aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@aodkft.hu

Sármellék község közigazgatási területére vonatkozóan településszerkezeti terv készítése, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási terv készítése a repülőtér területére

véleményezési tervdokumentáció –
jóváhagyandó munkarészek

2021. október

Sármellék - jóváhagyandó munkarészek

9. határozattervezet a településszerkezeti terv módosítására

Sármellék Község Képviselő-testületének …../2020. (….) számú határozata

Sármellék Község Képviselő-testülete a község közigazgatási területére vonatkozó 75/2008. (VI. 12.) számú határozattal elfogadott településszerkezeti tervet hatályon kívül helyezi és e határozatával elfogadja a község teljes közigazgatási területére vonatkozó, e határozat 1. mellékletét képező településszerkezeti terv leírását és 2. mellékletét képező településszerkezeti tervet.

Kelt: Sármellék, 2021. év ……..hó……..nap

Hetesi Krisztina
jegyző

Horváth Tibor
polgármester

1. számú melléklet

a Sármellék településszerkezeti tervének jóváhagyásáról szóló ……./2020 (……) számú határozathoz

Szerkezeti terv

(a 314/2012. (XI.08.) kormányrendelet 4. melléklete alapján)

1. Szerkezeti terv leírása

1.1. A területfelhasználás

1.1.1. beépítésre nem szánt területek

zöldterület-közkert

A település területén több kisebb, illetve néhány nagyobb egységben kijelölésre kerültek zöldterületek. A zöldterületek kijelölésekor szempont volt, hogy a meglévő közösségi zöldterületek és a zöldterületi funkcióval rendelkező területek a településrendezési tervekben zöldterület besorolást kapjanak. Az új lakóterületi fejlesztéshez kapcsolódóan szintén kijelölésre kerültek zöldterületek.

erdőterületek

gazdasági erdőterületek

A gazdasági erdőterületek az Erdészeti Igazgatóság nyilvántartása alapján kerültek jelölésre, továbbá azon területek soroltak ide, melyek a tényleges területhasználatnak megfelelően is erdőterületek és a hatályos településszerkezeti terv is erdőként jelöli.

védelmi erdőterületek

A község területén több helyen került kijelölésre védelmi erdőterület. Ezek nagyrészt a hatályos településrendezési terveken is szerepelnek. Védelmi erdők találhatóak a tervezett M76-os gyorsforgalmi út mentén. További védelmi erdőterületek kerültek kijelölésre a repülőtérhez kapcsolódó gazdasági területek mentén. Ezek funkciója környezetvédelmi, mely a lakóterületeket választja el a gazdasági területektől. A hatályos településrendezési tervekhez és az erdészeti nyilvántartáshoz képest újonnan került kijelölésre az a védelmi erdőterület, mely a repülőtér melletti gazdasági területektől északra helyezkedik el az egykori reptérhez vezető vasúti ág területén. A terület mára vasúti funkciót nem tölt be, beerdősült, jövőbeni hasznosítása szempontjából mezővédő erdősávként kezelhető.

mezőgazdasági területek

kertes mezőgazdasági területek

Sármellék területén kertes mezőgazdasági területek a település északi részein helyezkednek el, melyek különálló egységként jelennek meg.

általános mezőgazdasági területek

Az általános mezőgazdasági területek a település külterületének szántó, rét, legelő művelési ágú területei alkotják. A szántóterületek alapvetően a település belterületétől nyugatra helyezkednek el.

A nagytáblás szántóműveléseket alapvetően csak a közlekedési területek szakítják meg, illetve az azok mentén jelölt védelmi erdőterületek. A Zala-völgy mentén rétek találhatóak, illetve a település belterületétől keletre elhelyezkedő néhány általános mezőgazdasági terület is rét hasznosítású.

természetközeli területek

A település keleti részeit, ahol több természetvédelmi kategória által is védett területek helyezkednek el a településrendezési terveken a területek védelmének megerősítése érdekében természetközeli területfelhasználás jelölése történik.

vízgazdálkodási terület

Sármelléken vízgazdálkodási területként a Zala-folyó, illetve a településen elhelyezkedő csatornák, mint a Kenderáztató csatorna, Nyugati-főcsatorna, Északi-, Közép,- és Déli-keresztcsatornák találhatóak meg. Vízgazdálkodási területként jelölt továbbá a Kis-Balaton II. víztározója, mely fokozottan védett természetvédelmi terület.

közlekedési területek

közúti közlekedési terület

A település közúti közlekedési és közmű elhelyezési területei tartoznak ide, melyek hálózatot alkotnak a településen. A hálózatban tervezett gyorsforgalmi út, országos főútvonalak, térségi összekötő utak, valamint hely gyűjtő és kiszolgáló utak szerepelnek. E területeken közlekedési és közmű létesítmények helyezkednek el, valamint a benzinkút területe is ide tartozik.

vasúti közlekedési terület

A vasúti közlekedési területekhez a vasúti pálya által érintett területek tartoznak, melyek az egyéb országos vasúti törzshálózat részét képezik. A területrendezési törvény előírásai alapján e nyomvonalat a településrendezési tervekben közlekedési területfelhasználási egységbe kell sorolni. A repülőtér vasúton történő elérése érdekében a repülőtér mellett kijelölésre kerülő gazdasági területek feltárása mentén vasúti közlekedési terület kerül jelölésre, mely a közigazgatási területig tart.

légi közlekedési terület

Légi közlekedési területként szabályozottak a repülőtér számára szükséges területek, melyek kiszolgálják a jelenlegi használatot valamint területet biztosítanak a jövőbeni fejlesztések megvalósításához is.

különleges beépítésre nem szánt területek

különleges kutatás fejlesztési terület

A repülőtér melletti területek egy része különleges beépítésre nem szánt kutatás-fejlesztési területként került kijelölésre. E területfelhasználás a tervezett rendeltetést illetően összhangban van a fejlesztési elképzelésekkel, továbbá megfelel a területrendezési törvény kívánalmainak.

különleges szennyvíziszap tároló terület

A község észak-nyugati részén, a tervezett gyorsforgalmi út dél-keleti oldalán lévő szennyvíziszap tároló területe különleges szennyvíziszap tároló területfelhasználású, ahogy a meglévő teleptől nyugatra lévő fejlesztési terület is, mely jelenleg beépítetlen.

1.1.2. beépítésre szánt területek

lakóterületek

A község lakóterületei falusias, kertvárosias és kisvárosias övezetekbe soroltak a valós területhasználatnak megfelelően. A lakóterületek elhelyezkedése a településen alapvetően a Dózsa György utca mintegy négy kilométer hosszú észak-déli irányú tengelyére fűződnek fel néhány mellékutcával kiegészülve. A hagyományos településmag két helyen található meg, ugyanis Sármellék két település összeépülésével és összevonásával jött létre.

falusias lakóterületek

A Dózsa György utca mentén, mely a település főutcája falusias lakóterületek találhatóak. A Dózsa György utca mentén két különálló, egymástól távol eső egységben fedezhető fel a település ősi magja, mely egykor két különálló település volt. Szintén az utca mentén található a későbbi korok beépítése, mely a két ősi település összeépülésével alakult ki. E területek mind falusias lakóterület területfelhasználásúak.

kertvárosias lakóterület

E terület környezetében, tőle nyugati, észak nyugati irányban helyezkednek el a település kertvárosias lakóterületei. Új lakóterületek tekintetében a település északi részén kertvárosias lakóterületi fejlesztés számára került sor terület kijelölésre, mely lehetőséget biztosít az új lakóépületekkel való beépítésre. Ez a kijelölés a korábbi fejlesztési területnél jóval kisebb kiterjedésű, a valós igények figyelembevételével minimalizálás történt.

kisvárosias lakóterületek

A Barátság lakótelep területe, mely a Dózsa György utcától nyugatra, a 76-os főúttól északkeletre helyezkedik el kisvárosias lakóterület területfelhasználású. Ezen a területen társasházak helyezkednek el, melyek egykor szolgálati lakások voltak.

vegyes területfelhasználású területek

településközpont terület

A tervezett településszerkezeti tervben településközpont vegyes területek négy helyen kerülnek jelölésre. Az egyik településközponti terület a Zala utca és a Dózsa György utca kereszteződésétől délnyugatra helyezkedik el, e területen található a művelődési központ és az általános iskola területe. A Dózsa György utca és a 76-os főút kereszteződésétől északra szintén található egy településközpont vegyes területfelhasználású terület, melyen jelenleg lakóházak találhatóak, valamint e területen helyezkedik el a falu polgármesteri hivatala. A jelenlegi hasznosítás ugyan nem mondható teljesen településközpontinak, azonban a terület elhelyezkedéséből adódóan a jövőbeni fejlesztési célok a településközpont kialakításának irányába mozdítandó el.
További településközponti vegyes övezet található a Dózsa György utca mentén a Barátság lakótelep utcájának kereszteződésében helyezkedik el. Területén az intézményi rendeltetések mellett kereskedelmi egység is megtalálható. A település további településközponti területeként került jelölésre az idősek otthonát is magába foglaló tömb, mely számára bővítési terület is kijelölésre került az új településszerkezeti terven.

