

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

### Zalaszentmárton Község Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2013. (VI.06.) önkormányzati rendelete Zalaszentmárton Község Helyi Építési Szabályzatáról

Zalaszentmárton Község Önkormányzata az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: *Étv.*) 7.§ (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1.pontjában és az *Étv.* 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

#### I. FEJEZET:

##### 1. Általános rendelkezések

#### 1.§

(1) Zalaszentmárton Község Közigazgatási területén területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, és a rendeltetését megváltoztatni (továbbiakban együtt: *építési munkát folytatni*) az OTÉK<sup>1</sup>, az egyéb vonatkozó jogszabályok és jelen rendelet (továbbiakban: *HÉSZ*) előírásainak, valamint mellékleteit képező Szabályozási Terveknek együttes alkalmazásával lehet.

##### 2. Fogalommagyarázat

#### 2.§

a) *főépület*: Az építési övezet és az övezet rendeltetése szempontjából meghatározó, a terület-felhasználási egységeknél felsorolt fő rendeltetési egységeket tartalmazó épület (főfunkciót tartalmazó épület).

b) *homlokzat magasság*: az épület homlokzatának magasságát a hozzá tartozó F/L (felület/homlokzat hossz) érték alapján kell megállapítani.

c) *átlagos kerítés magasság*: a legalacsonyabb és a legmagasabb kerítésmagasság matematikai átlaga.

d) *melléképület*: gépjárműtároló és az építési telek és az azon álló épület rendeltetészerű használatához szükséges egyéb tároló épület, mosókonyha, nyári konyha, műhely, állattartó épület, kerti növényház (üvegház), stb.

##### 3. Szabályozási elemek:

#### 3.§

(1) A Szerkezeti terv módosításával is járó szabályozási elemek:

- a) övezethatár, ha különböző terület-felhasználási egységeket választ el,
- b) terület-felhasználási egység besorolása vagy
- c) a Szabályozási Terven jelölt tervezett belterület határa

(2) A Szabályozási terv kötelező elemei az alábbiak:

- a) tervezett szabályozási vonal, szabályozási szélesség,

---

<sup>1</sup> Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményei.

- b) övezet, építési övezet határa, jele,
- c) építési hely és határa,
- d) építési határvonal,
- e) szabályozási elemekre vonatkozó méretek,
- f) gyalogút.

(3) Azon - kötelező tájékoztató - szabályozási elemeknek a módosítása, melyek nem az Önkormányzat hatáskörébe tartoznak, csak a magasabb szintű jogszabályok megváltozása esetén, vagy az illetékes hatóságok egyetértésével lehetséges. Ilyen elemek a következők:

- a) műemlék, műemlék telke,
- b) műemléki környezet határa,
- c) régészeti lelőhelyek, régészeti érdekű területek,
- d) védőterületek, védőtávolságok, védősávok határa.

(4) Irányadó szabályozási elemek:

- a) javasolt (irányadó) telekhatár,
- b) javasolt telekhatár megszüntetés,
- c) helyi egyedi védelem alatt álló épület, építmény,
- d) szélvédő fásítás

(5) A szabályozási tervlapon irányadó jellegű szabályozási elemek vagy a szabályozás egy lehetséges változatára utalnak, vagy pontosításuk további részletezést igényel, ezért azok értelemszerűen módosíthatók.

(6) Telekhatár(ok) alakítása ill. megváltoztatása esetén az építési hely határvonala a tényleges telek határvonalaknak megfelelően értelemszerűen változik (kötelező elő-, oldal- és hátsókert kialakítása).

(7) Az építési helyen kívül meglévő épületek megtarthatók, azokon a bővítés kivételével bármilyen építési munka végezhető, de bontás esetén új építés csak a jelen előírás szerint lehatárolt területen belül létesíthető.

(8) Amennyiben a Szabályozási Terv nem jelöl építési vonalat, úgy a beépítési vonalat a már kialakult helyzethez igazodóan kell meghatározni.

(9) Ha az építési határvonal keresztez egy meglévő épületet, ebben az esetben az épület kontúron belüli felújítása lehetséges, ha bővítésre kerül sor, akkor a bővítést a kijelölt építési helyen belül kell megoldani.

Ha az épület elbontásra kerül, akkor új épület csak az építési határvonallal jelölt helyre építhető."

#### **4. Telekalakítás<sup>2</sup>**

##### **4.§**

(1) A telket - a nem építési telek telekegyesítése és telekhatár-rendezése kivételével - úgy kell alakítani (épület csak olyan telken helyezhető el), hogy a kialakuló telkek köz- vagy magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthetőek legyenek.

(2) Meglévő telkek esetében a telekegyesítés, a telekhatár-rendezés abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete nem felel meg a

---

<sup>2</sup> A telekalakításról szóló 85/2000. (XI.8.) FVM rendelet, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény előírásait kell alkalmazni az itt nem szabályozott esetekben is.

területre vonatkozó jogszabályok előírásainak. Ez az előírás telekhatár-rende­zés esetén csak akkor alkalmazható, ha a kialakuló telkek méretei a korábbiakhoz képest az építésügyi előírásoknak jobban megfelelnek.

(3) Falusias lakóterületen telekegyesítéssel létrehozható új tel­kek szélessége legfeljebb az építési övezetekben előírt legkisebb kialakítható telekméret két és félszerese lehet.

