

Zalaszabar Község Képviselő-testületének 16/2004 (VIII.31.) önkormányzati rendelete  
 Hatályos: 2021-06-24 -tól  
 Zalaszabar Község Képviselő-testületének 16/2004 (VIII.31.) önkormányzati rendelete  
 Zalaszabar Község helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről

## **HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

Zalaszabar Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
**16/2004.(VIII.31.) sz. rendelete**

**a**

**Zalaszabar Község helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről  
 (HÉSZ –ről)**

**Zalaszabar Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény, az Országos Településrendezési és Építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) kormányrendelet valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény alapján Zalaszabar közigazgatási területének helyi szabályozási előírásait az alábbiak szerint szabályozza.**

### **A RENDELET HATÁLYA**

#### **1. §.**

- (1) A rendelet hatálya kiterjed a Zalaszabar község 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 az 1. melléklet szerinti belterületi és a 2. melléklet szerinti külterületi Szabályozási Tervben foglaltak együttes figyelembe vételével lehet.

### **ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI**

#### **2. §<sup>1</sup>**

### **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 hátsó kert 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: a beépítési vonalat a már kialakult helyzethez igazodóan kell meghatározni.~~
- (7) Az irányadó jellegű 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.

- (8) ~~Ha az építési határvonal keresztez egy meglévő épületet, ebben az esetben:~~
- ~~— az épületet kontúron belül fel lehet újítani;~~
  - ~~— egy esetben maximum 25 m<sup>2</sup>-el bővíthető;~~
  - ~~— ha az épület elbontásra kerül, akkor új épület csak az építési határvonallal jelölt helyre építhető.~~

## TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLET-FELHASZNÁLÁS

### 4. §

A Szabályozási Tervvel és a Helyi Építési Szabályzattal érintett terület, mint a Zalasababar közigazgatási belterülete, a *Balaton kiemelt üdülőkörzetébe tartozó település*.

- (1) Zalasababar község területe
- közigazgatási szempontból:
    - a) belterületre- és
    - b) külterületre oszlik.
  - építésügyi szempontból:
    - a) beépítésre szánt területre és
    - b) beépítésre nem szánt területre oszlik.

- [2]

- (2) A védelmi övezeteket előírásai a HÉSZ –be be vannak építve.

(3) ~~A Balatonfelvidéki Nemzeti Park területébe tartozó beépítésre nem szánt területein <sup>131</sup> a természetvédelmi szakhatóság a BfNP igazgatósága.~~

(4) A beépítésre nem szánt területeken, melyek nem tartoznak a BfNP területébe, új építményt építeni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, rendeltetését vagy használati módját megváltoztatni csak akkor lehet, ha

- a) a terület rendeltetészerű használatát szolgálja;
- b) közérdeket nem sért.

(5) Beépítésre szánt területek: <sup>141</sup>

<b>falusias lakóterület</b>	<b>Lf</b>	<del>max. szintterület-sűrűség: 0,5</del>
<b>kertvárosias lakóterület</b>	<b>Lke</b>	<del>max. szintterület-sűrűség: 0,6</del>
<b>településközpont vegyes terület</b>	<b>Vt</b>	<del>max. szintterület-sűrűség: 1,5</del>
<b>különleges terület: temető</b>	<b>K-tem</b>	<del>max. szintterület-sűrűség: 0,2</del>
<b>különleges terület: sportterület</b>	<b>Ksp</b>	<del>max. szintterület-sűrűség: 1,2</del>
<b>kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület</b>	<b>Gksz</b>	<del>max. szintterület-sűrűség: 2,0</del>

(6) Beépítésre nem szánt területek:

	OTÉK jelek, <sup>151</sup>
<b>közlekedési területek</b>	
<b>védelmi erdőterület</b>	<b>Ev-1</b>
	<b>Ev-2</b>
	<b>Ev-3</b>
<b>gazdasági erdőterület</b>	<b>Eg</b>
<b>általános mezőgazdasági terület</b>	<b>Má-1</b>
	<b>Má-2</b>
	<b>Má-3</b>
<b>kertes mezőgazdasági terület</b>	<b>Mk-1</b>
	<b>Mk-2</b>
	<b>Mk-3</b>
	<b>Mk-4</b>
<b>vízgyűjtőterület</b>	<b>V</b>

(7) A tervezési területen az építési engedély részleges közművesítettséghez kötött, melyhez ivóvíz-, szennyvíz-, elektromos energia-, gáz- és távközlés vonatkozásában biztosítani kell a teljes közműellátást.

A csapadékvizek elvezetésére a zárt csapadékcatorna kiépítéséig nyílt árok létesítendő.  
(Vízjogi létesítési engedély-beszerzése szükséges!)

