévő, vagy tervezett lakóterületet 200 m-en belül megközelítő mobil rádiótelefon bázisállomás (antennatorony és elektrotechnikai berendezéseket tartalmazó konténer) elhelyezése településképi és esztétikai szempontból nem engedélyezhető.

## V. KÖRNYEZETVÉDELEM

---

### Általános előírások

#### 24.§

- (1) Valamennyi terület-felhasználás, létesítés, beavatkozás során érvényre kell juttatni a környezetvédelmi előírásokat. A beruházások nem okozhatnak olyan hatásokat, amelyek a környező területek jelenlegi és tervezett használati módját jelentős mértékben zavarják, vagy lehetetlenné teszik.
- (2) A környezetre jelentős mértékben hatást gyakorló tevékenység<sup>18</sup> megkezdése előtt környezeti hatásvizsgálatot kell végezni. A környezeti hatásvizsgálat készítésére kötelezett tevékenység kizárólag a területileg illetékes környezetvédelmi hatóságtól kapott környezetvédelmi engedély birtokában folytatható.
- (3) 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.
- (4) Állattartás kizárólag jelen rendelet előírásai, a vonatkozó állategészségügyi, állatvédelmi és közegészségügyi jogszabályok és hatósági előírások, továbbá az önkormányzat állattartási rendeletének együttes figyelembe vételével folytatható.

### Levegőtisztaság-védelem

#### 25.§

---

<sup>18</sup> e tevékenységek körét a 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet tartalmazza

- (1) Levegőterhelést okozó légszennyező forrásokra az elérhető legjobb technika alapján jogszabályban, ill. a területileg illetékes környezetvédelmi hatóság egyedi eljárásának keretében kerülnek megállapításra a kibocsátási határértékek<sup>19</sup>.
- (2) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő tevékenység<sup>20</sup> a közigazgatási területen nem folytatható.
- (3) Diffúz légszennyezést, kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek nem folytathatók.

### Talaj- és földvédelem

#### 26.§

- (1) A fejlesztési területek kialakítását úgy kell megvalósítani, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa. A művelés alóli kivonásokat a beépítés ütemének megfelelően kell végrehajtani, a beruházás megkezdéséig az eredeti művelési ágnak megfelelő területhasznosítást kell folytatni.
- (2) Épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a humuszos termőréteg védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodnia kell. A humuszos termőréteget lehetőség szerint a beruházással érintett területen kell elhelyezni, a felesleges humuszt értékesíteni, vagy más területen elhelyezni kizárólag a talajvédelmi hatóság hozzájárulásával lehet.
- (3) A tájkarakter védelme miatt a közigazgatási területen egy tagban 1,5 m-nél nagyobb feltöltések, ill. bevágások, valamint 25° (=46,5°)-nál nagyobb hajlásszögű rézsűk nem alakíthatók ki.
- (4) Feltöltések kialakítása, tereprendezés során kizárólag talajvédelmi szempontból minősített, vagy szabványosított termék és anyag használható. Környezetet károsító anyag, ill. veszélyes hulladék alkalmazásának gyanúja esetén az I. fokú építési hatóság az engedélyezési eljárás keretében elrendelheti az alkalmazni kívánt anyagok vizsgálatát.
- (5) A Szabályozási terven jelölt csúszásveszélyes területeken épületek, létesítmények engedélyezési tervének részeként geotechnikai ( talajmechanikai szakvélemény) vizsgálat készítenőd.
- (6) A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen.

### Felszíni és felszín alatti vizek védelme

#### 27.§

- (1) A település közigazgatási területe a felszín alatti vizek minősége szerinti érzékeny besorolású terület<sup>21</sup>. A felszín alatti vizek és a földtani közeg védelme érdekében a vonatkozó jogszabályok<sup>22</sup> előírásait be kell tartani.
- (2) Ásott kutakba, csapadékvíz-csatornába, csapadékvíz-elvezető árkokba szennyvizet, vagy az állattartás hulladékait tartalmazó csurgalékvizet még előtisztítás után, vagy tisztítottan sem szabad bevezetni.
- (3) A felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. A vízfolyások környezetében nem folytathatók olyan tevékenységek, melyek veszélyeztetik a felszíni vizek, továbbá a talaj- és a talajvizek állapotát, és talaj vagy talajvízszennyezést okozhatnak, így különösen:
  - a) állattartás a felszíni vizek legalább 200 m-es körzetén belül nem folytatható,

<sup>19</sup> a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően (5.§. (2) bek.)

