

**Vindornyalak Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
11/2009. (IX. 8.) számú rendelete  
Vindornyalak Község Helyi Építési Szabályzatának,  
valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló  
9/2006. (IX. 18.) számú önkormányzati rendelet  
módosításáról**

Vindornyalak Község Önkormányzatának Képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§. (3) bekezdésében, 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 Vindornyalak község (továbbiakban település) igazgatási területére terjed ki.

#### Az előírások alkalmazása

##### 2.§.

- (1) Az előírásokat a külterületi szabályozási tervvel, és a belterületi szabályozási tervvel együtt kell alkalmazni.
- (2) Az 1.§-ban meghatározott település területén területet felhasználni, telket alakítani, épületet, építményt (ide értve a műtárgyakat is), tervezni, építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak a szabályozási terv és a jelen helyi építési szabályzat rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően szabad. E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az OTÉK előírásai alkalmazandók.
- (3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz, amelyek alól az első fokú építési hatóság csak azon esetben és csak

azon feltételekkel biztosíthat eseti eltérést, ahol és amely tárgyat érintően erre önkormányzati rendelet kifejezetten feljogosítja.

- (4) A helyi védettségre és törlésre vonatkozó 2. sz. melléklet a szabályozási terv módosítása nélkül önkormányzati rendelettel módosítható, építészeti szakvélemény alapján.
- (5) Jelen rendeletben rögzített sajátos jogintézmények követelményrendszere a szabályozási terv módosítása nélkül önkormányzati rendelettel módosítható.
- (6) A településen a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervéről és a Balatoni Területrendezési Szabályzat (továbbiakban BTSZ) megállapításáról szóló magasabb szintű mindenkor jogszabály előírásai betartandók.

### A szabályozás elemei

#### 3.§.

- (1) Kötelező szabályozási elemek
  - a.) Szabályozási vonal
  - b.) Területfelhasználás módja és határa
  - c.) Övezet, építési övezet határa és előírásai
  - d.) Építési határvonal
  - e.) Belterület meglévő és tervezett határa
- (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 helyi építési szabályzat, és a szabályozási terv módosításával hajtható végre.
- (4) Az irányadó szabályozási elemek pontosítását, módosítását jelen rendelet, továbbá a telekalakításról szóló magasabb szintű jogszabály előírásainak figyelembe vételével, a telekalakítási engedélyezési eljárás keretében az építési hatósági engedélyezheti.

## 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 megoldott, továbbá
  - 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 határértékeknel nagyobb zajterhelést nem okoz.
  - h.) A kiépített szennyvízcsatorna hálózatra való rákötés kötelező.

## 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 beépítésre nem szánt területen 3000 m<sup>2</sup>-nél kisebb telket kialakítani nem szabad.
- (3) A telekalakításról szóló magasabb szintű jogszabály alapján meglévő telkek esetében a telek-egyesítés, a telekhatár-rendezés abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek, illetőleg telkek területnagysága, egyéb mérete nem felel meg a 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.
- (4) Meglévő épület a telek méretétől függetlenül felújítható, átalakítható, újjá építhető, az eredeti beépítettség mértékéig új épületre cserélhető, illetve az építési helyen (előkert, oldalkertek, hátsókert területének biztosításával) a beépítési feltételek teljesülése esetén az övezeti előírásban rögzített beépítési mértékig bővíthető. Meglévő épület bontása csak engedély birtokában végezhető.
- (5) A település közigazgatási területén – a települési és tájkarakter védelme érdekében - 2500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb összes szintterületű, csamok jellegű épületek építését nem lehet engedélyezni.



- (6) A telek természetes terepszintjét tartós, végleges jelleggel megváltoztató tereprendezési munka (bevágás, feltöltés, rézsű, támfal stb.) a telekhatárok melletti 3 méteres sávon belül, továbbá a telek egyéb részein akkor, ha azzal az eredeti terepszint 1 métert meghaladóan átrendezésre kerül, csak az építési hatóság által engedélyezett tereprendezési terv alapján végezhető.
- (7) Felvonulási épület építési engedély alapján kizárólag az építkezés időtartamára létesíthető, és a használatba vétel időpontjaiba, de maximum 3 évig tartható fenn.
- (8) Az épületek utcáról látható homlokzatán parabolaantennát, klímakészüléket elhelyezni nem lehet.
- (9) A termőtalaj védelme érdekében, a termőföldön (kül- és belterületen) történő építési szándék esetén, a talajvédő gazdálkodás feltételeinek biztosítása érdekében a Zala Megyei Földhivatal és a Zala Megyei Növény- és Talajvédelmi Szolgálat bevonása szükséges az elvi építési és az építési engedélyezési eljárásba.
- (10) 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.
- (11) A felszínmozgás-veszélyes meredek völgy-, és domboldalakon, a 15°-nál meredekebb dőlésű vagy 2 méternél magasabb nyitott kőzetfallal (nyitott kőzetfal, partfal, bevágás, mályút, tereplépcső) érintett területeken mérnökgeológiai, geotechnikai vizsgálatokra alapozva kell a beépítés pontos helyét, az építmények létrehozásának egyedi feltételeit meghatározni.
- (12) Az ásványi nyersanyag – a termőföldről szóló magasabb szintű jogszabályban meghatározott talaj kivételével – kitermelésével járó építési, tereprendezési, vízrendezési tevékenységek engedélyezési eljárásaiban a Pécsi Bányakapitányság szakhatósági állásfoglalása szükséges, amennyiben a kitermelt ásványi nyersanyag a kitermelés helyéről elszállításra, illetve nem a kitermeléssel érintett területen deponálásra kerül, és ennek során üzletszerűen hasznosul, értékesül.

#### Külterület és belterület

##### 6.§.

- (1) A belterületi határ módosításáról a szabályozási tervnek és jelen előírásoknak megfelelően kell gondoskodni.
- (2) A rendezési tervben jelölt belterületbe vonására javasolt területek belterületbe csatolása ütemezetten, a jelentkező valós igényekkel összhangban történhet.



## Területfelhasználás

### 7.§.

- (1) A település területe építési szempontból
  - a.) beépítésre szánt
  - b.) beépítésre nem szánt területbe tartozik.
- (2) A település területe az alábbi területfelhasználási kategóriákba tagozódik:
  - a.) beépítésre szánt területek építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint
    - lakóterület:
      - falusias lakóterület,
    - gazdasági terület:
      - ipari terület  
(egyéb ipar – ipar)  
(egyéb ipar – településgazdálkodás)
    - különleges terület
      - temető terület,
      - turisztikai terület.
  - b.) beépítésre nem szánt területek
    - közlekedési- és közműterület,
    - zöldterület,
    - erdőterület,
    - mezőgazdasági terület,
    - vízgazdálkodási terület.