A beépítésre nem szánt területeken a szennyvízelhelyezés vonatkozásában a BTSZ 9.§ (6) bekezdése szerint kell eljárni.

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

### Lakóterület

#### 5. §.

(1) A lakóterület elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) **Lf falusias lakóterület:**

O(SZ*)	30
3,0-4,5	700

- Beépítési mód:

**O(SZ\*):** oldalhatáron álló beépítés.

*\* A saroktelkeknél és egyes kialakult állapotnál, különleges telekalakulatnál szabadonálló beépítés is engedélyezhető.*

- A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %

- A építménymagasság: min. 3,0 m, max. 4,5 m

- A kialakítható legkisebb új telekterület: 700 m<sup>2</sup>

- A területen elhelyezhető létesítmények:

< lakóépület;

< kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület;

< szálláshely szolgáltató épület;

< helyi egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;

< a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény;

< kézműipari építmény.

< üzemanyagtöltő állomás;

- A területen nem helyezhető el:

< sportlétesítmény;

- Előkert: ~~általában 5,0 m, kivéve, ahol a szabályozási terv másként rendelkezik.~~ a kialakult állapothoz illeszkedő, vagy (ha a kialakult állapotból nem következethető, akkor) 0,0 m.

- Minimális oldalkert:

<szabadonálló beépítés esetén: 3,0 m,

<oldalhatáron álló beépítés esetén: 4,5 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: 25°–45°, A melléképületek és melléképítmények ennél alacsonyabb hajlásszöggel is építhetők.~~

~~- A tetőhéjazat nem lehet:, kék színű zindelyfedés, hullámpala-~~

~~[6]~~

~~[7]~~

- A legkisebb zöldfelület: min. 40 %.

- Minimális új telekszélesség (átlagosan értendő): 14,0 m. Minimális telekméret az utcafronton 7,0 m.

(3) **Lke kertvárosias lakóterület:** laza beépítésű, összefüggő nagykeres, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál.

O	20
3,0-4,5	900

- Beépítési mód:

**O\*:** oldalhatáron álló beépítés

\* *kivéve értelemszerűen egyes saroktelkeket.*

- A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 20 %

- A építménymagasság: min. 3,0 m, max. 4,5 m

- A kialakítható legkisebb (új) telekterület: 900 m<sup>2</sup>

- 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:

< üzemanyag-töltő állomás;

< szálláshely szolgáltató épület (a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely kivételével);

< önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

- A legkisebb zöldfelület: min. 50 %.

- Előkert: 6,0 m, ~~kivéve ahol a Szabályozási terv másként rendelkezik.~~

- Minimális oldalkert: 4,5 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.~~

~~Tetőhéjazat nem lehet: fémlemez, „eserepes” fémlemez, kék színű zsindefedés, hullámpala.~~

~~[8]~~

~~[9]~~

- Minimális (új) telekszélesség: 16,0 m

(4) <sup>[10]</sup>

(5) ~~Reklámtáblák, útbaigazító táblák elhelyezése külön <sup>[11]</sup>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) Kerítések:

- Az utcai oldalon a kerítés átlagos magassága 2,1 m-nél magasabb nem lehet. ~~Törekedni kell a természetes anyagok használatára: kő, fa, élő sövény, stb.~~

- A telkek közötti kerítés nem lehet 1,8 m-nél magasabb. ~~Tömör (beton, tégl) kerítés nem lehet, áttörtten kell kialakítani a levegő mozgását biztosítva.~~

(7) 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.

(8) A főfunkciót kiegészítő épület építménymagassága nem haladhatja meg a lakóépületét, tömegével annak tömegarányait kell követni.

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

## Vegyes terület

### 6. §

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

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

SZ	50
3,0-7,5	1000

- Beépítési mód:

**SZ:** szabadonálló oldalhatáron álló beépítés

- A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 50 %

- A építménymagasság: min. 3,0 m, max. 7,5 m

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

- A területen elhelyezhető épületek:

< lakóépület;

< igazgatási épület;

< kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek

< egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;

- Nem helyezhető el:

< egyéb gazdasági építmény;

< termelő kertészeti építmény.

< sportépítmény;

< üzemanyagtöltő.

- A legkisebb zöldfelület: min. 30 %.

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

- Oldalkert: minimum 3,0 m, ill. a megengedett legnagyobb építmény-magasság fele.

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

- Az előírás szerinti darabszámú gépjárműveket saját telken kell elhelyezni.