<sup>20</sup> 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 2. sz. melléklete szerinti tevékenységek

<sup>21</sup> 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete szerint

<sup>22</sup> 219/2004. (VII.21.) Korm.rendelet

10/2000. (VI.2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendelet

- b) növényvédelmi tevékenység a felszíni vizek környezetében a növényvédőszer veszélyességétől függően 200 m-en belül korlátozottan folytatható<sup>23</sup>,
- (4) Felszíni vízi környezetbe kizárólag a vonatkozó jogszabályok előírásainak megfelelő minőségű csapadékvizek és szennyvizek vezethetők.<sup>24</sup>
- (5) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a vízparti sávban a természetközeli nádas, ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.
- (6) A vízfolyások, csatornák, csapadékvíz-elvezető árkok rendszeres tisztításáról, karbantartásáról gondoskodni kell.

### Környezeti zaj elleni védelem

#### 28.§

- (1) Környezeti zajt, illetve rezgést előidéző új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad tervezni, létesíteni, üzembe helyezni, hogy az országos érvényű zajvédelmi rendeletben<sup>25</sup> a területre, illetve a területileg illetékes környezetvédelmi hatóság által a létesítményre megállapított zaj- és rezgésterhelési határértékeket ne haladja meg.
- (2) Új út építése, meglévő út átépítése esetén a közlekedésből származó környezeti zajszint az országos érvényű zajvédelmi rendeletben<sup>26</sup> meghatározott határértékeket nem haladhatja meg.

## VI. ÉRTÉKVÉDELEM

---

### Régészeti lelőhelyek védelme<sup>27</sup>

#### 29.§

- (1) Minden nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő, a talajt 30 cm-nél mélyebben bolygató tevékenység esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal előzetes (szakhatósági) engedélyének beszerzése szükséges.
- (2) A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt véleményező szervként be kell vonni még a tervezés fázisában.
- (3) Minden olyan esetben, amikor lelet vagy jelenség kerül elő, a területileg illetékes múzeumot és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell.
- (4) A nagy felületeket érintő beruházások előtt a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell.

### Építészeti örökség helyi védelmének általános szabályai

#### 30.§

- (1) Helyi védelem alatt álló épületek azok, amelyek a község épített emlékei között meghatározó arculattermető erejű értékek, amelyeket önkormányzati rendelettel védetté nyilvánítottak.
- (2) A védetté nyilvánítást, vagy annak megszüntetését az önkormányzatnál bárki kezdeményezheti, ennek tartalmaznia kell:

---

<sup>23</sup> lásd: 89/2004. (V.15.) FVM rendelet 29.§-a

<sup>24</sup> 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet

<sup>25</sup> 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet

<sup>26</sup> 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet

<sup>27</sup> Régészeti érintettség esetén a 2001. évi LXIV. törvény és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek alapján kell eljárni. A régészeti örökséget érintő egyéb kérdésekben a rendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók.

- a) a védendő érték megnevezését, pontos címét, tulajdonosát, kezelőjét vagy használóját (továbbiakban tulajdonos).
  - b) A védetté nyilvánítás, illetve megszüntetés indoklását.
- (3) A helyi értékévé váló nyilvánításról, az önkormányzat külön rendeletben dönt, amelyben meghatározza a védendő területeket és egyedi létesítményeket és a tulajdonosra, illetve az önkormányzatra háruló kötelezettségeket. A helyi értékekről az önkormányzat nyilvántartást<sup>28</sup> vezet.
- (4) A védettségről szóló döntésről tájékoztatni kell a kezdeményezőt és a tulajdonost.
- (5) A helyi egyedi védettség fennállásának, illetve annak megszüntetésének tényét az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyezni.

