

**Felsőpáhok Község Önkormányzata**  
**14/2004. IX.15.) számú rendelete**

**a helyi építési szabályzatról**

(egységes szerkezetben az 5/2005.(III.8.) és 10/2008.(V.08.) számú rendelettel)

Felsőpáhok Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megalkotja a Felsőpáhok közigazgatási belterületének helyi szabályozási előírásait az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény, a Kormány 253/1997. (XII. 20.) rendelete az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről és a 2000. évi CXII. törvény a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet és a Balatoni Területrendezési Szabályzat alapján.

**A RENDELET HATÁLYA**

**1. §.**

(1) A rendelet hatálya kiterjed a Felsőpáhok község teljes (Felsőpáhok és Zalaköszvényes) közigazgatási területére.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket és területet alakítani, továbbá műtárgyat és más építményt tervezni, építeni, felújítani, helyreállítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, valamint mindezekre hatósági engedélyt kiadni, az országos érvényű rendelkezések megtartása mellett csak a jelen helyi építési szabályzat rendelkezései, továbbá a jelen rendelet mellékletét képező Szabályozási Tervben foglaltak együttes figyelembe vételével lehet.

(2) A helyi építési szabályzat csak a szabályozási tervvel együtt érvényes.

**AZ ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI**

**2. §.**

(1) Engedélyhez kötött építési munkák:<sup>1</sup>

— A 46/1997. (XII.29.) KTM rendelet 9. §-ában rögzítetteken kívül:

— reklám, hirdető tábla (1 m<sup>2</sup> felületet meghaladóan);

— mindenfajta telkek közötti épített kerítés (kivétel az 1,8 m magasságot meg nem haladó drótfonat kerítést ill. az élő sövényt);

— a sugárzás céljára kialakított antenna.

<sup>2</sup>(2) A helyi építési hatóság az építési engedély kérelmet a 46/1997. (XII.29.) KTM rendelet 12. §-án, illetve 17. §-án túlmenően kiegészítheti:

— a) a tervezett épület(ek) környezetét bemutató fotómontázzsal és/vagy

— b) tervtanácsi véleménnyel minden olyan esetben, amikor a tervezett épület(ek) tetőhajlásszöge, tetőformája, anyaghasználata, homlokzati színei jelentős eltérést mutat(nak) a környezettől, vagy az utcaképpen.

(3) Az e rendelet 2. §-ában építési engedélyhez kötött építési munkák esetében az építési engedélyhez esatolni kell:

<sup>1</sup> az (1) és (3) bekezdést hatályon kívül helyezte a 10/2008.(V.8.) számú rendelet 1.§-a

<sup>2</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2005.(III.8.) sz. rendelet 2.§.-a

- a) ~~kerítés esetében M=1:500-as méretarányú helyszínrajzot, M=1:100-as léptékű terveket és műszaki leírást,~~  
 b) ~~reklám hirdetés létesítése esetén M=1:50-es léptékben minden eltérő nézetet, M=1:100-as homlokzati rajzokat, fotómontázst, műszaki leírást,~~  
 c) ~~a sugárzás céljára (adóantenna) is felhasználni kívánt antenna létesítése esetén, a létesítést megelőzően minden esetben be kell szerezni az illetékes szakhatóságok hozzájárulását.~~

## **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK**

### **3.§**

- (1) A szabályozási tervlapokon kötelező erejű szabályozási elemek a település egésze szempontjából a legfontosabb elemek, ezért azok módosítása a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítását vonja maga után.
- (2) A Szabályozási Terven feltüntetett kötelező erejű szabályozási elemek:
- a szabályozási vonal (a közterületet a nem közterülettől elválasztó vonal);
  - építési vonal;
  - építési övezet határa;
  - terület-felhasználási mód és övezeti előírásai;
  - építési hely és határa.
- (3) Amennyiben az övezethatárral egybeeső telekhatár változik, az övezet értelemszerűen a változással egyezően alakul.
- (4) Telekhatár(ok) alakítása ill. megváltoztatása esetén az építési hely és határvonala a tényleges határvonalaknak megfelelően értelemszerűen változik (kötelező elő-, oldal- és hátsóker kialakítása).
- (5) Az építési helyen kívül meglévő épületek megtarthatók, de bontás esetén új építés csak a jelen előírás szerint lehatárolt területen létesíthető.
- (6) Amennyiben a Szabályozási terv nem jelöl építési vonalat, úgy az OTÉK 34.§ (2) bekezdése alapján kell intézkedni.
- (7) Az irányadó jelegű szabályozási elemek a következők:
- javasolt telekhatár;
  - megszüntető jel.
- A szabályozási tervlapon irányadó jellegű szabályozási elemek vagy a szabályozás egy lehetséges változatára utalnak, vagy pontosításuk további részletezést igényel, ezért azok értelemszerűen módosíthatók.