(4) Közműtelek illetve az SZT-n meghatározott közterület szabályozás végrehajtása érdekében tel­kek az építési övezetekben illetve övezetekben meghatározott legkisebb telekmérettől függetlenül is kialakítható.

(5) Beépítésre nem szánt területen 3000 m<sup>2</sup>-nél kisebb telket - közlekedési, közműelhelyezési és hírközlési terület, valamint közhasználatú zöldterület, védőerdő, illetve a közlekedési, közműelhelyezési és hírközlési területek kialakítása után visszamaradó mezőgazdasági és erdőterületek települési területfelhasználási egység kivételével - kialakítani nem szabad.

(7) A már beépült tel­kek megosztása nem engedélyezhető, ha az osztás eredményeként a keletkező tel­kek beépítettsége az adott területen érvényes szabályozási előírások által megengedett mértéket meghaladná.

## 5. Építés, létesítés általános feltételei

### 5.§

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen új beépítés csak akkor létesíthető, ha:
- a tervezett szabályozási vonalnak megfelelő telekalakítás átvezetése az ingatlan­nyilvántartásban megtörtént;
  - a szükséges építési övezetre és övezetre a közművesítési feltétel biztosított
  - a gépjárművel történő megközelítés a vonatkozó jogszabály szerint biztosított.
- (2) Terepszint alatti építmény
- csak az építési helyen belül helyezhető el.
  - beépítésre nem szánt területeken alapterülete legfeljebb a tel­kek 10%-a lehet.
- (3) Az állattartás céljára szolgáló épületek elhelyezésének védőtávolságai:

Építmény fekvése, megnevezése		Védőtávolság (m)
Belterületen lévő lakótelken állattartó épület, annak kifutója, trágya, trágyalé tárolója		
	Lakóépülettől (tervezett lakóépülettől), szomszédos gazdasági épülettől (tervezett gazdasági épülettől)	10
	Különálló elhelyezés esetén saját gazdasági épülettől	3
	Ásott kúttól	15
	Fúrt kúttól	10
	Csatlakozó vízvezeték­ről és vízvezeték kerti csapjától	5
Kertgazdasági és külterületen állattartó épület, annak kifutója, trágyalé tárolója		
	Lakóépülettől (tervezett lakóépülettől), szomszédos gazdasági épülettől (tervezett gazdasági épülettől)	10
	Különálló elhelyezés esetén saját gazdasági épülettől	5
	Ásott kúttól	25
	Fúrt kúttól	10

Csatlakozó vízvezeték től és vízvezeték kerti csapjától	5
Külterületen a belterület (a településrendezési tervben meghatározott) határától	500
Külterületen a közút ( a településrendezési tervben tervezett) tengelyétől	300

## II.FEJEZET

### AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATOZÓ HELYI RENDELKEZÉSEK

#### 6. Általános építési, építészeti előírások

##### 6.§

(1) Az építési övezeti és övezeti előírásokban szereplő legkisebb kialakítható teleknél kisebb méretű, meglévő építési telek is beépíthető, ha az összes egyéb előírás betartható és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.

(2) Az építési helyen belül több épület is elhelyezhető, azonban legalább egy főépületnek az utca (közterület) felőli építési vonalon kell állnia - falusias lakóterületen. Egyéb építési övezetben az építési helyen belül bárhol elhelyezhetők épületek, építmények.

(3) A főfunkciót kiegészítő épületrészek

a) oldalhatáron álló beépítés esetén a meglévő (tervezett) épülettel azonos oldalhatárra, azzal építészeti egységet alkotva illetve illeszkedően építhető.

b) szabadonálló beépítés esetén a főépület takarásában helyezhető el.

c) homlokzat, illetve tető gerincmagassága a főépületét nem haladhatja meg (kivéve ha speciális mezőgazdasági technológia indokolja).

(4) Az elő- oldal- és hátsókertek méreteit, ahol e rendeletben külön szabályozás nincs, az OTÉK<sup>3</sup> előírása szerint kell kialakítani.

(5) Nádterő létesítése jogszabályban rögzített normatív előírások betartásával lehetséges. Távközlési antennát környezetbarát módon kell építeni: pl. fa szerkezettel.

(6) A települések beépítésre szánt területén a településkép és a tájkarakter védelme érdekében csarnok jellegű épület építése – látványtervvel igazoltan – tájba illesztve, illetve növényzettel takartan létesíthető.

#### 7. Zöldfelületek kialakítása

##### 7.§

(1) Meglevő fasorok hiányainak pótlása a fasort meghatározó fafajokkal történhet, kivéve, ha településesztétikai okok, baleset elhárítás, vagy a fák egészségi állapota a fasor teljes cseréjét teszik szükségessé.

(2) Új közutak, utcák kialakításánál a 12 m szabályozási szélesség esetén legalább egyoldali fasor telepítéséhez kell területet biztosítani.

(3) A gyorsan öregedő, törékeny, allergiakeltő pollenű fák közterületi fasor telepítésére nem alkalmazhatók.

<sup>3</sup> Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményei.

(4) Légvezeték alatt csak olyan kisméretű fák ültethetők, amelyek rendszeres csonkolása nem szükséges.

## **8. Reklám, hirdető táblák elhelyezésére vonatkozó előírások:**

### **8.§**

(1) Önálló reklám- és hirdetőtábla lakóterületen csak saját tevékenységre vonatkozóan és legfeljebb 1 m<sup>2</sup>; vegyes- és gazdasági területen összevontan legfeljebb 3 m<sup>2</sup> felülettel helyezhető el.