~~-Tetőforma: magastető, hajlásszög: 20°—45°.~~

~~-Tetőhéjazat nem lehet: „eserepes” fémlemez, kék színű zindelyfedés, hullámpala-~~

- [12]

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

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

(5) <sup>[13]</sup>

(6) ~~Reklámtáblák, útbaigazító táblák elhelyezése külön <sup>H41</sup>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.~~

(7) Kerítések:

- Az utcai oldalon a kerítés átlagos magassága 2,1 m-nél magasabb nem lehet. ~~Törekedni kell a természetes anyagok használatára: kő, fa, élő sövény, stb.~~
- A telkek közötti kerítés nem lehet 1,8 m-nél magasabb. ~~Tömör (beton, tégl) kerítés nem lehet, áttörtten kell kialakítani a levegő mozgását biztosítva.~~

## Gazdasági terület

### 7. §

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

(2) **Gksz 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;
- < üzemanyagtöltő;

- Nem helyezhető el:

- < jelentős mértékű zavaró hatású tevékenységet magába foglaló épület;
- < egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
- < egyéb közösségi szórakoztató épület.

SZ	40
6,0**	1000

\*\* *Technológiából adódóan megengedett ennél nagyobb építménymagasság is: pl. kémény, torony.*

- Beépítési mód:

**SZ:** szabadonálló beépítés

- A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40%
- A építménymagasság: 6,0 m
- A kialakítható legkisebb telekterület: 1000 m<sup>2</sup>
- A legkisebb zöldfelület: 20 %.
- Előkert: 12 m
- Minimális oldalkert: 12,0 m
- Minimális hátsókert: 30,0 m
- A előírás szerinti darabszámú gépjárműveket saját telken kell elhelyezni.

(3)<sup>[15]</sup>

(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: temető

SZ	5
3-5	K

A temető használatának rendjét az Önkormányzat helyi, a temető rendjével foglalkozó rendelettel tudja szabályozni.

- 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

Nagykiterjedésű sportolási célú terület.

- A területen elhelyezhető létesítmények:
  - < sporttevékenységgel összefüggő épületek;
  - < lelátók, sporteszközök, játékszerek, stb.
  - < öltözők.

SZ	10
6,0**	1000

\*\* *Egyes sportlétesítmények technológiából adódóan lehetnek ettől nagyobbak is, ezek engedhetők.*

- Beépítési mód:
  - SZ:** szabadonálló beépítés
- A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 10%
- A maximális építménymagasság: 6,0 m
- A kialakítható legkisebb telekterület: 1000 m<sup>2</sup>
- A legkisebb zöldfelület: 40 %
- Állattartás nem megengedett

(3)<sup>[16]</sup>

### 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 gerinomagassága a főépületét nem haladhatja meg.~~
- (2) Az elő- oldal- és hátsókertek értékei, ahol erre külön szabályozás nincs, az OTÉK szerint tartandó.
- (3) Előkert csak a kialakult állapot és a szabályozási terv szerint **engedélyezhető alakítható ki.**
- (4) ~~Az épület kialakítása jellemzően magastetős lehet, a tető formájával a kialakult állapothoz kell igazodni.~~
- (5) ~~Távközlési antennát környezetbarát módon kell építeni: fa szerkezettel.~~
- (6) <sup>[17]</sup>

## 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.
- (3) A közlekedési létesítmények körébe a következők tartoznak:
- |   |                  |
|---|------------------|
| helyi gyűjtő út: Deák Ferenc utca                       | 22 m             |
| kiszolgáló utak   | 16, 14 ill. 12 m |
| kialakult állapotnak megfelelő kényszerhelyzet gyalogút | 8 m<br>> 3 m     |
- (4) A közlekedési területen elhelyezhetők az OTÉK 26.§ (3) bekezdés szerinti építmények, valamint:
- ~~— hirdető berendezések,~~
  - közúti közlekedés váróhelyei,
  - szobor, díszkút,
  - távbeszélő fülke.
- (5) Közterületi parkolókat csak fásítással lehet kialakítani.

### Erdőterület

#### 11.§

- (1) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.

