

**ZALALÖVŐ VÁROS KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK 19/2004. (XII. 20.) SZÁMÚ  
RENDELETE**

**Zalalövő Város Szabályozási Terve és Helyi Építési  
Szabályzatának megállapításáról**

Zalalövő Város Önkormányzat Képviselő Testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény, valamint a helyi önkormányzatokról szóló, többször módosított 1990. évi LXV. Tv. 16. § (1) bekezdésében biztosított feladat és hatáskörében eljárva, továbbá az Országos Településrendezési és Építésügyi Követelményekről (a továbbiakban OTÉK) szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 4. § (3) bekezdésében biztosított felhatalmazás alapján Zalalövő Város Építési Szabályzatának megállapítására az alábbi rendeletet alkotja:

**ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

**1. §**

- (01) A jelen szabályzat hatálya Zalalövő Város közigazgatási területére, a Vámosi & Tsa Építész Iroda Bt által 014324 munkaszám alatt készített **R02→R-08** valamint **R-09** számú szabályozási terveken jelölt területeire továbbá Irsapuszta és Nagyfernekág belterületére terjed ki.
- (02) Az (1) bekezdésben lehatárolt területen (továbbiakban: a terv területe) területet felhasználni, építési telket, építési területet kialakítani, az építésre szolgáló földterületen építési tevékenységet folytatni, valamint ilyen célra hatósági engedélyt kiadni – az országos érvényű rendelkezések megtartása mellett – csak a szabályozási tervekben és jelen szabályzat rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően szabad.
- (03) A Vámosi & Tsa Építész Iroda Bt által 014324 munkaszám alatt készített **R-02, R-02/a, R-03, R-04, R-05, R-06, R-07, R-08, R-09/1-14, R-09/a, R-15 és R-16** sz. tervek, valamint a ZALATERV által 5410. munkaszám alatt készített **III-A-III-I/a és III-A-III-I/b** sz. tervek jelen rendelet mellékletét képezik.
- (04) Irsapuszta és Nagyfernekág jelenlegi belterületét az előző pont szerinti tervek szabályozási vonalainak megtartása mellett jelen szabályzat szerint falusias lakóterületbe, **Lf/I** jelű építési övezetbe tartoznak.

**2. §**

- (01) A szabályozási terven (továbbiakban: a terveken) kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:
- a tervezési terület határa
  - belterületi határ, beépítésre szánt terület határa
  - a szabályozási vonal
  - a területegységeket elválasztó vonal
  - a területi jellemzők (közüzemi közművesítettség foka, szintterület-sűrűség, legkisebb zöldfelület (%), levegőtisztaság-védelmi- és zaj védelmi besorolás)
  - az övezeti határ és –jellemzők

- építési hely meghatározására vonatkozó elemek:
    - építési vonal
    - építési hely határvonalai
    - elő-, oldal- és hátsókerth értéke
  - a védőtávolságokat
  - a telepítendő fasorokat
  - beültetési kötelezettségű területek határát
  - a Nemzeti Park területének határát
- (2) Irányadónak kell tekinteni:
- az irányadó telekhatárt
  - a telekhatárra vonatkozó megszüntető jelet.
  - az övezeti határ telekalakítási terv alapján kismértékben (max.  $\pm 15\text{m}$ ) módosítható.
  - Az építési helyen belül az egyes épületek elhelyezését az építési hatóság egyedileg határozza meg.
- (3) A kötelező erejű elemek módosítása a szabályozási terv módosítása útján lehetséges. A módosításra vonatkozóan az Étv. (1997. évi LXXVIII. törvény) és az OTÉK (253/1997. /XII. 20./ Kormányrendelet) előírásai szerint kell eljárni.
- (4) A bruttó szintterület számítása a szabályozási terv alkalmazásakor: az épületek terep szint felett kialakított szintjei hasznos alapterületének összege, melyből levonható üdülőegységként ill. vendégszoba-egységként terep szint felett kialakított 1-1 db gépjárműtároló területe. A tetőtéri helyiségeknél az 1,90 m-t meghaladó belmagasságú területet kell számításba venni. A lépcsőkarok és közbenső pihenők alapterületét csak egyszer (a legalsó szinten) kell figyelembe venni.

## **KÜL-ÉS BELTERÜLET**

### **3.§**

A tervezési terület tervezett belterületekbe ill. tervezett külterületbe tartozik. A belterületbe kell vonni a terveken jelölt mintegy 333 ha nagyságú területeket.