A településen intézményi terület kijelölésére nem került sor.

gazdasági területek

A gazdasági területek esetében az új településszerkezeti tervben felülvizsgálatra kerültek a település gazdasági területei. A hatályos tervben szereplő, a Zala utca és a repülőtér közötti területeken jelölésre került gazdasági fejlesztési területek törlésre kerülnek. Ennek oka, hogy a település a zöldmezős beruházások helyett - mely nagyarányú jó minőségű termőföld

igénybevételével járna - a barnamezős beruházásokat kívánja előtérbe helyezni. Barnamezős terület a településen a repülőtér melletti alulhasznosított terület, ahol a kármentesítések részben lezajlottak. A település gazdasági súlya tehát koncentráltan a barnamezős repülőtér melletti területekre helyeződik át.

kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek

A településen kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek több egységben kerültek kijelölésre. A belterületen a Dózsa György utca és a 76-os számú főút kereszteződésénél, az egykori vasútállomás környezetében a található kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználású terület, ahol nagyrészt boltok, üzletek helyezkednek el. E terület a település központi részén található.

A Zala utca mentén is elhelyezkedik egy kereskedelmi, szolgáltató terület ahol meglévő telephely található. További kereskedelmi, szolgáltató terület került kijelölésre a repülőtér területén, mely területen a repülőtérhez kapcsolódóan kialakuló vendéglátó, szálláshely szolgáltató egységek elhelyezésének biztosíthat területet.

ipari gazdasági területek

Az ipari gazdasági területek alapvetően két helyen találhatóak a faluban: a Zala utca mentén és a repülőtér melletti területen. Előbbi egy meglévő telephelyet foglal magába, míg utóbbi fejlesztési területként kezelendő. A területek megközelítése az első terület egység esetében a Zala utcáról történik, míg a repülőtér mellett elhelyezkedő területek feltárására a gyorsforgalmi úthoz kapcsolódó bekötő út biztosítja a jövőben.

különleges beépítésre szánt területek

különleges mezőgazdasági üzemi területek

A község területén a Zala utca mentén találhatóak mezőgazdasági üzemi területek, illetve a 75. számú főút mentén. A területek feltárása az említett utakról történik. A korábbi tervekben e területfelhasználási kategória nem szerepelt, helyette a mezőgazdasági üzemi területek kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználás szerepelt.

különleges sportterület

A település központi részeitől keletre helyezkedik el a község sportpályája, mely különleges beépítésre szánt sportterület területfelhasználási kategóriába került besorolásra.

különleges temető terület

A település egy működő temetővel rendelkezik, mely a község északi részén helyezkedik el. A területet különleges beépítésre szánt temető területként jelöli a hatályos településszerkezeti terv. A temető számára bővítési terület is kijelölésre került a jelenleg hatályos terveknél kisebb mértékben.

különleges beépítésre szánt vadászház

A település északi részén a 75. számú főúttól a zártkerti területek felé haladó földút mentén egy vadászház helyezkedik el, melynek területét a településrendezési tervek különleges beépítésre szánt vadászház területfelhasználásba sorolja.

1.2. A tájrendezés és természetvédelem

tájrendezés

A település táji adottságait, tájtörténetét tekintve nagy változásokon esett keresztül az elmúlt néhány évszázadban. Ennem nyomait a táj mai arculata is őrzi. A település táji értékeit tekintve e fennmaradt mocsárvilág arculata védendő és megőrzendő. További értéknek tekinthető a település északi részén zárványként fennmaradt zártkerti terület.

természetvédelem

Nemzetközi védettség

- 1979-től a Kis-Balaton területe, mely érinti Sármellék község területét is a különleges vízi élővilág megóvása érdekében **Ramsari területté** lett nyilvánítva.
- Sármellék településen a **Natura 2000** európai jelentőségű ökológiai hálózat két területe érintett: az Alsó-Zala-völgy kiemelt jelentőségű természet-megőrzési terület, (HUBF20037) és a Kis-Balaton különleges természet-megőrzési és madárvédelmi terület (HUBF30003)

Országos védettség

- Sármellék közigazgatási területének egy része a **Balaton-felvidéki Nemzeti Park területéhez tartozik** 1951 óta különleges madárvilágára és természeti értékeire tekintettel.
- Sármellék közigazgatási területének dél-keleti részén elhelyezkedő Kis-Balaton II. víztározó területe **fokozottan védett természetvédelmi terület**.
- Sármellék közigazgatási területének észak-keleti, keleti részén a Balaton-felvidéki Nemzeti Park adatszolgáltatása alapján nagy kiterjedésű, összefüggő lápterületek, melyek a természet védelméről szóló törvény erejénél fogva természetvédelmi oltalom alatt állnak. (**ex lege védelem**)
- Az **országos ökológiai hálózat** magterülete, ökológiai folyosója és puffer területe is megtalálható a településen. A magterület részét képezi a település keleti része, ahol a Kis-Balaton élővilága található meg. Az ökológiai folyosó a területe elsősorban a Zala-völgyet érinti a településen. A Balaton-felvidéki Nemzeti Park adatszolgáltatása alapján puffer terület két helyen található a településen.

Helyi védettség

Sármellék Község Önkormányzati Képviselőtestülete a település közigazgatási területén található botanikai értékek védelme érdekében az értékes növényegyedek, növénycsoportok elhelyezkedését, leírását a településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletben rögzítette a következő kategóriákba sorolva:

- Helyi védelem alá tartozó természeti értékek
- A település falu és utcakép jellegét meghatározó, megtartandó faegyedek

Egyedi tájértékek

A település vonatkozásában teljes körű felmérés még nem készült, ezért a kataszter elkészítése javasolt a területen található egyedi tájértékek felmérése és védelme érdekében.

Tájképvédelem

Sármellék község területét érinti az országos tájképvédelmi terület övezete, valamint a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek térségi övezete.