## **TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLET-FELHASZNÁLÁS**

### **4.§**

A Szabályozási Tervvel és a Helyi Építési Szabályzattal érintett terület, mint a Felsőpáhok közigazgatási területe, a Balaton kiemelt üdülőkörzetébe tartozó parkközeli település.

- (1) Felsőpáhok község területe
- közigazgatási szempontból:
    - a) belterületre (2)- és
    - b) külterületre oszlik.

- építésügyi szempontból:

- a) beépítésre szánt területre és
- b) beépítésre nem szánt területre oszlik.

- védelmi szempontból (BTSZ):

- a) ökológiai hálózat által érintett egyéb területre (V-3),
- b) tájképvédelmi, ill. tájkarakter megőrzése szempontjából kiemelt jelentőségű területre (T-1),
- c) felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny területre (SZ-1),
- d) felszíni szennyeződésre érzékeny területre (SZ-2),
- e) erózióknak fokozottan kitett területre (P-2),
- f) közlekedési létesítmények és védősávjai területre (I-1),
- g) közműhálózatok és védősávjai területre (I-2),
- h) települési területre (U-1),
- i) árutermelési mezőgazdasági területekre (M-1),
- j) meglévő erdőterületekre (E-1),
- k) honvédségi területekre (K-1) oszlik.

(2) A védelmi övezeteket a Településszerkezeti Terv övezeti jeleinek indexálásával van ábrázolva, a védelmi övezetek előírásai a HÉSZ –be be vannak építve.

(3) Beépítésre szánt területek:

|  |             |                                |
|--|-------------|--------------------------------|
| <b>kertvárosias lakóterület</b>                    | <b>Lke</b>  | max. szintterület-sűrűség: 0,6 |
| <b>falusias lakóterület</b>                        | <b>Lf</b>   | max. szintterület-sűrűség: 0,5 |
| <b>településközpont vegyes terület</b>             | <b>Vt</b>   | max. szintterület-sűrűség: 1,5 |
| <b>központi vegyes terület</b>                     | <b>Vk</b>   | max. szintterület-sűrűség: 2,0 |
| <b>kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület</b> | <b>Gksz</b> | max. szintterület-sűrűség: 2,0 |
| <b>különleges terület</b>                          | <b>Kt;</b>  | max. szintterület-sűrűség: 0,5 |
|  | <b>Ks</b>   | max. szintterület-sűrűség: 2,0 |

(4) Beépítésre nem szánt területek:

|  |                                 |
|--|---------------------------------|
| <b>közlekedési területek</b>           | <b>K (I-1, SZ-2)</b>            |
| <b>zöldterület</b>                     | <b>(Z)</b>                      |
| <b>védelmi erdőterület</b>             | <b>Ev (V-3; E-1; SZ-1)</b>      |
| <b>gazdasági erdőterület</b>           | <b>Eg (E-1; SZ-1)</b>           |
| <b>általános mezőgazdasági terület</b> | <b>Má (M-1; T-1; SZ-2)</b>      |
| <b>kertes mezőgazdasági terület</b>    | <b>Mk (M-1; T-1; SZ-2)</b>      |
| <b>vízgazdálkodási terület</b>         | <b>VI (T-1; M-1; SZ-1)</b>      |
| <b>különleges terület</b>              | <b>Kh (K-1; T-1; M-1; SZ-2)</b> |

(5) A tervezési terület beépítésre szánt területein az építési engedély részleges közművesítéshez kötött, melyhez ivóvíz-, szennyvíz-, elektromos energia-, gázellátás vonatkozásában biztosítani kell a teljes közműellátást. A csapadékvizek elvezetésére a zárt csapadékcsatorna kiépítéséig nyílt árok létesítendő. A beépítésre nem szánt területeken a BTSZ 9.§ (6) bekezdése szerint kell eljárni.