## **TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁS**

### **4.§**

A terv területének besorolása építési szempontból

- a) beépítésre szánt területek:
- lakó  
ezen belül kertvárosias-  
falusias lakóterület
  - vegyes  
ezen belül központi vegyes terület
  - gazdasági  
ezen belüli kereskedelmi, szolgáltató-  
ipari gazdasági terület

- üdülő terület  
ezen belül hétvégi házias üdülő terület
- b) beépítésre nem szánt területek:
- közlekedési és közmű-elhelyezési terület
  - zöldterület (közpark)
  - erdő terület  
ezen belül gazdasági-  
védelmi  
egészségügyi, szociális, turisztikai erdő
  - egyéb (vízgazdálkodási) terület

## **LAKÓTERÜLET**

### **5. §**

- (01) A lakóterület **Lke** és **Lf** jelű területbe tartozik.
- (02) Az **Lke** jelű terület kertvárosias lakóterület, mely legfeljebb 5,5 m építménymagasságú összefüggő kertes lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (03) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető:
- legfeljebb négylakásos lakóépület
  - helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmény
  - szálláshely szolgáltató épület
  - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- (04) A kertvárosias lakóterületen kivételesen elhelyezhető:
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró egyéb gazdasági építmény
- (05) A legnagyobb megengedett szintterület sűrűség (bruttó szintterület: telek területe): 0,6.
- (06) A legkisebb zöldfelület 50%. (A telek területének legalább 50 %-a zöldfelületként alakítandó ki és tartandó fenn.)
- (07) A területet teljes közművesítéssel kell ellátni a 10. § szerint.  
A levegőtisztaság-védelemre ill. a zajvédelemre vonatkozó előírásokat a 14.§ tartalmazza.
- (08) Az **Lke** **O** **30**  
**1** **3,0 - 5,5** **800** jelű övezetben oldalhatáron álló, legalább 3,0 m, legfeljebb 5,5 m építménymagasságú épületek helyezhetők el, legfeljebb 30 %-os beépítettséggel, a kialakítható legkisebb telek területe 800m<sup>2</sup> (minimális szélesség 16m [közbenő telek, kijelölt oldalhatárral rendelkező saroktelek] ill. 20 m [kijelölt oldalhatárral nem rendelkező saroktelek], minimális mélység 30 m).  
Beépíthetőnek kell tekinteni kialakult állapotban azt a meglévő telket, melynek területe min: 600 m<sup>2</sup> (minimális szélesség 14 m, minimális mélység 25 m).  
Az építési hely közterület felőli határvonalát (az előkert mértékét) a szabályozási terv tünteti fel. Az oldalkert minimum 6,0 m, a hátsókert minimum 6,0 m.  
Az építési helyen belül különálló mell ékfunkciójú épületként csak gépjárműtároló helyezhető el.

- ()9 Az **Lke** **O** **30**  
**2** **3,0 - 5,5** **800** jelű övezetben oldalhatáron álló, legalább 3,0 m, legfeljebb 5,5 m építménymagasságú épületek helyezhetők el, legfeljebb 30 %-os beépítettséggel, a kialakítható legkisebb telek területe 800 m<sup>2</sup> (minimális szélesség 16 m [közbenső telek, kijelölt oldalhatárral rendelkező saroktelek] ill. 20 m [kijelölt oldalhatárral nem rendelkező saroktelek], minimális mélység 30 m). Az építési hely közterület felőli határvonalát (az előkert mértékét) a szabályozási terv tünteti fel. Az oldalkert minimum 6,0 m, a hátsókert minimum 6,0 m. Az építési helyen belül különálló mellékfunkciójú épületként csak garázs helyezhető el.
- ()10 Az **Lf** jelű terület falusias lakóterület, mely legfeljebb 5,5 m építménymagasságú lakóépületek, legfeljebb 9,0 m építménymagasságú mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá legfeljebb 7,5 m építménymagasságú helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.
- ()11 A falusias lakóterületen elhelyezhető:
  - lakóépület
  - mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, amennyiben az övezeti előírások megengedik
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
  - szálláshely szolgáltató épület
  - kézműipari építmény
  - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
  - sportépítmény
  - mellék funkciójú épület csak akkor helyezhető el, ha az övezeti előírások lehetővé teszik.
- ()12 A legnagyobb megengedett szintterület sűrűség (bruttó szintterület: telek területe): 0,5.
- ()13 A legkisebb zöldfelület 40 %. (A telek területének legalább 40 %-a zöldfelületként alakítandó ki és tartandó fenn.)
- ()14 A területet teljes ill. részleges közművesítéssel kell ellátni övezeti jel szerint és a 10.§ szerint.
- ()15 A levegőtisztaság-védelemre ill. a zaj védelemre vonatkozó előírásokat a 14. § tartalmazza.
- ()16 Az **Lf** **O** **30**  
**1** **3,0 - 5,5** **800** jelű övezetben oldalhatáron álló, legalább 3,0 m, legfeljebb 5,5 m építménymagasságú épületek helyezhetők el, legfeljebb 30 %-os beépítettséggel, a kialakítható legkisebb telek területe 800 m<sup>2</sup> (minimális szélesség 16 m [közbenső telek, kijelölt oldalhatárral rendelkező saroktelek] ill. 20 m [kijelölt oldalhatárral nem rendelkező saroktelek], minimális mélység 30 m). Beépíthetőnek kell tekinteni kialakult állapotban azt a meglévő telket, melynek területe min: 600 m<sup>2</sup> (minimális szélesség 14 m, minimális mélység 25 m). Az építési hely közterület felőli határvonalát (az előkert mértékét) a szabályozási terv tünteti fel. Az oldalkert minimum 6,0 m, a hátsókert minimum 6,0 m. Az építési helyen belül különálló mellékfunkciójú épület is elhelyezhető az állattartási rendelettel összhangban.
- ()17 Az **Lf** **O** **30**  
**2** **3,0 - 5,5** **1000** jelű övezetben oldalhatáron álló, legalább

