

## Hegymagas Község Önkormányzata Képviselőtestületének

### 10/2002. (VIII. 29.) Kt. sz. rendelete Hegymagas község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről

*(Egységes szerkezetbe foglalva 2002. szeptember 14.)*

Hegymagas Község Önkormányzatának Képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§-ában, valamint a helyi önkormányzatokról szóló, módosított 1990. évi LXV. törvény 8.§. (1) bekezdésében biztosított feladat- és jogkörében eljárva, továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (továbbiakban: OTÉK) szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 4.§. (3) bekezdésében biztosított felhatalmazással élve a mellékelt dokumentáció alapján az alábbi rendeletet alkotja.

#### **Általános előírások**

##### Az előírások hatálya

###### 1.§.

Jelen építési szabályzat hatálya Hegymagas község (továbbiakban település) igazgatási területére terjed ki.

##### Az előírások alkalmazása

###### 2.§.

- (1) Az előírásokat az ArchiTop Építésziroda Kft. tervezőirodája által készített R-2 jelű szabályozási tervvel (közigazgatási terüle), és az R-3 jelű szabályozási tervvel (központi terület) együtt kell alkalmazni.
- (2) A 1.§-ban meghatározott település területén területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épüleegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni és ezekre hatósági engedélyt adni - az országos érvényű rendelkezések mellett - csak a szabályozási terv és a jelen építési szabályzat rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően szabad.

## A szabályozás elemei

### 3.§.

- (1) Kötelező szabályozási elemek
  - a.) Beépíthető terület határvonala.  
A beépített és beépítésre szánt, illetőleg beépítésre nem szánt terület határa.
  - b.) Szabályozási vonal  
A szabályozási vonal a közterületet és nem közterületet elválasztó vonal, a szabályozási terv tünteti fel.
  - c.) Területfelhasználás módja és határa
  - d.) Építési övezet, övezet előírásai és határa
  - e.) Építési határvonal
  - f.) *Védőterület határa*<sup>1</sup>
- (2) Irányadó szabályozási elemek
  - a.) Irányadó telekhatár  
Az irányadó telekhatár a szabályozási terv által javasolt telekkialakítást rögzíti.
  - b.) Megszüntető jel  
A szabályozási terv által megszüntetendő telekhatárokat jelöli.
- (3) A kötelező szabályozási elemek módosítása csak a szabályozási terv módosításával hajtható végre.
- (4) Az irányadó szabályozási elemek pontosítását, módosítását az építési hatósági engedélyezheti. Ehhez szükség szerint településrendezési szakvéleményt kérhet.
- (5) A helyi védettségre és törlésre vonatkozó 1. sz. melléklet a szabályozási terv módosítása nélkül önkormányzati rendelettel módosítható, építészeti szakvélemény alapján.

## Az építés általános feltételei

### 4.§.

- (1) Építési telken és területen az egyes területfelhasználási egységek (építési övezetek és övezetek) előírásainak megfelelő építmény akkor helyezhető el, ha
  - a.) biztosítható az építési telek közútról, illetve magánútról gépjárművel történő közvetlen megközelíthetősége
  - b.) a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamos energia, vezetékes ivóvíz (szükség esetén technológiai víz) ellátás és a megközelíthetőség,
  - c.) a keletkező szennyvíz ártalommentes elhelyezése, és a csapadékvíz elvezetése, a szennyvízcsatorna megépítése után a szennyvizek csatornában való elvezetése, továbbá

---

<sup>1</sup> Beiktatta a 12/2002.(X.02.) Kt. sz. rendelet. Hatálybalépés napja 2002. október 3.

- d.) a használat során keletkező nem veszélyes és veszélyes hulladékok elszállításának vagy ártalommentes elhelyezésének, illetőleg helyi komposztálásának lehetősége egyidejűleg biztosítható, és
- e.) az építmény nem befolyásolja károsan a felszín alatti vizek szintjét, mozgását és tisztaságát,
- f.) a levegő minőségét, valamint
- g.) a vonatkozó zajvédelmi rendeletekben előírt határértékeknél nagyobb zajterhelést nem okoz.

### A telekalakítás és az építési engedélyezési eljárás helyi szabályai

#### 5.§.

- (1) Telekalakítás a meglévő telekstruktúrához igazodva az övezeti előírások szerinti minimális teleknagyság betartásával és a tervezett úthálózat kötelező szabályozási vonalainak figyelembevételével engedélyezhető.
- (2) A telkek területén tereprendezési munkák - a talajerózió elkerülése végett - csak hatóságilag engedélyezett tereprendezési terv alapján végezhetők (bevágás, feltöltés, rézsű, támfal stb.).
- (3) Közterületről látható épülethomlokzaton, építményfelületen alkalmazott mindenfajta reklám, hirdetés létesítése, festése, felszerelése építési engedély alapján alakítható ki.
- (4) Felvonulási épület építési engedély alapján kizárólag az építkezés időtartamára létesíthető, és a használatba vétel időpontjaiba, de maximum 3 évig tartható fenn.
- (5) Amennyiben a földrészletek tényleges és ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ága eltér, úgy az építési engedély kiadását megelőzően az eltérést rendezni kell, hogy az engedélyezés, az államigazgatási eljárás a tényleges művelési ágnak megfelelően történjen.
- (6) A termőtalaj védelme érdekében, építmények termőföldön (kül- és belterületen) történő építésügyi hatósági engedélyezése során érvényre kell juttatni azt, hogy az elhelyezés a környező területen a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa.
- (7) Az építmények kivitelezése során a kivitelező, üzemeltetés során az üzemeltető köteles gondoskodni a humuszos termőréteg megmentéséről. A kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében ne okozzanak kárt.
- (8) Külterületen és a védett beépítésre szánt területen az ingatlan használatára vonatkozó tervlap az engedélyezési terv részeként benyújtandó, az épületeken és a közműveken kívül a burkolt felületeket, növényzetet, tereprendezést is feltüntetve.
- (9) A Magyar Geológiai Szolgálat bevonása szükséges az elvi építési és az építési engedélyezési eljárásba az alábbi építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatban:

- négy beépített szintnél magasabb, vagy 7 méternél nagyobb fesztávú tartószerkezeteket tartalmazó, előre gyártott vagy vázas tartószerkezetű épületeknél,
- 5 méternél nagyobb szabadmagasságú, földet megtámasztó építményeknél,
- 3 méternél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel járó építkezés esetén,
- a felsoroltakon túlmenően azokban az esetekben, amikor a lakosság, a tervező, vagy az Önkormányzat kedvezőtlen, az általajjal összefüggő jelenséget észlel.

### Külterület és belterület

#### 6.§.

- (1) A belterületi határ módosításáról a szabályozási tervnek és jelen előírásoknak megfelelően kell gondoskodni.