<sup>3</sup>(6) ~~Új telek létrejöttét eredményező telekalakítások esetében a telekalakításokhoz szükséges közterületek kialakítása, azokon belül a közművek és az útburkolat létesítése a telekalakításokat kezdeményező, a telekalakítási kérelmet benyújtó tulajdonosok feladata.~~

<sup>3</sup> hatályon kívül helyezte az 5/2005.(III.8.) számú rendelet 2.§-a

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

### Lakóterület

#### 5. §.

- (1) A lakóterület elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) a) **Lf falusias lakóterület:**
- A területen elhelyezhető létesítmények:
    - < lakóépület;
    - < kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület;
    - < szálláshely szolgáltató épület;
    - < helyi egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
    - < a terület rendeltetés szerű használatát nem zavaró hatású mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény;
    - < kézműipari építmény.
  - A területen nem helyezhető el:
    - < sportlétesítmény;
    - < üzemanyag-töltő állomás;
  - Előkert: 6,0 m, kivéve:
    - Felsőpáhok:*
      - Cédrus – Vadrózsa utcai tömb északi része, az előkert 0,0 m;
      - A Dózsa György utca nyugati oldala, az előkert 5,0 m;
      - A Zrínyi utca keleti oldala, az előkert: 5,0 m.
    - Zalaköszvényes:*
      - A 440 hrsz.-ú utca mindkét oldala, az előkert: 5,0 m.
  - Minimális oldalkert:
    - szabadonálló beépítés esetén: 3,0 m,
    - oldalhatáron álló beépítés esetén: 6,0 m.
  - Minimális hátsókert:
    - 6,0 m, az ettől való eltérést a szabályozási terv tartalmazza.
  - A előírás szerinti darabszámú gépjárműveket saját telken kell elhelyezni.
  - Tetőforma: magastető, hajlásszög: 30° – 45°, gerinc utcára merőleges.
  - A tetőhéjazat nem lehet: fémlemez, „cserepes” fémlemez, kék színű zsindefedés, hullámpala.
  - Állattartás megengedett a Felsőpáhok Önkormányzata külön rendelete szerint.
  - A legkisebb zöldfelület: min. 40 %.
  - Minimális (új) telekszélesség: 16,0 m
- <sup>4</sup>-Melléképület jellegű épület különállóan építhető. A főfunkciót kiegészítő épület építménymagassága nem haladhatja meg a lakóépületét, tömegével annak tömegarányait kell követni.**

b) **LF-1**

|      |     |
|------|-----|
| O/SZ | 30  |
| 4,5  | 900 |

<sup>4</sup> Módosította a 5/2005.(III.8.) sz. rendelet 1.§-a

- Beépítési mód:

**O/SZ:** oldalhatáron- és szabadonálló beépítés egyaránt előfordul: a hagyományos telkeknél oldalhatáron álló, az újonnan kiosztott telkeknél szabadonálló.

- A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %
- A építménymagasság: min. 3,0 m, max. 4,5 m
- A kialakítható legkisebb telekterület: 900 m<sup>2</sup>

c) **Lf-2**

|     |     |
|-----|-----|
| O   | 30  |
| 4,5 | 900 |

Beépítési mód:

**O:** oldalhatáron álló beépítés

- A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %
- A építménymagasság: min. 3,0 m, max. 4,5 m
- A kialakítható legkisebb telekterület: 900 m<sup>2</sup>

d/ **Lf-3**

|     |      |
|-----|------|
| SZ  | 30   |
| 4,5 | 1000 |

Beépítési mód:

**SZ:** szabadonálló beépítés

- A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %
- A építménymagasság: min. 3,0 m, max. 4,5 m
- A kialakítható legkisebb telekterület: 1000 m<sup>2</sup>

(3) a) **Lke kertvárosias lakóterület:**

- A területen elhelyezhető létesítmények:
  - < legfeljebb négylakásos épület;
  - < a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület;
  - < egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
  - < a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.
- A területen nem helyezhető el:
  - < üzemanyagtöltő állomás;
  - < szálláshely szolgáltató épület (a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely kivételével);
  - < önálló pakolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- A legkisebb zöldfelület: min. 50 %.
- Előkert: 6,0 m
- Minimális oldalkert:
  - szabadonálló beépítés esetén: 3,0 m,
  - oldalhatáron álló beépítés esetén: 6,0 m.
- Minimális hátsókert: 6,0 m, az ettől való eltérést a szabályozási terv tartalmazza.