### A helyi egyedi védelemre vonatkozó előírások

#### 31.§

- (1) A helyi építészeti értékek állaga megóvandó, homlokzati megjelenése, arányrendszere, anyaghasználata, környezete védendő.
- (2) Az egyedi védelem alatt álló épületekre vonatkozó előírások:
  - a) Felújítást, átalakítást csak az épület eredeti formavilágának megfelelően lehet engedélyezni.
  - b) A helyi védelem alatt álló épületek tömeg- és homlokzatalakítása az épület jellegének megfelelően megtartandó, anyaghasználatában az eredeti anyaghasználathoz kell igazodnia.
  - c) Épületben tetőablak csak síkban fekvően helyezhető el, az utcai homlokzaton a tetőtéri ablak nem létesíthető.
  - d) Az utcai homlokzaton nem helyezhető el zavaró létesítmény (pl.: parabola, klíma).
  - e) A védett ingatlanon új hirdetés, reklám nem helyezhető el.
  - f) A homlokzaton a kialakult építészeti hagyományokkal összhangban lévő párkány, tagozat megtartandó.
- (3) Védett építmény bontása csak a védelem megszüntetése után, a meglévő épület dokumentálása esetén engedélyezhető.

### Élővilág, táj, természet védelme

#### 32.§

- (1) A közigazgatási területeken található természetközeli élőhelyek - különös tekintettel a természetközeli gyepek- és erdőterületekre, vizes élőhelyekre - megóvását, az állatok vonulását és az élőhelyek kapcsolatát biztosító ökológiai folyosók megtartását biztosítani kell.
- (2) A biológiai sokféleség megőrzése érdekében a gyepterületek és a mezővédő erdősávok, fasorok, továbbá a vízfolyások, árkok menti természetközeli növényzet, facsoportok megtartandók. A természeti területként nyilvántartott területeken a gyepek- és erdő művelési ág megváltoztatása a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával lehetséges.
- (3) Az egyedi tájértékek védelméről, folyamatos karbantartásáról, állagmegóvásáról gondoskodni kell. Az egyedi tájértékek a szabályozási tervlapokon jelölt, ill. a HÉSZ függelékében felsorolt természeti és művi tájalkotó elemek.

<sup>28</sup> a 66/1999.(VIII. 13.) FVM rendelet 8. §-a szerint.

**A település zöldfelületeinek védelme**

## 33.§

- (1) Közterületen, különleges területen, valamint kereskedelmi, szolgáltató vagy intézményi funkciójú vegyes területen a kivágott, elhalt növényzet pótlásáról a növényzet jellegének és értékének megfelelően, legalább az 1 m magasságban mért törzsátmérő mértékéig kell a növényzet kivágójának gondoskodnia.
- (2) Ha a fa kivágására építéssel összefüggésben került sor, akkor a visszapótlás helyét, módját, a kiültetendő növény fajtáját az építési engedélyezési terv részeként kell meghatározni.
- (3) A visszapótlásra szánt növényzetet lehetőség szerint az építési területen, vagy annak közelében kell telepíteni. A visszapótlásra szánt növényzet kiültetéséről az építési tevékenység megkezdése előtt kell gondoskodni, ha a visszapótlásra nem az építési területen kerül sor.

---

**VII. EGYÉB RENDELKEZÉSEK**

---

**Záró rendelkezések**

## 34.§

- (1) E rendelet 2007. január 1-jén lép hatályba.
- (2) A rendelet jóváhagyásával egyidejűleg hatályát veszti Lendvadedes és Gosztola Községek Önkormányzati Képviselő-testületeinek 1/1996.(VII.1.) számú együttes rendelete Lendvadedes – Gosztola víztározó részletes rendezési tervének szabályozási előírásairól.
- (3) A rendelet előírásait a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Függelék a 22/2006.(XII.14.) Lendvadedes ör-hez

## I. Régészeti terület

### nyilvántartott régészeti lelőhely és környezete:

A régészeti lelőhelyek jellegéből adódóan a pontos lokalizáció, még inkább pedig a pontos kiterjedés általában nem határozható meg pusztán a felszíni jelenségek alapján. Az adattári és szakirodalmi adatok, valamint az elvégzett helyszíni beazonosítások alapján jelenleg az azonosított lelőhelyekkel érintett területek az alábbiak (lelőhelyenként a helyrajzi számok).

1.) 154/1-2.

2.) 022/6.