### Területfelhasználás

#### 7.§.

- (1) A település területét építési szempontból
- a.) beépített és beépítésre szánt
  - b.) beépítésre nem szánt
- területbe kell sorolni.
- (2) A település területe az alábbi területfelhasználási kategóriákba tagozódik:
- a.) beépített és beépítésre szánt területek építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint
    - lakóterület
      - falusias lakóterület,
    - gazdasági terület
      - kereskedelmi, szolgáltató terület,
      - mezőgazdasági üzemi terület (egyéb ipari terület),
    - különleges terület
      - temető terület,
      - sportterület
  - b.) beépítésre nem szánt területek
    - közlekedési- és közműterület,
    - zöldterület (közpark),
    - erdőterület,
    - mezőgazdasági terület,
    - egyéb terület (vízgazdálkodási terület).
    -

## Beépítésre szánt területek

### Falusias lakóterület

#### 8.§.

- (1) A lakóterületen lakóépületek, mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek, szálláshely szolgáltató épületek, kézműipari építmények, helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, sportlétesítmények, helyezhető el.
- (2) Lakóterületen közműves ivóvíz szolgáltatást, közüzemi villamos energia és gáz szolgáltatást, nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvízelvezetést biztosítani kell, továbbá
  - a.) 2005. december 31-ig épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni, illetve az engedélyek érvényét meghosszabbítani csak akkor lehet, ha az illetékes környezetvédelmi és vízügyi hatóság által elfogadott szennyvíztároló, illetve szennyvíztisztító berendezés létesült;
  - b.) 2005. december 31. után épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni, illetve az engedélyek érvényét meghosszabbítani csak szennyvízcsatorna-hálózat és megfelelő kapacitású tisztítómű megléte esetén lehet.
- (3) Az épületeket a szabályozási terven jelölt építési helyen, a kialakult építési vonalra kell elhelyezni. Ahol ez nem állapítható meg legalább 5 méteres előkertet kell elhagyni, és 10 méteres hátsókerteret kell biztosítani. Oldalkertnek minimum 6 métert el kell hagyni.
- (4) Meglévő lakóépület a telek méretétől függetlenül felújítható, átalakítható, újjá építhető, illetve az építési helyen (előkert, oldalkertek, hátsókerter területének biztosításával) a beépítés mértékéig bővíthető.
- (5) Az építési telkeken a hagyományos, kialakult beépítési mód figyelembe vételével a meghatározott építési helyen több épület is elhelyezhető, melyeket egymáshoz viszonyítva az OTÉK-ban és a tűzvédelmi előírásokban meghatározott módon kell elhelyezni.
- (6) Az épületek csak magastetővel létesíthetők. A tető hajlásszöge 40°-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet. Tetőhéjazatként cserépfedést, nádat, vagy sötét tónusú kiselemes fedést kell alkalmazni. Bitumen zsindely alkalmazása nem megengedett.
- (7) A lakóépületek homlokzatát csak a településre jellemző, természetes anyagokkal és színekkel lehet kialakítani. Erkély nem létesíthető, az épülettömegbe foglalt loggia kialakítható.

- (8) Építési telkeken a be nem épített, és burkolattal el nem látott területeket zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani, gyümölcsfákkal, szőlővel. Burkolt felület a telek területének maximum 10 %-a lehet.
- (9) Lakóterületen gazdasági tevékenység csak akkor folytatható, továbbá telephely csak akkor alakítható ki, ha az a lakóterületet a vonatkozó mindenkori környezetvédelmi határértékeknél nagyobb mértékben nem terheli.
- (10) Az lakóterület telkeit legfeljebb 1,60 m magas, áttört utcai kerítéssel lehet bekeríteni, melynek jellemző anyaga fa, kő lehet. A kerítést javasolt növénytelepítéssel kísérni.
- (11) A lakóépület földszinti padlósíntje az épület mellett kialakított terep legmagasabb szintje felett maximum 0,45 m-re, a legalacsonyabb szintje felett 1,40 m-re lehet.

#### 9.§.

- (1) Az 

FL <sub>1</sub>	0	25
	4.5	800

 jellel ellátott falusias lakóterület (FL<sub>1</sub>) építési övezetben az épületek oldalhatáron álló beépítési móddal, a kialakult beépítési mód figyelembevételével alakítható ki.
- (2) Az övezetben található kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri a 600 m<sup>2</sup>-t. A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon 12 m.
- (3) Az övezetben kialakítható telek területe nem lehet kisebb a 800 m<sup>2</sup>-nél, szélessége nem lehet kevesebb 16 méternél.
- (4) A területen megengedett építési használat határértékei:
- Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 0,5
  - Megengedett legnagyobb beépítettség: 25%
  - Megengedett legkisebb építménymagasság: 2,0 m
  - Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m
  - Megengedett legkisebb zöldfelület: 50 %

#### 10.§.

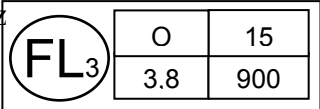
- (1) Az 

FL <sub>2</sub>	0	25
	4.5	900

 jellel ellátott falusias lakóterület (FL<sub>2</sub>) építési övezetben az épületek oldalhatáron álló beépítési móddal alakítható ki.
- (2) Az övezetben található kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri a 600 m<sup>2</sup>-t. A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon 14 m.
- (3) Az övezetben kialakítható telek területe nem lehet kisebb a 900 m<sup>2</sup>-nél, szélessége nem lehet kevesebb 16 méternél.

- (4) A területen megengedett építési használat határértékei:
- Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 0,5
  - Megengedett legnagyobb beépítettség: 25%
  - Megengedett legkisebb építménymagasság: 2,0 m
  - Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m
  - Megengedett legkisebb zöldfelület: 50 %

## 11.§.

- (1) Az  jellel ellátott falusias lakóterület (FL<sub>3</sub>) építési övezetben az épületek oldalhatáron álló beépítési móddal alakítható ki.

- (2) Az övezetben kialakítható telek területe nem lehet kisebb a 900 m<sup>2</sup>-nél, szélessége a homlokvonalon nem lehet kevesebb 16 méternél.
- (3) A területen megengedett építési használat határértékei:
- Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 0,3
  - Megengedett legnagyobb beépítettség: 15%
  - Megengedett legkisebb építménymagasság: 2,0 m
  - Megengedett legnagyobb építménymagasság: 3,8 m
  - Megengedett legnagyobb homlokzatmagasság: 4,0 m.
  - Megengedett legnagyobb épületszélesség: 7,5 m.
  - Megengedett legkisebb zöldfelület: 60 %
- (4) A beépíthető telken egy épülettömeg helyezhető el, amelyen belül kell kialakítani a gépkocsitárolót és a gazdasági helyiségeket

## Gazdasági terület

*Kereskedelmi, szolgáltató terület*

## 12.§.

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, igazgatási, egyéb irodaépületek, üzemannagytöltő, sportlétesítmény helyezhető el.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató területen nem helyezhetők el a környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységek.

- (3) A **KG** övezeti jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetben az épületek szabadonálló beépítési móddal alakíthatók ki. Elhelyezésük meglévő vagy kialakítandó egyedi telkeken történhet.
- (4) Az övezet beépíthető telkeinek minimális mérete 1500 m<sup>2</sup>. A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon 20 m.
- (5) Az övezetben az építési hely 5 méteres előkert, 6 méteres oldalkert, illetve 10 méteres hátsókerttel állapítható meg.
- (6) Kereskedelmi, szolgáltató területen közműves ivóvíz szolgáltatást, közüzemi villamos energia és gáz szolgáltatást, nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvízvezetést biztosítani kell, továbbá
  - a.) 2005. december 31-ig épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni, illetve az engedélyek érvényét meghosszabbítani csak akkor lehet, ha az illetékes környezetvédelmi és vízügyi hatóság által elfogadott szennyvíztároló, illetve szennyvíztisztító berendezés létesült;
  - b.) 2005. december 31. után épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni, illetve az engedélyek érvényét meghosszabbítani csak szennyvízcsatorna-hálózat és megfelelő kapacitású tisztítómű megléte esetén lehet.
- (7) A területen megengedett építési használat határértékei:
  - a.) Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 0,6
  - b.) Megengedett legnagyobb beépítettség: 30%
  - c.) Megengedett legkisebb építménymagasság: 3,0 m
  - d.) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 5,0 m
  - e.) Megengedett legkisebb zöldfelület: 40 %.
- (8) A telkek be nem épített, illetve gazdasági céllal nem hasznosított részét parkosítva kell kialakítani, illetve fenntartani. A telekhatárok mentén az ingatlan tulajdonosának, legkésőbb a használatbavételi engedély kiadásának időpontjáig legalább egy fasort kell kialakítani.
- (9) A területeken elhelyezett létesítmények parkolási igényeit saját területen belül kell biztosítani.
- (10) A szomszédos területeket az azokra vonatkozó mindenkorai környezetvédelmi határértékeknél nagyobb mértékben környezetszennyező, bűzös, fertőző vagy robbanóanyaggal kapcsolatos termelő, tároló létesítmények nem helyezhetők el.
- (11)<sup>2</sup>

### *Mezőgazdasági üzemi terület*

#### 13.§.

- (1) A mezőgazdasági üzemi terület építési övezet növénytermesztés és állattartás, és azokat kiszolgáló létesítmények, a mezőgazdasági üzemi tevékenységgel

---

<sup>2</sup> Hatályon kívül helyezte a 12/2002.(X.02.) Kt. sz. rendelet. Hatályon kívül helyezés napja 2002. október 3.