1.3. A zöldfelületi rendszer

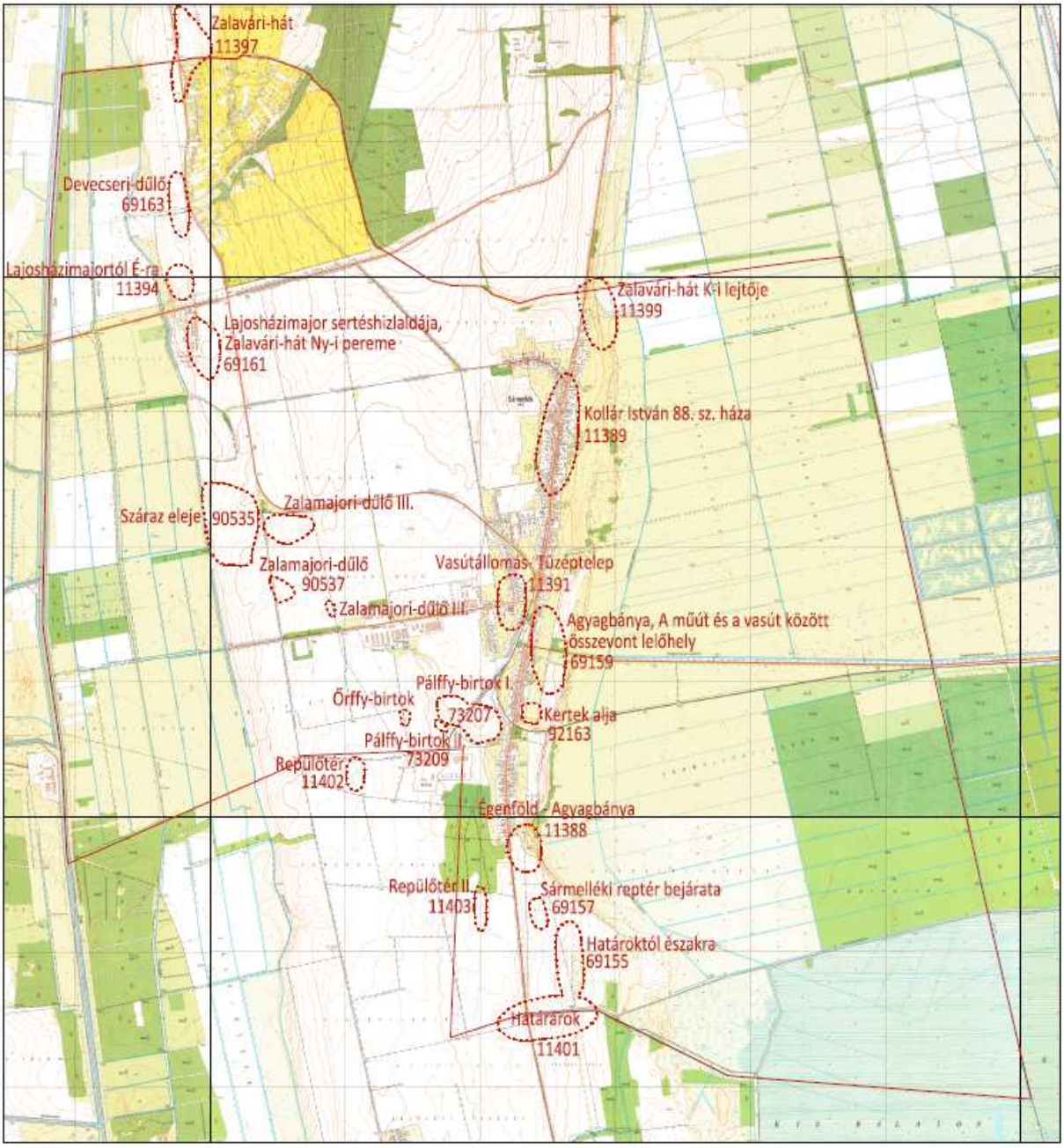
A település lakókertjei a falu szerkezetéből adódóan szinte összefüggő zöldfelületet alkotnak az utcák mentén. Különösen igaz ez a kertvárosias lakóterületek részén, ahol a tömbbelsőkben összefüggő zöldfelületek találhatóak. Összességében elmondható, hogy a lakóterületekhez kapcsolódó zöldfelületek megfelelő mennyiségben vannak jelen. A gazdasági területek környezetében, a gazdasági telephelyeket a legtöbb esetben védőfásítás veszi körül.
Az utcafásítások a legtöbb esetben a belterületeken hiányosak, ahol jelen vannak nem egységesek, nem kísérik végig az utcát. A külterületeken nagyrészt ezek a fásítások megvannak, vagy ahol fásítás nincs, ott a természetes növényzet szegélyezi az utakat. A belterületeken az egységes fásítás kialakítása javasolható a lakóutcákban.
A gazdasági területek alapvetően jó zöldfelületi ellátottsággal rendelkeznek, több esetben védőfásítások kerültek kialakításra.

1.4. Az örökségvédelem

Nyilvántartott régészeti lelőhelyek

A település területéről 21 azonosított lelőhelyet ismerünk, melyből egyelőre 18 szerepel a közhiteles nyilvántartásban.

1. Sármellék, Agyagbánya, A műút és a vasút között, összevont lelőhely; A lelőhely azonosítója: 69159
2. Sármellék, Devecseri-dűlő; A lelőhely azonosítója: 69163
3. Sármellék, Égenföld - Agyagbánya; A lelőhely azonosítója: 11388
4. Sármellék, Határárok; A lelőhely azonosítója: 11401
5. Sármellék, Határoktól északra; A lelőhely azonosítója: 69155
6. Sármellék, Kertek alja; A lelőhely azonosítója: 92163
7. Sármellék, Kollár István 88. sz. háza; A lelőhely azonosítója: 11389
8. Sármellék, Lajosházimajortól É-ra; A lelőhely azonosítója: 11394
9. Sármellék, Lajosházimajor sertéshizlaldája, Zalavári-hát Ny-i pereme; A lelőhely azonosítója: 69161
10. Sármellék, Őrffy-birtok; A lelőhely azonosítója: nyilvántartásba vétel alatt
11. Sármellék, Pálffy-birtok I.; A lelőhely azonosítója: 73207
12. Sármellék, Pálffy-birtok II.; A lelőhely azonosítója: 73209
13. Sármellék, Repülőtér II.; A lelőhely azonosítója: 11403
14. Sármellék, Sármelléki reptér bejárata; A lelőhely azonosítója: 69157
15. Sármellék, Száraz eleje; A lelőhely azonosítója: 90535
16. Sármellék, Vasútállomás-Tüzéptelep; A lelőhely azonosítója: 11391
17. Sármellék, Zalamajori-dűlő; A lelőhely azonosítója: 90537
18. Sármellék, Zalamajori-dűlő II.; A lelőhely azonosítója: nyilvántartásba vétel alatt
19. Sármellék, Zalamajori-dűlő III.; A lelőhely azonosítója: nyilvántartásba vétel alatt
20. Sármellék, Zalavári-hát; A lelőhely azonosítója: 11397
21. Sármellék, Zalavári-hát K-i lejtője; A lelőhely azonosítója: 11399



Műemlékek, műemléki környezet

- Római katolikus templom

Megnevezés:	**Védettségi kategória:**	**Törzsszám**	**Azonosító**	**Hrsz.:**
Római katolikus templom	Műemlék	5008	11001	865/1
Római katolikus templom ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	5008	20683	860, 858, 866/2, 866/1, 867, 868, 117, 113, 112, 964/9, 964/6, 964/11, 869/1, 864, 861

Helyi védelem alatt álló épületek és építmények, utcakép védelem

A helyi védelem alatt álló építészeti örökség a településképi rendelet mellékleteként rögzítésre került. A helyi védelem alatt álló épületek, építmények a következők:

Megnevezés	Helyrajzi szám	Cím
Temetőkápolna	952	Dózsa Gy u.
Lakóház	74, 75	Dózsa Gy. u. 32.
	118	Dózsa Gy. u. 42.
	186	Dózsa Gy. u. 56.
	191	Dózsa Gy. u. 57.
	435	Dózsa Gy. u. 204.
	443	Dózsa Gy. u. 212.
	444	Dózsa Gy. u. 213/1
	445	Dózsa Gy. u. 213.
	448	Dózsa Gy. u. 216.
Kereszt	435	Dózsa Gy. u. 204.
Községháza	671/1	Dózsa Gy. u. 324.
Vasútállomás	562	

1.5. A közlekedés

Meglévő közlekedési elemek:

Állami úthálózat — kezelő: Magyar Közút Nonprofit Zrt. Zala Megyei Igazgatóság

- A 76. számú (Balatonszentgyörgy – Zalaegerszeg – Nádasd) másodrendű főút a község keleti, valamint az észak-nyugati közigazgatási határát köti össze és a belső területeken is áthalad — külterületen és belterülete egyaránt érintve. Az út napi forgalma a KIRA információs rendszer adatbázisa alapján (2021.01.15.) 2701 J/nap, melyből a teherforgalom 270 db jármű (~10%).
- A 75. számú (Keszthely – Bak – Rédics) másodrendű főút a község északi külterületi részeit érinti. Az út kelet-nyugati tengelyű, napi forgalma a KIRA információs rendszer adatbázisa alapján (2021.01.15.) 4237 J/nap, melyből a teherforgalom 362 db jármű (~8.5%).
- A 6831 jelű (Zalakomár - Sármellék) összekötő út észak - déli tengelyű, az útnak kül-, és belterületi szakasza is van. Napi forgalma a KIRA információs rendszer adatbázisa alapján (2021.01.15.) 2614 J/nap, melyből a teherforgalom 92 db jármű (~3.5%).
- A 7509 jelű (Sármellék - Alsópáhok) összekötő út szintén észak - déli tengelyű, és ugyancsak van útnak egyaránt kül-, és belterületi szakasza is. Napi forgalma a KIRA információs rendszer adatbázisa alapján (2021.01.15.) 3311 J/nap, melyből a teherforgalom 125 db jármű (~3.8%).
- A 75111 jelű — Sármellék bekötő út tulajdonképpen a 75. számú főút és a település lakott területeinek északi része között teremt kapcsolatot. Az út napi forgalma a KIRA információs rendszer adatbázisa alapján (2021.01.15.) 232 J/nap, melyből a teherforgalom 12 db jármű (~5%).