(2) Reklámvilágítás, fényreklám csak olyan módon helyezhető el, hogy a fényhatás az építmények és a helyiségek rendeltetésszerű használatát ne akadályozza; a környezet rendeltetésszerű használatát ne zavarja, a közlekedés biztonságát ne veszélyeztesse

(3) Műemléki környezetben fényreklám nem helyezhető el.

(4) Új épület elhelyezésénél, meglévő épület átalakításánál, funkcióváltásánál, homlokzati felújításánál az intézmények cégéreinek, hirdetőtábláinak méretét és elhelyezését a homlokzattal együtt kell tervezni és kialakítani.

(5) Meglévő épület esetében cégér vagy hirdetőtábla csak a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve helyezhető el.

## **III. FEJEZET**

## **A KÖZMŰVEKRE ÉS A KÖZMŰVESÍTÉSRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

### **9. Közművekre és közművesítésre vonatkozó általános előírások**

#### **9.§**

(1) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás), valamint az elektronikus hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági-, védőtávolsága számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani.

(2) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, továbbá bármi egyéb okból funkciót veszített, feleslegessé vált közművet el kell bontani, az indokoltan földben maradó vezeték tömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.

(3) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében, az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani, továbbá a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy a zöldfelületi előírásokban meghatározottak szerinti utcai fasorok telepítését ne akadályozzák meg.

(5) A közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenésre, illetve a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag) figyelemmel kell lenni.

(6) Az építési övezetekben a közműellátás mértékét és módját a HÉSZ-ben meghatározottak szerint kell biztosítani.

## **10. Vízellátás, szennyvízelvezetés**

### **10.§**

(1) A település beépítésre szánt területein, illetve belterületén, ahol a szennyvízcsatorna-hálózat nem épült ki, illetve a tisztítómű tovább nem terhelhető, új épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni, illetve az engedélyek érvényét meghosszabbítani csak akkor lehet, ha a vízügyi hatóság által engedélyezett egyedi szennyvízkezelő berendezés létesült.

(2) Beépítésre nem szánt területen a vezetékes ivóvízhálózatra rákötött telkeknek a megépült szennyvíz-hálózatra való rákötése a szennyvízcsatorna-hálózat átadását követően egy éven belül kötelező.

(3) Beépítésre nem szánt területen, amennyiben nincs lehetőség a szennyvízcsatorna-hálózathoz történő csatlakozás, új épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni csak vízzáró szennyvíztároló, illetve a környezetvédelmi és a vízügyi hatóság által engedélyezett egyedi szennyvízkezelő berendezés esetén lehet.

(4) Ahol a teljes közművesítettség elő van írva, ott házi vízbekötés csak az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózatra történő rákötést követően történhet, egyéb helyen a követelmények szerint kiépített közműpótló megléte a feltétel.

## **11. Csapadékvíz elvezetés**

### **11.§**

(1) Csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető.

(2) A 20 fh-nél nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett területekről az összegyűlő csapadékvíz csak környezetvédelmi műtárgyon (olaj-izapfogó) keresztül vezethető a befogadóba.

## **12. Energia, hírközlés**

### **12.§**

(1) A település beépítésre szánt területén új közép-, kiefeszültségű, közvilágítási villamos energia ellátási valamint hírközlő hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell megépíteni.

(2) Belterület már beépített területén, ahol a villamos energia ellátás hálózatai föld feletti vezetésűek, új villamos energia elosztási, közvilágítási vezetékeket és az elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

(3) Külterületen az új villamos energia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

(6) Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.

#### **IV. FEJEZET A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA ÉS VÉDELMÉRE VONATKOZÓ HELYI RENDELKEZÉSEK**

##### **13. Az épített örökség védelme**

###### **13.§**

- (1) Zalaszentmártonban nincs ismert régészeti terület.
- (2) A műemlék templom körül műemléki terület lett kijelölve.
- (3) A település építészeti értékeinek és sajátos karakterének megőrzése érdekében a Képviselő Testület a szabályozási tervben jelölt helyi értékvédelmi területet - külön rendeletben - helyi védelemben részesíti.
- (4) A település építészeti értékeinek és sajátos karakterének megőrzése érdekében a Képviselő Testület a szabályozási tervben jelölt ingatlanokat - külön rendeletben - helyi védelemben részesíti.
- (5) Régészeti érintettség esetén a vonatkozó jogszabályi előírások alapján kell eljárni.

#### **V: FEJEZET A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ HELYI RENDELKEZÉSEK**

##### **14. Táj- és természeti értékek védelme**

###### **14.§**

- (1) Külterületen levő fasorok, védőerdősávok megőrzéséről gondoskodni kell.
- (2) Mezőgazdasági és erdőterületen a hagyományos történelmi tájkarakter védelme érdekében elsősorban a helyi építési hagyományoknak megfelelő tájba illő épületek építhetők.
- (3) A szőlőhegyi tájkarakter védelme érdekében a kertes- és borvidéki mezőgazdasági területek egységes építészeti karakterét, a történelmi szerkezetét meg kell őrizni.
- (4) Külterületi fásítás, erdősítés esetén törekedni kell honos fafajok telepítésére, és honos erdőállományok kialakítására. Az inváziós fa- és cserjefajok alkalmazása kerülendő.
- (5) A vízfolyások menti sávban megtelepedett fás szárú növényzet védelmét a vízfolyások karbantartási munkáihoz szükséges feltételek biztosítása mellett kell megoldani.