összeegyeztethető ipari építmény, szociális épület, valamint a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el.

- (2) A **Gü** övezeti jelű mezőgazdasági üzemi terület építési övezetben épületek szabadonálló beépítési móddal alakíthatók ki.
- (3) Az övezet beépíthető telkeinek minimális mérete 2000 m<sup>2</sup>. A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon 30 m.
- (4) Az épületeket a szabályozási vonaltól mért 10 méteres előkert elhagyásával kell elhelyezni. Oldalkertnek és hátsókertnek minimum 10 métert el kell hagyni.
- (5) Mezőgazdasági üzemi terület közműves ivóvíz szolgáltatást, közüzemi villamos energia és gáz szolgáltatást, nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvízvezetést biztosítani kell, továbbá
  - a.) 2005. december 31-ig épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni, illetve az engedélyk érvényét meghosszabbítani csak akkor lehet, ha az illetékes környezetvédelmi és vízügyi hatóság által elfogadott szennyvíztároló, illetve szennyvíztisztító berendezés létesült;
  - b.) 2005. december 31. után épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni, illetve az engedélyk érvényét meghosszabbítani csak szennyvízcsatorna-hálózat és megfelelő kapacitású tisztítómű megléte esetén lehet.
- (6) A területen megengedett építési használat határértékei:
  - a.) Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 0,5
  - b.) Megengedett legnagyobb beépítettség: 30%
  - c.) Megengedett legkisebb építménymagasság: 3,0 m
  - d.) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 5,0 m, technológiai okokból magasabb is engedélyezhető egyedi építési engedélyezési eljárás alapján
  - e.) Megengedett legkisebb zöldfelület: 40 %.
- (7) A mezőgazdasági üzemi terület határai mentén az ingatlan tulajdonosának legelsőbb a használatbavételi engedély kiadásának időpontjáig többszintes növényállománnyal fedett, legalább 10 méter széles védősávot kell kialakítani.
- (8) A területeken elhelyezett létesítmények parkolási igényeit saját területen belül kell biztosítani.
- (9) A területen, amennyiben állattartó telep kerül kialakításra, a kisláétszámú állattartó telepre vonatkozó előírásokat és védőtávolságait kell betartani, illetve biztosítani. A szomszédos lakóterületekre a vonatkozó mindenkori környezetvédelmi határértékeket biztosítani kell.
- (10) Környezetszennyező hulladékok és melléktermékek ártalommentes elszállításáról és tárolásáról az üzemeltetőnek folyamatosan gondoskodni kell.

## Különleges terület

### 14.§.

- (1) Különleges terület területfelhasználási kategóriájú területbe kell sorolni:
  - **TE** övezeti jelű temető területeket.
  - **SP** övezeti jelű sportterületeket
- (2) A temető területén csak a temetésekhez tartozó, illetve azt kiszolgáló épületek és létesítmények (kápolna, halottasház, ravatalozó, sírépítmények, kripták, urnahelyek), valamint úthálózat, közművek, utcabútorok, képzőművészeti alkotások és növényzet helyezhető el.
- (3) A temetők 50 m-es védőtávolságán belül, az építési engedélyezési eljárásba az egészségügyi szakhatóságot be kell vonni.
- (4) A temető kerítése mentén 10 méter távolságon belül új koporsós temetkezés nem engedhető meg, e sávban csak növényzet (fasor) telepíthető.
- (5) Sportterületen csak sportpályák, sportlétesítmények, valamint ezekhez tartozó kiszolgáló épületek és létesítmények helyezhetők el, maximum 3 %-os beépítéssel.

## **Beépítésre nem szánt területek**

### Közlekedési- és közműterület

### 15.§.

- (1) A közlekedési és közműterületek (utcák, terek, gyalogutak) a község közterületein a gépjármű, kerékpár és gyalogos közlekedés és kapcsolódó létesítményei elhelyezésére szolgáló területek, melyeket a szabályozási terv tüntet fel.
- (2) A közlekedési és közműterületeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességeit és védőtávolságait a szabályozási terv ábrázolja.
- (3) A tervezett kiszolgáló utak szabályozási terven jelölt területét az Önkormányzat helyi közutak részére lejegyezheti, és azt a földhivatali ingatlan-nyilvántartásban megjelenítheti.
- (4) Az utak szabályozási területébe eső, illetve a szabályozási vonal korrigálása következtében a közlekedési területbe került épületrészek - az utak fejlesztésének várható idejét, az épületnek az út szabályozási területében elfoglalt helyét, az épület sajátosságait (eszmei és gazdasági értékét) mérlegelve, - csak karbantartás, felújítás jellegű munkálatok hajthatók végre. Ezen épületek bővítése az utak szabályozási területén belül nem lehetséges.

- (5) A közutak elhelyezésére az OTÉK-ban megállapított, illetve alábbi szabályozási, építési szélességű területeket kell biztosítani:
  - a.) helyi gyűjtőutak: minimum 22 m, illetve a kialakult állapot szerint
  - b.) kiszolgáló utak: minimum 12 m, illetve a kialakult állapot szerint.
  - c.) kerékpár és gyalogos utak minimum 3 m.
  - d.) külterületi dűlőutak min 10 m.
- (6) A rálátás biztosítása érdekében a szabályozási vonalak csatlakozásánál 5-5 méteres lesarkítás szükséges, a szabályozási terven ábrázolt módon.
- (7) A meglévő és tervezett utak mentén az építési engedélyezési eljárásba a közlekedési és környezetvédelmi szakhatóságokat a vonatkozó magasabb szintű jogszabályok szerint be kell vonni.
- (8) A közlekedési területen műtárgyakat, közvilágítást, közterületi építményeket, növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést és az utak láthatóságát, a sarkok beláthatóságát ne akadályozza.
- (9) A közösségi létesítmények parkolási igényeit elsősorban saját telken belül kell kielégíteni. A négy gépjárműnél nagyobb befogadó képességű parkolót fásítva kell kialakítani.
- (10) A település utcái mentén, ahol nincs akadályozó tényező, fasor telepíthető.  
A zöldsáv fenntartását, gyommentesítését tulajdonosának, illetve kezelőjének folyamatosan meg kell oldani.
- (11) Új utak kialakításakor az engedélyezés során környezetvédelmi hatástanulmányt kell készíteni, az előírások és határértékek betarthatósága érdekében. Védett területen utak építéséhez, átalakításához a Nemzeti Park Igazgatóság szakhatósági hozzájárulását minden esetben be kell szerezni.