- A előírás szerinti darabszámú gépjárműveket saját telken kell elhelyezni.
- Tetőforma: magastető, hajlásszög: 20° – 45°, gerinc utcára merőleges.
- Tetőhéjzat nem lehet: fémlemez, „cserepes” fémlemez, kék színű zsindefedés, hullámpala.
- Állattartás nem megengedett.
- Minimális (új) telekszélesség: 18,0 m
- Melléképület különállóan nem építhető, csak a főépülettel egy tömegben. A főfunkciót kiegészítő épület építménymagassága nem haladhatja meg a lakóépületét, tömegével annak tömegarányait kell követni.

b) **Lke-1**

|     |      |
|-----|------|
| O   | 20   |
| 4,5 | 1000 |

- Beépítési mód:

**O:** oldalhatáron álló beépítés

- A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 20 %
- A építménymagasság: min. 3,0 m, max. 4,5 m
- A kialakítható legkisebb (új) telekterület: 1000 m<sup>2</sup>

c) **Lke-2**

|     |      |
|-----|------|
| O   | 20   |
| 4,5 | 1000 |

- Beépítési mód:

**O:** oldalhatáron álló beépítés

- A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 20 %
- A építménymagasság: min. 3,0 m, max. 4,5 m
- A kialakítható legkisebb (új) telekterület: 1000 m<sup>2</sup>

d) **Lke-3**

|      |     |
|------|-----|
| O/SZ | 20  |
| 4,5  | 800 |

Beépítési mód:

**O/SZ:** oldalhatáron- és szabadonálló beépítés egyaránt előfordul: a hagyományos telkeknél (a már kialakult esetekben) oldalhatáron álló, az újonnan kiosztott telkeknél szabadonálló

- A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 20 %
- A építménymagasság: min. 3,0 m, max. 4,5 m
- A kialakítható legkisebb (új) telekterület: 800 m<sup>2</sup>

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

(5) Reklámtáblák, útbaigazító táblák elhelyezése külön építési engedély alapján lehetséges:

Magán területen minden 0,5 m<sup>2</sup>-nél nagyobb hirdető/reklám tábla elhelyezéséhez építési engedély szükséges, de a tábla nagysága az 1 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg.

Közterületen minden reklám/hirdető tábla valamint útbaigazító tábla elhelyezéséhez építési engedély szükséges, nagysága nem haladhatja meg az 1,5 m<sup>2</sup>-t. Elhelyezésénél vizsgálni kell a közlekedési, kilátásvédelmi szempontokat.

- (6) Egy telken elhelyezhető épületek száma:
- 2000 m<sup>2</sup> –es teleknagyság alatt: 2 db,
  - 2000 m<sup>2</sup>-es teleknagyság felett: 4 db.

### Vegyes terület

#### 6.§

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

(2) a/ **Vt településközpont vegyes terület:**

- A területen elhelyezhető épületek:

- < lakóépület;
- < kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek
- < egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
- < sportépítmény;
- < üzemanyagtöltő.

- Nem helyezhető el:

- < nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény;
- < termelő kertészeti építmény.

- A legkisebb zöldfelület: min. 30 %.

- Előkert: min 6,0 m, ettől eltérő méreteket a szabályozási terv mutatja.

- Minimális oldalkert: 3,0 m

- Minimális hátsókert: 6,0 m, az ettől való eltérést a szabályozási terv tartalmazza.

- A előírás szerinti darabszámú gépjárműveket saját telken kell elhelyezni.

- Tetőhéjzat nem lehet: „cserepes” fémlemez, kék színű zsindefedés, hullámpala.

- Állattartás nem megengedett.

b) **Vt-1**

|             |      |
|-------------|------|
| O/SZ        | 40   |
| 3,5-<br>6,0 | 1200 |

- Beépítési mód:

**O/SZ:** szabadonálló / oldalhatáron álló (ahol a meglévő telekméreték indokolják) beépítés

- A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40 %

- A építménymagasság: min. 3,5 m, max. 6,0 m

- A kialakítható legkisebb telekterület: 1200 m<sup>2</sup>

c) **Vt-2**

|             |      |
|-------------|------|
| SZ          | 30   |
| 3,5-<br>6,0 | 1200 |

- Beépítési mód:

**SZ:** szabadonálló beépítés

- A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %
- A építménymagasság: min. 3,5 m, max. 6,0 m
- A kialakítható legkisebb telekterület: 1200 m<sup>2</sup>

(3) **Vk központi vegyes terület:** faluközpont.

- A területen elhelyezhető épületek:

- < igazgatási épület;
- < kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek;
- < egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület;
- < egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
- < sportépítmény;

- Nem helyezhető el:

- < nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény;
- < termelő kertészeti építmény.

|             |      |
|-------------|------|
| SZ          | 50   |
| 3,5-<br>6,0 | 1200 |

- Beépítési mód:

**SZ:** szabadonálló beépítés

- A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 50%
- A építménymagasság: min. 3,5 m, max. 6,0 m
- A kialakítható legkisebb telekterület: 1200 m<sup>2</sup>
- A legkisebb zöldfelület: a be nem épített terület 50 %-a.
- Előkert: min 6,0 m
- Minimális oldalkert: 3,0 m
- A előírás szerinti darabszámú gépjárműveket saját telken kell elhelyezni.
- Tetőforma: magastető, hajlásszög: 20° – 45°.
- Tetőhéjazat nem lehet: „cserepes” fémlemez, kék színű zsindegyfedés, hullámpala.
- Állattartás nem megengedett.
- Terepszint alatti építmény nagysága legfeljebb 10 %-al haladhatja meg a legnagyobb beépítettség mértékét.