3,0 m, legfeljebb 5,5 m építménymagasságú épületek helyezhetők el, legfeljebb 30 %-os beépítettséggel, a kialakítható legkisebb telek területe 1000 m<sup>2</sup> (minimális szélesség 18 m [közbenső telek, kijelölt oldalhatárral rendelkező saroktelek] ill. 22 m [kijelölt oldalhatárral nem rendelkező saroktelek ], minimális mélység 30 m).

Az építési hely közterület felőli határvonalát (az előkert mértékét) a szabályozási terv tünteti fel. Az oldalkert minimum 6,0 m, a hátsóker minimum 6,0 m.

Az építési helyen belül különálló mellékfunkciójú épület is elhelyezhető az állattartási rendelettel összhangban.

- ()18 Az **Lf** **Sz** **30**  
**3** **3,0 - 5,5** **1000** jelű övezetben szabadonálló, legalább 3,0 m, legfeljebb 5,5 m építménymagasságú épületek helyezhetők el, legfeljebb 30 %-os beépítettséggel, a kialakítható legkisebb telek területe 1000 m<sup>2</sup> (minimális szélesség 18 m, minimális mélység 40 m).

Az építési hely közterület felőli határvonala, az előkert mértéke 5,0 m. Az oldalkert minimum 3,0 m, a hátsóker minimum 6,0 m.

Az építési helyen belül különálló mellékfunkciójú épület is elhelyezhető az állattartási rendelettel összhangban.

- ()19 Az OTÉK szerinti parkolási igényt teljes egészében az adott építmények saját építési telkén belül kell biztosítani. A közforgalom számára megnyitott parkolók a közlekedési szakhatóság engedélye alapján létesíthetők.

## **VEGYES TERÜLET**

### **6. §**

- ()1 A **Vk** jelű központi vegyes terület elsősorban a helyi igényeket meghaladó ellátó és gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- ()2 A központi vegyes területen elhelyezhető:
- igazgatási, egyéb irodaépület
  - sportépítmény
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
  - egyéb közösségi szórakoztató épület
  - idegenforgalmi szállásépület
  - kereskedelmi-szolgáltató gazdasági tevékenységi célú épület
  - gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó, és személyzet számára szolgáló lakások
  - egyéb nem zavaró hatású gazdasági építmény.
- ()3 A központi vegyes területen kivételesen elhelyezhető:
- üzemanyagtöltő önálló építményként,
  - lakóépület önálló építményként korlátozás nélkül.
- ()4 **Vk** jelű központi vegyes övezet a fenti építmények elhelyezésére szolgál.
- ()5 A legnagyobb megengedett szintterület sűrűség (bruttó szintterület : telek területe): 1,0.

- ()6 A legkisebb zöldfelület 30 % illetve a beépítetlen terület 50%-a, mely zöldfelületként alakítandó ki és tartandó fenn.
- ()7 A levegőtisztaság-védelemre ill. a zajvédelemre vonatkozó előírásokat a 14. § tartalmazza.
- ()8 A területet teljes közművesítéssel kell ellátni a 10. § szerint.
- ()9 A **Vk Sz 30**  
**3,0 - 10,5 600** jelű övezetben szabadonálló, legalább 3,0 m, legfeljebb 10,5 m építménymagasságú épületek helyezhetők el, legfeljebb 30 %-os beépítettséggel, a kialakítható legkisebb telek területe 600 m<sup>2</sup>. Az előkert min 5,0 m, az oldalkert 5,25 m, a hátsókert 12,0 m.
- ()10 Az OTÉK szerinti parkolási igényt teljes egészében az adott építmények saját építési telkén belül kell biztosítani. A közforgalom számára megnyitott parkolók a közlekedési szakhatóság engedélye alapján létesíthetők.

## **GAZDASÁGI TERÜLET**

### **7. §**

- ()1 A gazdasági terület **Gksz és Gip** jelű területbe tartozik.
- ()2 A **Gksz** jelű terület kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, melyen elhelyezhető:
- mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület
  - a tulajdonos, a használó, és személyzet számára szolgáló lakások
  - igazgatási, egyéb irodaépület
  - üzemanyagtöltő
  - sportépítmény
- ()3 A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kivételesen elhelyezhető:
- egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épület;
  - egyéb közösségi szórakoztató épület.
- ()4 A **Gip** jelű terület ipari gazdasági terület, melyen elhelyezhető:
- mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület
- ()5 5) Az ipari gazdasági területen kivételesen elhelyezhető:
- egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épület
  - a tulajdonos, a használó, és személyzet számára szolgáló lakások
- ()6 A legnagyobb megengedett szintterület sűrűség (bruttó szintterület : telek területe): 1,0.
- ()7 A legkisebb zöldfelület 30 %. (A telek területének legalább 30 %-a zöldfelületként alakítandó ki és tartandó fenn.)
- ()8 A levegőtisztaság-védelemre ill. a zaj védelemre vonatkozó előírásokat a 14. § tartalmazza.
- ()9 A területet teljes közművesítéssel kell ellátni a 10. § szerint.