Helyi, önkormányzati úthálózat

- <u>Településközi összekötő utak:</u> Sármellék és a szomszédos községek között a közúti kapcsolatot jelenleg dominánsan az állami úthálózat biztosítja, illetve mezőgazdasági és erdészeti utakon (nem kiépítettek) egyes területrészek szintén elérhetők. Hálózati szempontból fontos elem a Sármellék nyugati oldali területrészeit és Zalavár lakott településrészeinek határait összekötő 067 helyrajzi számú út (Zalaváron 0107 hrsz).
- <u>Helyi gyűjtőutak:</u> gyakorlatilag nincs a településen gyűjtőút, ezt a funkciót az állami mellékutak látják el.
- <u>Kiszolgáló utak:</u> az önkormányzat tulajdonában lévő összes belterületi út kiszolgáló út funkciót lát el.
- <u>Külterületi mezőgazdasági utak:</u> a lakott területrészeken kívüli mezőgazdasági és zártkerti művelésű ingatlanokat tárják fel, amely hálózat napjainkban változó minőségben kiépített.

Kötöttpályás közlekedés

- A Sármellék–Balatonszentgyörgy közötti 11 km hosszú, napjainkban már felhagyott vasúti vonalszakasz területét és nyomvonalát a tervekben továbbra is szerepeltettük. A repülőtér, pontosabban a sármelléki iparterület vasúti iparvágánnyal való kiszolgálását új nyomvonalú vágányszakasszal került biztosításra. Az új ipari vágány a Sármellék–Balatonszentgyörgy vasútvonalról ágazik le a település dél-keleti területrészén. az új vasúti vágányszakasznak 10m széles területsáv biztosítottunk, amely az ipari területen 30m-re került bővítésre (utóbbi már Zalavár közigazgatási területén).

Légi közlekedés:

- A Hévíz – Balaton Airport repülőtér fejlesztése kapcsán az érintett terület felhasználás felülvizsgálata érintette a reptér környezetében lévő közlekedési hálózatot, egyrészt a létesítmény saját területén belül, másrészt a meglévő infrastruktúra csatlakozási pontjain. A

repülőtér országos úthálózathoz való csatlakozását a vonatkozó kiviteli tervek alapján figyelembe vettük.

Közösségi közlekedés

- Közúti: Helyközi és távolsági buszjáratok
- Kötöttpályás: Nem üzemel
- Légi: Hévíz-Balaton nemzetközi repülőtér

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A község közigazgatási területén kiépített kerékpáros létesítmények találhatóak a 76. számú főút települési átkelési szakaszának nyugati oldalán, a Dózsa György utca északi szakaszán, a Zala utca – Ízek utca nyomvonalon, valamint a Zala folyó keleti oldali árvízvédelmi töltésén északi irányba, a zalaapáti kerékpáros Zala-hídig. A kerékpáros létesítmények eltérő típusúak — gyalog és kerékpárút, kisforgalmú közúton kijelölt kerékpáros nyomvonal, valamint vízügyi törlésen vezetett szakasz is található.

A település lakott területein az utak mellett kiépített járdák találhatók, az igényeknek megfelelően kielégítő lefedettséggel.

Parkolás

A település belterületén kiépített várakozóhelyek a közintézmények, továbbá egyes kereskedelmi, és szolgáltató létesítmények környezetében találhatók. A várakozóhelyek kiépítettsége, száma a jelenlegi igényeknek megfelelően elegendő lefedettséget biztosít, azonban a dinamikusan fejlődő turisztikai ágazatnak köszönhetően, a várható fejlesztések figyelembevételével feltétlen szükséges a parkolási igények magas szintű kiszolgálása a későbbiekben is.
Az autók számának növekedésével egyre nagyobb gondot okoz az járművek közterületi elhelyezése. Egyes helyeken általánossá vált, hogy az autó tulajdonosok egy része az utcán tárolja az autóját, autóit, jellemzően a járda és a közút közötti zöld sávot felhasználva. Ezek adott esetben közlekedésbiztonsági szempontból is aggályosak, illetve zavaró a hatásuk a közúti forgalomra.

1.6. A közműellátás

A településszerkezeti terven jelölésre kerültek a települést ellátó közművezetékek, létesítmények. A település főutcájától nyugatra, az északi településhatáron lép be a faluba egy nagyközényomású gázvezeték, mely a település lakóterületeit és a repülőtér területét nyugatról kikerülve ér át Zalavár település területére. A településszerkezeti terven jelölésre kerültek a középfeszültségű elektromos légvezetékek és földkábelek. A településszerkezeti terven szerepelnek a szennyvízvezetékek, szennyvízátemelők is.

A közművezetékekre, létesítményekre vonatkozó előírásokat a helyi építési szabályzat tartalmazza.

1.7. A környezetvédelem

Szennyvíziszap tározó védőtávolsága

A településszerkezeti terven jelölésre került a szennyvíziszap tározó körül 300 méter távolságban a rá vonatkozó környezetvédelmi védőterület határa.

1.8. A védőterületek és védősávok (meghatározva a más jogszabállyal érvényesülő elemeket is)

Utak védőtávolsága

A gyorsforgalmi útra vonatkozó védőtávolság a tengelytől mért 100-100 méter, mely jelölésre került a terveken. Az országos mellékútra vonatkozó tengelytől mért 50-50 méteres védőtávolság a külterületi szakaszokon a terveken jelölésre került, mely védőtávolságra vonatkozóan a helyi építési szabályzat előírásokat fogalmaz meg.

Közművekre vonatkozó védőtávolságok

A település területén a Zala folyó és több csatornai is megjelenik, mint vízfolyás, a településen vízfelületként a Kis-Balaton II. víztározó jelenik meg. Az említett vízgazdálkodási területek mentén a vízfolyások medrének karbantartása szükséges. Annak érdekében, hogy a medrek megközelíthetők, illetve a vízgazdálkodási szakfeladatok elláthatók legyenek, a parti sáv jelölésre került a tervekben. A parti sáv védőtávolsága a Zala folyó esetében 6 méter, a további csatornák esetében 3 méter szélességben meghatározott.

A parti sáv mértékét és a part sávra vonatkozó korlátozásokat, előírásokat a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) kormányrendelet 2. §-a tartalmazza. A parti sávra vonatkozóan a helyi építési szabályzat előírásokat fogalmaz meg.

A település közigazgatási területén a közművek nagyrészt közlekedési és közmű elhelyezési övezetben találhatóak. Az övezetek és építési övezeteket korlátozó közművezetékek és azok védőtávolságai a szabályozási terven jelölésre kerültek, mely védőtávolságokra magasabb szintű jogszabályok állapítanak meg korlátozásokat. A településen az alábbi közmű hálózatok és védőtávolságaik találhatók meg:

- Elektromos földkábel és védőterülete
- Elektromos légvezeték és védőterülete
- Középnyomású gázvezeték és védőterülete
- Nagyközépnyomású gázvezeték és védőterülete
- Ivóvízvezetékek
- Szennyvízvezeték

A fentiekben felsorolt közművekre a helyi építési szabályzat korlátozásokat, előírásokat fogalmaz meg.