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

(5) Reklámtáblák, útbaigazító táblák elhelyezése külön építési engedély alapján lehetséges:

Magán területen minden 0,5 m<sup>2</sup>-nél nagyobb hirdető/reklám tábla elhelyezéséhez építési engedély szükséges, de a tábla nagysága az 1 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg.

Közterületen minden reklám/hirdető tábla valamint útbaigazító tábla elhelyezéséhez építési engedély szükséges, nagysága nem haladhatja meg az 1,5 m<sup>2</sup>-t. Elhelyezésénél vizsgálni kell a közlekedési, kilátásvédelmi szempontokat.



## Gazdasági terület 7.§

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

(2) **Gksz gazdasági terület – kereskedelmi, szolgáltató terület:**

- A területen elhelyezhető épületek:

< 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 iroda épület;

< parkolóház, üzemanyagtöltő;

- Nem helyezhető el:

< jelentős mértékű zavaró hatású tevékenységet magába foglaló épület;

< egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;

< egyéb közösségi szórakoztató épület.

|     |      |
|-----|------|
| SZ  | 50   |
| 6,0 | 1000 |

- Beépítési mód:

**SZ:** szabadonálló beépítés

- A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 50%

- A építménymagasság: 6,0 m

- A kialakítható legkisebb telekterület: 1000 m<sup>2</sup>

- A legkisebb zöldfelület: 20 %.

- Az övezetben lévő ingatlanok telekhatárai mentén védőfásítás kötelező a használati hatás mérséklése és a látványvédelem miatt!

- Előkert: min 6,0 m

- Minimális oldalkert: 6,0 m

- A előírás szerinti darabszámú gépjárműveket saját telken kell elhelyezni.

(3) Az építési engedély kiadásának feltétele: közműves vízvezeték, szennyvízcsatorna, csapadékvíz elvezetés, villamosenergia-szolgáltatás.

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

## Különleges terület 8.§

(1) **Kt különleges terület:** a meglévő temető

|     |   |
|-----|---|
| SZ  | 5 |
| 5,0 | - |

- Elhelyezhető építmények: ravatalozó, karbantartó épület.

- Beépítési mód: szabadonálló
- A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 5%
- Az építménymagasság: max. 5,0 m

(2) **Ks különleges terület:** sportterület

|     |      |
|-----|------|
| SZ  | 40   |
| 6,0 | 1200 |

Nagykiterjedésű sportolási célú terület.

- A területen elhelyezhető létesítmények:
  - < sporttevékenységgel összefüggő épületek;
  - < lelátók, sporteszközök, játékszerek, stb.
  - < öltözők.
- Beépítési mód:
  - SZ:** szabadonálló beépítés
- A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40%
- A maximális építménymagasság: 6,0 m
- A kialakítható legkisebb telekterület: 1200 m<sup>2</sup>
- A legkisebb zöldfelület: 40 %.
- Előkert: min 6,0 m
- Minimális oldalkert: 6,0 m
- Állattartás nem megengedett.

(3) Az építési engedély kiadásának feltétele: közműves vízvezeték, szennyvízcsatorna, csapadékvíz elvezetés, villamosenergia-szolgáltatás.

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

### Általános építészeti előírások

#### 9.§

- (1) A főfunkciót kiegészítő épületrészek
- a) oldalhatáron álló beépítés esetén a meglévő (tervezett) épülettel azonos oldalhatárra, azzal építészeti egységet alkotva illetve illeszkedően építhető.
  - b) szabadonálló beépítés esetén a főépület takarásában helyezhető el.
  - c) homlokzat illetve gerincmagassága a főépületét nem haladhatja meg.
- (2) Az elő- oldal- és hátsókertek értékei, ahol erre külön szabályozás nincs, az OTÉK szerint tartandó.
- (3) Az épület kialakítása jellemzően magastetős lehet, a tető formájával a kialakult állapothoz kell igazodni.
- (4) Távközlési antennát környezetbarát módon kell építeni: fa szerkezettel.

### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

#### Közlekedési terület

#### 10. §.

- (1) A közlekedési területek: közlekedési létesítmények (utak, járdák) és közművek elhelyezésére szolgáló területek.

(2) A közlekedési területek és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási Terv ábrázolja:

|             |  |
|-------------|--|
| 60 m        | a BTSZ szabályozási tervében szereplő (tervezett) M76. sz. gyorsforgalmi út (nyomvonala bizonytalan) |
| 40 m        | a tervezett 76. sz. főút (nyomvonala még nem eldöntött)  |
| 22 m        | helyi gyűjtőutak   |
| 16 ill.12 m | kiszolgáló utak  |
| 8 m         | kialakult szélességű utak (kényszerhelyzet)  |
| 3 m         | gyalogutak   |

(3) A közlekedési területen elhelyezhetők az OTÉK 26.§ (3) bekezdés szerinti építmények, valamint:

- hirdető berendezések,
- közúti közlekedés váróhelyei,
- szobor, díszkút,
- távbeszélő fülke.

(4) Közterületi parkolók csak fásítással létesíthetők.

### **Zöldterület**

#### **11.§**

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

(2) A zöldterületen elhelyezhető:

- < a pihenést, testedzést szolgáló építmény;
- < vendéglátó épület;
- < a terület fenntartásához szükséges épület.

(3) **Z-1** temető védőövezete.

Az övezeten nem építhető semmi.

(4) **Z-2** közpark

|     |   |
|-----|---|
| SZ  | 2 |
| 4,5 | - |

- Beépítési mód: szabadonálló
- Maximálisan beépíthető terület: 2 %
- Maximális építménymagasság: 4,5 m

### **Erdőterület**

#### **12.§**

(1) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.

(2) Az erdőterület rendeltetése szerint:

1. védelmi (védett és védő), **Ev (V-3; E-1; SZ-1)**
2. gazdasági. **Eg (E-1; SZ-1)**

(3) A védelmi erdő a BTSZ szerint V-3 védelmi övezetbe tartozik.

(4) A gazdasági erdő a BTSZ szerinti E-1 védelmi övezetbe tartozik.

(5) A meglévő erdőterületek alövezetén a Bt. 47.§ a) – f). pontokban foglaltak kötelezően betartandók.

(6) A véderdők területén kizárólag természetvédelmi-, erdő- és vadgazdálkodási-ill. közjóléti célból szabad építeni, a természetvédelmi hatóság által jóváhagyott esetekben és meghatározott feltételekkel.

(7) A 10 ha-nál gazdasági célú erdőterületen elsősorban az erdő rendeltetésének megfelelő célú létesítmény számára legfeljebb 0,3 %-ig beépítés engedélyezhető.

- A beépítést tájba illeszkedően kell megtervezni, legfeljebb 6,0 m-es építménymagasságú épület(ek) építhetők.
- Az épületek lefedése magastetős legyen.
- A tetőhéjazat cserép legyen, ablakok fából készüljenek.

### **Mezőgazdasági terület**

#### **13.§**

(1) A mezőgazdasági terület:

- általános **Má (M-1; T-1; SZ-2)**,
- kertes **Mk (M-1; T-1; SZ-2)**.

(2) Az általános mezőgazdasági területen beépítésre szánt terület nem jelölhető ki (BTSZ 26.§ - T-1).

Az árutermelési mezőgazdasági területeken:

- szántóföldi művelés esetén a BTSZ 45.§ *b)* pontját kell alkalmazni;
- gyep művelési ágú területen a BTSZ 45.§ *c)* pontja szerint kell eljárni;
- művelt gyümölcsültetvény esetén a BTSZ 45.§ *f)* pontja rendelkezik;
- a telek művelési ága a beépítés feltételeként akkor fogadható el, ha ha az a telek területének 80 %-án meghatározható (BTSZ 45.§ *g)*).

(3) A kertes mezőgazdasági területek a BTSZ szerint T-1 és M-1 védelmi övezeteibe tartoznak. Ezek a területek azonban már régóta kertes területek (a régi definíció szerint „zártkertek”), ennek megfelelően is használják (a Billegér zártkertre érvényes rendezési terv is rendelkezésre áll), a földhivatali adatok is ezt bizonyítják. Így a kertes mezőgazdasági területeken:

- a beépíthető legkisebb teleknagyság 1500 m<sup>2</sup> (BTSZ 46.§ *b)*);
- gazdasági épület csak művelt telekre, legfeljebb 3%-os beépítettséggel építhető (BTSZ 46.§ *c)*);
- maximális építménymagasság: 4,0 m, maximális homlokzatmagasság: 6,0 m (BTSZ 46.§ *d)*);
- meglévő építmény felújítása, átalakítása, korszerűsítése csak a BTSZ *c)*, *d)* bekezdéseiben foglaltak szerint lehetséges. A felújítás, átalakítás illetve korszerűsítés során a helyi építészeti adottságokat, stílusjegyeket, alkalmazott anyagokat figyelembe kell venni, ezt az engedélyező hatóság számon kérheti,
- lakókocsi, lakókonténer nem helyezhető el, (BTSZ 46.§ *f)*),
- lakóépület elhelyezéséről a BTSZ 46.§ *g)* pontja rendelkezik;
- műveltnek az a telek minősül, amelynek legalább 80 %-án szőlő, gyümölcs, ill. más intenzív kertészeti kultúra található.

### **Vízgazdálkodási terület**

#### **14.§**

- (1) A vízgazdálkodással összefüggő területek:  
 - a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 23.§ (2) bekezdése alapján védett lápok jegyzékében szereplő ez lege védett lápok;  
 - folyóvizek (patakok) forrása, medre és parti sávja.
- (2) A területen építményt elhelyezni csak külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet. (OTÉK 30.§ (2))
- (3) A vízfolyások szabályozásánál figyelemmel kell lenni:  
 a) az élőhelyek védelmére,  
 b) a partvonalak kialakítása növényzettel fedett legyen, beton meder kialakítása nem engedhető meg.  
 c) vízfolyások (patakok) melletti természetes kísérő növényzet – fák, cserjék – megőrzése, védelme kötelező.  
 A vízfolyások esetében a 46/1999. (III.18.) Korm. rendeletben foglaltak betartandók.

### **Különleges terület 15.§**

- (1) Különleges területbe tartozik a 3 honvédelmi terület.  
 (2) A különleges honvédelmi területeken beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.  
 (3) A különleges területek BTSZ védelmi övezetei szerint: , T-1, M-1, SZ-2.

### **ÖRÖKSÉGVÉDELEM 16.§**

- (1) Felsőpáhok ismert és valószínűsíthető régészeti területeit a Településszerkezeti Terv és a Szabályozási Terv tünteti fel. (1. sz. melléklet)
- (2) A nyilvántartott régészeti lelőhelyek területén bármely 30 cm-t meghaladó földmunkát csak „A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV tv.” szerint lehet végezni. Ilyen esetben a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatóságként jár el.
- (3) A település építészeti értékeinek és sajátos karakterének megőrzése érdekében a Képviselő Testület a szabályozási tervben jelölt ingatlanokat helyi védelemben részesíti. (2. sz. melléklet)
- (4) A (3) bekezdésben felsorolt esetekben:  
 - az épületet átépíteni, bővíteni csak az eredeti építészeti karakter megőrzésével lehet;  
 - az épület bontása csak indokolt esetben engedélyezhető: pl. életveszély.
- Az építési engedély kiadása során elrendelhető:  
 - az épület építéstörténeti kutatása;  
 - az épületen található részletek visszaállítása;  
 - az épületek homlokzati burkolata, színezése;  
 - az épület Tervtanács előtti bemutatása.

(5) A település területén számos 19. ill. 20. századi út menti kereszt, szobor található. Ezeket is helyi védelem alá kell helyezni, és gondoskodni kell a megőrzésükről. (3. sz. melléklet)

### **Környezetvédelem**

#### **17. §.**

(1) Felsőpáhok igazgatási területén csak olyan létesítmények üzemeltethetők, amelyek a kiemelten védett kategória levegőtisztaság-védelmi előírásait teljesítik (2000. évi CXII. törvény 15.§ a)).

A „légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről” szóló 4/2002. (X.7.) KvVM végrehajtási rendelet határozza meg a terület légszennyezettségi értékét.

(2) Az üdülőkörzetben csak olyan létesítmények üzemeltethetők, amelyek nem okoznak a vonatkozó jogszabályban az üdülőterületekre előírt határértéknél nagyobb zaj-, illetve rezgésterhelést. A zajterhelési határértékeket a 12/1983. (V.12.) MT, továbbá a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM rendeletek rögzítik.

(3) Az állattartás a Felsőpáhok közigazgatási területén csak az Önkormányzat által meghozott állattartási rendelet szerint lehetséges. A kertvárosias lakóterületeken az állattartás kizárt.

(4) A közlekedési területek (utak) mentén legalább egy oldalon sorfát kell ültetni.

(5) A kommunális hulladék elszállítását szervezeten kell megoldani

(6) A területen semmiféle olyan tevékenység nem végezhető, amely a felszíni vagy felszín alatti rétegeket szennyezné.