*Az erdőterületek kijelölése az állami alapadatok (földhivatali nyilvántartási térkép) és a Balatoni törvény erdősítésre javasolt előírásai alapján történtek.*

(2) Az erdőterület rendeltetése szerint:

OTÉK jelek, [\[18\]](#)

1. védelmi (védett és védő), **Ev-1, Ev-2, Ev-3**

2. gazdasági. **Eg**

(3) A védelmi erdő a Balatonfelvidéki Nemzeti Park területére esik, [\[19\]](#)

**Ev-1:** *Beépítésre szánt terület nem jelölhető ki; Új villamosenergia-ellátási, táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhető; A beépítésre nem szánt területeken a 10 méternél magasabb építmények elhelyezése - a kilátók, hidak, víztárolók és védelmi célú, álcázott távközlési antennák kivételével - tilos; Az erdőterületek művelési ága nem változtatható meg; A védett erdőterületeken csak a természetvédelmi kezelési tervben meghatározott területeken kizárólag természetvédelmi, illetve erdő- és vadgazdálkodási, illetve közjóléti célból szabad építeni; Az erdőterületen épületet 10 ha-nál nagyobb telken legfeljebb 0,3% beépítettséggel lehet építeni; Az erdőterületeken kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve erdőgazdálkodási célból szabad.*

**Ev-2:** *Az üdülőkörzetben lévő erdőterületek művelési ága nem változtatható meg; A védett erdőterületeken csak a természetvédelmi kezelési tervben meghatározott területeken kizárólag természetvédelmi, illetve erdő- és vadgazdálkodási, illetve közjóléti célból szabad építeni; az erdőterületen épületet 10 ha-nál nagyobb telken legfeljebb 0,3% beépítettséggel lehet építeni; A védett erdőterületen közút, közmű és távközlési nyomvonalas létesítmény létesítése csak a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető; Az erdőterületeken kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve erdőgazdálkodási célból szabad.*

**Ev-3:** *Beépítésre szánt terület nem jelölhető ki; Új villamosenergia-ellátási, táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhető; A beépítésre nem szánt területeken a 10 méternél magasabb építmények elhelyezése - a kilátók, hidak, víztárolók és védelmi célú, álcázott távközlési antennák kivételével - tilos; Az erdő művelési ág létrejöttéig az alövezetben csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható.*

(4) A gazdasági erdő a BTSZ szerinti meglévő erdőterületbe tartozik [\[20\]](#).

**Eg:** *Az üdülőkörzetben lévő erdőterületek művelési ága nem változtatható meg; Az erdőterületen épületet 10 ha-nál nagyobb telken legfeljebb 0,3% beépítettséggel lehet építeni; Az erdőterületeken kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve erdőgazdálkodási célból szabad.*

- A beépítést tájba illeszkedően kell megtervezni, legfeljebb 6,0 m-es építménymagasságú épület(ek) építhetők.

~~-Az épületek lefedése magastetős legyen.~~

~~-A tetőhéjazat eserép legyen, ablakok fából készüljenek.~~

**Mezőgazdasági terület**

## 12. §

(1) A mezőgazdasági területek rendeltetésük szerint:

OTÉK jelek, [\[21\]](#)

általános mezőgazdasági terület	<b>Má-1</b>	<b>Má-2</b>	<b>Má-3</b>
kertes mezőgazdasági terület	<b>Mk-1</b>	<b>Mk-2</b>	<b>Mk-3</b> <b>Mk-4</b>

(2) Az általános mezőgazdasági területek [\[22\]](#).

**Má-1:** *Beépítésre szánt terület nem jelölhető ki; a szántó művelési águ területek nem építhetők be; Új villamosenergia-ellátási, táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhetők; Egyéb közművezetékek és műtárgyaik, szerelvényeik csak rejtett, illetve növényzettel takart módon helyezhetők el;*

**Má-2:** *Beépítésre szánt terület kijelölhető; Szántóföldi művelés esetén, 20 ha-nál nagyobb telken, a terület rendeltetésszerű 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; Gyep művelési águ, 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; Művelt gyümölcsültetvény esetén 3 ha-nál nagyobb telken a mezőgazdasági termelést, feldolgozást szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 0,5%-át, illetve a 1000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg; A telkek művelési ága a beépítés feltételeként akkor fogadható el, ha az a telek területének legalább 80%-án meghatározó; Állattartó épületet a tómedertől legkevesebb 1000 m, egyéb felszíni vizektől legkevesebb 200 m távolságra lehet elhelyezni.*

**Má-3:** *Beépítésre szánt terület nem jelölhető ki; A kialakult geomorfológiai formák (hegygerinc, völgy stb.) megőrzendők; Új üzemanyagtöltő állomás, hulladéklerakó, hulladéktároló telep, valamint hulladékártalmatlanító - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználására alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), továbbá hulladékátrakó állomás - nem létesíthető; Új villamosenergia-ellátási, a táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhetők, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana; Szántóföldi művelés esetén, 20 ha-nál nagyobb telken, a terület rendeltetésszerű 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; Gyep művelési águ, 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; Művelt gyümölcsültetvény esetén 3 ha-nál nagyobb telken a mezőgazdasági termelést, feldolgozást szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 0,5%-át, illetve a 1000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg; A telkek művelési ága a beépítés feltételeként akkor fogadható el, ha az a telek területének legalább 80%-án meghatározó; Állattartó épületet a tómedertől legkevesebb 1000 m, egyéb felszíni vizektől legkevesebb 200 m távolságra lehet elhelyezni.*

(3) A kertes mezőgazdasági területek [\[23\]](#).