## Beépítésre szánt területek

### 8.§.

- (1) Beépítésre szánt területen közműves ivóvíz szolgáltatást, közüzemi villamos energia szolgáltatást, nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetést biztosítani kell, továbbá ahol a szennyvízcsatorna-hálózat nem épült ki, illetve a tisztítómű tovább nem terhelhető
  - a.) a BTSZ-ben rögzített határidőig 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.) a BTSZ-ben rögzített határidő után épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni, illetve az engedélyek érvényét meghosszabbítani csak szennyvízcsatorna-hálózat és megfelelő kapacitású tisztítómű megléte esetén lehet.
- (2) Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához – helyi önkormányzati parkolási rendelet hiányában – a járművek elhelyezési lehetőségét az OTÉK előírásai szerint saját telken belül kell biztosítani.

## Lakóterületek

### *Falusias lakóterület*

### 9.§.

- (1) A falusias lakóterületen elhelyezhető:
  - lakóépület,
  - mező- és erdőgazdasági (üzemi) épület,
  - a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, és kézműipari épület,
  - vendéglátó épület,
  - szálláshely szolgáltató épület,
  - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - sportépítmény,
  - üzemanyagtöltő,
  - melléképítmény.
- (2) Lakóterületen gazdasági tevékenység csak akkor folytatható, továbbá telephely csak akkor alakítható ki, amennyiben a rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.
- (3) A lakóterületen a kiemelten védett kategória levegőtisztaság-védelmi előírásait, az üdülőterületekre előírt zaj-, illetve rezgésterhelés határértékeit, továbbá jelen rendelet környezetvédelemről szóló előírásait be kell tartani.
- (4) A falusias lakóterület építési övezetben található kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri a 400 m<sup>2</sup>-t. A beépíthető telkek minimális szélessége a homlokvonalon 12 m.



- (5) Épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:
- az építési hely előkerti vonala a kialakult építési vonal, ahol ez nem állapítható meg, 5,0 méter, kivételt képez az Lf-2 övezetben a Hertelendi Gáspár utca déli oldalán a műemléki védőterületen leszabályzott 7 m-es előkert (3 db telek).
  - oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál. Kialakult állapot esetén az előírt értéknél kisebb oldalkerti mérték is megállapítható, az építési engedélyezési eljárásába bevont tűzvédelmi szakhatóság szakhatósági hozzájárulása alapján.<sup>1</sup>
  - az építési hely hátsókert felé eső határvonala, ahol a szabályozási terv nem tünteti fel, a szabályozási vonaltól mért maximum 60,0 méter lehet, de a hátsókert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 6,0 méternél.
- (6) Az építési telkeken a hagyományos, kialakult beépítési mód figyelembe vételével a meghatározott építési helyen több épület is elhelyezhető, melyeket egymáshoz viszonyítva a tűzvédelmi előírásokban meghatározott módon kell elhelyezni.
- (7) Az épületek csak magastetővel létesíthetők. A tető hajlásszöge 30°-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet. Tetőhéjazatként cserépfedést, nádat, vagy sötét tónusú kiselemes hatású fedést kell alkalmazni.
- (8) A könnyen éghető anyagú (nád) tetőhéjazatok csak az I. fokú tűzvédelmi szakhatóság szakhatósági hozzájárulásával alakíthatók ki.
- (9) A lakóépületek a helyi építészeti hagyományoknak megfelelően vakolt homlokzati megjelenéssel, a településre jellemző halvány (fehér, sárga, zöld, szürke, barna és árnyalatai) színezéssel alakíthatók ki.
- (10) Építési telkeken a be nem épített, és burkolattal el nem látott területeket zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
- (11) A lakótelkek utcai telekhatárán 1,50 – 2,20 méter magasságú, tömör vagy áttört utcai kerítések létesíthetők. A kerítést javasolt növénytelepítéssel kísérni. Útcsatlakozásoknál azonban a szabadlátást akadályozó létesítményeket elhelyezni, valamint 0,60 m-nél magasabb növényzetet ültetni tilos.
- (12) A lakótelkeket feltáró közművezetékeket a közutakon vagy a magánutakon kell elvezetni, amennyiben erre nincs mód, szolgalmi jog létesíthető.
- (13) A falusias lakóterület építési övezeteiben a kialakult beépítés figyelembevételével az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni:

---

<sup>1</sup> Jóváhagyásához OTÉK alóli felmentés szükséges.

<b>Lf-1. jelű építési övezet</b>	
Beépítési mód	K - oldalhatáron álló
Kialakítható telek területe	min. 900 m <sup>2</sup>
Kialakítható telek szélessége	min. 16 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 30 %
Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 30 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K – 2,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K – 4,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %
A 03/8. és 069. hrsz-ú ingatlanokon tervezett lakófejlesztésnél az építési tevékenységet megelőzően próbafeltárást kell végezni a régészeti érintettség mértékének megállapítására.	

- (14) Az Lf-1. jelű építési övezeteiben a kialakult beépítés figyelembevételével a 20 méternél szélesebb telek szabadonálló beépítési móddal is beépíthető.

<b>Lf-2. jelű építési övezet</b>	
Beépítési mód	K - oldalhatáron álló
Kialakítható telek területe	min. 900 m <sup>2</sup>
Kialakítható telek szélessége	min. 18 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 25 %
Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 25 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K – 2,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K – 3,70 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %

- (15) Az Lf-2. jelű építési övezetben az épület szélesség maximum 7m.
- (16) Az Lf-2. jelű építési övezetben a tető héjalás anyaga natur égetett cserép, a tető hajlásszög 38°-45° lehet.
- (17) Az Lf-2. jelű építési övezetben garázs telepítése csak a főépülettel egy tömegben lehetséges.
- (18) Az Lf-2. jelű építési övezetben a lakótelkek utcai telekhatárán max 1,80 méter magasságú, bazaltkő lábazatos, fa anyagú, áttört kerítések létesíthetők. A kerítést javasolt növénytelepítéssel kísérni.
- (19) Az Lf-2\* övezetre az Lf-2 övezet előírásai érvényesek kivéve a 9.§ (1) bekezdésében felsoroltak közül üzemanyagtöltő, valamint mező- és erdőgazdasági (üzemi) épület nem létesíthető.
- (20) Az Lf-2\* övezetben a település esztétikai fogadóképességének javítása céljából az épületek engedélyezési tervével együtt a faluképet is tartalmazó látványterv készítenendő.