- ()10 A **Gksz SZ 40**  
**3,0 -7,5 2000** jelű övezetben szabadon álló, legalább 3,0 m, legfeljebb 7,5 m építménymagasságú épületek helyezhetők el, legfeljebb 40 %-os beépítettséggel, a kialakítható legkisebb telek területe 2000 m<sup>2</sup> [minimális szélesség 20 m, minimális mélység 50 m]. Az előkert 5 m, oldalkert minimum 4,0 m, hátsókert minimum 7,5 m.
- ()11 <sup>1</sup>A **Gip SZ 40**  
**3,0 -10,5 2000** jelű övezetben szabadon álló, legalább 3,0 m, legfeljebb 10,5 m építménymagasságú épületek helyezhetők el, legfeljebb 40 %-os beépítettséggel, a kialakítható legkisebb telek területe 4000 m<sup>2</sup> [minimális szélesség 25m, minimális mélység 60m]. Az előkert terven jelölve, oldalkert minimum 5,5 m, hátsókert minimum 12,0 m
- ()12 Az Ipari Park beépítése az alábbi ütemezés szerint történhet:  
1. ütem: **III, VI és IX** jelű tömbök.  
2. ütem: **II, V és XI** jelű tömbök.  
A fentiektől eltérni csak jelen rendelet módosítása esetén lehet.
- ()13 <sup>2</sup>„Az **Gip** (ipari gazdasági) övezetben a tervezett tömbökön belül a további telekalakítás érdekében további kiszolgáló utak létesíthetők, min. 16 m szélességgel. Zsák utca esetén forduló létesítendő a Közlekedési Hatóság előírása szerint.”

## **Üdülőterület**

### **8. §**

- ()1 Az üdülőterület elsősorban üdülőépületek elhelyezésére szolgál.
- ()2 Az üdülőterületen csak a terület igényei szerinti parkolók és garázsok helyezhetők a telken belül.
- ()3 Az üdülőterületen nem helyezhetők el:
- lakóépület állattartó épület
  - 3,5 t összsúlynál nehezebb tehergépjárművek számára parkoló terület és garázs
- ()4 Az **Üh** jelű hétvégi házas üdülő területen legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületek helyezhetők el. A telkeken mellékfunkciójú épületként csak a főtömeggel egybeépített vagy különálló gépjárműtároló létesíthető. Nem helyezhető el idegenforgalmi szállás épület, kereskedelmi-szolgáltató, vendéglátó, közösségi szórakoztató és kulturális épület.
- ()5 A legnagyobb megengedett szintterület sűrűség (bruttó szintterület : telek területe): 0,2.
- ()6 A legkisebb zöldfelület 60%. (A telek területének legalább 60%-a zöldfelületként alakítandó ki és tartandó fenn.)

<sup>1</sup> Módosította a 23/2005.(XII.05.) sz. önkormányzati rendelet, hatályos 2005. december 15-től.

<sup>2</sup> Kiegészítette a 23/2005.(XII.05.) sz. önkormányzati rendelet, hatályos 2005. december 15-től.

- ()7 A levegőtisztaság-védelemre ill. a zaj védelemre vonatkozó előírásokat 14.§ tartalmazza.
- ()8 A területet teljes közművesítéssel kell ellátni a 10. § szerint.
- ()9 Az **Üh** **O** **15**  
**3,0 - 4,0** **550** jelű övezetben oldalhatáron álló, legalább 3,0 m, legfeljebb 4,0 m építménymagasságú épületek helyezhetők el, legfeljebb 15 %-os beépítettséggel, a kialakítható legkisebb telek területe 550 m<sup>2</sup> [minimális szélesség 16, minimális mélység 25]. Az előkert 5 m, oldalkert minimum 6,0 m, hátsókert minimum 6,0 m

## **KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK**

### **9. §**

- ()1 A közlekedési területen - a műszaki létesítményeken túl - egyéb közlekedési és az utazóközönséget kiszolgáló építmények (pl. váróhelyiség, esőbeálló), külön önkormányzati rendeleti szabályozás szerinti reklámok is elhelyezhetők.
- ()2 Az országos és helyi utak szabályozási szélességét a csatolt táblázat tartalmazza.
- ()3 A kiszolgáló utak szabályozási szélessége 10,0 - 16,0 m közötti.
- ()4 Az utak szabályozási szélessége biztosítja a közművek elhelyezése után az újrafásítás területét is.
- ()5 A szabályozási szélességen belül csak a közút létesítményei, berendezései és közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető.
- ()6 Az önálló gyalog utak szabályozási szélessége 6,0 m.
- ()7 Az utak besorolását az **R-10/I-14** sz. terv és a csatolt táblázat tartalmazza.
- ()8 A polgármesteri hivatal és a temetők számára közterületi parkoló is létesíthető a beruházás részeként a közlekedési szakhatóság engedélye alapján.