##### **15. Környezetvédelem**

###### **15.§**

- (1) Zalaszentmárton közigazgatási területén csak olyan létesítmények üzemeltethetők, amelyek a levegőtisztaság-védelmi előírásokat teljesítik.
- (2) A településen csak olyan létesítmények üzemeltethetők, amelyek nem okoznak a vonatkozó jogszabályokban előírt határértéknél nagyobb zaj-, illetve rezgésterhelést.

- (3) A már kialakult vízmosásokat rendezni kell (vízerózióknak kitett területen): a további eróziót meg kell akadályozni.
- (4) Az üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei  
 a) falusias lakóterületen,  
 b) különleges területek közül a temető, horgász központ,  
 c) zöldterületen (a terület-felhasználás megkötése nélkül) nem haladhatják meg nappal az 50 dB, éjszaka a 40 dB határértéket.
- (5) Az üzemi létesítményektől származó zaj terhelési határértékei  
 a) kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület,  
 b) mezőgazdasági és erdőterület, azon területrészein, ahol zajtól védendő épület, rendeltetés található nem haladhatják meg nappal a 60 dB, éjszaka az 50 dB határértéket.

## VI. FEJEZET TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEKRE ILLETVE ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

### 16. Beépítésre szánt területek

#### 16.§

Zalaszentmárton közigazgatási területén a beépítésre szánt területek használatuk általános jellege, valamint sajátos használatuk szerint a következő terület-felhasználási egységbe sorolandók:

	Általános használat szerint	Sajátos használat szerint	Jel
1	Lakóterület	Falusias lakóterület	Lf
2	Vegyes terület	Településközpont vegyes terület	Vt
3	Gazdasági terület	Kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz
4	Különleges terület	Temető	Kt
		Szennyvíztisztító	Kszt
5	Üdülőterület	Üdülőházas terület	Üü

### 17. Falusias lakóterület

#### 17.§

- (1) A lakóterület elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) **Lf** falusias lakóterület:

Övezeti jele	Beépítés módja	Legnagyobb beépítettség %	Legnagyobb építmény-magasság m	Telek legkisebb területe m <sup>2</sup>	Minimális zöld-felület	Közművesítettség mértéke
1 Lf	O (oldalhatáron álló)	30 (20*)	4,5**	700	40	teljes

\* 2000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telkek esetén maximum 20 %.

\*\* A lejtő felőli oldalon a legnagyobb homlokzatmagasság nem lehet több 5,5 m-nél.

- 3) A területen elhelyezhető létesítmények:  
 a) lakóépület;



- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület;
- c) szálláshely szolgáltató épület;
- d) helyi egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
- e) a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású egyéb - nem nagyüzemi - gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény;
- f) kézműipari építmény.
- g) üzemanyagtöltő állomás;

- (4) a) Előkert: 5,0 m, kivéve, ahol a szabályozási terv másként rendelkezik.  
 b) Minimális oldalkert:  
 ba) oldalhatáron álló beépítés esetén: 4,5 m.  
 bb) szabadonálló beépítés esetén: 3,0 m,  
 c) Minimális hátsókert: minimum 6,0 m, az ettől való eltérést a szabályozási terv tartalmazza.  
 d) A járművek elhelyezése vonatkozásában az OTÉK rendelkezéseit kell figyelembe venni.  
 e) Tetőforma: jellemzően magastető, hajlásszög: 30° – 45°, a gerinc utcára merőleges legyen.  
 f) A tetőhéjzat nem lehet: fémlemez, „cserepes” fémlemez kék színű bitumenes zsindefedés, hullámpala.  
 g) Minimális új telekszélesség (átlagosan értendő): 14,0m. Minimális telekméret az utcai telekhatár vonalában 8,0 m.
- (5) Kerítések:  
 a) Az utcai oldalon a kerítés átlagos magassága 2,1 m-nél magasabb nem lehet. Törekedni kell a természetes anyagok használatára: kő, fa, élsővény, stb.  
 b) A telkek közötti kerítés nem lehet 1,8 m-nél magasabb. Tömör (beton, tégl) kerítés nem lehet, áttörten (min. 20 %-ban) kell kialakítani a levegő mozgását biztosítva.
- (6) Egy telken elhelyezhető főépületek száma:  
 - 2000 m<sup>2</sup>-es teleknagyság alatt: 2 db,  
 - 2000 m<sup>2</sup>-es teleknagyság felett: 3 db.
- (7) A főépületet kiegészítő épület építménymagassága nem lehet nagyobb, tömegével annak tömegarányait kell követni. Terepszint alatti építmény nagysága legfeljebb 10 %-al haladhatja meg a legnagyobb beépítettség mértékét.

## 18. Vegyes terület

### 18.§

- (1) A vegyes terület lakó- és kereskedelmi, igazgatási, szolgáltató gazdasági épületek vegyesen történő elhelyezésére szolgál.
- (2) **Vt** településközpont vegyes terület:

Övezeti jele	Beépítés módja	Legnagyobb beépítettség %	Legnagyobb építmény-magasság m	Telek legkisebb területe m <sup>2</sup>	Minimális zöld-felület	Közművesítettség mértéke	
1	Vt	SZ (szabadon álló)	40	6,5	1000	40	teljes

(3) A területen elhelyezhető épületek:

- a) lakóépület;
- b) igazgatási épület;
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek
- d) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
- e) sportépítmény;
- f) üzemanyagtöltő,
- g) nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.