**Mk-1:** *Beépítésre szánt terület nem jelölhető ki; A kialakult geomorfológiai formák (hegygerinc, völgy stb.) megőrzendők; Új üzemanyag-töltő állomás, hulladéklerakó, hulladéktároló telep, valamint hulladékártalmatlanító - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználására alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), továbbá hulladékátrakó állomás - nem létesíthető; Új villamosenergia-ellátási, a táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhető, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana; Építeni csak a legalább 80%-ban szőlőműveléssel hasznosított telken, kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy borturizmust szolgáló épületet, illetve lakófunkciót is kielégítő épületet lehet; A beépíthető telek legkisebb nagysága 2000 m<sup>2</sup>; Gazdasági épületet csak művelt telekre, legfeljebb 3%-os beépítettséggel lehet építeni; Az építhető épületek építménymagassága a 4,0 métert nem haladhatja meg, s legmagasabb homlokzatának magassága sem haladhatja meg a 6,0 métert; Lakókocsi, lakókonténer nem helyezhető el; A települések közigazgatási területéből a kertgazdasági területek alövezetébe sorolt terület legfeljebb 20%-án - ahol a szennyvízkezelés az illetékes vízügyi és környezetvédelmi hatóság által elfogadott módon megoldott - legkevesebb 3000 m<sup>2</sup> nagyságú művelt telkeken, legfeljebb 3%-os beépítettséggel lakóépület is elhelyezhető; A terület szőlőműveléssel hasznosítandó; A területen lévő földrészletek jelenlegi művelési ága csak szőlő művelési ágra változtatható.*

**Mk-2** Mk (M-2; T-1; P-2; C-2): *Beépítésre szánt terület nem jelölhető ki; A kialakult geomorfológiai formák (hegygerinc, völgy stb.) megőrzendők; Új üzemanyag-töltő állomás, hulladéklerakó, hulladéktároló telep, valamint hulladékártalmatlanító - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználására alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), továbbá hulladékátrakó állomás - nem létesíthető; Új villamosenergia-ellátási, a táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhető, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana; Építeni csak legalább a 75%-ban szőlő-, illetve gyümölcsműveléssel hasznosított telken lehet; A beépíthető telek legkisebb nagysága 2000 m<sup>2</sup>; Gazdasági épületet csak művelt telekre, legfeljebb 3%-os beépítettséggel lehet építeni; Az építhető épületek építménymagassága a 4,0 métert nem haladhatja meg, s legmagasabb homlokzatának magassága sem haladhatja meg a 6,0 métert; Lakókocsi, lakókonténer nem helyezhető el; A települések közigazgatási területéből a kertgazdasági területek alövezetébe sorolt terület legfeljebb 20%-án - ahol a szennyvízkezelés az illetékes vízügyi és környezetvédelmi hatóság által elfogadott módon megoldott - legkevesebb 3000 m<sup>2</sup> nagyságú művelt telkeken, legfeljebb 3%-os beépítettséggel lakóépület is elhelyezhető; A terület szőlőműveléssel és gyümölcsstermesztéssel hasznosítandó.*

**Mk-3:** *Építeni csak a legalább 80%-ban szőlőműveléssel hasznosított telken, kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy borturizmust szolgáló épületet, illetve lakófunkciót is kielégítő épületet lehet; A beépíthető telek legkisebb nagysága 2000 m<sup>2</sup>; Gazdasági épületet csak művelt telekre, legfeljebb 3%-os beépítettséggel lehet építeni; Az építhető épületek építménymagassága a 4,0 métert nem haladhatja meg, s legmagasabb homlokzatának magassága sem haladhatja meg a 6,0 métert; Lakókocsi, lakókonténer nem helyezhető el; A települések közigazgatási területéből a kertgazdasági területek alövezetébe sorolt terület legfeljebb 20%-án - ahol a szennyvízkezelés az illetékes vízügyi és környezetvédelmi hatóság által elfogadott módon megoldott - legkevesebb 3000 m<sup>2</sup> nagyságú művelt telkeken, legfeljebb 3%-os beépítettséggel lakóépület is elhelyezhető; A terület szőlőműveléssel hasznosítandó; A területen lévő földrészletek jelenlegi művelési ága csak szőlő művelési ágra változtatható.*