## **KÖZMŰVEK**

### **10. §**

- ()1 A közműlétesítmények elhelyezésére vonatkozóan az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati előírásokat és az MSz 7487 szabványt kell figyelembe venni.
- ()2 A tervezési területen a közművek hálózati elemeit hagyományos közműfektetéssel kell megvalósítani.
- ()3 A közművezetékek telepítésénél a gazdaságos területfelhasználásra figyelmet kell fordítani. A közművek elrendezését a távlati összes közmű figyelembe vételével kell meghatározni. A távlatban építésre kerülő közmű számára biztosítani kell a legkedvezőbb nyomvonal-fektetési helyet, melyet nem szabad elépíteni. A közművek területtakarékos elrendezésénél az utcák fásítását is figyelembe kell venni.

- 04 Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenésre, a környezetvédelmi (zaj, rezgés, légszennyezés) és az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
- 05 Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.
- 06 A meglévő és tervezett közművek (hálózatok és műtárgyak):
- vízellátás
  - szennyvízelvezetés
  - vezetékes gázellátás
  - csapadékvíz-elvezetés
  - villamos-energiaellátás
  - távközlés
- számára a helyigényt elsősorban közterületen kell biztosítani. Ettől eltérő esetben - ha az ágazati előírások azt megengedik - szolgalmi jog bejegyzésével kell a hálózat és létesítményei számára a területet biztosítani.
- 07 Ahol a terv teljes közművesítést ír elő, ott vezetékes vízellátást, szilárd burkolatú utat, nyílt árkos vagy zárt csatornás csapadékvíz-elvezetést, közvilágítást, zárt szennyvízcsatornát és vezetékes energiaellátást kell létesíteni.
- Ahol a tervben részleges közművesítés szerepel ott vezetékes vízellátást, szilárd burkolatú utat, nyílt árkos vagy zárt csatornás csapadékvíz-elvezetést, közvilágítást, vezetékes villamos energiaellátást kell létesíteni, közműpótló műtárgyak létesíthetők.
- Az építési engedély feltétele a közmű beruházók, üzemeltetők ill. szolgáltatók nyilatkozata arról, hogy a közművek a használatbavétel időpontjára, de legkésőbb az engedély kiadásától számított 1 éven belül üzemelnek. A közművek megléte a használatbavétel feltétele.
- 08 A kommunális szennyvízcsatornába csak a vonatkozó előírásokat (jelenleg 4/1984. (II. 7.) OVH rendelet) kielégítő szennyvizek köthetők be. Amennyiben a keletkező szennyvíz a vonatkozó előírások határértékeit túllépi, úgy a csatornába vezetése előtt az előtisztításról gondoskodni kell.
- 09 A gáz létesítmények biztonsági övezetét az MSz 7048 sz. szabvány, illetve a 6/1982. (V. 6.) IpM rendelet szerint kell biztosítani.
- 010 A villamos közművek védőtávolságát a vonatkozó rendeletek, szabványok adják meg. (Jelenleg az MSz 151/1-86, MSz 13207/1-81, 11/1984. (VIII. 22.) IpM rendelet.)  
Nagyfeszültségű föld feletti vezeték 20 kV-os (belterület): 2,5 - 2,5 m. Kisfeszültségű föld feletti vezeték: 1,0 - 1,0 m.  
Földben elhelyezett vezeték 35 kV-ig: 1,0 - 1,0 m.  
A védőtávolságon belül épület, építmény elhelyezése nem engedélyezhető.

## **ZÖLDTERÜLET**

### **11. §**

- 01 A **Z** jelű közpark célú zöldterületet állandóan növényzettel fedetten kell kialakítani.

- ()2 A közpark területén csak a pihenést és a testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, esőbeálló, tornapálya, gyermekjátszóter stb.) helyezhető el, épület nem létesíthető.

## **ERDŐTERÜLET**

### **12. §**

- ()1 Az **Eg** jelű erdő gazdasági erdő rendeltetésű terület.
- ()2 A gazdasági rendeltetésű erdőterületen épület nem helyezhető el, csak a gazdálkodással összefüggő építmény létesíthető.
- ()3 Az erdő területek művelési ágának megváltoztatása csak az Örségi Nemzeti Park engedélyével lehetséges.
- ()4 Az **Ee** egészségügyi-szociális-turisztikai erdőben az OTÉK 28.§ (4) pontja szerint helyezhetők el építmények.
- ()5 Az **Ev** védelmi célú erdőben építmények nem helyezhetők el.