(4)

- a) Előkert: 5,0 m.
- b) Oldalkert: Szabályozási Terv szerint.
- c) Minimális hátsókert: 6,0 m, az ettől való eltérést a szabályozási terv tartalmazza.
- d) A járművek elhelyezése vonatkozásában az OTÉK rendelkezéseit kell figyelembe venni.
- e) Tetőforma: amennyiben magastető, akkor a hajlásszög  $20^\circ - 45^\circ$ . Lapostetős épület is tervezhető.
- f) Tetőhéjazat nem lehet: „cserepes” fémlemez, kék színű bitumenes zsindelyfedés, hullámpala.

(5) Melléképület különállóan nem építhető, csak a főépülettel egy tömegben. A főépületet kiegészítő épület építménymagassága nem haladhatja meg a főfunkciót tartalmazó épületét, tömegével annak tömegarányait kell követni.

(6) Terepszint alatti építmény nagysága legfeljebb 10 %-al haladhatja meg a legnagyobb beépítettség mértékét.

(7)

- Kerítések:
  - a) Az utcai oldalon a kerítés átlagos magassága 2,1 m-nél magasabb nem lehet. Törekedni kell a természetes anyagok használatára: kő, fa, élő sövény, stb.
  - b) A telkek közötti kerítés nem lehet 1,8 m-nél magasabb. tömör (beton, tégl) kerítés nem lehet, áttörten (min. 20 %-ban) kell kialakítani a levegő mozgását biztosítva.

## 19. Gazdasági terület

### 19.§

(1) A gazdasági terület elsősorban gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.

(2) **Gksz** Kereskedelmi, szolgáltató terület:

Övezeti jele	Beépítés módja	Legnagyobb beépítettség %	Legnagyobb építménymagasság m	Telek legkisebb területe m <sup>2</sup>	Minimális zöld-felület	Közművesítettség mértéke	
1	Gksz	SZ (szabadon álló)	50	7,5	1200	20	teljes

(3) A területen elhelyezhető épületek:

- a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület;

- b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások;
- c) igazgatási, egyéb iroda épület;
- d) üzemanyagtöltő;

(4) Nem helyezhető el:

- a) jelentős mértékű zavaró hatású tevékenységet magába foglaló épület;
- b) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
- c) egyéb közösségi szórakoztató épület.

(5)

- a) Előkert: 6,0 m,
- b) Minimális oldalkert: 6,0 m,
- c) Minimális hátsóker: 6,0 m.
- d) A járművek elhelyezése vonatkozásában az OTÉK rendelkezéseit kell figyelembe venni.

(6) Terepszint alatti építmények csak a beépítésre szánt területen helyezhetők el, alapterülete nem lehet nagyobb a megengedett beépítettség 10%-ánál.

## 20. Különleges terület

### 20.§

(1) **Ktem:** temető

Övezeti jele	Beépítés módja	Legnagyobb beépítettség %	Legnagyobb építmény-magasság m	Telek legkisebb területe m <sup>2</sup>	Minimális zöld-felület	Közművesítettség mértéke	
1	Ktem	SZ (szabadon álló)	5	5 (6*)	K	60	teljes

A temető használatának rendjét az Önkormányzat a temető rendjével foglalkozó helyi rendelettel szabályozza.

\*Harangtorony, kápolna építése estén az építménymagasság 6,0 m lehet.

(2) **Kszt:** szennyvíztisztító területe

Övezeti jele	Beépítés módja	Legnagyobb beépítettség %	Legnagyobb építmény-magasság m	Telek legkisebb területe m <sup>2</sup>	Minimális zöld-felület	Közművesítettség mértéke	
1	Kszt	SZ (szabadon álló)	5	5	K	60	teljes

Építhető: a szennyvíztisztítással összefüggő létesítmények.

## 21. Üdülőterület

### 21.§

(1) Az üdülőházas területeken üdülőépületek, üdülőtáborok, kempingek, szállodák helyezhetők el, mely túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgál.

(2) **Üü** üdülõházas terület:

Övezeti jele	Beépítés módja	Legnagyobb beépítettség %	Legnagyobb építmény-magasság m	Telek legkisebb területe m <sup>2</sup>	Minimális zöld-felület	Közművesítettség mértéke
1	Üü SZ (szabadon álló)	30	7,5	1000	40	teljes

- (3) a) Elõkert: szabályozási terv szerint.  
b) Oldalkert: szabályozási terv szerint illetve min. 3,75 m.  
c) A járművek elhelyezése vonatkozásában az OTÉK rendelkezéseit kell figyelembe venni.
- (4) Terepszint alatti építmény nagysága legfeljebb 10 %-al haladhatja meg a legnagyobb beépítettség mértékét.