1.9. Korlátozások (meghatározva a más jogszabállyal érvényesülő elemeket is)

A településszerkezeti terven jelölésre kerültek azok az elemek, melyek korlátozásokat jelentenek az egyes területek használatát illetően. Ezen elemek a korábbiakban már ismertetésre került táj- és természetvédelmi kategóriákból, örökségvédelmi elemekből és környezetvédelmi kategóriákból

adódó korlátozások. Ezen túlmenően további korlátozó elemként jelenik meg a településszerkezeti terven a kitermelhető ásványi nyersanyagvagyon területe, ahol tőzegvagyon előfordulása valószínűsíthető.

1.10. Barnamezős területek

A településszerkezeti terven jelölésre kerültek a település lehatárolt barnamezős területei. Ide sorolhatóak a repülőtér környezetében lévő egykor katonai funkciót betöltő, mára alulhasznosítottá vált területek.

2. változások

A korábban hatályos településszerkezeti tervhez képest a 3. mellékletben jelölt változások történtek. Az ábrákon szerepelnek a nem változó, törlésre kerülő vagy módosuló, illetve az újonnan kijelölésre kerülő területek is az egyes területfelhasználások között.

3. a település területi mérlege

A település közigazgatási területének egészére vonatkozó, az eltérő terület-felhasználási kategóriába tartozó területek meghatározása és összegzése hektárban.

	terület (ha)
Beépítésre szánt területek	
Lf (Falusias lakóterület)	108,37
Lke (Kertvárosias lakóterület)	10,46
Lk (Kisvárosias lakóterület)	2,45
Vt (Településközpont terület)	4,48
Gip (Ipari gazdasági terület)	11,42
Gksz (Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület)	6,32
K-mü (különleges mezőgazdasági üzemi terület)	22,29
K-t (Különleges temető terület)	1,30
K-sp (Nagy kiterjedésű sportolási célú terület)	2,13
Beépítésre nem szánt területek	
Köu (Közúti közlekedési terület - *autópályák, autóutak, főutak*)	58,76
Köu (Közúti közlekedési terület – *további közlekedési területek*)	84,10
Kök (Kötöttpályás közlekedési terület)	7,07
Köl (Légi közlekedési terület)	60,14
Zkk (Zöldterület, közkert)	9,10
Eg (Gazdasági erdőterület)	93,38
Ev (Védelmi erdőterület)	288,93
Má (Általános mezőgazdasági terület)	1295,93
Mk (Kertes mezőgazdasági terület)	73,16
Tk (Természetközeli terület)	1057,71
V (Vízgazdálkodási terület)	325,02
Kb-l (különleges közlekedési)	9,15
Kb-sz (Különleges szennyvízlerakó terület)	1,89
Kb-kf (Különleges kutatás-fejlesztési terület)	3,35

4. a területrendezési tervvel való összhang igazolása

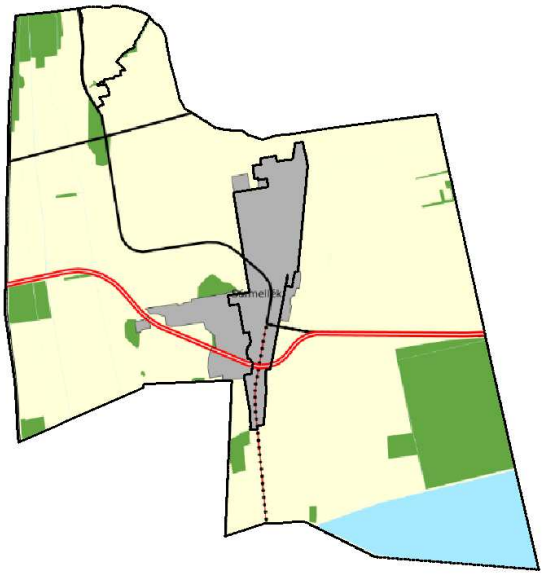
településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

Jelen eljárás során Sármellék település esetében szükséges vizsgálni a területrendezési tervekkel való összefüggéseket, mivel azon túl, hogy a repülőtér területére készülnek településrendezési eszközök, a teljes településre vonatkozóan elkészül a településszerkezeti terv. Zalavár esetében a településszerkezeti terv külön eljárásban, más tervező által készül a teljes településre vonatkozóan, így a területrendezési terveknek való megfelelősége abban a dokumentumban kerül vizsgálatra.

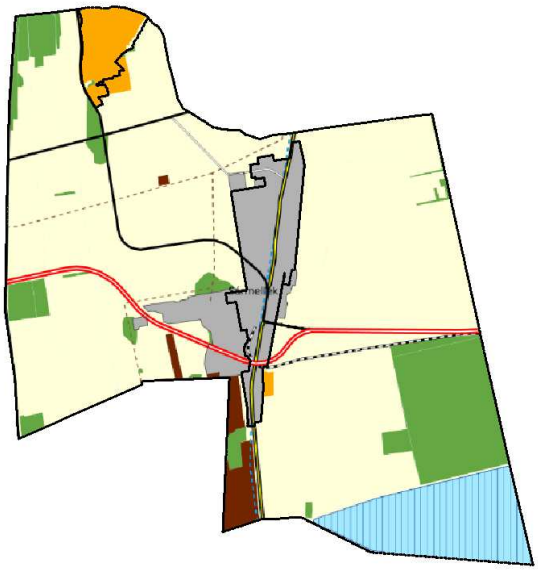
Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve

Sármellék a Balaton Kiemelt Üdülőkörzethez tartozó település, így a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény (*továbbiakban országos terv*) második részében meghatározott, Országos Területrendezési Terv előírásai mellett a negyedik részében meghatározott Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének *(továbbiakban: balatoni terv)* előírásai vonatkoznak a településre az országos terv előírásai mellett.