## 16.§.

- (1) Nyomvonal jellegű közműlétesítmény elsősorban a közlekedési területen, közterületen, vagy a közművet üzemeltető szerv területén helyezhető el.  
Amennyiben ez nem oldható meg, a közművezetékek magánterületen, a tulajdonosok hozzájárulásával is elhelyezhető az egyéb hatályos jogszabályokban leírtak figyelembevételével.
- (2) A közművezetékek védelme érdekében az előírt védőtávolságokat be kell tartani.
- (3) Épületet, építményt közműves, vagy házi vízellátó rendszerbe csak akkor lehet bekötni, ha a szennyvíz elvezetése, illetve tárolása, ürítése a jelen jogszabályban előírtaknak megfelelően biztosítható.

- (4) Az ivóvíz minőségű víz beszerzésére, kezelésére, tárolására, továbbítására és szétosztására szolgáló létesítmények védőterületein csak a rendeltetésszerű üzemeltetés érdekében végzett építési tevékenység folytatható.
- (5) A települési önkormányzat jegyzőjének hatósági engedélyre van szükség olyan kút létesítéséhez, használatbavételéhez és megszüntetéséhez, amely a létesítő házi vízigényének 500 m<sup>3</sup>/év mennyiségig terjedő kielégítését szolgálja, valamint - parti szűrésű és a karszt- vagy rétegvíz-készlet igénybevétele, érintése nélkül - kizárólag a talajvíz felhasználásával működik.
- (6) Vízi jogi engedély szükséges - jogszabályban meghatározott kivételektől eltekintve - a vízimunka elvégzéséhez, illetve vízi létesítmény megépítéséhez, átalakításához és megszüntetéséhez (létesítési engedély), továbbá annak használatbavételéhez, üzemeltetéséhez, valamint minden vízhasználatához (üzemeltetési engedély).
- (7) A település csapadékvíz elvezetését nyílt árok-hálózatban, csapadékvíz csatornahálózatban kell elvezetni. A víz elvezető árkokat kialakításuknál, illetve karbantartásuknál védő gyeptakaróval kell ellátni.
- (8) A nyílt árkos víz elvezető rendszerek kialakításához (kapubejáró, csatornázás) a közútkezelői hozzájárulást minden esetben be kell szerezni. A ingatlanok előtt húzódó csapadékvíz-elvezető árkokat az ingatlan tulajdonosok kötelesek tisztítani, karbantartani.
- (9) A település területén a villamos energia ellátás és közvilágítás hálózati elemeit új hálózat kiépítése, illetve a meglévő hálózat átépítése során csak földkábelrel építhetők tovább.
- (10) A meglévő 20 kV-os elektromos légvezetékek szabad megközelítését, védőtávolságát biztosítani kell.
- (11) A település gázellátását 4,0 bar középnyomású gázvezeték biztosítja. A gázvezeték védőtávolságát biztosítani kell.
- (12) A tervezett közművezetékek építésekor az esetleges közös kivitelezés érdekében a vezetékek nyomvonalát egyeztetni kell a közmű-üzemeltetőkkel.
- (13) A védett területen nyomvonalas létesítmények, közművek építése a Nemzeti Park Igazgatóság szakhatósági hozzájárulásának beszerzésével kiadott engedély birtokában végezhető.

### Zöldterületek

#### 17.§.

- (1) A zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület (közkert, közpark).

- (2) A zöldterületen víz- és zöldfelületek, gyalogutak, játék, sport, pihenés célját szolgáló területek, közművek, vendéglátó épület, kiszolgáló épületek, a szabadidő eltöltéséhez szükséges létesítmények helyezhetők el.
- (3) A zöldterületen épületek legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el.
- (4) A zöldterületen bármilyen építmény csak úgy helyezhető el, hogy a kivágott fákat pótolni kell.
- (5) A szabályozási tervlapok szerinti zöldterületeket más célra felhasználni nem szabad.
- (6) Közpark zöldfelületi kialakítása előtt a területre vonatkozó kertészeti tervet kell készíteni.

### Erdőterület

#### 18.§.

- (1) Az erdőterület más területfelhasználási egységbe nem sorolható.
- (2) Az erdő esetleges rendeltetésének megváltoztatását az erdészeti hatóság engedélyezi.
- (3) Az erdőterületet az erdő elődleges rendeltetése szerint védelmi rendeltetésű lehet.
- (4) A védelmi rendeltetésű erdő területen út, közmű és távközlési nyomvonalas létesítmény, távközlési torony csak a természetvédelmi szakhatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető, a területeken egyéb létesítmények nem helyezhető el.
- (5) Védelmi rendeltetésű erdőket kivágni csak akkor lehet, ha állapota miatt rendeltetése betöltésére nem alkalmas.
- (6) A védelmi erdőterületeken csak olyan erdőgazdasági és egyéb tevékenységek folytathatók, amelyek az erdőt rendeltetésükben nem zavarják.
- (7) Az erdőterületeken kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve erdőgazdálkodási célból szabad.

## Mezőgazdasági terület

### 19.§.

- (1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés és az állattenyésztés, valamint az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el a következő funkciókkal:
  - a.) állattartó létesítmények (ha a talajt nem szennyezik),
  - b.) nem állattartó mezőgazdasági üzemi létesítmények
  - c.) mezőgazdasági termeléssel összefüggő lakó és szállásépületek
  - d.) a falusi turizmust szolgáló építmények.
- (2) Mezőgazdasági területen kerítés nem építhető. A már meglévő kerítések bontását az elsőfokú építési hatóság elrendelheti.  
Állattartás céljára szolgáló terület esetében egyedi hatósági elbírálás alapján karámszerű lehatárolás engedélyezhető.
- (3) Állattartás céljára szolgáló épület csak egyedi, hatósági elbírálás alapján, kétlépcsős engedélyezési eljárás – elvi építési engedély, + építési engedély - szerint helyezhető el. Ehhez az alábbi, területileg illetékes szervek bevonása szükséges:
  - Környezetvédelmi Felügyelőség
  - Nemzeti Park Igazgatóság
  - Vízügyi Igazgatóság
  - ÁNTSZ
  - Növény- és Talajvédelmi Szolgálat
  - Földművelésügyi Hivatal
  - Állategészségügyi Állomás
  - helyi önkormányzat
- (4) Állattartó épületet felszíni vizektől 200 méternél közelebb elhelyezni nem szabad.
- (5) Mezőgazdasági területeken található meglévő erdők területén épület nem helyezhető el.
- (6) Amennyiben bármely épület, beruházás elhelyezése mezőgazdasági rendeltetésű földterületen történik, úgy az építési engedély kiadását megelőzően a körzeti földhivatal más célú használatára vonatkozó engedélyét minden esetben be kell szerezni.
- (7) Mezőgazdasági művelési területeket beépítésre szánt területbe vonni, illetve azokon beruházásokat folytatni csak akkor lehet, ha a szabályozási terv beépítésre szánt területfelhasználási kategóriába sorolta a területet és a művelési ág alóli végleges kivonást, az illetékes földhivatal jóváhagyta.
- (8) Az építmények termőföldön (kül- és belterületen) történő építésügyi hatósági engedélyezése során érvényre kell juttatni azt, hogy az elhelyezés a környező területen a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa.
- (9) Mezőgazdasági rendeltetésű területeken figyelembe kell venni a természetvédelmi, tájvédelmi és környezetvédelmi előírásokat.

*M<sub>0</sub> jelű mezőgazdasági övezet*

20.§.

- (1) Az **M<sub>0</sub>** jelű mezőgazdasági övezetben épület nem helyezhető el.
- (2) Telekosztással az övezetben 1 ha-nál kisebb földterület nem alakítható ki.

*M<sub>1</sub> jelű mezőgazdasági övezet*

21.§.