## 22. Beépítésre nem szánt terület

**22.§** Zalaszentmárton területén beépítésre nem szánt területek az építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következõ terület-felhasználási egységek közé sorolandók:

	Általános használat szerint	Jel
1	Közlekedési és közmű területek	Kõu-k, Kõu
2	Különleges terület: horgászat	Kh
3	Erdõterület: gazdasági célú erdõterület védelmi célú erdõterület	Eg Ev
4	Mezőgazdasági terület: kertes mezőgazdasági terület: általános mezőgazdasági terület:	Mk Má, Má-1, Má-2
	Vízgazdálkodási terület:	V
5	Zöldterület:	Z

## 23. Közlekedési és közmű terület

### 23.§

- (1) A közlekedési és közmű területek: közlekedési létesítmények (utak, járdák) és közművek elhelyezésére szolgáló területek.
- (2) A közlekedési területek és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási Terv ábrázolja.
- (3) A közlekedési létesítmények körébe a következõk tartoznak:
- |   | Szab. szélesség |
|---|-----------------|
| <i>Belterületen:</i>  |                 |
| - helyi gyűjtõ út: Kossuth L. utca: <b>Kõu-k</b>            | kialakult       |
| - kiszolgáló utak: <b>Kõu-k</b>                             | kialakult       |
| <b>Kõu</b>  | 12 m            |
| - gyalogút:   | 3 m             |
| <i>Külterületen: minden út (zártkerti és régi utak is):</i> | 8 m             |

- (4) A közlekedési területen elhelyezhetők:
- közlekedési építmények,
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
  - hirdető berendezések,
  - közúti közlekedés váróhelyei,
  - szobor, díszkút,
  - távbeszélő fülke.
- (5) Közterületi parkolókat csak fásítással lehet kialakítani.
- (6) A mezőgazdasági utak közútra való csatlakozási pontjainál "sárrázó" burkolatot kell építeni.

## 24. Különleges beépítésre nem szánt terület

### 24.§

- (1) **Kh:** horgászati célú terület

Övezeti jele	Beépítés módja	Legnagyobb beépítettség %	Legnagyobb építménymagasság m	Telek legkisebb területe m <sup>2</sup>	Minimális zöldfelület
1 Kh	SZ (szabadonálló)	2	4,5	2000	80

- (2) Építési hely kialakítás: (az út tengelyre mért 8 m-es út szabályozási szélességet figyelembe véve) előkert: 6,0 m, oldalkert 3 m, hátsókert: 6 m.
- (3) A területen elhelyezhető épületek: a horgásztóval és a turizmussal összefüggő funkciók (vendéglátó, szolgáltató, szálláshely szolgáltató épület).
- (4) a) A járművek elhelyezése vonatkozásában az OTÉK rendelkezéseit kell figyelembe venni.  
b) Amennyiben a tetőforma magastetős, hajlásszöge 20° – 45° között lehet.  
c) Tetőhéjazat nem lehet: „cserepes” fémlemez, kék színű bitumenes zsindelyfedés, hullámpala.
- (5) Melléképület különállóan nem építhető, csak a főépülettel egy tömegben. A főépületet kiegészítő épület építménymagassága nem lehet nagyobb, tömegével annak tömegarányait kell követni.
- (6) Kerítés nem építhető, csak természetes növényzettel hangsúlyozható (sövény).

## 25. Erdőterület

A gazdasági célú erdőterületű és a védelmi erdőterületű övezetekben a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény Ökológiai folyosó kiemelt térségi övezetére (Ö-2) és a Térségi jelentőségű tájképvédelmi övezetére (T-1) vonatkozó szabályozási előírások betartandók.

### 25.§

- (1) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.

- (2) Az erdőterület rendeltetése szerint:  
 - gazdasági célú erdőterület: **Eg**  
 - védelmi célú erdőterület: **Ev**
- (3) A gazdasági erdőterületen (**Eg**) 10 ha-t meghaladó területnagyságú telken 0,3 %-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.  
 a) A beépítést tájba illeszkedően kell megtervezni, legfeljebb 4,5 m-es építménymagasságú épület(ek) építhetők.  
 b) Az épületek lefedése magastetős legyen (35-45°).  
 c) A tetőhéjazat cserép legyen, nyílászárók fából készüljenek.  
 d) Kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási ill. erdőgazdálkodási célból szabad.
- (4) Védelmi rendeltetésű erdőterületen (**Ev**) épületet elhelyezni nem lehet.
- (5) A kiváló termőhelyi adottságú erdőterület határai a szabályozási terven ábrázolva vannak.
- (6) A gazdasági célú erdőterületre (Eg) és a védelmi célú erdőterületre (Ev) egyaránt vonatkozó előírások:  
 a) a látványvédelem szempontjait mind az építészeti, mind pedig az egyes építmények megvalósítása során kiemelten kell érvényesíteni.  
 b) közlekedési létesítmények abban az esetben és módon jelölhetők ki, ha az ökológiai kapcsolatok működése biztosíthat.  
 c) közlekedési építmények a terepi adottságokhoz alkalmazkodva, tájba illesztve helyezhetők el.  
 e) új építmény elhelyezése, műszaki infrastruktúra telepítése csak tájba illesztve és a természetvédelmi hatóság és kezelő hozzájárulása alapján történhet.  
 f) 10 m magasságot meghaladó építmény – kápolna, kizárólag kilátó rendeltetésű építmény, víztorony kivételével – nem létesíthető, csarnok jellegű épület, reklám célú hirdető építmény elhelyezése nem engedélyezhető.  
 g) a területen környezetszennyező tevékenység nem folytatható, csak természetes és környezetkímélő módszerek, gazdálkodás alkalmazható.