## **MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET**

### **13. §**

- ()1 Az **Má** és **Mk** jelű mezőgazdasági területen a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményeinek elhelyezése céljára szolgáló terület.
- ()2 Az **Má** jelű területen
1. a 720 m<sup>2</sup> -t el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem szabad,
  2. a 720-1500 m<sup>2</sup> terület nagyságú telken - a szántó művelési ágban nyilvántartott kivétellel - 3 %-os beépítettséggel 1 (azaz egy) db gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince),
  3. az 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű telken építmény 3 %-os beépítettséggel helyezhető el.
- ()3 A **Mk Sz 3**  
**3,0 - 4,0 1200** jelű övezetben szabadonálló, legalább 3,0 m, legfeljebb 4,0 m építménymagasságú épületek helyezhetők el, legfeljebb 3%os beépítettséggel, a kialakítható legkisebb telek területe 1200 m<sup>2</sup> [minimális szélesség 12 m, minimális mélység 50 m]. Az előkert 5 m, oldalkert minimum 3,0 m, hátsókert minimum 6,0 m.  
Beépíthetőnek kell tekinteni azt a kialakult telket, melynek területe legalább 720 m<sup>2</sup>, szélessége legalább 10 m. Az előkert 5 m, oldalkert minimum 3,0 m, hátsókert minimum 6,0 m.  
Az építési hatóság egyedi elbírálása alapján az épület oldalhatáron állóan is elhelyezhető, az előkert és a hátsókert megtartásával.
- ()4 Lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m<sup>2</sup>, egyéb szántó művelési ág esetén 6000 m<sup>2</sup> telekterület felett helyezhető el. A különálló lakóépület

beépítettsége nem haladhatja meg a 1,5 %-ot. A lakóépület építménymagassága legfeljebb 6,0 m lehet.

- (05) A gyep területek művelési ágának megváltoztatása csak az Örségi Nemzeti Park engedélyével lehetséges.

## **EGYÉB TERÜLET**

### **14.§**

- (01) A V jelű vízgazdálkodási egyéb terület a Zala folyó és a patakok medre és partja.  
(02) A területen csak vízkárelhárítási építmények helyezhetők el.

## **KÖRNYEZETVÉDELEM, VÉDŐTÁVOLSÁGOK, TILALMAK ÉS KORLÁTOZÁSOK**

### **15.§**

- (01) A 4/2002.(X.7.) KVVVM rendelet a légszennyezettségi zónák kijelöléséről a 10. pont szerint a kén-dioxid, nitrogén-dioxid, szénmonoxid és benzol tekintetében a légszennyezettség az alsó vizsgálati küszöböt nem haladhatja meg. Szilárd szennyezés esetén pedig a felső és alsó vizsgálati küszöb között lehet.  
(02) Légszennyező forrás létesítése estén a tervező köteles kibocsátási határérték megállapítását kérni a levegőtisztaság-védelmi hatóságtól (többször módosított 21/1983. (V. 12.) MT rendelet).  
(03) A tervezési területen csak olyan tevékenység folytatható, olyan létesítmények üzemeltethetők, építhetők, amelyek légszennyező-anyagkibocsátása nem haladja meg a területére vonatkozó kibocsátási határértéket.  
(04) Zaj- és rezgésvédelem szempontjából a 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM együttes rendelet szolgál alapul.

A területi besorolás: „1 üdülő terület” területi kategória (Területi jellemző: 1.):

Az üzemi létesítményekben folytatott tevékenységtől származó zaj megengedett egyenértékű A hangnyomásszintje

$L_{Aeq}$  nappal 45 dB (6-22 óra), éjjel 35 dB (22-6 óra).

Az építési munkákból származó zaj megengedett egyenértékű A hangnyomásszintje ha az építési munka időtartama

1 hónap vagy annál kevesebb:

$L_{Aeq}$  nappal 55 dB (6-22 óra), éjjel 40 dB (22-6 óra).

1 hónap felett 1 évig

$L_{Aeq}$  nappal 50 dB (6-22 óra), éjjel 35 dB (22-6 óra).

1 évnél több

$L_{Aeq}$  nappal 45 dB (6-22 óra), éjjel 30 dB (22-6 óra).

A területi besorolás: „2. lakóterület” területi kategória (Területi jellemző: 2.):

Az üzemi létesítményekben folytatott tevékenységtől származó zaj megengedett egyenértékű A hangnyomásszintje

$L_{Aeq}$  nappal 50 dB (6-22 óra), éjjel 40 dB (22-6 óra).

Az építési munkákból származó zaj megengedett egyenértékű A hangnyomásszintje

ha az építési munka időtartama

1 hónap vagy annál kevesebb:

$L_{Aeq}$  nappal 60 dB (6-22 óra), éjjel 45 dB (22-6 óra).

1 hónap felett 1 évig:

$L_{Aeq}$  nappal 55 dB (6-22 óra), éjjel 40 dB (22-6 óra).

1 évnél több:

$L_{Aeq}$  nappal 50 dB (6-22 óra), éjjel 35 dB (22-6 óra).