## Gazdasági terület

### 10.§.

- (1) A gazdasági terület elsősorban a gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A gazdasági terület lehet
  - ipari terület
  - (egyéb ipar – ipar)
  - (egyéb ipar – településgazdálkodás)
- (3) A gazdasági területeken csak olyan létesítmények üzemeltethetők, amelyek a kiemelten védett kategória levegőtisztaság-védelmi előírásait teljesítik, továbbá nem okoznak a vonatkozó jogszabályban az üdülőterületekre előírt határértékeknél nagyobb zaj-, illetve rezgésterhelést.
- (4) A gazdasági terület építési övezeteiben található kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri az 1000 m<sup>2</sup>-t. A beépíthető telkek minimális szélessége a homlokvonalon 20 m.
- (5) 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 telepítenie.
- (6) A telkek be nem épített, illetve gazdasági céllal nem hasznosított részét fásítva, parkosítva kell kialakítani, illetve fenntartani, a telekhatárok mentén legalább egy fasort kell telepíteni. A fákat a használatbavételi engedély kérelmezéséig el kell ültetni, a használatbavételi engedély csak ennek megléte esetén adható ki.

### *Ipari terület* *(Egyéb terület)*

### 11.§.

- (1) Az egyéb ipari terület építési övezeteiben elsősorban az ipar, az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei helyezhetők el.
- (2) Az egyéb ipari terület az alábbi építési övezetekre tagozódik:
  - egyéb ipari terület - ipar /GIPE/
  - egyéb ipari terület – településgazdálkodás /GIPT/
- (3) Épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:
  - előkert mértéke minimum 5,0 méter,
  - oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 5,0 méternél,
  - a hátsókertr mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 10,0 méternél.
- (4) Az egyéb ipari terület - ipar építési övezetben elhelyezhető:
  - mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
  - egyéb irodaépületek,
  - üzemanyagtöltő.

- (5) Az egyéb ipari terület - ipar építési övezetben nem helyezhetők el jelentős zavaró hatást gyakorló, a mindenkori környezetvédelmi határértékeknél nagyobb mértékben környezetszennyező, bűzös, fertőző vagy robbanóanyaggal kapcsolatos termelő, tároló létesítmény, továbbá olyan létesítmény, amelynek rendeltetési használatból eredő sajátos hatásai korlátozzák a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.
- (6) Az egyéb ipari terület – településgazdálkodás építési övezetében az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás, településüzemeltetés építményei, a technológiai előírások szerint helyezhetők el.
- (7) Az egyéb ipari terület építési övezeteiben az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni:

<b>GIPE és jelű építési övezet</b>	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	min. 2000 m <sup>2</sup>
Kialakítható telek szélessége	min. 20 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 40 %
Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 40 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K – 2,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K – 7,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	25 %

<b>GIPT jelű építési övezet</b>	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	min. 700 m <sup>2</sup>
Kialakítható telek szélessége	min. 20 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 40 %
Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 40 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K – 2,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K – 7,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	25 %

- (8) Az egyéb ipari terület építési övezeteiben a megengedett legnagyobb építménymagasságnál egyedi építési engedélyezési eljárás keretében magasabb is engedélyezhető, ha azt az alkalmazott technológia indokoltá teszi.
- (9) Az épületek csak magastetővel létesíthetők. A 8 méternél nagyobb fesztávú csarnokszerkezetek kivételével a tető hajlásszöge 30°-45° között lehet, tetőhéjazatként cserépfedést, vagy sötét tónusú kiselemes hatású fedést kell alkalmazni. A nagyfesztávú csarnokszerkezetek alacsonyabb hajlásszögű tetővel is építhetők.
- (10) Környezetvédelmi hatásvizsgálat alapján vizsgálni kell az egyéb ipari terület védőtávolságát. A legközelebbi lakóterületekre a vonatkozó mindenkori környezetvédelmi határértékeket biztosítani kell.



- (11) Környezetszennyező hulladékok és melléktermékek ártalommentes elszállításáról és tárolásáról az üzemeltetőnek folyamatosan gondoskodni kell.

### Különleges terület

#### 12.§.

- (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezkedő épületek különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek), és más beépítésre szánt területfelhasználású területektől eltérnek.
- (2) Különleges terület területfelhasználási kategóriájú területek:
  - a) KTE övezeti jelű temető terület,
  - b) KTT övezeti jelű turisztikai terület.
- (3) A különleges területen az építési övezetek fő rendeltetésének megfelelő, valamint az ahhoz kapcsolódó építmények helyezhetők el.
- (4) Épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:
  - a) előkert mértéke minimum 5,0 méter,
  - b) oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 5,0 méternél,
  - c) a hátsókert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 10,0 méternél.
- (5) A különleges terület építési övezeteiben az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni:

### *Temető terület*

#### 13.§.

- (1) A temető területén csak a temetésekhez tartozó, illetve azt kiszolgáló épületek és létesítmények (kápolna, halottsház, ravatalozó, sírépítmények, kripták, urnahelyek), valamint úthálózat, közművek, utcabútorok, képzőművészeti alkotások és növényzet helyezhető el.
- (2) A temető területen maximum 10 %-os beépítettséggel legfeljebb 4,5 méter építménymagasságú épületek helyezhetők el. Harangláb, harangtorony esetén a megengedett legnagyobb építménymagasságnál egyedi építési engedélyezési eljárás keretében magasabb is engedélyezhető.
- (3) A temető kerítése mentén 10 méter távolságon belül új koporsós temetkezés nem engedhető meg, e sávban csak növényzet (fásor) telepíthető.
- (4) Temető területen a 8.§-ban szabályozottól eltérően a vezetékes földgázszolgáltatást kötelezően nem kell biztosítani.

*Turisztikai terület*

14.§.

<i>KTT.</i> jelű turisztikai terület	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	nincs kikötés
Kialakítható telek szélessége	nincs kikötés
Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 10 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K – 2,5 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K – 4,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	60 %



## Beépítésre nem szánt területek

### 15.§.

- (1) Beépítésre nem szánt területen egyedi, vagy közműves ivóvíz szolgáltatást, közüzemi villamos energia szolgáltatást, nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetést kell biztosítani.
- (2) Beépítésre nem szánt területen, amennyiben nincs lehetőség a közcsatormára 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.