### régészeti érdekű terület:

Mivel a lelőhelyek egy részének a kiterjedése a felszíni jelenségek alapján csak hozzávetőlegesen állapítható, a környezetüket, továbbá azokat a területeket, ahol a földrajzi adottságok és az adatgyűjtés során szerzett információk alapján jelenleg ismeretlen lelőhelyek feltételezhetők, régészeti érdekű területként kell kezelni.

A falu régészeti lelőhelyei a patakok és vízfolyások mellett az ártérből kissé kiemelkedő területeken helyezkednek el. A hasonló adottságú területek alkalmasak voltak az emberi megtelepedésre, ezért a patak és a vízfolyás ártere melletti 4–500 m széles sáv, a bel- és külterületen egyaránt, a jelenleg ismert régészeti lelőhelyeken kívüli részekén is régészeti érdekű terület. Gosztola és Lendvadedes határában a Gosztolai- és a Liponyak-patak melletti kevésbé meredek lejtők és a dombtetők tekintendők régészeti érdekű területnek.

## II. Építészeti értékek

### Helyi védelemre javasolt művi értékek:

<i>megnevezés</i>	<i>cím</i>	<i>hrsz</i>
Harangláb	Kossuth utca 30.	
Lakóépület	Kossuth utca 30.	86
Lakóépület	Pincesor	
Szőlőhegyi ház	Pincesor	
Szőlőhegyi ház	Pincesor	

## III. Táj- és természetvédelmi területek

- Természeti területek<sup>29</sup> 2 tömböt alkotnak:
  - 024/3,4; 026; 028/6,7; 037; 036/2-4; 040/5-10; 041; 044; 0458/1,2; 046; 047/2-4; 071g; 072; 073;
  - 03/1,2; 059; 060; 061; 062/1,2; 063; 065; 064; 066; 067/1,3,4; 069; 071a,c,d; 074/2,5,6,8,9; 077; 080; 081; 082/3-6; 084; 1123/1-3; 1134/1-3; 1136c; 1137-1144/b; 1146b; 1148-1152/b; 1153d; 1156-1159/b; 1160/1-2b; 1161b; 1163-1165/b; 1167-1172/b; 1175c; 1177 Ftr; 1179-1183 Ftr; 1184-1186/b; 1301-1307
- Országos ökológiai hálózatba tartozó terület<sup>30</sup>: a település teljes külterülete

<sup>29</sup> a Balatoni Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján

<sup>30</sup> az Országos Területrendezési terv (2003. évi XXVI. tv.) országos ökológiai hálózati övezeti tervlapja alapján

- Egyedi táji értékek<sup>31</sup>:

Településsel kapcsolatos emlékek:

- L-1 harangláb
- L-2 világháborús feszület
- L-3 temetői feszület
- L-4 szőlőhegyi feszület
- L-5 öntöttvas sírkereszt
- L-6 öntöttvas sírkereszt
- L-7 köztéri kerek kút

Termeléssel kapcsolatos emlékek:

- L-8 pincecsoport, 923-931
- L-9 pince, 746
- L-10 pince, 1160/2- 1160/1
- L-11 pince, 983
- L-12 pince, 1052
- L-13 pince, 729
- L-14 pince, 884/1
- L-15 pince, 843/4
- L-16- pince, 1053/3
- L-17 pince, 904
- L-18 pince, 991

- L-20 idős tölgyfa
- L-21 idős tölgyfa
- L-22 idős szelídgesztenye
- L-23 idős cseresznyefa
- L-24 idős körtefa
- L-25 idős körtefa

Történelmi eseménnyel kapcsolatos emlékek:

- L-27 Világháborús hősi emlékmű

**IV. A közúthálózat elemeinek a tervezési osztály besorolása:**

- Országos mellékút: 75155 j. bekötőút (meglévő) K.VI.B, B.V.c-C
- Feltáró kiszolgáló utak: földút K.VIII.C
- Egyéb kiszolgáló utak: Az összes egyéb bel-, és külterületi út. (meglévő) B.VI.d.D
- Kerékpárút: K.IX., B.IX.
- Gyalogút: B.X.

---

<sup>31</sup> a településre készült egyedi tájérték-felmérés (készítette: Budapesti Corvinus Egyetem, Tájvédelmi és Tájrehabilitációs Tanszék, 2004.) alapján