Területrendezési tervek infrastruktúra hálózatával való összhang



az országos terv szerkezeti terve



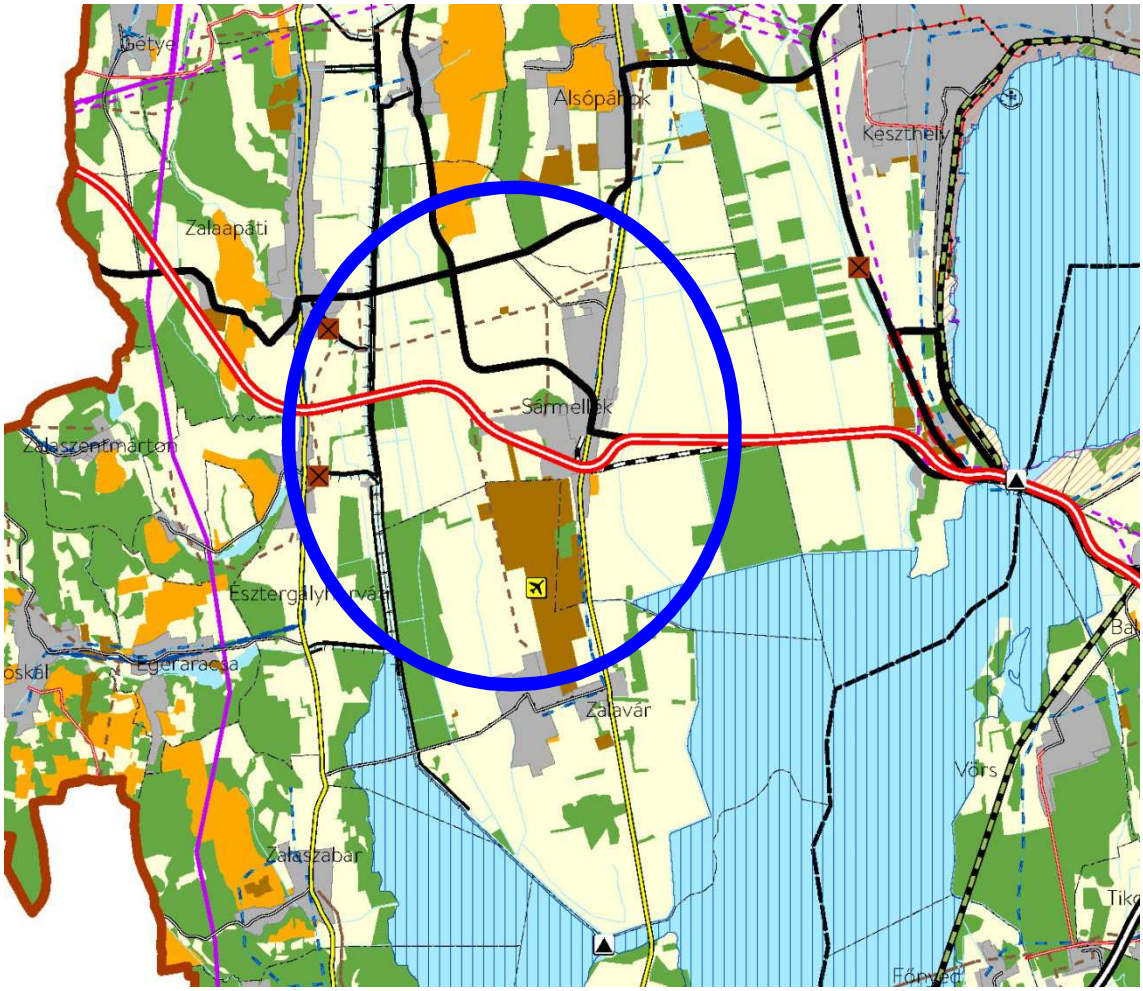
szerkezeti terv a Balatoni terv alapján

A tervezett településszerkezeti terv a területrendezési tervek szerkezeti tervével való összhang a következőkben kerül ismertetésre:

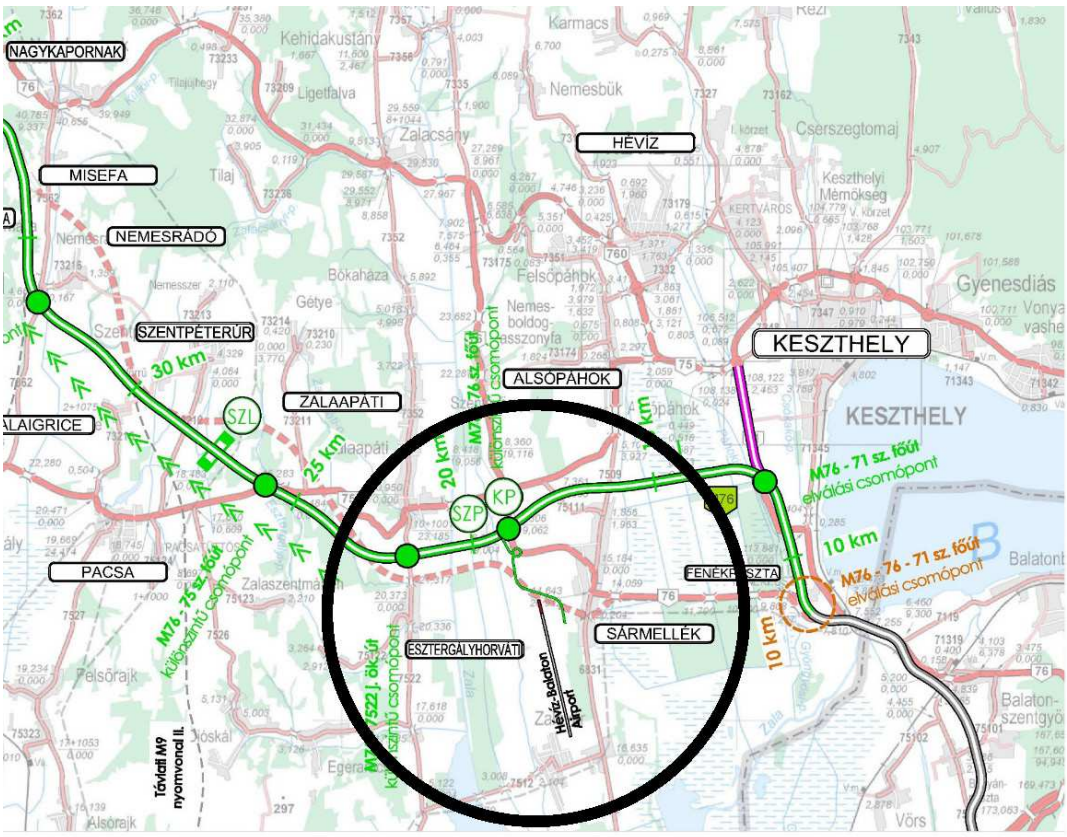
- Tervezett gyorsforgalmi út – A települést érinti a tervezett M76-os gyorsforgalmi út nyomvonala. Egy nemrég készült településrendezési terv módosítás során beemelésre került a tervezett gyorsfogalmi út engedélyekkel rendelkező nyomvonala Sármellék rendezési terveibe. A beillesztett nyomvonal nem egyezik meg teljesen a területrendezési tervekben szereplővel, azonban egy korábbi egyeztetési eljárásban az eltérés egyeztetésre került, a településrendezési tervekben az egyeztetett nyomvonal szerepel.
- Meglévő főútvonalak – Sármellék településrendezési terveiben a továbbiakban is szerepelnek.
- Tervezett kerékpárút nyomvonal - Sármellék településrendezési terveiben jelölésre kerülnek
- Földgáz elosztó vezeték – a településrendezési tervekben jelölésre került
- Térségi ivóvíz és szennyvízvezetékek – a településrendezési tervekben közterületen halad

Sármellék község közigazgatási területén a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének rendelkezései relevánsak. A település érintettségének vonatkozásában a fejlesztési koncepció több közlekedési elemet is tartalmaz.

- Az országos közúthálózat távlati gyorsforgalmi és főúti elemei között szerepel az M76 gyorsforgalmú út Balatonszentgyörgy (M7) – Misefa (M9) közötti szakasza, amely a község közigazgatási területét jelentős mértékben érinti. Az út engedélyezési szintű terveit a NIF Zrt. megbízásából a RODEN Mérnöki Iroda Kft és az Utiber Kft. által alkotott Konzorcium készített el 2020 évben. Meg kell jegyezni, hogy az *„R76 Zalaegerszeg – M7 autópálya közötti gyorsforgalmi kapcsolat létesítése, Zalaegerszeg (Misefa) - Pacsa – Sármellék - Fenékpuszta közötti szakaszának gyorsúti tervezése”* tárgyában elkészített tervek **végleges műszaki tartalma szerint** a gyorsforgalmú út nyomvonala végül **nem a BKÜ TrT.-ben szereplő nyomvonalra került**. Attól eltérő elhelyezkedéssel a település lakott részeit nem érinti, hanem a beépített területeket északról kerüli meg.



Balaton Kiemelt Üdülőkörzet szerkezeti terve – kivonat



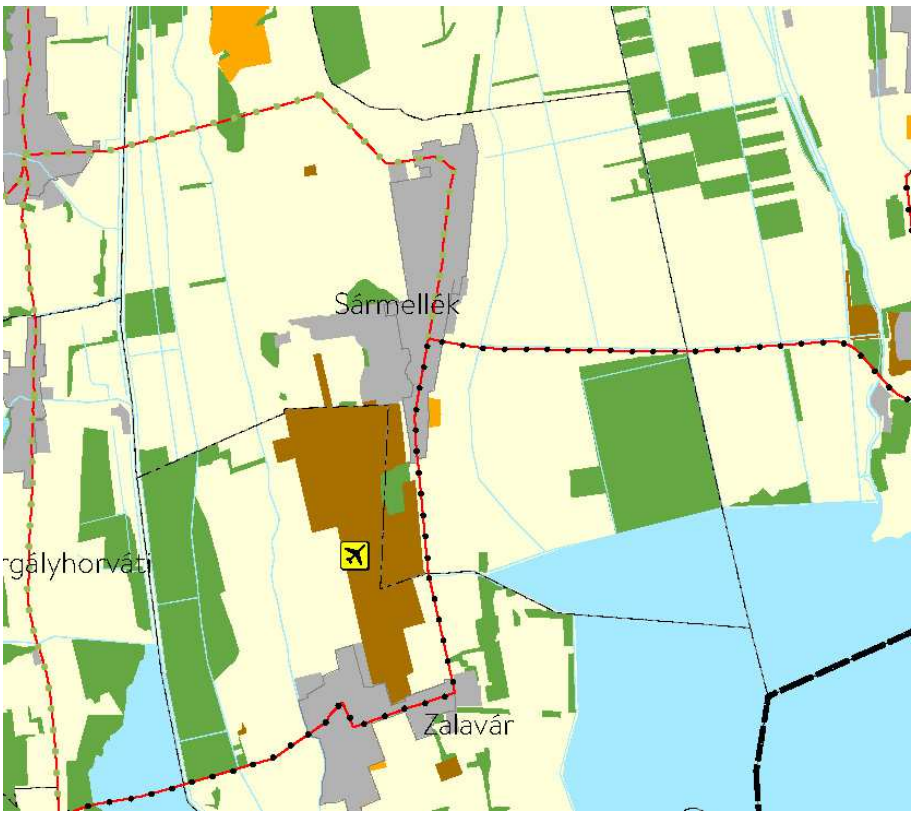
M76 gyorsforgalmú út engedélyezési tervének nyomvonala

- Közvetlen fejlesztéssel érintett a település a kerékpáros hálózatok bővítése kapcsán is mind az országos, mind a térségi hálózat vonatkozásában.