## 26. Mezőgazdasági terület

### 26.§

- (1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és –tárolás építményei helyezhetők el.
- (2) A mezőgazdasági területek rendeltetésük szerint:  
 kertes mezőgazdasági terület **Mk**  
 általános mezőgazdasági terület **Má; Má-1; Má-2**
- (3) A kertes mezőgazdasági területen (**Mk**): elsősorban a tárolás, szőlőfeldolgozás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el.  
 1. a 2000 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű, művelt telken elsősorban a terület rendeltetésének megfelelő, műveléssel összefüggő építmény (tárolás, szőlő feldolgozás, borturizmus, stb.) - 3%-os beépítettséggel - helyezhető el;  
 2. kertgazdasági területen az épület elhelyezésének szabályai:  
 a) az építési határvonalat a kiszolgáló út úttengelyétől mérve 10 m-re kell meghatározni (8 m-es út szabályozási szélességet figyelembe véve 6 méteres előkerttel).

- b) az építménymagasság nem lehet több 4,0 m-nél. Az építmény legmagasabb pontja a 6 m-t nem haladhatja meg.
- c) a beépítési mód oldalhatáron álló (északi vagy keleti határon). Szabadonálló beépítés csak 20 m-nél szélesebb telek esetén lehetséges.
- d) A tetőforma magastető, hajlásszög 35-45° között lehetséges. A fedés cserépfedés, fa zsindely vagy nádtető\* lehet.
- e) a nyílászárókat fából kell készíteni, műanyag nem lehet.
- f) kerítés csak természetes anyagból építhető.
- g) a felújítás, átalakítás ill. korszerűsítés valamint új épület építése során a helyi építészeti adottságokat, stílusjegyeket, alkalmazott anyagokat figyelembe kell venni.
- h) épületet építeni csak művelt telken lehetséges. Műveltnek az a telek minősül, amelynek legalább 80 %-án intenzív kertészeti kultúra található.
- i) szakrális építmény (kápolna, kereszt, kőkép, stb.) a telek méretétől függetlenül elhelyezhető.
- j) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény Kertgazdasági terület övezetére (M-2) vonatkozó előírások betartandók.

(4) Az általános mezőgazdasági terület: **Má**

1. Szántó művelésű ágú területen 20 ha és az azt meghaladó terület nagyság felett a rendeltetés használatot szolgáló, lakófunkciót is kielégítő épület építhető. Beépíthető a telek 0,3 %-a, de a beépített terület 1000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg.

2. Gyep (rét, legelő) művelési ágú területen 5 ha és az azt meghaladó terület nagyság felett hagyományos, almos állattartó, lakófunkciót is kielégítő épület építhető. Beépíthető a telek 1,0 %-a, de a beépített terület az 1000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg.

3. Épületet létesíteni csak a legalább 80%-ban művelt telken lehet, ahol a beépítés feltételeként az a művelési ág fogadható el, amely a telek művelt területének 60%-án meghatározó, azon a vegyes művelésű telken, ahol egyik művelési ág sem éri el a 60%-ot, a legszigorúbb beépítési szabályokkal rendelkező művelési ágra vonatkozó előírás szerint lehet építeni.

4. A mezőgazdasági területeken vezető utak mentén két oldalt egy-egy sor fát kell telepíteni.

5. Új gazdasági telephely, birtokközpont legalább 2 ha területű telken alakítható ki - a birtokközpont építési helyéül szolgáló település és a szomszédos települések közigazgatási területéhez tartozó – legalább 50 ha összterületű, több telekből álló birtok esetén. A beépített terület nagysága a birtok összterületének 1%-át és a beépített telek területének 25%-át nem haladhatja meg.

6. az általános mezőgazdasági területen az épület elhelyezésének szabályai:

- a) az építési határvonalat a kiszolgáló út úttengelyétől mérve 10 m-re kell meghatározni (8 m-es út szabályozási szélességet figyelembe véve 6 méteres előkerttel).
- b) az építménymagasság nem lehet több 6,0 m-nél.
- c) a beépítési mód szabadonálló.
- e) a tetőforma a funkciónak megfelelően alakítandó ki.

7. A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény Általános mezőgazdasági terület övezetére (M-1) vonatkozó előírásai betartandók, amely előírások alkalmazandók a szőlőművelési ágú és gyümölcsös művelési ágú területek esetében is.

(5) Az általános mezőgazdasági terület: **Má-1**

a) az övezetben építmény nem helyezhető el.

- b) a mezőgazdasági területeken vezető utak mentén két oldalt egy-egy sor fát kell telepíteni.
- c) a területen környezetszennyező tevékenység nem folytatható, csak természetes és környezetkímélő módszerek, gazdálkodás alkalmazható.
- e) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény Ökológiai folyosó kiemelt térségi övezetére (Ö-2) és a Térségi jelentőségű tájképvédelmi övezetére (T-1) vonatkozó szabályozási előírások betartandók.

(6) Az általános mezőgazdasági terület: **Má-2**

1. Szántó művelési ágban lévő területen 20 ha és azt meghaladó telekméret esetén a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló, a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek a 0,3%-át, és az 1000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg;

2. Gyep (rét, legelő) művelési ágú területen 5 ha és az azt meghaladó területnagyság felett hagyományos, almos állattartó, lakófunkciót is kielégítő épület építhető. Beépíthető a telek 1,0 %-a, de a beépített terület az 1000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg.

3. Épületet létesíteni csak a legalább 80%-ban művelt telken lehet, ahol a beépítés feltételeként az a művelési ág fogadható el, amely a telek művelt területének 60%-án meghatározó, azon a vegyes művelésű telken, ahol egyik művelési ág sem éri el a 60%-ot, a legszigorúbb beépítési szabályokkal rendelkező művelési ágra vonatkozó előírás szerint lehet építeni.