- (1) Az **M<sub>1</sub>** jelű mezőgazdasági övezetben gyeper, rét és legelő művelési ágú, 5 ha-nál nagyobb telken, hagyományos, almos állattartó és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 0,5%-át, illetve a 400 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg;
- (2) Építmény a mezőgazdasági földrészleteket feltáró utak, dűlőutak tengelyétől mért 10 méteren belül nem helyezhető el. Az építési hely az utak tengelyétől 10 méterre mért, maximum 100 méter mély területsáv, a minimális 8 méter hátsókert betartása mellett. Oldalkertek minimális mérete 8 méter.

*M<sub>2</sub> jelű mezőgazdasági övezet*

22.§.

- (1) Az **M<sub>2</sub>** jelű mezőgazdasági övezetben szőlőműveléssel hasznosított területen 4 ha-nál nagyobb telken, a termelést és a borturizmust szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 0,5%-át, illetve az 500 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg;
- (2) Építmény a mezőgazdasági földrészleteket feltáró utak, dűlőutak tengelyétől mért 10 méteren belül nem helyezhető el. Az építési hely az utak tengelyétől 10 méterre mért, maximum 100 méter mély területsáv, a minimális 8 méter hátsókert betartása mellett. Oldalkertek minimális mérete 8 méter.

*M<sub>3</sub> jelű mezőgazdasági övezet*

23.§.

- (1) Az **M<sub>3</sub>** jelű mezőgazdasági övezeten belül, legalább 80 %-ban szőlőműveléssel hasznosított, 2 ha-nál nagyobb telken a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást

vagy borturizmust szolgáló, lakófunkciót is kielégít épületek helyezhetők el. A beépített alapterület a telek 0,5%-át, illetve az 500 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg.

- (2) Építmény a mezőgazdasági földrészleteket feltáró utak, dűlőutak tengelyétől mért 10 méteren belül nem helyezhető el. Az építési hely az utak tengelyétől 10 méterre mért, maximum 100 méter mély területsáv, a minimális 8 méter hátsókert betartása mellett. Oldalkertek minimális mérete 8 méter.
- (3) Az épület helyének kijelölése látványterv, tájlesztétikai vizsgálat függvényében történjen.
- (4) Meglévő épület a telek méretétől függetlenül felújítható, átalakítható, illetve az építési helyen (előkert, oldalkertek, hátsókert területének biztosításával) a beépítési feltételek (szőlőművelés) teljesülése esetén a beépítés mértékéig bővíthető. Meglévő épület bontása csak engedély birtokában végezhető.

### *M<sub>K</sub> jelű kertgazdasági terület*

#### 24.§.

- (1) A kertgazdasági területen kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy borturizmust szolgáló épületek, illetve lakófunkciót is kielégítő épületek helyezhetők el.
- (2) A kertgazdasági területen oldalhatáron álló beépítési móddal telkenként egy épület helyezhető el.
- (3) Kertgazdasági területen építeni csak azon a földrészleten lehet, melynek legalább 80 %-án földhivatali nyilvántartásba vett, művelt szőlőültetvény található.
- (4) A földrészletek szőlőműveléssel nem hasznosított, be nem épített területét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani. A földrészleteken gépjármű várakozóhely csak az előkertben helyezhető el.
- (5) A területen lévő földrészletek jelenlegi művelési ága csak szőlő művelési ágra változtatható. Szőlő más művelési ágba – a terület pihentetése, illetve egyéb célból – csak az illetékes hegyközség engedélyével sorolható.
- (6) Az övezet beépíthető telkeinek minimális mérete 2700 m<sup>2</sup>.  
A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon 16 m.
- (7) Az övezetben kialakítható földrészletek területe nem lehet kisebb a 3000 m<sup>2</sup>-nél, szélessége nem lehet kevesebb
  - 3000-3500 m<sup>2</sup> nagyságú földrészlet esetén 20 méternél
  - 3501 m<sup>2</sup>-nél nagyobb földrészlet esetén 25 méternél.
- (8) A szomszédos földrészlet területének 3000 m<sup>2</sup>-re történő kiegészítése esetén a csökkenő területű földrészletnek is legalább 3000 m<sup>2</sup> területűnek kell maradnia.



- (9) Beépített földrészlet osztása csak úgy engedélyezhető, hogy a visszamaradó beépített földrészlet beépítettsége a 3 %-ot nem haladhatja meg.
- (10) A beépített ingatlanok összevonhatók, az így kialakuló földrészleteken több meglévő épület is állhat.
- (11) Az építési hely az utak tengelyétől 10 méterre mért, maximum 50 méter mély területsáv, a minimális 20 méter hátsókert betartása mellett. Oldalkertek minimális mérete 6 méter.
- (12) Meglévő épület a telek méretétől függetlenül felújítható, illetve az építési helyen (előkert, oldalkertek, hátsókert területének biztosításával) a beépítési feltételek (szőlőművelés) teljesülése esetén a beépítés mértékéig bővíthető. Meglévő épület bontása csak engedély birtokában végezhető.
- (13) Az épületeket a helyi hagyományoknak megfelelően kell elhelyezni, hossz tengelyével a szintvonalakra merőlegesen.
- (14) Az épület kizárólag állandó jellegű téglá, kőfalazatú épületként építhető. Nem helyezhető el faház, mobil építmény, lakókocsi, illetve szerkezet épület céljára. Az épületeken erkély, loggia nem létesíthető.
- (15) A területen a szőlőhegytől idegen létesítmények (medence, kerti pavilon, árnyékoló ponyvaszerkezetek, reklámberendezések, stb.) nem létesíthetők.
- (16) Az épületek – pincék kivételével - csak magastetővel, a kialakult állapotnak megfelelően létesíthetők. A tető hajlásszöge 40°-nál alacsonyabb, 50°-nál meredekebb nem lehet. Tetőhéjazatként cserépfedést, nádat, vagy sötét tónusú kiselemes fedést kell alkalmazni. Bitumenzsindely alkalmazása nem megengedett.
- (17) Kertgazdasági területen, amennyiben nincs lehetőség a közcsatornára történő csatlakozásra új épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni csak a környezetvédelmi és a vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztároló, illetve egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítmény (korszerű csatorna-közműpótló) megléte esetén lehet.
- (18) A kertgazdasági területen létesítendő épületek, udvar stb. által elfoglalt területre az illetékes földhivaltaltól a más célú használatra vonatkozó engedélyt be kell szerezni, a terület után földvédelmi járulékot kell fizetni. Az építési engedély csak a más célú használatra vonatkozó földhivatali engedély birtokában adható ki.
- (19) A természetes terepalakulatok megőrzése biztosítandó. Támfalak építése, tereprendezés csak a Nemzeti Park hozzájárulásával kiadott engedély birtokában végezhető.
- (20) Tájidegen növényzet, egzóták (tuja, fenyő) nem telepíthető.

## 25.§.

- (1) Az  $M_{K1}$  jelű kertgazdasági övezetben egy gazdasági épület helyezhető el, melyhez terepszint alatti pince is csatlakozhat. Az épületekben a gazdasági funkción kívül elhelyezhető szociális helyiség, illetve pihenést szolgáló helyiség is.
- (2) Gazdasági épület maximum 2 %-os beépítettséggel helyezhető el úgy, hogy az épület alapterülete nem haladhatja meg a  $90 \text{ m}^2$ -t. Földi pince 3 %-os beépítettséggel helyezhető el.
- (3) Gazdasági épület legnagyobb épímenymagassága 3,5 m, legnagyobb homlokzatmagassága a természetes terepszinttől 4,0 méter lehet. A kialakítható épületek legnagyobb épületszélessége 5,6 m lehet.