### **Záró rendelkezések**

#### **18. §.**

(1) E rendelettel szabályozott helyi építési szabályzat és a szabályozási terv 2004. szeptember 15-én lép hatályba.

(2) E rendelet hatályba lépésével egy időben az általános rendezési tervről szóló 7/1998.(V.13.), és az azt módosító 8/1998.(V.29.), a 10/1999.(XII.2.), a 14/2000.(VII.26.) és az 1/2001.(II.8.) számú rendeletek hatályukat veszítik.

**Dr. Horváth Éva**  
körjegyző

**Németh Sándor**  
polgármester

Kihirdetve: 2004. szeptember 15.

**Dr. Horváth Éva**  
Körjegyző

1. sz. melléklet:

a 14/2004. (IX.15.) számú rendelethez

**Régészeti területek:**

| <b>Sorszám</b> | <b>HELYSZÍN</b>                        | <b>AZ ÉRINTETT<br/>INGATLANOK<br/>hatsz. szerint</b>   | <b>RÖVID LEÍRÁS</b>   |
|----------------|--|--|---|
| <b>1</b>       | Középkori falu                         | 210/1-228, 278/1-285,<br>289/1, 286/1, /2, 37/1, /2,<br>/3, 39/1, 40, 41/1, 42,<br>43/1-46/1, 130-146, 148-<br>150 | Középkori sírok,<br>egykori temető,<br>középkori falu<br>objektumai |
| <b>2</b>       | A török korban itt<br>lehetett a falu. | 073/6 - /7, 070/21 - /25,<br>074/1, 070/15-070/20  | Őskori, középkori<br>kerámia töredékek                              |
| <b>3</b>       | A középkori<br>Köszvényes falu         | 0105/5, 015/6  | Átégett paticsok,<br>középkori cserepek<br>gyűjthetők               |
| <b>4</b>       | 15-16. sz.-ban lakott<br>terület       | 175, 176/2, 492  | Középkori kerámia<br>töredékek                                      |
| <b>5</b>       | Újkőkori és rézkori<br>objektumok      | 494/7-11, 176/2-4  |   |

2. sz. melléklet:

a 14/2004. (IX.15.)számú rendelethez

**Helyi védelemre javasolt épületek:**

Felsőpáhok:

- Templom, 1872;
- Szt. István utca, hrsz.: 40, lakóház;
- Széchenyi utca, hrsz.: 127/2, lakóház;
- Zrínyi utca 2., hrsz.: 227, lakóház és gazdasági épületek;
- Zrínyi utca 4., hrsz.: 228, lakóház és gazdasági épületek;
- Zrínyi utca 6., hrsz.: 229, lakóház;
- Billegér zártkert: hrsz.: 507/1, présház;
- Billegér zártkert: hrsz.: 516, présház.

Zalaköszvényes:

- Művelődési ház (v. iskola), Petőfi utca, hrsz.: 459;
- Petőfi utca, hrsz.: 432, lakóház;
- Petőfi utca, hrsz.: 479, lakóház.

**Megőrzendő utcakép:**

Felsőpáhok:

- a Szent István utca Dózsa Gy. utcától a temetőig terjedő szakasza;
- a Zrínyi utca;



3. sz. melléklet:

a 14/2004. (IX.15.) számú rendelethez

**Megőrzendő útmenti kereszték és szobrok:**

## Felsőpáhok:

- Hévízi út, hrsz.: 501/6 (1927?);
- Hévíz – Alsópáhoki út, a Pásti hegy alatt, hrsz.: 490, (1901);
- Temető, hrsz.: 175, számos értékes kereszt és síremlék található, összességében őrzendő;
- Szent István utca, hrsz.: 199;
- Szent István utca, hrsz.: 219, (1869);
- Szent István utca, templomkert, hrsz.: 43/1:  
Szentháromság szobor, (Kertész / Keszthely);  
Kereszt (1877);  
1848-49-es emléktábla;
- Szent István utca, hrsz.: 42, (1919);
- Szent István utca, hrsz.: 41/2 (1920);
- Büki út, külterület, hrsz.: 056/7, (1914)

## Billegér, külterület:

- hrs.: 509, (1910);
- hrs.: 548, (XX. sz. eleje);
- hrs.: 561, (1919);

## Zalaköszvényes:

- Petőfi utca, hrsz.: 484/1, (1942);
- Petőfi utca, hrsz.: 436/2;
- F. Mándi út, hrsz.: 0105/4;
- F. Mándi út, hrsz.: 0105/6, (Kutasi / Keszthely), (1929)