4. A mezőgazdasági területeken vezető utak mentén két oldalt egy-egy sor fát kell telepíteni.

5. Az általános mezőgazdasági területen (**Má-2**) az épület elhelyezésének szabályai:

a) új épület vagy építmény elhelyezése tájba illesztve, a történeti tájszerkezet, a tájképi adottságok megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok figyelembevételével történhet.

b) a látványvédelem (kilátás, rálátás) szempontjait mind az építészeti tervezés, mind pedig az egyes építmények megvalósítása során kiemelten kell érvényesíteni.

c) az építési vonalat a kiszolgáló út úttengelyétől mérve *minimum* 12 m-re kell meghatározni (8 m-es út szabályozási szélességet figyelembe véve 8 méteres előkerttel).

d) az építménymagasság nem lehet több 6,0 m-nél.

e) a beépítési mód szabadonálló.

f) a tetőforma a funkciónak megfelelően alakítandó ki.

g) a közmű és elektronikus hírközlési nyomvonalas hálózatok és járulékos műtárgyaik kiépítésénél, illetve a meglévő hálózatok korszerűsítésénél a tájkép védelme és az esztétikai követelmények érvényesítése céljából tájba illesztett módon, a tájképvédelmi célok megvalósítását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával, a műszaki lehetőségek és a védett értékek védelmi szempontjainak mérlegelésével terepszint alatti elhelyezést kell biztosítani;

h) csarnok jellegű épület és reklámcélú hirdető építmény nem helyezhető el.

6. a művelési ág váltása, illetve a más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében az illetékes természetvédelmi hatóság hozzájárulásával engedélyezhető.

7. A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény Térségi jelentőségű tájképvédelmi övezetére (T-1) vonatkozó szabályozási előírások, az Általános mezőgazdasági terület övezetére (M-1) vonatkozó előírásai betartandók, amely előírások alkalmazandók a szőlőművelési ágú és gyümölcsös művelési ágú területek esetében is.



8. Birtokközpont kialakítása nem lehetséges.

## 27. Vízgazdálkodási terület

### 27.§

- (1) A vízgazdálkodással összefüggő területek:
  - a) folyóvizek medre és parti sávja;
  - b) állóvíz medre és parti sávja (halastó).
- (2) A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.
- (3) A vízfolyások szabályozásánál figyelemmel kell lenni:
  - a) az élőhelyek védelmére,
  - b) a partvonalak kialakítása növényzettel fedett legyen, beton meder kialakítása nem engedhető meg.

## 28. Zöldterület

### 28.§

- (1) A zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület (közkert, közpark).
- (2) **Z:** zöldterület.

Övezeti jele	Beépítés módja	Legnagyobb beépítettség %	Legnagyobb építménymagasság m	Telek legkisebb területe m <sup>2</sup>	Minimális zöldfelület	
1	Z	SZ (szabadon álló)	2	3,5	K	90

A meglévő zöldterületek nem oszthatók.

- (3) A zöldterületen elhelyezhető: a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.).

## 29. Mellékletek:

29.§ Jelen rendelethez tartozó Szabályozási Tervek:

- a) 1. sz. melléklet: SZ-1 jelű Szabályozási (belterületi) Terv M=1:2000
- b) 2. sz. melléklet: SZ-2 jelű Szabályozási (külterületi) Terv M=1:10000

## **VII. FEJEZET**

### **30. Záró rendelkezések**

- 30.§** (1) Jelen rendelet a kihirdetés napjától számított 30. napon lép hatályba.  
(2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.  
(3) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a 12/2008. (XII. 30) önkormányzati rendelet hatályát veszti.

Zalaszentmárton, 2013.június 04.

Dancs Szilveszter Zoltán  
polgármester

Kovács Katalin  
jegyző

**Kihirdetve:**

**Zalaszentmárton, 2013. június 06. napján**

**Kovács Katalin**  
**jegyző**

**Függelékek:**

- a) 1. sz. függelék: Védett műemlékek
- b) 2. sz. függelék: Műemléki környezet által érintett ingatlanok
- c) 3. sz. függelék: Helyi védelemre javasolt épületek

1. sz. függelék:

**Védett műemlékek:**

<b>Cím</b>	<b>Hrsz</b>	<b>Megnevezés</b>
Kossuth L. utca	80/1	<b>R. k. templom (tsz.: 6543)</b>

2. sz. függelék:

**Műemléki környezet által érintett ingatlanok:**

<b>Cím</b>	<b>Hrsz</b>
Kossuth L. u. 2.	83
Rákóczi F. u. 2.	84
Kossuth L. u. 47.	45
Kossuth L. u. 43.	47
Kossuth L. u. 39.	48.

3. sz. függelék:

**Helyi védelemre javasolt épületek:**

<b>Cím</b>	<b>Hrsz</b>	<b>Megnevezés</b>
Kossuth L. u. 47.	45	Lakóépület
Temető	106	Régi kereszték, síremlékek
Szőlő hegy	1075/1	Pince
Szőlő hegy	955	Pince, présház
Kossuth L. u. 21.	59	V. iskola, lakóépület
Kossuth L. u. 33.	51	Lakóház
Kossuth L. u. 63.	36	Lakóház
Kossuth L. u. 83.	25	Lakóház
Kossuth L. u. 18.	109	Lakóház
A település területén lévő összes 19. ill. 20. századi út menti kereszt, szobor: 1016; 57;		