- 05 Üzemi létesítmény létesítése esetén zajkibocsátási határérték megállapítását kell kémi a környezetvédelmi hatóságtól.
- 06 A zaj és rezgés elleni védelem érdekében bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó létesítmény csak abban az esetben üzemeltethető illetve építhető, bármely tevékenység csak akkor folytatható, ha az általa okozott zaj vagy rezgés mértéke a környezetében a 8/2002 (III. 22.) KöM-EüM rendeletben és jelen rendeletben megadott vonatkozó határértékeket nem haladja meg.
- 07 A területen folytatott tevékenység talajszennyezést nem okozhat, az ide vonatkozó ágazati szabványok betartandók.
- 08 A vízfolyásokba növényvédő szer, szerves- és műtrágya, homok és hordalék bejutását meg kell akadályozni.
- 09 A települési hulladékot szervezett szemétyűjtés keretében hatóságilag engedélyezett telepre kell elszállítani.
- 010 A tervezési területen belül az állattartás mértékét és módját külön önkormányzati rendelettel kell szabályozni.
- 011 Az állattartási tevékenység során a zárt, elfolyás mentes trágyatárolást az üzemeltetőnek biztosítani kell. A trágya elhelyezésére a mezőgazdasági hasznosítás megfelelő.
- 012 Az állati tetemeiket az erre a feladatra hatósági engedéllyel rendelkező szállítóval kell elszállíttatni. A kistestű állatok egyedi elföldelése megengedett.
- 013 Az országos közutak illetve vasútvonalak külterületi jellegű szakaszainak védőtávolsága 100 ill. 50 m, melyen belül épület nem helyezhető el, építmények csak a közlekedési hatóság engedélyével helyezhetők el.
- 014 A terven jelölt ártéri területeken csak vízügyi építmények helyezhetők el.
- 015 A terven jelölt „nemzeti park” területén belül építmények csak elvi építési engedély után helyezhetők el, az Őrségi Nemzeti Park Igazgatóságának hozzájárulásával. A területek művelési ágának megváltoztatása az Őrségi Nemzeti Park Igazgatóságának engedélyével történhet.
- 016 A területen 20 ismert régészeti lelőhely található (terven jelölve), amennyiben bárhol leletek kerülnek elő a 2001. évi LXIV. Törvény szerint kell eljárni és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Keszthelyi Irodáját kell értesíteni.
- 017 A meglévő temetők védőtávolsága 30,0 m, melyen belül huzamos tartózkodásra szolgáló építmény nem létesíthető.
- 018 A termőföld védelmére vonatkozóan a 1994. évi LV. tv. előírásait kell betartani.

- ()19 Ásványi nyersanyag - a 1994. évi LV. tv. 3. §. e.) bekezdésben 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 ill. a nem a kitermeléssel érintett deponálásra kerül, és ennek során üzletszerűen hasznosul, értékesül.
- ()20 A kivitelezésekhez szükséges ásványi nyersanyagokat (homok, kavics, agyag, stb.) érvényes hatósági engedéllyel rendelkező kitermelő helyről (bányából) kell beszerezni.
- ()21 A 300 m<sup>2</sup> -nél nagyobb alapterületű bányászati módszerekkel kialakított föld alatti térségek létesítésére, használatbavételére és megsemmisítésére irányuló építési munkák engedélyezési eljárásába a Bányatörvény (1993. évi XLVIII. tv. 46.§ (1) bek.) alapján a Pécsi Bányakapitányságot szakhatóságként be kell vonni, amennyiben a tárolótér felett természetes köréteg található és a tárolótér nem szerves része földfelszín feletti építménynek.

## **TÁJ-ÉSTERMÉSZETVÉDELEM, KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK**

### **16.§**

- ()1 A terven és a keresztszelvényeken jelölt utcafásításokat meg kell valósítani, és fenn kell tartani lombos fákkal kertészeti terv alapján. Az utak mentén egyoldali fasort kell telepíteni.
- ()2 A tervezett közparkokat kertészeti terv alapján kell kialakítani és fenntartani.
- ()3 A telkek beépítetlen és burkolatlan részét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani vagy kertként kell hasznosítani.
- ()4 A terven jelölt helyi természeti, táji és művi értékek védelméről külön helyi rendeletben kell gondoskodni.
- ()5 Az Őrségi Nemzeti Park védelmét a 4/2002. (II. 27.) számú KöM rendelet biztosítja.

## **TŰZVÉDELEM**

### **17.§**

- ()1 Az épületek közötti tűztávolságot az OTÉK 36. §-a illetve a Tűzvédelmi Hatóság esetenként egyedileg határozza meg.
- ()2 A közutakat tűzoltógépjárművek közlekedésére alkalmas méretekkel és pályaszerkezettel kell megépíteni.
- ()3 A szükséges oltóvíz biztosítása érdekében a minimum 100 mm átmérőjű ivóvízhálózatra legfeljebb 200 m távolságban földfeletti tűzcsapokat kell létesíteni. Megfelelő nyomás illetve levehető oltóvíz hiányában oltóvíztároló medencét kell létesíteni.