## Közlekedési- és közműterület

### 16.§.

- (1) A közlekedési és közműterület (KÖu) az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével -, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) A közlekedési és közműterületen az (1) bekezdésben foglaltakon túl elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmény, valamint szelektív hulladékgyűjtő sziget is.
- (3) A közlekedési és közműterületbe tartozó közterületek telekhatárait, szabályozási szélességét és védőtávolságait a szabályozási terv ábrázolja.
- (4) Az utak szabályozási területébe eső, illetve a szabályozási vonal korrigálása következtében a közlekedési területbe került meglévő épületrészeken mindennemű építési tevékenység - az utak fejlesztésének várható idejét, az épületnek az út szabályozási területében elfoglalt helyét, az épület sajátosságait (eszmei és gazdasági értékét) mérlegelve, - az illetékes közlekedési szakhatóság állásfoglalásának figyelembe vételével engedélyezhető. Ezen épületek bővítése az utak szabályozási területén belül nem lehetséges.
- (5) A közutak, vasút elhelyezése céljára más jogszabályi előírás hiányában, az OTÉK figyelembe vételével az alábbi szélességű építési területet (szabályozási szélesség) kell biztosítani:
  - a.) országos mellékutak: 30 m, illetve a kialakult (K) állapot,
  - b.) helyi gyűjtőutak: 22 m, illetve a kialakult (K) állapot,
  - c.) kiszolgáló út: 12 m, illetve a kialakult (K) állapot,
  - d.) kerékpárút, gyalogút: 3 m, illetve a kialakult (K) állapot,
  - e.) egy telket feltáró közforgalom elől elzárt magánút: minimum 4 m.
  - f.) külterületi dűlőút: 8 m, illetve a kialakult (K) állapot.
- (6) A rálátás biztosítása érdekében a szabályozási vonalak csatlakozásánál 5-5 méteres lesarkítás szükséges, a szabályozási terven ábrázolt módon.

- (7) A meglévő és tervezett országos közút beépítésre nem szánt területen lévő szakasza mentén annak tengelyétől számított 50 méter – autópálya esetén 100 méter - távolságon belül építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.
- (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 közterületi parkolókat négy gépjárműnél nagyobb befogadó képesség esetén a vonatkozó szabvány szerint fásítva kell kialakítani.
- (10) A település utcái mentén, ahol nincs akadályozó tényező, fasor kell telepíteni. A zöldsáv fenntartását, gyommentesítését tulajdonosának, illetve kezelőjének folyamatosan el kell végezni.

#### 17.§.

- (1) Nyomvonal jellegű közművezetéseket és közműlétesítményeket a közlekedési és közműterületen, közterületen, vagy a közművet üzemeltető szerv területén kell elhelyezni.  
Ettől eltérő elhelyezés csak szolgalmi vagy vezetékjog biztosítása mellett engedélyezhető.
- (2) A közművezetékek védelme érdekében a vonatkozó jogszabályokban és szabványokban előírt védőtávolságokat be kell tartani.
- (3) Az ivóvíz minőségű víz beszerzésére, kezelésére, tárolására, továbbítására és szétosztására szolgáló létesítmények védőterületein csak a rendeltetésszerű üzemeltetés érdekében végzett építési tevékenység folytatható.
- (4) A szennyvízcsatorna-hálózat üzembe helyezését csak a megfelelő kapacitású csatlakozó szennyvíztisztító telep üzembe helyezését követően lehet engedélyezni.
- (5) A szabályozási terven jelölt tájképvédelmi területeken új villamosenergia-ellátási, valamint a táv- és hírközlő vezetékek csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhetők, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana. A rendelkezés alkalmazásától eltérni a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.
- (6) A meglévő 20 kV-os elektromos légvezetékek szabad megközelítését, védőtávolságát – a vonatkozó szabvány és magasabb szintű jogszabály szerint - biztosítani kell.
- (7) A település csapadékvíz elvezetését nyílt árokhalózatban, csapadékvíz csatornahálózatban kell elvezetni.
- (8) A nyílt árkos vízvezető rendszerek kialakításához (kapubejáró, csatormázás) a közútkezelői hozzájárulást minden esetben be kell szerezni. A tulajdonos (kezelő, használó) az ingatlana előtt lévő csapadékvíz-elvezető árkokat köteles tisztán- és karban tartani.
- (9) A tervezett közművezetékek építésekor az esetleges közös kivitelezés érdekében a vezetékek nyomvonalát egyeztetni kell a közmű-üzemeltetőkkel.



## Zöldterületek

### 18.§.

- (1) A zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület (közkert, közpark).
- (2) A zöldterületen a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tomapálya, gyermekjátszóter, stb.), vendéglátó épület, a terület fenntartásához szükséges épület, továbbá víz- és zöldfelületek, közművek helyezhetők el.
- (3) A zöldterületen legfeljebb 4,5 méter építménymagasságú épületek legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el.
- (4) A zöldterületen bármilyen építmény csak úgy helyezhető el, hogy a kivágott fákat, növényzetet pótolni kell.
- (5) A szabályozási tervlapok szerinti zöldterületeket más célra felhasználni nem szabad.
- (6) Közpark zöldfelületi kialakítása előtt a területre vonatkozó kertépítészeti tervet kell készíteni, és a növényzet telepítését ez alapján kell elvégezni.
- (7) A meglévő és az újonnan létesítendő zöldterületek folyamatos fenntartásáról, esetenkénti felújításáról gondoskodni kell.
- (8) A szabályozási terven jelölt, jelenleg más rendeltetésű területeken az eredeti rendeltetés megszüntetése után az előfásítást el kell végezni.
- (9) A zöldterületeket csak rendeltetésszerűen szabad használni. Ettől eltérő ideiglenes használatra (előadás, vásár, majális, stb.) szóló hozzájárulást (bérbeadást) a polgármester adja azzal a kikötéssel, hogy a kérelmező köteles biztosítani a zöldterület megóvását és az esetleg keletkező kárt megtéríteni, a használat során keletkezett szennyeződést eltakarítani
- (10) Zöldterületeken illetve azok sétaútajain járművel közlekedni és ott parkírozni, a gépjárműveket javítani és tisztítani tilos
- (11) Közparkokban és zöldterületeken közművet építeni, rongálással járó közműkarbantartást végezni – kárelhárítás kivételével - csak az önkormányzat előzetes engedélyével lehet. A kivitelező köteles az eredeti állapotot visszaállítani
- (12) Közterületi növénytelepítésnél a túlevelű örökzöldek dominanciája kerülendő.

## Erdőterület

### 19.§.

- (1) A településen lévő erdőterület nagysága összességében nem csökkenhet.
- (2) Az erdőterületen csak olyan erdőgazdasági és egyéb tevékenységek folytathatók, amelyek az erdőt rendeltetésükben nem zavarják.
- (3) Az erdőterületeken kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve erdőgazdálkodási célból szabad.