  Az országos kerékpárút-törzshálózat elemei között szerepel a *7. Délnyugat-magyarországi kerékpárútvonal,* amelynek „7.A" nyomvonala érinti Balatonakarattya – Siófok – Keszthely – **Sármellék** – Zalakaros – Nagykanizsa – Kaszó – Nagyatád – Berzence – (Horvátország) területét egyaránt. A kerékpárút nyomvonala déli irányban a 6831 jelű út vonalát követi, keletre pedig a 76. számú főút mellett halad.

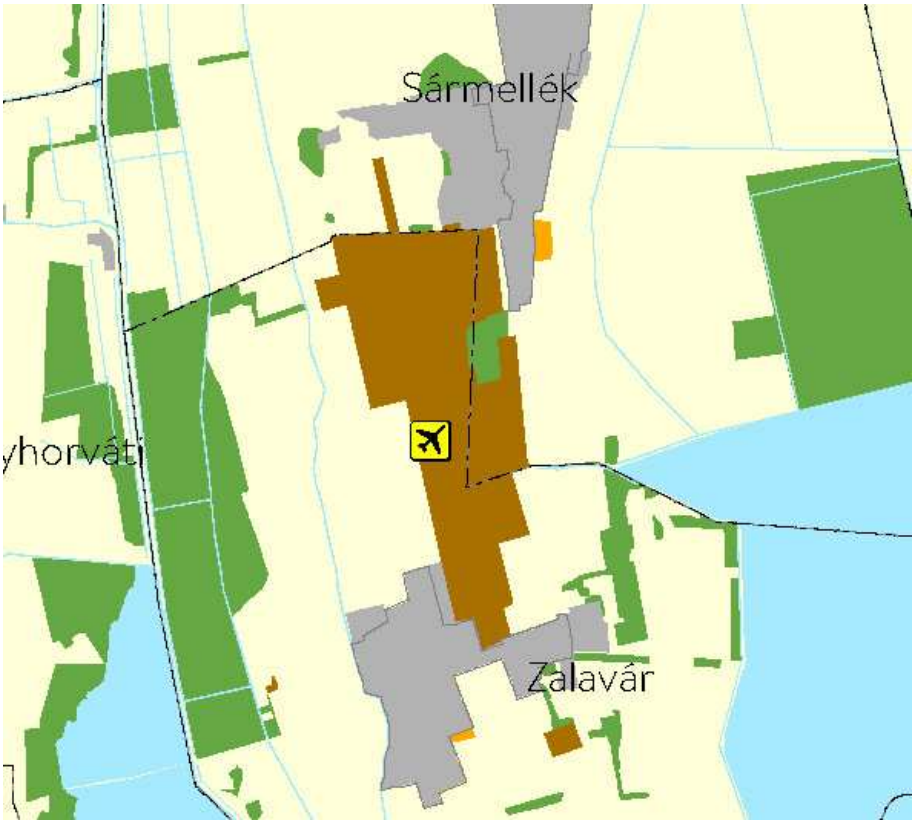
  A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területét érintő térségi jelentőségű kerékpár útvonalak közül a 23. számú **Sármellék** – Zalaapáti – [Bak – Zalaegerszeg] nyomvonal a község központjában csatlakozik az országos nyomvonalhoz, majd onnan észak-nyugati irányba halad tovább.

Balaton Kiemelt Üdülőkörzet szerkezeti terve – jelmagyarázat



BKÜ TrT. kerékpáros nyomvonalak

- A területrendezési terv a légi közlekedési speciális építményei között nevesíti a részben Sármellék közigazgatási területén elhelyezkedő repülőteret is. Az „Országos repülőterek" között **„**Nemzetközi kereskedelmi repülőtér"-ként szerepel a Sármellék [Hévíz – Balaton Airport] repülőtér, amelynek területe és struktúrája a tervben megegyezik a meglévő létesítmény területével.



BKÜ TrT. repülőterek

Területrendezési tervek térségi területfelhasználásaival való összhang

A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terv szerkezeti tervlapja szerint Sármellék településen elhelyezkedő tervezési területen az alábbi térségi területfelhasználási kategóriák jelöltek:

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Települési térség
- Szőlő, gyümölcs és kert művelésű térség
- Vízgazdálkodási térség
- Sajátos területfelhasználású térség

A térségi területfelhasználási kategóriákra a MaTrT-ben az alábbi rendelkezések vonatkoznak, melyekből adódó korlátok a megalapozó munkarészekben már bemutatásra kerültek. Jelen fejezetben az kerül igazolásra, hogy a tervezett településszerkezet összhangban van a területrendezési tervek előírásaival.

A térségi területfelhasználási kategóriák lehatárolása

50. § (1) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet településeinek településrendezési eszközeit a természetvédelmi, tájesztétikai szempontok, valamint a történeti településszerkezet, a táj és a település jellege, a kulturális és az építészeti örökség, valamint az építészeti hagyományok figyelembevételével kell elkészíteni.

A tervek a fenti előírások figyelembe vételével készültek.

(2) A térségi területfelhasználási kategóriák területein belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során:

a) az erdőgazdálkodási térség területét az erdők övezetére és az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére, valamint a kiemelt üdülőkörzet területére, továbbá a parti és partközeli településekre vonatkozó előírások alapján kell a településrendezési eszközökben erdőterület területfelhasználási egységként lehatárolni;

Az erdőgazdálkodási térség területére vonatkozó szabályok alapján kerültek jelölésre a településszerkezeti terven az erdő települési területfelhasználások. Ez alapján az erdők övezetére vonatkozó szabályoknak a későbbiekben részletezetteknek megfelel a terv. Az erdő térség további területei az erdőtelepítésre javasolt övezetek területét foglalja magába, melyre vonatkozóan annyi került meghatározásra, hogy figyelembe kell venni a települési erdőterületek kijelölésénél. Ezzel az erdő térségre vonatkozó előírásokkal is összhangban van a terv.

b) a településrendezési eszközökben erdőterület területfelhasználási egységbe sorolt erdőterület a település közigazgatási területén összességében nem csökkenhet;

Az előírásnak való megfelelés nem igazolható, mivel a település nem rendelkeznek a teljes közigazgatási területre kiterjedő hatályos településrendezési tervvel. Ennek megfelelően erdő területfelhasználás csökkenése nem vizsgálható. A jövőben a jelen eljárás során kialakuló erdőterületek mértéke tekintendő kiinduló állapotnak.

c) a mezőgazdasági térség területét elsődlegesen általános mezőgazdasági terület vagy természetközeli terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, továbbá mezőgazdasági térség területén új nagyvárosias lakóterület és új üdülőterület nem jelölhető ki;

A tervezett településszerkezeti terven a mezőgazdasági térségre érvényes előírások érvényesülnek, hiszen elsődlegesen (legalább 50%-ban) a térség területe a településen általános mezőgazdasági területfelhasználásba került besorolásra (91,125%-ban), illetve nem került kijelölésre új nagyvárosias terület vagy új üdülőterület.