**Mk-4** Mk (M-2; P-2): *A beépíthető telek legkisebb nagysága 2000 m<sup>2</sup>; Gazdasági épületet csak művelt telekre, legfeljebb 3%-os beépítettséggel lehet építeni; Az építhető épületek*

építménymagassága a 4,0 métert nem haladhatja meg, s legmagasabb homlokzatának magassága sem haladhatja meg a 6,0 métert; Lakókocsi, lakókonténer nem helyezhető el; A települések közigazgatási területéből a kertgazdasági területek alövezetébe sorolt terület legfeljebb 20%-án - ahol a szennyvízkezelés az illetékes vízügyi és környezetvédelmi hatóság által elfogadott módon megoldott - legkevesebb 3000 m<sup>2</sup> nagyságú művelt telkeken, legfeljebb 3%-os beépítettséggel lakóépület is elhelyezhető.

(4) A kertés mezőgazdasági területeken (Dulákhegy, Rátahegy, Jánoshegy, Alsóhegy, Öreg felső-hegy) és Újszabar területén (066/1-12) (meglévő lakóházak állnak itt már régóta) - a BTSZ T-1-es övezetében – meglévő építményt felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, új épületet építeni a következő szabályok betartásával lehetséges:

- Max. építménymagasság: 4,0 m, legnagyobb homlokzatmagasság: 6,0 m.

~~-A felújított, átalakított és új épület csak magastetős lehet, tető hajlásszög: 25°—45°.~~

~~Tetőhéjazat: eserép, fa zsindely vagy nádtető\* lehet. A nyílászárók csak fából készülhetnek.~~

~~-Kerítés csak természetes anyagból építhető.~~

~~A felújítás, átalakítás ill. korszerűsítése során a helyi építészeti adottságokat, stílusjegyeket, alkalmazott anyagokat figyelembe kell venni, ezt az engedélyező hatóság számon kérheti.~~

## Vízgazdálkodási terület

### 13. §

(1) A vízgazdálkodással összefüggő területek:

- állóvizek medre és parti sávja: Kis-Balaton víztározó (BTSZ F-1);

- csatorna, árok, vízfolyások: Zalasabari patak;

(2) A Kis-Balaton víztározó területe a Balatonfelvidéki Nemzeti Park területére esik, F-1 védelmi övezetbe tartozik.

**V** *Beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, épület nem építhető.*

(3) A vízfolyások szabályozásánál figyelemmel kell lenni:

a) az élőhelyek védelmére,

b) a partvonalak kialakítása növényzettel fedett legyen, beton meder kialakítása nem engedhető meg.

[\[24\]](#)

## "Különleges terület

### 13/A.§<sup>[25]</sup>

(1) **K-i** különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi terület

(2) A területen elhelyezhető: gyermek és ifjúsági tábor és azok kiszolgáló létesítményei, turisztikai létesítmények, élmény-, játszó elemek és építményei, a szabadidő eltöltésére alkalmas funkciók, berendezések építményei, vendéglátás és a borturizmussal összefüggő létesítmények, építmények.

(3)<sup>1</sup> A terület beépítési paraméterei:

SZ	10
5,5	3000

- Beépítési mód: szabadonálló
- A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 10%
- A megengedett legnagyobb építménymagasság: 5,5 m
- A minimálisan kialakítható telek nagysága: 3000 m<sup>2</sup>
- Legkisebb zöldfelület: 80 %

(4)<sup>2</sup> Általános előírások:

- Épületet, építményt a meglévő utak tengelyétől 9,00 m-nél közelebb nem lehet elhelyezni.
- Új épületek elhelyezésnek általános szabályai: új épületet a tájba illesztve, a történeti tájszerkezet, a tájkarakter megőrzésével, a helyi építészeti hagyományok figyelembe vételével kell megvalósítani.
- Csarnok jellegű épület nem létesíthető."

## ÖRÖKSÉGVÉDELEM

### 14. §

(1) Zalaszabar ismert és valószínűsíthető régészeti területeit a Településszerkezeti Terv és a Szabályozási Terv tünteti fel (1. sz. melléklet).

(2)<sup>[26]</sup>

(3) A település területén lévő védett műemléket a Szabályozási Terv tartalmazza: r. k. templom, hrsz.: 318.

A műemlék templom körül műemléki terület lett kijelölve. (*Érintett ingatlanok: hrsz.: 315, 316; 317; 318; 319; 320/2; 320/4; 320/5, 31/4, 418, 453*)<sup>[27]</sup>.