## 26.§.

- (1) Az  $M_{K2}$  jelű kertgazdasági övezetben egy lakó- vagy gazdasági épület helyezhető el, melyhez tarapszint alatti pince is csatlakozhat. A lakóépülethez csatlakozóan gazdasági épület is létesíthető. A gazdasági épületekben a gazdasági funkción kívül elhelyezhető szociális helyiség, illetve pihenést szolgáló helyiség is.
- (2) Lakóépület csak a legalább  $3000 \text{ m}^2$  nagyságú szőlőműveléssel hasznosított telken alakítható ki.
- (3) Az övezetben épületek maximum 3 %-os beépítettséggel alakíthatók ki úgy, hogy az épület alapterülete nem haladhatja meg a  $120 \text{ m}^2$ -t.
- (4) A kialakítható épületek épímenymagassága a 3,8 m-t nem haladhatja meg, a legnagyobb homlokzatmagasság a természetes terepszinttől mért 4,3 méter lehet, legnagyobb épületszélessége 6,2 m lehet.

## Vízgazdálkodási terület

### 27. §.

- (1) A vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő terület:
  - a.) a folyóvizek medre és parti sávja,
  - b.) a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja,
  - c.) a vízbeszerzési területek (védett vízbázis) és védőterületeik (hidrogeológiai védőidom),
- (2) A területen csak a vízkár-elhárítási építmények helyezhetők el.

- (3) A vizek és a közcélú vízi létesítmények fenntartására vonatkozó feladatok meghatározásánál a vonatkozó magasabb szintű jogszabályokat kell figyelembe venni.
- (4) A vízpartok mentén egyoldali (minimum 6 méter széles) fenntartási sávot kell biztosítani. A fenntartási sávban semmiféle tevékenység nem folytatható, növényzet nem telepíthető.
- (5) A vízgazdálkodási területen található földrészetek művelési ága csak erdő, nádas, gyeplépcső lehet.
- (6) A területen minden területfelhasználási és építési tevékenység a Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság engedélyével végezhető.

### **Egyéb rendelkezések**

#### Környezet és természetvédelem

##### 28.§.

- (1) A föld védelme,
  - a.) A települési hulladékot csak szervezett szemétyűjtéssel, az e célra rendszeresített edényzetben lehet elhelyezni.
  - b.) Mindenfajta kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató (gazdasági) tevékenység csak a talajszennyezés kizárásával történhet.
  - c.) A településen új bányanyitás nem engedélyezhető
  - d.) A település külön jogszabály szerinti táj- és településképvédelmi övezetében tartozó részén új üzemanyag-töltő állomás, nem létesíthető
  - e.) Az építmények kivitelezése során a kivitelező, üzemeltetés során az üzemeltető köteles gondoskodni a termőréteg megmentéséről. A kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében ne okozzanak kárt.
  - f.) A település közigazgatási területén természetközeli erdőművelés, környezetkímélő mezőgazdasági termelés, integrált szőlőművelés és a természetvédelmet szolgáló vadállomány-kezelés engedélyezhető
  - g.) Erózióknak fokozottan kitett területen a művelési ág tudatos megválasztása, meliorációs talajvédelmi beavatkozások megvalósítása, talajvédő agrotechnikai eljárások alkalmazása, a leginkább veszélyeztetett területek erdősítése szükséges az erózió mértékének csökkentéséhez. kivételt képez a szőlőkataszter szerint I. osztályú terület.
  - h.) A kialakult vízmosásokat megkötéssel és bedöntéssel kell rendezni.

## (2) A levegő védelme

- a) A település területén a kiemelt jelentőségű légszennyező anyagokra be kell tartani a hatályos jogszabályokban meghatározott egészségügyi határértékeket.
- b) Bejelentés köteles helyhez kötött légszennyező pontforrás létesítése esetén be kell tartani a vonatkozó jogszabályok előírásait.
- c) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést, vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint a környezeti levegő bűzzel való terhelése.
- d) A légszennyező források létesítése során megvalósított műszaki megoldásnak meg kell felelni az elérhető legjobb technika alapján meghatározott levegővédelmi követelményeknek és előírásoknak.
- e) Tilos új légszennyező forrást telepíteni, ha a légszennyező forrás közvetlen hatásterületén az alap légszennyezettség értéke már meghaladja, illetve az új légszennyező forrás üzembe helyezésének következtében várhatóan meghaladja a légszennyezettségi határértéket, kivéve, ha a légszennyező saját költségén a hatásterületen olyan kibocsátást csökkentést ér el, amely biztosítja a légszennyezettségi határérték betartását.
- f) Hulladékok nyílt téri illetőleg háztartási tüzelőberendezésben történő égetése tilos.
- g) A háztartásokban, kis mennyiségben keletkező papírhulladék, veszélyesnek nem minősülő fahulladék háztartási tüzelőberendezésben történő égetése külön engedély nélkül végezhető.
- h) Veszélyes hulladék égetése kizárólag a környezetvédelmi hatóság engedélyével végezhető.
- i) A települési önkormányzat jegyzője ellenőrzi a háztartási tüzelőberendezések légszennyező forrásaira, valamint a 140 kW névleges bemenő hőteljesítményt meg nem haladó tüzelő- és egyéb, kizárólag füstgázt kibocsátó berendezések forrásaira megállapított levegővédelmi követelmények betartását.
- j) A szolgáltató tevékenység körében légszennyező forrásokat üzemeltetni nem szabad. Felületi szennyezést okozó anyagokat a település területén csak az anyagfajtanak megfelelő zárt járművön szabad szállítani.
- k) A településen csak olyan létesítmények üzemeltethetők, amelyek a kiemelten védett kategória levegőtisztaság-védelmi előírásait teljesítik.

## (3) Zaj és rezgés elleni védelem

- a.) A zaj- és rezgés elleni védelem érdekében a vonatkozó rendeletek szerinti határértékeket meghaladó zajt kibocsátó létesítmény és tevékenység nem alakítható ki, illetve nem folytatható. A településen csak olyan létesítmények üzemeltethetők, amelyek nem okoznak a vonatkozó jogszabályban az üdülőterületekre előírt határértékeknél nagyobb zaj-, illetve rezgésterhelést.
- b.) A közlekedési területeken szabadon maradó sávokat zajcsökkentő hatású zöldsávval kell betelepíteni.
- c.) A 7318. sz. út mentén új lakóépület, vagy közintézmény épület homlokzatát az út középvonalától legalább 12 m-re kell elhelyezni.