- (4) A meglévő erdőterületek művelési ága nem változtatható meg, kivéve a termőhelyre jellemző természetes vegetáció kialakítására alkalmas területeket, ahol az erdészeti hatóság engedélye alapján engedélyezhető az erdőről más művelési ágra való átminősítés.
- (5) Az erdőterület az erdő rendeltetése szerint:
  - a.) védelmi (Ev)
  - b.) gazdasági (Eg)
- (6) Az erdő esetleges rendeltetésének megváltoztatását az erdészeti hatóság engedélyezi. Tájképvédelmi, védett vagy védő erdő esetében az illetékes szakhatóság hozzájárulásával történik az elsődleges rendeltetés megváltoztatásának engedélyezése.
- (7) Az Ev övezeti jelű védelmi erdőterületen épületet elhelyezni nem szabad és a terepszint alatti építmény építése is tilos.
- (8) A védelmi erdőterületen út, közmű és távközlési nyomvonalas létesítmény, távközlési torony csak a természetvédelmi és erdészeti szakhatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető, a területeken egyéb létesítmények nem helyezhető el.
- (9) Védelmi erdőket kivágni csak akkor lehet, ha állapota miatt rendeltetése betöltésére nem alkalmas.
- (10) A szabályozási terven jelölt ökológiai hálózat által érintett területen:
  - a.) Csak extenzív jellegű vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek használhatók.
  - b.) A kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.
- (11) A szabályozási terven jelölt tájképvédelmi területen:
  - a.) A művelési ág váltás, illetve más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető.
  - b.) A kialakult geomorfológiai formák (hegygerinc, völgy, stb.) megőrzendők.
  - c.) Új villamosenergia-ellátási, a táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhető, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana. E rendelkezés alkalmazásától eltérni a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.
- (12) A gazdasági rendeltetésű erdőterületek a szabályozási terven (Eg) jellel jelölt területek, amelyekben a gazdálkodás elsődleges célja az erdei termékek előállítás és hasznosítása.
- (13) Gazdasági rendeltetésű erdőterület (Eg) övezetében az erdő rendeltetésének megfelelő erdő- és vadgazdálkodási célú épületek, építmények helyezhetők el.  
Az építés feltételei:
  - a.) a beépíthető telek terület legalább  $100000 \text{ m}^2$  (10 ha),
  - b.) a beépítés módja: szabadon álló,
  - c.) a beépítés mértéke legfeljebb 0,3%,
  - d.) a megengedett maximális építménymagasság 4,5 m,
  - e.) a terepszint alatti beépítés mértéke legfeljebb 0,1%.

## Mezőgazdasági terület

### 20.§.

- (1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás építményei, továbbá lakófunkciót is kielégítő épületek helyezhetők el.
- (2) A mezőgazdasági terület lehet
  - általános mezőgazdasági terület,
  - kertes mezőgazdasági terület.
- (3) Mezőgazdasági területeken található meglévő erdők területén épület nem helyezhető el.
- (4) A földrészletek beépítési feltétele közötti, vagy magánúti kapcsolat megléte.
- (5) 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.
- (6) Mezőgazdasági rendeltetésű területeken figyelembe kell venni a természetvédelmi, tájvédelmi és környezetvédelmi előírásokat.
- (7) Mezőgazdasági területen kerítést sövényből vagy szőlőkordonból lehet készíteni, kivéve a vadvédelmi célból készített acélhálós kerítést, amely sövényvel takarandó.

## *Általános mezőgazdasági terület*

### 21.§.

- (1) Általános mezőgazdasági területen elhelyezhetők
  - a.) állattartó létesítmények (ha a talajt nem szennyezik),
  - b.) nem állattartó mezőgazdasági üzemi létesítmények,
  - c.) mezőgazdasági termeléssel összefüggő lakóépületek,
  - d.) az agroturizmussal (pl. lovasturizmus) kapcsolatos vendégfogadó épületek.
- (2) Állattartás céljára szolgáló épület csak egyedi, hatósági elbírálás alapján, kétlépcsős engedélyezési eljárás – elvi építési engedély + építési engedély - szerint helyezhető el.
- (3) Új állattartó épületet természetes vízfolyástól 200 méternél közelebb, a meglévő, illetve tervezett lakóterülettől 400 méternél közelebb elhelyezni nem szabad.
- (4) Általános mezőgazdasági területen telekosztással 1 ha-nál kisebb földrészlet út, illetve közműlétesítmény elhelyezésére szolgáló földrészlet kivételével nem alakítható ki.
- (5) A településen korlátozott vegyszer- és műtrágya használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés, ezen belül integrált szőlőművelés folytatható, és a természetvédelmet szolgáló vadállomány-kezelés engedélyezhető.
- (6) A szabályozási terven jelölt nemzeti parkhoz tartozó védett természeti területeken:



- a.) A művelési ágnek megfelelő természetkímélő erdő- és gyepgazdálkodás, illetve ökológiai rehabilitáció végezhető, és természetvédelmet szolgáló vadállomány-kezelés engedélyezhető.
  - b.) Új villamosenergia-ellátási, táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhető.
  - c.) Egyéb közművezetékek és műtárgyaik, szerelvényeik csak rejtett, illetve növényzettel takart módon helyezhetők el.
- (7) A szabályozási terven jelölt tájképvédelmi területen:
- a.) A művelési ág váltás, illetve más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető.
  - b.) A kialakult geomorfológiai formák (hegygerinc, völgy, stb.) megőrzendők.
  - c.) Új villamosenergia-ellátási, a táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhető, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana. E rendelkezés alkalmazásától eltérni a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.
- (14) A szabályozási terven jelölt felszíni vízminőség-védelmi területen:
- a.) Épület nem helyezhető el
  - b.) új hulladéklerakó, hulladéktároló telep, hulladékátrakó állomás, valamint szennyvízürítő nem létesíthető.

*Má0 jelű általános mezőgazdasági övezet*

22.§.

- (1) Az **Má0** jelű mezőgazdasági övezetbe a szabályozási terv szerint, elsősorban a gyep, rét, nádas, mocsár művelési ágú területek, továbbá a tájképi szempontból érzékeny mezőgazdasági rendeltetésű területek tartoznak.
- (2) Az **Má0** jelű általános mezőgazdasági övezetben épületek, építmények elhelyezése – a kilátók, hidak, víztározók kivételével – tilos.

*Má1 jelű általános mezőgazdasági övezet*

23.§.