~~(4) — A település építészeti értékeinek és sajátos karakterének megőrzése érdekében a Képviselő Testület a szabályozási tervben jelölt ingatlanokat helyi védelemben részesíti, a Zalaszabari pataktól nyugatra eső belterületet pedig helyi értékvédelmi területként kezeli. (2-sz. melléklet)~~

(5)<sup>[28]</sup>

(6) A település területén számos 19. ill. 20. századi útmenti kereszt, szobor található. ~~Ezeket helyi védelem alá kell helyezni és gondoskodni kell a megőrzésükről.~~

~~(7) — A helyi értékvédelem alá eső területen mindenfajta építési engedélyezési eljárás esetén az (5) pontban foglaltak elrendelhetők. Az utcák nyomvonalát, beépítési karakterét nem szabad megváltoztatni!~~

<sup>1</sup> Módosította az 5/2021. (VI. 09.) Önk. rendelet. Hatályos: 2021. június 24-től

<sup>2</sup> Módosította az 5/2021. (VI. 09.) Önk. rendelet. Hatályos: 2021. június 24-től

## Környezetvédelem

### 15. §.

(1) Zalaszabar igazgatási területén csak olyan létesítmények üzemeltethetők, amelyek a kiemelten védett kategória levegőtisztaság-védelmi előírásait teljesítik<sup>[29]</sup>.

(2) Az üdülőkörzetben csak olyan létesítmények üzemeltethetők, amelyek nem okoznak a vonatkozó jogszabályban az üdülőterületekre előírt határértéknél nagyobb zaj-, illetve rezgésterhelést. <sup>[30]</sup>

(3)<sup>[31]</sup>

(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

### 16. §.

(1) Ez a rendelet 2004. november 1-én lép hatályba, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

(2) Ezen Helyi Építési Szabályzatban nem szabályozott kérdésekben az OTÉK és a 2000. évi CXII. törvény ide vonatkozó szabályai - mint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve és a Balatoni Területrendezési Szabályzat - az érvényesek.

Zalaszabar, 2004. augusztus 30.

Varga Dezső  
polgármester

Dr. Termecz Marianna  
körjegyző

A rendelet kihirdetve: 2004. augusztus 31-én.

Dr. Termecz Marianna  
körjegyző

1. sz. melléklet:

**BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV****Régészeti területek:**

<b>Terület, cím</b>	<b>Várhatóan érintett ingatlanok Hrsz</b>	<b>Megnevezés</b>
<b>1.</b> Legelő, részben feltárt	019/7 Kis-Balaton tározó	sáncal körülvett kisméretű erődítmény 12-13. sz.
<b>2.</b> Haraszti-dűlő	026/1; 034/2	Árpád-és középkori település nyomai. Haraszti falu 14. sz. első fele
<b>3.</b> Belterület	53-68; 46/2; 46/1; 46/4; 46/5; 46/6; 46/7; 48/3	
<b>4.</b> Templom-dűlő	310-318; 319; 320/2-5; 342; 350-357; 48/3; 321/4-322; 417; 418- 420; 453-455; 058/10	Árpád-és középkori település felszíni nyomai
<b>5.</b> Újszabar	066/1-10; 065	9. 10. sz. i temető
<b>6.</b> Dezső-sziget	019/7	9. sz. település és temető
<b>7.</b> Borjúállás-sziget	019/7	9. sz. település
<b>8.</b> Hosszúréti-sziget	019/7	
<b>9.</b> Legelő	019/7	
<b>10.</b> Belterület	32; 34/1; 35-37; 38/1; 39; 40/1; 41; 42; 43;	
<b>11.</b> Öregmező	03; 403; 404; 07	
<b>12.</b> Hosszú-dűlő	065/1; 065/3; 065/6-11	
<b>13.</b> Templom-dűlő II.	058/24; 058/8	
<b>14.</b> Szőlőhegy	055/5-8	
<b>15.</b> Gyótány	034/14	
<b>16.</b> Gyótány II.	034/14; 034/4	
<b>17.</b> Péter-földje	034/14	
<b>18.</b> Péter-földje II.	030; 034/7-11	



<b>19.</b> Zsó-berek	043/2; 044; 045	
<b>20.</b> Telkes legelő	047	

2. sz. melléklet:

## KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV

Helyi védelemre javasolt épületek:

<b>Cím</b>	<b>Hrsz</b>	<b>Megnevezés</b>
Deák F. utca 31.	15/1	Lakóház
Deák F. utca 50.	79	Lakóház
Deák F. utca 60.	74/1	Lakóház
Kossuth L. utca 20.	309/1	V. pálinkafőzde 1867
Kossuth L. utca 24.	307/2	Lakóház
Kossuth L. utca 30.	302	Lakóház
Kossuth L. utca 54.	286	Óvoda – konyha
Kossuth L. utca 65.	144/1	Harangláb
Kossuth L. utca 78.	262	Útmenti kereszt 1913
Zrínyi M. utca 2.	127	Lakóház
Zrínyi M. utca 8-10.	118/1-2	Lakóház
Vörösmarty M. utca 1.	282	Lakóház
Kápolna utca	1523/19	Kápolna
Alsóhegy (zártkert)-	1565	V. Baán-pince

Helyi értékvédelmi terület javasolt határa:

— A Zalasabari pataktól nyugatra eső belterületi rész.