(4) A vizek védelme

- a.) Meg kell akadályozni a felszíni és felszín alatti vizekbe szennyezőanyag bejutását. A felszíni vizeket közvetlenül élővízfolyásba vezetni csak a megfelelő mértékű, előzetes tisztítás után lehet, a szükséges hatósági engedély birtokában.
- b.) Tilos kockázatos anyag, illetve az ilyen anyagot tartalmazó, vagy lebomlása esetén ilyen anyag keletkezéséhez vezető anyag közvetlen bevezetése a felszín alatti vízbe.
- c.) A parkolófelületekről a szennyezett csapadékvizet összegyűjtésük után, illetve befogadóba vezetésük előtt meg kell tisztítani.
- d.) A földfelszín alatt elhelyezett közművezetékek esetleges kereszteződésénél (víz, szennyvíz) a vízbázisok, a távlati vízbázisok és az ivóvízellátást szolgáló vizilétesítmények védelméről szóló jogszabály vonatkozó előírásait figyelembe kell venni.
- e.) Tilos a szennyvizet felhagyott kutakba, árkokba bevezetni, gyűjteni, vagy elhelyezni.
- f.) A vízminőség védelme érdekében a vízfolyások és víznyerő helyek közelében lévő ingatlanokon talajjavításra csak érett komposzt vagy tőzegtermék használható.
- g.) A község közigazgatási területén a szennyvízcsatorna-hálózat megépülését követően az arra való rákötés kötelező.
- h.) A község beépítésre szánt területein, illetve belterületein
  - 2005. december 31-ig új épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni, illetve az engedélyek érvényét meghosszabbítani csak akkor lehet, ha az illetékes környezetvédelmi és vízügyi hatóság által elfogadott szennyvíztároló, illetve szennyvíztisztító berendezés létesült;
  - 2005. december 31. után új épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni, illetve az engedélyek érvényét meghosszabbítani csak a szennyvízcsatorna-hálózat és megfelelő kapacitású tisztítómű megléte esetén lehet.
- i.) A település beépítésre nem szánt területén, amennyiben nincs lehetőség a közsatornára történő csatlakozásra új épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni csak a környezetvédelmi és a vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztároló, illetve egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítmény (korszerű csatorna-közműpótló) megléte esetén lehet.
- j.) A településen a szennyvízcsatorna hálózatot a legrövidebb időn belül ki kell építeni, a rácsatlakozási lehetőséget biztosítani kell.
- k.) Tilos hígtrágya, trágyalé, továbbá a trágyatárolók csurgalékvezeinek bevezetése a vizekbe
- l.) Állattartó telephez trágyatároló nem létesíthető felszíni víztől számított legalább 100 m-en belül.

(5) Hulladékgazdálkodás

- a.) A település területén új hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználására alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint a hulladékátrakó állomás - és vegyszertároló nem létesíthető
- b.) A településen keletkező kommunális folyékony hulladékot (szippantott szennyvizet) erre engedéllyel rendelkező vállalkozó gyűjtheti, és erre kijelölt, engedéllyel rendelkező ürítő helyre (tapolcai szennyvízürítő) kell szállítani.
- c.) A települési szilárd hulladékot csak szervezett szemétyűjtéssel, az erre kijelölt helyre szabad szállítani.
- d.) Az állati tetemek környezet-higiénias szempontból megfelelő elhelyezését biztosítani kell.
- e.) Az illegális hulladéklerakó helyeket fel kell számolni az adott terület helyreállításával egyidejűleg, az esetleges hulladékot össze kell gyűjteni és engedéllyel rendelkező lerakóhelyre kell elszállítani. Az illegális hulladéklerakást folyamatos ellenőrzés mellett önkormányzati szabályozással is korlátozni kell.
- f.) Veszélyes hulladék keletkezése esetén a hatályos, vonatkozó jogszabályok előírásainak megfelelően kell eljárni.
- g.) A veszélyes hulladék birtokosa köteles az ingatlanán, telephelyén, illetve a tevékenység végzése során keletkező veszélyes hulladék biztonságos gyűjtéséről gondoskodni mindaddig, amíg a veszélyes hulladékot a kezelőnek át nem adja.
- h.) Ha a veszélyes hulladék átadása a kezelő részére nem közvetlenül a munkahelyi gyűjtőhelyről történik, akkor a veszélyes hulladék termelője a keletkezett veszélyes hulladékot telephelyén kialakított üzemi gyűjtőhelyen köteles gyűjteni. Az üzemi gyűjtőhelyet a tervezett kezelést figyelembe véve a környezet szennyezését, ill. károsítását kizáró módon kell kialakítani, ahol a veszélyes hulladék legfeljebb 1 évig tartható.
- i.) A háztartásokban keletkező veszélyes hulladék gyűjtésére, ill. más forrásból származó, kis mennyiségben keletkező veszélyes hulladék gyűjtésére üzemeltetett hulladékgyűjtő udvaron a veszélyes hulladék az átvétel időpontjától számított 1 éven túl a hulladékgyűjtő udvaron nem tartható.

(6) A természetvédelem előírásai:

- a.) A település közigazgatási területe a jelenlegi belterület kivételével a Balaton-felvidéki Nemzeti Park területébe tartozik.
- b.) Az ingatlanok és az épületek kialakítása, fejlesztése és használata során a kialakult tájkarakterhez kell illeszkedni.
- c.) A területre jellemző építészeti megoldások alkalmazására kell törekedni.
- d.) A település beépítésre nem szánt területén 10 méternél magasabb építményeket a környezethez (a domborzati és növényzeti adottságokhoz) illeszkedően kell elhelyezni.
- e.) A 10 m-nél magasabb építmények építési engedély iránti kérelméhez tájlesztetékai vizsgálatot és külön jogszabályban meghatározott látványtervet kell mellékelni.
- f.) A településen elsődlegesen szőlő és gyümölcs telepíthető.
- g.) Mindennemű föld és sziklamunka csak a Nemzeti Park Igazgatósága engedélyével végezhető.
- h.) A természetes terepfelszín megtartására kell törekedni.

## Műemlékvédelem, régészet

### 29.§.

- (1) A műemlékvédelem alatt álló épületek az 1. sz. mellékletben kerültek felsorolásra.
- (2) A műemlékek fenntartásáról, felújításáról a vonatkozó magasabb szintű jogszabályok alapján kell gondoskodni és eljárni.
- (3) Az építési munkálatok során napvilágra kerülő régészeti leletekről a Múzeumi Igazgatóságot értesíteni kell.
  - a.) A szakértői vizsgálat lezártaig a munkálatokat fel kell függeszteni.
  - b.) A közvetlenül nyomvonalba eső feltárás költségei a beruházót terhelik.

## Helyi érték védelem

### 30.§.

- (1) A helyi értékvédelem kiterjed:
  - **HI** az épület, építmény teljes egészére és részeire
- (2) A védelem alatt álló épületek az 1.sz. mellékletben kerültek felsorolásra.
- (3) A helyi védelem alatt álló építményekkel kapcsolatos építésügyi hatósági eljárás során az építésügyi hatóság kikérheti a megyei főépítész szakvéleményét.
- (4) A helyi védelem alatt álló épületek építési engedélyezési eljárásához a jogszabályban előírt mellékleteken kívül csatolni kell:
  - a.) állapot-felmérési rajzot
  - b.) fényképet
  - c.) homlokzati színtervet.

## *A HI jelű helyi védelem*

### 31.§.

- (1) A védett épületeket hagyományos építészeti tömegükben, tetőformájukban kell megtartani, érintetlenül hagyva a homlokzati nyílásrendet, és a nyílások osztásait, megőrizve a homlokzati tagozatokat és díszítéseket.

- (2) A védett épület belső korszerűsítését, átalakítását, esetleg bővítését a védettség nem akadályozza, sőt a védelem érdekében elő kell segíteni ezen épületek mai igényeknek megfelelő hasznosítását.
- (3) A védett épületeket úgy lehet bővíteni, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcaképi megjelenése ne változzon, illetve a legkisebb kárt szenvedjen, és a tervezett bővítés a régi épület formálásával, szerkezetével, anyaghasználatával összhangban legyen.
- (4) A védett épület bontására csak a teljes műszaki és erkölcsi avultság beálltával kerülhet sor, a védettség megszüntetését követően.

### 32.§.

- (1) Az építésügyi hatóság az építési engedély megadását megtagadhatja, vagy feltételhez kötheti, ha a tervezett építési munka:
  - a.) egyedi védettség esetén az épület, építmény tömegének, homlokzatának, tetőzetének, homlokzati tagozatának, díszítő elemeinek, burkolatainak, nyílászáró szerkezeteinek, valamint egyéb épülettartozékainak megváltoztatásával, eltávolításával jár,
  - b.) környezetbe nem illő építéstechnológia, homlokzati képzés, felületképzés és színezés alkalmazását tervezi, mely a védett érték megőrzését veszélyeztetné, jellegét hátrányosan megváltoztatná,
- (2) Az építési hatóság az engedélyezési eljárás során:
  - a.) meghatározhatja az épület tetőfedésének anyagát,
  - b.) előírhatja a homlokzat kialakításának módját és színezését,
  - c.) korlátozhatja az építmények falán reklám felfestését, vagy reklámhordozó elhelyezését,
  - d.) megtilthatja az épületek közterületről látható megjelenítését kedvezőtlenül befolyásoló gépészeti berendezések, antennák, légvezetékek, árnyékolók alkalmazását.