- (1) Az **Má1** jelű általános mezőgazdasági övezetben
  - a.) szántóföldi művelés esetén, 20 ha-nál nagyobb telken, a terület rendeltetészerű használatát szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek a 0,1%-át, illetve az 500 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg;
  - b.) gyep, 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;



- c.) művelt gyümölcsültetvény esetén 3 ha-nál nagyobb telken a mezőgazdasági termelést, feldolgozást szolgáló és a lakófunkció is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 0,5%-át, illetve az 1000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg.
  - d.) A telkek művelési ága a beépítés feltételeként akkor fogadható el, ha az a telek területének legalább 80 %-án meghatározó.
- (2) Az épületeket a feltáró utak (dűlőút) tengelyétől 10 méterre mért, maximum 100 méter mély területsávban, a minimális 10 méter mély hátsókert, és 10-10 méter széles oldalkert elhagyásával kialakuló építési helyen, szabadon álló beépítési móddal lehet elhelyezni, földszintes tömeggel, látványterv segítségével meghatározott helyen.
  - (3) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben 5,5 méternél kisebb építménymagasságú épületek helyezhetők el, különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 4,5 méter lehet. Az épületek szabadon álló beépítési móddal helyezhetők el.
  - (4) A szőlőműveléssel hasznosított telkekkel rendelkező tulajdonos – ha az egy borvidéken lévő telkeinek összterülete 5 ha-nál nagyobb – a szőlője művelésével, feldolgozásával, illetve ehhez kapcsolódó (nem szállodai célú) borturizmussal összefüggő építési szándékát megvalósíthatja csak az egyik – a nemzeti park területének természeti és kezelt övezetén kívül lévő – telken (borászati birtokközpont). A beépíthető terület nagysága a beszámított telkek összterületének 1 %-át, egyúttal a beépített telek beépítettsége a 25 %-ot nem haladhatja meg. Az 5 ha-nál nagyobb összterület megállapításánál a kertés mezőgazdasági terület övezetében lévő telkek is beszámíthatók, de építési jogot e telkekre csak a kertés mezőgazdasági területek övezeti előírásai szerint lehet szerezni. Az építési jog megszerzéséhez beszámított, de beépítésre nem került telkekre – a tulajdonos érdekében – telekalakítási és építési tilalmat kell az építésügyi hatóság megkeresésére bejegyezni.
  - (5) Az **Mál\*** övezetben a vindomyalaki és a szomszédos települések területén (Vindomyafok, Vindomyaszőlős, Zalaszántó) legalább 50 ha összterületű birtok esetén legalább 2 ha nagyságú telken birtokközpont kialakítható. A beépített terület nagysága a birtok összterületének 0,3%-át, a beépítendő telek területének 8%-át nem haladhatja meg.
    - a.) építeni csak legalább 80%-ban mezőgazdasági vagy kertészeti műveléssel hasznosított területen lehet gazdasági-, lakófunkciót és a lovasturizmus céljait szolgáló vendégfogadó (panzió, étterem) épületeket,
    - b.) az épületek legalább 2 ha nagyságú telken alakíthatók ki,
    - c.) az épületek maximum 8%-os beépítettséggel helyezhetők el, a környező mezőgazdasági területhez igazodó méretrenddel, osztott tömeggel úgy, hogy a lakófunkció a megengedett beépítés felét nem haladhatja meg. Terepszint alatti építmény 1%-os beépítettséggel létesíthető,
    - d.) az épületek tájba illesztésére az engedélyezési terv részeként látványtervet kell készíteni,
    - e.) az épületek kizárólag a helyi építészeti hagyományokhoz illeszkedő megjelenéssel létesíthetők,
    - f.) Az **Mál\*** övezetre az **Mál** előírásai közül – értelemszerűen – a 23.§ (1) bekezdés d) pontja, valamint a (2) és (3) bekezdések érvényesek.

## Vízgyűjtőterület

### 25.§.

- (1) A vízgyűjtőterülettel kapcsolatos összefüggő terület:
  - a.) a folyóvizek medre és parti sávja,
  - b.) állóvizek medre és parti sávja,
  - c.) a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja,
  - d.) a vízbeszerzési területek (védett vízbázis) és védőterületeik (hidrogeológiai védőidom),
  - e.) a hullámterek,
  - f.) a vízjárta, valamint fakadó vizek által veszélyeztetett területek.
- (2) A területen csak 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 kétoldali, minimum 6-6 méter széles fenntartási sávot kell biztosítani. A fenntartási sávban semmilyen tevékenység nem folytatható, növényzet nem telepíthető.
- (5) A területen minden területfelhasználási és építési tevékenység a z illetékes Vízügyi Igazgatóság engedélyével végezhető.

## Természetközeli terület

### 25/A.§.

- (1) A Tk jelű természetközeli területen épület nem helyezhető el,
- (2) A területen mindenféle emberi tevékenység csak a természeti értékek megőrzése mellett folytatható.

## **Környezetszabályozás**

### Környezetvédelem

### 26.§.

- (1) A föld védelme,
  - a.) Mindenfajta kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató (gazdasági) tevékenység csak a talajszennyezés kizárásával történhet.
  - b.) Az építmények kivitelezése során a kivitelező, üzemeltetés során az üzemeltető köteles gondoskodni a termőréteg megmentéséről. A kivitelezés és az üzemeltetés során bizto-



sítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében ne okozzanak kárt.

- c.) A település felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny területek alövezetébe sorolt részein csak korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés, ezen belül integrált szőlőtermesztés folytatható
- d.) A község felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny területek alövezetébe sorolt részein 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.
- e.) A közigazgatási terület felszíni szennyeződésre érzékeny területek alövezetéhez tartozó részein környezetkímélő erdő- és mezőgazdasági termelés folytatható

## (2) A levegő védelme

- a) A település teljes közigazgatási területén a hatályos jogszabályokban meghatározott kiemelten védett kategória levegőtisztaság-védelmi előírásait be kell tartani.
- 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) Veszélyes hulladék égetése kizárólag a környezetvédelmi hatóság engedélyével végezhető.
- g) 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.
- h) A szolgáltató tevékenység körében légszennyező forrásokat üzemeltetni nem szabad. Felületi szennyezést okozó anyagokat a település területén csak az anyagfajtának megfelelő zárt járművön szabad szállítani.
- i) A települési szilárd hulladék szállítását zárt konténerben vagy a kiporzást és kiszóródást megakadályozó ideiglenes takarású konténerben, vagy e feltételeket biztosító célgéppel, szállítójárművel, környezetszennyezést kizáró módon kell végezni



(3) Zaj és rezgés elleni védelem

- a.) A zaj- és rezgés elleni védelem érdekében a vonatkozó jogszabályok 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 üdülőterületek területi funkciójú területekre előírt határértékeknél nagyobb zaj-, illetve rezgésterhelést.

(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 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.
- d.) Tilos a szennyvizet felhagyott kutakba, árkokba bevezetni, gyűjteni, vagy elhelyezni.
- e.) A vízminőség védelme érdekében a vízfolyások és víznyerő helyek közelében lévő ingatlanokon talajjavításra csak érett komposzt vagy tőzegtermék használható.
- f.) A község közigazgatási területén a szennyvízcsatorna-hálózat megépült, az arra való rákötés kötelező.
- g.) Tilos hígtrágya, trágyalé, továbbá a trágyatárolók csurgalékvizeinek bevezetése a vizekbe, ill. a földtani közegbe.
- h.) Állattartó telephez trágyatároló nem létesíthető felszíni víztől számított legalább 100 m-en belül.
- i.) Új állattartó telepek építése során a hatályos jogszabályoknak megfelelően kell méretezni és kialakítani a trágyakezelés műtárgyait.