<sup>[1]</sup>Hatályon kívül helyezte a 13/2016. (XI. 25.) ör. 1. §-a

<sup>[2]</sup>Hatályon kívül helyezte a 13/2016. (XI. 25.) ör. 2. §. (1) bekezdése

<sup>[3]</sup>Hatályon kívül helyezte a 13/2016. (XI. 25.) ör. 2. §. (2) bekezdése

<sup>[4]</sup>Hatályon kívül helyezte a 13/2016. (XI. 25.) ör. 2. §. (2) bekezdése

<sup>[5]</sup>Hatályon kívül helyezte a 13/2016. (XI. 25.) ör. 2. §. (3) bekezdése

<sup>[6]</sup>Hatályon kívül helyezte a 13/2016. (XI. 25.) ör. 3. §. (1) bekezdése

<sup>[7]</sup>Hatályon kívül helyezte a 13/2016. (XI. 25.) ör. 3. §. (2) bekezdése

<sup>[8]</sup>Hatályon kívül helyezte a 13/2016. (XI. 25.) ör. 3. §. (3) bekezdése

<sup>[9]</sup>Hatályon kívül helyezte a 13/2016. (XI. 25.) ör. 3. §. (4) bekezdése

- [\[10\]](#)Hatályon kívül helyezte a 13/2016. (XI. 25.) ör. 3. §. (5) bekezdése
- [\[11\]](#)Hatályon kívül helyezte a 13/2016. (XI. 25.) ör. 3. §. (6) bekezdése
- [\[12\]](#)Hatályon kívül helyezte a 13/2016. (XI. 25.) ör. 4. §. (1) bekezdése
- [\[13\]](#)Hatályon kívül helyezte a 13/2016. (XI. 25.) ör. 4. §. (2) bekezdése
- [\[14\]](#)Hatályon kívül helyezte a 13/2016. (XI. 25.) ör. 4. §. (3) bekezdése
- [\[15\]](#)Hatályon kívül helyezte a 13/2016. (XI. 25.) ör. 5. §-a
- [\[16\]](#)Hatályon kívül helyezte a 13/2016. (XI. 25.) ör. 6. §-a
- [\[17\]](#)Hatályon kívül helyezte a 13/2016. (XI. 25.) ör. 7. §-a
- [\[18\]](#)Hatályon kívül helyezte a 13/2016. (XI. 25.) ör. 8. §. (1) bekezdése
- [\[19\]](#)Hatályon kívül helyezte a 13/2016. (XI. 25.) ör. 8. §. (2) bekezdése
- [\[20\]](#)Hatályon kívül helyezte a 13/2016. (XI. 25.) ör. 8. §. (3) bekezdése
- [\[21\]](#)Hatályon kívül helyezte a 13/2016. (XI. 25.) ör. 9. §. (1) bekezdése
- [\[22\]](#)Hatályon kívül helyezte a 13/2016. (XI. 25.) ör. 9. §. (2) bekezdése
- [\[23\]](#)Hatályon kívül helyezte a 13/2016. (XI. 25.) ör. 9. §. (3) bekezdése
- [\[24\]](#)Hatályon kívül helyezte a 13/2016. (XI. 25.) ör. 10. §-a
- [\[25\]](#) Kiegészítette a 16/2014.(XI.27.) önkormányzati rendelet 1.§.-a, hatályos 2014.12.12.-től
- [\[26\]](#)Hatályon kívül helyezte a 13/2016. (XI. 25.) ör. 11. §. (1) bekezdése
- [\[27\]](#)Hatályon kívül helyezte a 13/2016. (XI. 25.) ör. 11. §. (2) bekezdése
- [\[28\]](#)Hatályon kívül helyezte a 13/2016. (XI. 25.) ör. 11. §. (3) bekezdése
- [\[29\]](#)Hatályon kívül helyezte a 13/2016. (XI. 25.) ör. 12. §. (1) bekezdése
- [\[30\]](#)Hatályon kívül helyezte a 13/2016. (XI. 25.) ör. 12. §. (2) bekezdése
- [\[31\]](#)Hatályon kívül helyezte a 13/2016. (XI. 25.) ör. 12. §. (3) bekezdése