### Tűzvédelem

### 33.§.

- (1) A tűzvédelmi előírásokat a mindenkor érvényben lévő, vonatkozó jogszabályok, kötelezően alkalmazandó szabványok, tűzvédelmi előírások figyelembevételével az illetékes tűzvédelmi szakhatóság állapítja meg.



- (2) Új épületek építése, meglévő épületek bővítése csak a magasabb szintű jogszabállyal jóváhagyott Országos Tűzvédelmi Szabályzatban (továbbiakban OTSZ) meghatározott oltóvíz-mennyiség biztosítása esetén lehetséges.
- (3) A területen az OTSZ által meghatározott mennyiségben és módon föld feletti tűzcsapokat kell kialakítani.
- (4) A tűzoltóság vonulása és működése céljára olyan utat, illetőleg területet kell biztosítani, amely alkalmas a tűzoltógépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működésére.
- (5) Az építmények közötti legkisebb távolság szabályozása az OTÉK 36.§-a szerint történik.
- (6) Kialakult állapot esetén, amennyiben a jogszabályban előírt épületek közötti legkisebb távolság nem tartható, a tűzvédelmi szakhatóság szakhatósági állásfoglalását kell figyelembe venni az elsőfokú építési engedélyezési eljárásban.
- (7) Az építmények közötti legkisebb távolság tovább nem csökkenthető, amennyiben az a kialakult állapot szerint nem éri el a 6,0 métert.

### **Záró rendelkezések**

#### 34.§.

- (1) A rendelet 2002. október 1-én lép hatályba, kihirdetéséről a körjegyző gondoskodik.
- (2) A rendelet hatályba lépésével egyidejűleg Tapolca város Önkormányzatának és Hegymagas, Raposka, községek Önkormányzatának 1/1993. (XII.21.) számú együttes rendeletének 9. – 19.§-a, továbbá Szigliget Községi Közös Tanács 1/1990. sz. Hegymagas-Raposka belterülete általános rendezési tervének szabályozási előírásairól szóló Tanácsrendeletének Hegymagas községre vonatkozó előírásai hatályukat veszítik.

Varga József sk.  
polgármester

Lutár Mária sk.  
körjegyző

A rendelet kihirdetve 2002. augusztus 29.

Lutár Mária sk.  
körjegyző

Egységes szerkezetbe foglalva 2002. szeptember 14.

Lutár Mária  
körjegyző

*1. számú melléklet*

Sorszám	Véd. kat.	Cím	Megnevezés
1/a.	<b>M1</b>	Fő u. 312. hrsz.	Rk. Templom
1/b.	<b>M1</b>	Fő u. 312. hrsz.	Kőkereszt
2	<b>M1</b>	Szentgyörgyhegy 028/2. hrsz	Eszterházy-présház
3	<b>M1</b>	Szentgyörgyhegy 028/4. hrsz	Sárközy-Marton-présház
4	<b>M1</b>	Szentgyörgyhegy 033/2. hrsz.	volt Leszner-féle présház
5	<b>M1</b>	Szentgyörgyhegy 869. hrsz.	volt Lengyel-Tarányi-présház
6	<b>M1</b>	Szentgyörgyhegy 905. hrsz	Lengyel kápolna
7	<b>M1</b>	Szentgyörgyhegy 970/1. hrsz.	Présház-pince
8	<b>M2</b>	Szentgyörgyhegy 982. hrsz.	Szőlőhegyi gazdasági- és lakóépület
9	<b>M2</b>	Szentgyörgyhegy 1223. hrsz.	Szőlőhegyi gazdasági- és lakóépület
10	<b>M2</b>	Szentgyörgyhegy 1225. hrsz.	Szőlőhegyi gazdasági- és lakóépület
11	<b>H1</b>	Széchenyi u. 37. 90. hrsz.	Lakóépület
12	<b>H1</b>	Széchenyi u. 55. 101. hrsz.	Lakóépület
13	<b>H1</b>	Széchenyi u. 69. 107. hrsz	Lakóépület
14	<b>H1</b>	Széchenyi u. 18. 297. hrsz.	Lakóépület
15	<b>H1</b>	Szchenyi u. 4. 310. hrsz.	Lakóépület
16	<b>H1</b>	Széchenyi u. 27. 85. hrsz.	Lakóépület
17	<b>H1</b>	Széchenyi u. 17. 73/1. hrsz.	Lakóépület
18	<b>H1</b>	Széchenyi u. 2. 317.hrsz.	Lakóépület
19	<b>H1</b>	Széchenyi u. 19. 68-69. hrsz.	Lakóépület
20	<b>H1</b>	Széchenyi u. 7. 62. hrsz.	Lakóépület
21	<b>H1</b>	József A. u. 4 331. hrsz.	Klasszicista kocsmaépület
22	<b>H1</b>	József A. u. 6. 330. hrsz.	Lakóépület
23	<b>H1</b>	József A. u. 8. 329. hrsz.	Lakóépület
24	<b>H1</b>	Szentgyörgyhegy 637. hrsz.	Szőlőhegyi gazdasági- és lakóépület

25	<b>H1</b>	Szentgyörgyhegy 654/1. hrsz.	Szőlőhegyi gazdasági- és lakóépület
26	<b>H1</b>	Szentgyörgyhegy 654/2. hrsz.	Szőlőhegyi gazdasági- és lakóépület
27	<b>H1</b>	Szentgyörgyhegy 666. hrsz.	Szőlőhegyi gazdasági- és lakóépület
28	<b>H1</b>	Szentgyörgyhegy 716. hrsz.	Szőlőhegyi gazdasági épület
29	<b>H1</b>	Szentgyörgyhegy 842/4. hrsz.	kőkereszt
30	<b>H1</b>	Szentgyörgyhegy 878. hrsz.	Szőlőhegyi gazdasági- és lakóépület
31	<b>H1</b>	Szentgyörgyhegy 879/1. hrsz.	Szőlőhegyi gazdasági- és lakóépület
32	<b>H1</b>	Szentgyörgyhegy 950. hrsz.	Vallási emlékmű
33	<b>H1</b>	Szentgyörgyhegy 961. hrsz.	Szőlőhegyi gazdasági- és lakóépület
34	<b>H1</b>	Szentgyörgyhegy 997/4. hrsz.	Szőlőhegyi gazdasági- és lakóépület
35	<b>H1</b>	Szentgyörgyhegy 1010. hrsz.	Szőlőhegyi gazdasági- és lakóépület
36	<b>H1</b>	Szentgyörgyhegy 1016/2. hrsz.	Szőlőhegyi gazdasági- és lakóépület
37	<b>H1</b>	Szentgyörgyhegy 1025. hrsz.	Szőlőhegyi gazdasági- és lakóépület
38	<b>H1</b>	Szentgyörgyhegy 1051. hrsz.	Szőlőhegyi gazdasági- és lakóépület
39	<b>H1</b>	Szentgyörgyhegy 1055. hrsz.	Szőlőhegyi gazdasági- és lakóépület

<b>M1</b>	Országosan védett műemlék
<b>M2</b>	Országos védelemre javasolt
<b>H1</b>	Helyi védelem – épület, épületrész