(5) Hulladékgazdálkodás

- a.) A települési hulladék gyűjtése és tárolása csak zártan, gyűjtőedényben, illetve más edényzetben vagy ideiglenes tárolásra szolgáló berendezésben (a továbbiakban: gyűjtőedény) történhet, a további kezelésnek megfelelő módon elkülönítve.
- b.) A települési szilárd hulladék szállítását zárt konténerben vagy a kiporzást és kiszóródást megakadályozó ideiglenes takarású konténerben, vagy e feltételeket biztosító célgéppel, szállítójárművel, környezetszennyezést kizáró módon kell végezni
- c.) Az ingatlanon elhagyott hulladékkezelési kötelezettsége a hulladék tulajdonosát, ha annak személye nem állapítható meg - ellenkező bizonyításig - az ingatlan tulajdonosát terheli

- d.) A települési szilárd hulladékot csak szervezett szemétygyűjtéssel, az erre kijelölt helyre szabad szállítani.
- e.) Az állati tetemek környezet-higiénia szempontból megfelelő elhelyezését biztosítani kell.
- f.) 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.
- g.) Az ingatlan tulajdonosa, birtokosa, használója az ingatlanán keletkező vagy birtokába került települési szilárd hulladékot a környezet szennyezését megelőző, károsítását kizáró módon köteles gyűjteni.
- h.) Az ingatlan tulajdonosa, birtokosa, használója az ingatlanán keletkező vagy onnan származó települési folyékony hulladékot a külön jogszabályban meghatározott műszaki és közegészségügyi előírások, ill. az ingatlan tulajdonosára vonatkozó hatósági előírások szerint köteles gyűjteni, továbbá az annak begyűjtésére jogosult hulladékkezelőnek átadni.
- i.) Veszélyes hulladék keletkezése esetén a hatályos, vonatkozó jogszabályok előírásainak megfelelően kell eljárni.
- j.) 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.

### Természetvédelem

#### 27.§.

- (1) Az ingatlanok és az épületek kialakítása és fejlesztése során a kialakult tájkarakterhez kell illeszkedni.
- (2) A területre jellemző építészeti megoldások alkalmazására kell törekedni: vakolt homlokzati megjelenés, halvány (fehér, sárga, barna és árnyalatai) színezés.
- (3) A szabályozási terven jelölt védett természeti területen a természeti és az érzékeny természeti területeken a művelési ágak megváltoztatása, illetve közmű és közút építése környezeti hatásvizsgálat alapján, a természetvédelmi hatóság által megfogalmazott feltételekkel engedélyezhető.
- (4) A szabályozási terven jelölt tájképvédelmi területen:
  - a.) A művelési ág váltás, illetve más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető.
  - b.) A kialakult geomorfológiai formák (hegygerinc, völgy, stb.) megőrzendők.
  - c.) Új villamosenergia-ellátási, a táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhető, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket ve-



szélyeztetne, károsítana. E rendelkezés alkalmazásától eltérni a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.

d.) Új üzemanyagotöltő állomás nem létesíthető.

- (5) A természetes terepalakulatok, terepfelszín megőrzése szükséges. A terep megbontása (telekhatámál, illetve általános helyen 1m meghaladóan) engedélyhez kötött tevékenység, az eljárásba a Természetvédelmi Hatóságot be kell vonni. Az NP területén a természetes terep és természetes növényzet megőrzése szükséges, fakivágás a terület állapotát átalakító változtatás csak külön engedély alapján végezhető a természetvédelmi törvény szerint.
- (6) A településen korlátozott vegyszer- és műtrágya használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés, ezen belül integrált szőlőtermesztés folytatható.
- (7) Vízfolyás, patak természetes állapotú partjától 50 m-en belül épület nem helyezhető el.
- (8) A gyepes és vizes élőhelyek természetes vízháztartásának, felszíni és felszín alatti vizeinek megtartásával, az élőhelyek minőségének megőrzését biztosítani kell.
- (9) A település beépítésre nem szánt területén 10 méternél magasabb építményeket a környezet-hez (a domborzati és növényzeti adottságokhoz) illeszkedően kell elhelyezni.
- (10) A 10 m-nél magasabb építmények építési engedély iránti kérelméhez tájéztetikai vizsgálatot és külön jogszabályban meghatározott látványtervet kell mellékelni.
- (11) A Natura 2000 területeket a vonatkozó magasabb szintű jogszabályok szerint lehet felhasználni és hasznosítani.

### Kulturális örökség védelme

#### 28.§.

- (1) A település régészeti lelőhelyei, illetve a régészeti érdekű területek a bel- és a külterületi szabályozási terveken került feltüntetve, és jelen rendelet 1. sz. mellékletben felsorolva.
- (2) Régészeti érintettség esetén az örökségvédelemről szóló magasabb szintű jogszabályok alapján kell eljárni.
- (3) A fokozottan vagy kiemelten védett régészeti lelőhelyeken a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal hatóság.
- (4) Minden nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő építési engedélyezési eljárásba, a talajt bolygató tevékenység esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt, mint szakhatóságot be kell vonni.
- (5) A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt véleményező szervként kötelezően be kell vonni még a tervezés fázisában.
- (6) Minden olyan esetben, amikor lelet vagy jelenség kerül elő, a területileg illetékes Múzeumi Igazgatóságot és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell.
- (7) A nagy felületeket érintő beruházások előtt az Örökségvédelmi Hivatal hatásvizsgálat készítését írhatja elő.



- (8) A régészeti örökséget érintő kérdésekben a rendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók.

#### 29.§.

- (1) Az országos védelem alatt álló műemlék, és műemléki környezet a bel- és a külterületi szabályozási terveken került feltüntetve, és jelen rendelet 2. sz. mellékletben felsorolva.
- (2) A műemlék telkén és a műemléki környezetben történő építés esetén a kulturális örökség védelméről szóló törvény előírásai betartandók.
- (3) A Kulturális Örökségvédelmi Hatóság az országosan védett műemlék épületek építési ügyekben építési hatóságként, a műemléki környezetben pedig az illetékes helyi építési hatóság felhívására szakhatóságként működik közre.