## KÖZTERÜLETEK

### 18. §.

- ()1 Közterületen csak jelen szabályzat 10. és 12. §-a szerinti építmények helyezhetők el.
- ()2 Az építmények közterületen való elhelyezésének valamint közterülethez való kapcsolatának szabályait az OTÉK 39. ill. 40. §-a határozza meg.

## ÖRÖKSÉGVÉDELEM

### 19. §.

- ()1 Ismert régészeti lelőhelyek (szabályozási tervlapokon jelölve):
- **R-1.Zalalövő-Belterület (Kölcsey, József A., Kisfaludy, Kolozsvári, Csányi L. utcák által határolt terület): Salla római municipium (város) helye.** Szakszerű és szisztematikus régészeti feltárások folynak az 1970-s évek elejétől napjainkig, eleinte Mócsy András, majd Redő Ferenc vezetésével. (Kiterjedésének csak nagyon kis mértékben érinti szabályozási terv területét, a legújabb kutatási eredmények alapján a régészeti védendő terület módosításának eljárása már folyamatban van) 1290, 1292, 1294/1-2, 1295, 0310/7, 0315/6. hrsz.
  - **R-8.Zalalövő-Hosszú-dűlő:** késő középkori településnyom (Müller R. tb. 1965, 4. lh.). 0397/29-31, 0397/34-35, 0415, 0417/2-11.
  - **R-9. Zalalövő-Homok:** a volt Tsz istállótoi észak-északkeletre, 450-500 méterre, a Körmenyi úttól nyugatra, 200 méterre, kora középkori településnyomok (Müller Róbert terepbejárása 1965,5. lh.). 0417/2-8. hrsz.
  - **R-10. Zalalövő-Cence-árok:** a patak jobb oldalán római kori és középkori településnyomok (Müller Róbert terepbejárása 1965, 6. lh.). 0517/8. hrsz.
  - **R-12. Zalalövő-Berki-föld:** római kori településnyom (Müller Róbert terepbejárása 1965, 8. lh.). 0513/2, 0515,0516. hrsz.
  - **R-13. Zalalövő-Csütörtökhely-dűlő:** Árpád-kori és középkori településnyomok (Müller Róbert terepbejárása 1965, 9. lh.), feltehetően a középkorban elpusztult Csütörtökhely falu helye. 045/7-18, 050. hrsz.
  - **R-16 Zalalövő-Érközi-rétek I.:** a szántásban gyűjtött tetőfedő cserepek római kori régészeti lelőhelyet bizonyítanak (Müller Róbert terepbej. 1965, 12. lh.). 049/8-9. hrsz.
- ()2 Műemléki védettségű objektum nincs a tervezési területen nincs.
- ()3 Helyi védettségű építmények a tervezési területen nincs.
- ()4 A régészeti örökség védelme érdekében a régészeti lelőhelyek területén bármilyen földmunkával járó tevékenységet csak a Köv. tv. előírásai szerint lehet végezni. Ilyen esetekben a KÖH szakhatóságként jár el.
- ()5 A régészeti lelőhelyeken a telekalakítás során a KÖH szakhatóságként jár el.
- ()6 Ismert és nyilvántartott lelőhelyek területén végzett földmunka, földmunkával járó beruházás esetén - minden esetben – „megelőző régészeti feltárást” kell végezni (2001. évi LXIV. tv. 22. §), melynek költségei minden esetben a beruházót, az építetót terhelik [2001. évi LXIV. tv. 19. § (3)]. "Mentő feltárást" a csak előre nem ismert, váratlanul

előkerülő, újabb lelőhelyek esetén kell elvégezni, melynek költségeit a feltárást végző intézmény, múzeum magára vállalja.

## **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

### **20.§**

- ()1 Ezen rendelet 2005. január 1. napján lép hatályba. Ezzel egyidejűleg a Zalalövő Borostyán-tó Részletes Rendezési Tervére vonatkozó szabályozási előírásokról szóló 7/1995. /V. 29./ sz. rendelettel módosított 13/1994. (X. 20.) számú, a Zalalövő Nagyközség igazgatási területére vonatkozó ÖRT szabályozási előírásokról szóló 12/1998. (XII. 21.) számú és Zalalövő Nagyközség Községközpont területére vonatkozó RRT szabályozási előírásokról szóló 13/1998. (XII. 21.) számú rendeletek, valamint a 2/1990. sz. rendelet Zalalövőre vonatkozó részei hatályukat veszítik. A település azon területein, ahová OTÉK alapú szabályozási terv nem készült, a 178/2004. (XII. 17.) számú határozattal elfogadott Településszerkezeti tervből kell kiindulni, figyelembe véve a fenti rendeletekkel elfogadott szabályozási előírásokat, az Étv-t és az OTÉK-ot.
- ()2 A rendelet kihirdetéséről a jegyző - helyi TV-n keresztül és hirdetőtáblán való kifüggesztés útján - gondoskodik.

Gáspárné Tóth Zsuzsanna  
jegyző

Kozma János  
polgármester