### Helyi építészeti értékvédelem

#### 30.§.

- (1) A helyi értékvédelem kiterjed:
  - **HI** az épület, építmény teljes egészére és részeire
- (2) A védelemben részesített helyi építészeti értékek az 2.sz. mellékletben kerültek felsorolásra.
- (3) A védett épületeket hagyományos építészeti tömegükben, tetőformájukban kell megtartani, érintetlenül hagyva a homlokzati nyílásrendet, és a nyílások osztásait, megőrizve a homlokzati tagozatokat és díszítéseket.
- (4) 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.
- (5) 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.
- (6) A védett épület bontására, csak a teljes műszaki és erkölcsi avultság beállásával kerülhet sor, a védettség megszüntetését követően.

### Tűzvédelem

#### 31.§.

- (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.
- (8) A könnyen éghető anyagú (nád) tetőhéjazatok csak az I. fokú tűzvédelmi hatóság külön egyedi esetekre vonatkozó engedélye alapján alkalmazható.

#### Sajátos jogintézmények követelményrendszere

##### *Építésjogi következmények*

#### 32.§.

- (1) A tervezési terület beépítésre nem szánt területein új építményt építeni, meglévőt átalakítani és bővíteni, rendeltetését vagy használatát megváltoztatni, az e rendeletben szabályozott keretek közt csak akkor szabad ha:
  - a) A terület rendeltetésszerű használatát szolgálja,
  - b) Közérdeket nem sért,

##### *Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés*

#### 33.§.

- (1) A szabályozási terv által javasolt helyi közút létesítése, bővítése vagy szabályozása érdekében szükséges területet az építési hatóság kisajátítási eljárás nélkül – a kártalanítás szabályai szerinti kártalanítás mellett – az érdekeltek hozzájárulása nélkül az önkormányzat javára lejegyezheti.
- (2) Amennyiben a lejegyzéssel érintett ingatlan a rendeltetésnek megfelelő használatra alkalmatlanná válik, úgy a tulajdonos kérelmére az egész telket igénybe kell venni.
- (3) Az ingatlan helyi közút céljára igénybe vett részéért járó kártalanítás összegének meghatározásánál figyelembe kell venni a helyi közút megépítéséből, illetve az ezzel összefüggő közművesítésből eredő ingatlanérték-növekedés összegét.



## *Útépítési és közművesítési hozzájárulás*

### 34.§.

- (1) A helyi közutakat és közműveket legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatba vételéig meg kell valósítani.
- (2) A helyi közutakat illetőleg közműveket, amennyiben a település önkormányzata létesítette, úgy annak költségét részben vagy egészében az érintett ingatlanok tulajdonosaira háríthatja. A hozzájárulás mértékét és arányát önkormányzati rendeletben kell szabályozni.

## *Településrendezési kötelezettségek*

### 35.§.

- (1) A tervszerű telekgazdálkodás érdekében az önkormányzat beépítési kötelezettséget írhat elő. Amennyiben a tulajdonos a beépítési kötelezettségnek nem tesz eleget, úgy az önkormányzat az ingatlant kisajátíthatja.
- (2) Az önkormányzat a településkép javítása érdekében az azt rontó állapotú építményekre meghatározott időn belüli helyrehozatali kötelezettséget rendelhet el.
- (3) Az önkormányzat a közérdekű környezetalakítás céljából az ingatlan meghatározott időn belüli és módon növényzettel történő beültetési kötelezettségét írhatja elő az építési övezeti előírások szerint. Véderdőkre a fáültetést három éven belül, az utak menti fásítás pedig öt éven belül kell elvégezni. E kötelezettségeket az engedélyezési eljárás keretén belül kell érvényesíteni és az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

## Záró rendelkezések

### 36.§.

- (1) Ez a rendelet a kihirdetés napjával lép hatályba, kihirdetéséről a körjegyző gondoskodik.
- (2) A rendelet hatálybalépésével a 9/2006 (IX.18.) számú - Vindornyalak község Helyi Építési Szabályzatának, valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló rendelet alábbi előírásai módosultak : 2.§.(1); 19.§. (5), (7); 21.§. (3); 22.§. (2) ;24.§. (5) c.) , (6) d.), (7) b.), c.), d.), illetve jelen rendelet az alábbi új pontokkal, paragrafusokkal egészül ki: 9.§. (19), (20);19.§. (12), (13); 20.§. (7); 21.§. (1) d.); 23.§ (5); 24.§. új (8) pont illetve 25/A §.
- (4) Jelen szabályrendelet csak a szabályozási tervel együtt érvényes, azzal együtt értelmezhető és használható.
- (5) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatálybalépését követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni.

Vindornyalak, 2009. szeptember 7.

  
**Kovács János**  
polgármester



  
**Gecse Ágnes**  
körjegyző

Kihirdetve 2009. *september 8.*



  
**Gecse Ágnes**  
körjegyző



*1 sz. melléklet*

Nyilvántartott, azonosított lelőhelyek:

1. 12456. azonosítási számú TSZ területe,  
hrsz: 03/10, 03/11, 83, 87, 88/1, 88/2, 88/3, 88/4, 99.
2. 12457. azonosítási számú TSZ területétől délre,  
hrsz: 03/8, 03/10, 99.
3. 12458. azonosítási számú Alsó mező,  
hrsz: 019, 021/2., 021/4., 7/1, 7/2, 7/7, 20, 21, 22, 30, 31, 32, 39, 40.

2. számú melléklet

Sor szám	Véd. kat.	Cím	Megnevezés
1	M 5015	Hertelendy gáspár utca Hrsz.: 84.  Műemléki környezet: 83, 85, 89, 91. hrsz.	Római katolikus templom
2	H	Hertelendy Gáspár út 2. Hrsz.: 70.	Faluház
3	H	Hertelendy Gáspár út 5. Hrsz.: 93.	Lakóház
4	H	Hertelendy Gáspár út 7. Hrsz.: 92.	Lakóház
5	H	Rákóczi utca 2. Hrsz.: 8/2.	Lakóház
6	H	Rákóczi utca 6. Hrsz.: 13.	Lakóház
7	H	Rákóczi utca 10. Hrsz.: 28.	Lakóház
8	H	Rákóczi utca 12. Hrsz.: 31.	Lakóház
9	H	Rákóczi utca 13. Hrsz.: 32.	Lakóház
10	H	Rákóczi utca 29. Hrsz.: 56.	Lakóház
11	H	Rákóczi utca 33. Hrsz.: 96.	Lakóház
12	H	Dózsa utca 1. Hrsz.: 82.	Lakóház
13	H	Zrínyi köz 5. Hrsz.: 76.	Lakóház
14	H	Bástya tér 2. Hrsz.: 85.	Hertelendy Kúria
15	H	Bástya tér Hrsz.: 88/4.	Magtár
16	H	Rákóczi utca Hrsz.: 46.	Temető területe
17	H	Településközigazgatási területén ta- lálható homokkő keresztek.	