d) szőlő-, gyümölcs- és kertművelésű térség területét általános mezőgazdasági terület, kertes mezőgazdasági terület vagy természetközeli terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni az e törvény által lehatárolt kertes mezőgazdasági terület övezete és a területrendezésért felelős miniszter 19. § (4) bekezdése szerinti miniszteri rendeletében lehatárolt általános mezőgazdasági terület övezete, továbbá a valós területhasználat alapján, azzal, hogy a térség területén nagyvárosias lakóterület és üdülőterület nem jelölhető ki;

A településszerkezeti tervben a térség területe kertes mezőgazdasági területfelhasználásba került besorolásra, így a törvényi előírásnak megfelel.

e) a vízgazdálkodási térség területét vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület vagy természetközeli terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

A vízgazdálkodási térség területe a településrendezési tervekben vízgazdálkodási területként jelölt, lehatárolása az érintett vízügyi szerv véleményét figyelembe véve történt.

f) új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki;

A repülőtér területét keresztülszeli a Sármellék és Zalavár között húzódó közigazgatási határ. Területrendezési hatósági eljárás kerül lefolytatásra annak érdekében, hogy a területen a közigazgatási határ mentén kijelölésre kerülhessenek a tervezett beépítésre szánt területek.

g) új ipari terület települési területfelhasználási egység nem jelölhető ki az M7 gyorsforgalmi út, a 7. sz. főút, a 76. sz. főút, a 71. sz. főút és a 710. sz. főút, a 7119. sz. út (Balatonberény parti út) és a 71345. sz. út (Keszthely parti út) 1000 méteres környezetében, továbbá a köztük és a Balaton-part közötti területen;

A 76. számú főút keresztülhalad a településen. A nyomvonalától számított 1000 méteren belül új ipari terület területfelhasználási egység nem kerül kijelölésre, ott különleges beépítésre nem szánt terület meghatározása történt, mely kutatás-fejlesztéshez köthető létesítmények, irodaházak elhelyezésére ad lehetőséget.

h) az M7 gyorsforgalmi út, a 7. sz. főút, a 76. sz. főút, a 71. sz. főút és a 710. sz. főút, a 7119. sz. út (Balatonberény parti út) és a 71345. sz. út (Keszthely parti út) 1000 méteres környezetében, továbbá a köztük és a Balaton-part közötti területen csarnok egyetlen települési területfelhasználási egységben sem helyezhető el;

A 76. számú főút keresztülhalad a településen. A nyomvonalától számított 1000 méteren belül csarnok épület nem helyezhető el. A tervezett építési szabályzat csarnok elhelyezését nem teszi lehetővé az érintett területen, összhangban a törvényi rendelkezéssel.

i) a sajátos területfelhasználású térség területe - legfeljebb 5% eltéréssel - különleges beépítésre nem szánt, valamint közlekedési terület települési területfelhasználási egységbe sorolható;

A Balaton kiemelt üdülőkörzet szerkezeti tervén jelölt sajátos térség területét a településrendezési tervekben az előírások alapján legfeljebb 5%-ban lehet beépítésre szánt területként kijelölni. Ez a szabály a területen kijelölhető gazdasági területeket jelentősen korlátozza. A törvénynek való megfelelést illetően a következő számítás igazolja, hogy a sajátos térség területén belül 95%-ban beépítésre nem szánt különleges, vagy közlekedési települési területfelhasználás került jelölésre.

A sajátos térség Sármellékre eső területe	69,58 ha
Közlekedési vagy különleges beépítésre nem szánt területként jelölendő települési területek (95%)	66,097 ha
Egyéb területfelhasználási kategóriába besorolható területek (5%)	3,47878 ha

Egyéb területfelhasználási kategóriába besorolt területek	**3,47877 ha (4,998%)**

j) a településrendezési eszközökben új, a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület nem jelölhető ki;

A településrendezési eszközökben új, környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület kijelölésére nem került sor.

k) a település központi belterületéhez kapcsolódó általános gazdasági terület települési területfelhasználási egység területén az új kereskedelmi, szolgáltató terület legfeljebb 50%-os, valamint az egyéb ipari terület legfeljebb 40%-os beépítettségű lehet, továbbá az új telephelyek területének legalább 30%-át fás növényzettel fedetten, a telekhatár mentén takarást biztosítva kell kialakítani;

Az érintett, újonnan kijelölésre kerülő gazdasági területekre vonatkozóan az építési szabályzatban meghatározásra kerülő előírások a törvény előírásaival való összhangot biztosítják.

l) a település központi belterületétől elkülönülő gazdasági terület települési területfelhasználási egység területén az új kereskedelmi, szolgáltató terület, valamint az egyéb ipari terület beépítettsége legfeljebb 30%-os lehet, továbbá az új telephelyek területének legalább 50%-át fás növényzettel fedetten kell kialakítani.

Az érintett, újonnan kijelölésre kerülő gazdasági területekre vonatkozóan az építési szabályzatban meghatározásra kerülő előírások a törvény előírásaival való összhangot biztosítják.

Az Országos és a Balaton kiemelt Üdülőkörzet Övezeti Tervvel való összhang igazolása

A települést érintő övezetek a következő törvényi szakaszban kiemeltek.

> 77. § (1) A BKÜTrT-ben alkalmazott országos és megállapított kiemelt térségi övezetek együttesen a következők:
> **1. ökológiai hálózat magterületének övezete,**
> **2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,**
> **3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,**
> **4. tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete,**
> **5. tájképvédelmi terület övezete,**
> 6. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
> 7. ásványi nyersanyagvagyon övezete,
> **8. vízminőség-védelmi terület övezete,**
> 9. földtani veszélyforrás terület övezete,
> 10. vízeróziónak kitett terület övezete,
> **11. rendszeresen belvízjárta terület övezete,**
> 12. tómeder övezete,
> **13. általános mezőgazdasági terület övezete,**
> **14. kertes mezőgazdasági terület övezete,**
> **15. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,**
> **16. jó termőhelyi adottságú szántók övezete,**
> **17. erdők övezete,**
> **18. erdőtelepítésre javasolt terület övezete,**
> **19. borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete,**
> 20. honvédelmi és katonai célú terület övezete.

13. Ökológiai hálózat magterületének övezete

25. § (1) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, vagy a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.

49. Ökológiai hálózat magterületének övezete

78. § Az ökológiai hálózat magterületének övezete tekintetében a 25. § szerinti övezeti előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:

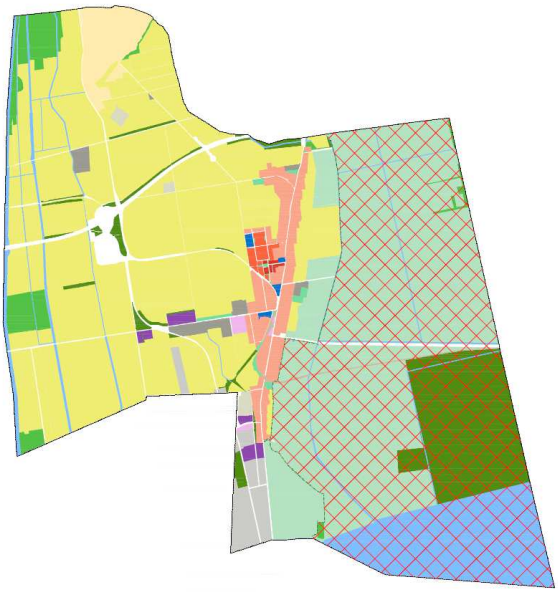
a) a kialakult tájhasználat csak a természetközeli állapothoz való közelítés érdekében változtatható meg;

b) új építmény csak természetvédelmi kezelés és bemutatás céljából, valamint legfeljebb 30 m^2 bruttó alapterületű szakrális építményként helyezhető el;

c)[*] 10 méter beépítési magasságot meghaladó építmény - a kizárólag kilátó rendeltetésű építmény kivételével - nem létesíthető;

d) védelmi és közjóléti erdőtelepítés, külterületi fásítás kizárólag őshonos fafajokkal végezhető;

e)[*] a területen környezetszennyező tevékenység nem folytatható, továbbá új vegyszertároló és hulladékkezelő létesítmény nem létesíthető, valamint energetikai célú növénytelepítés nem megengedett.



a tervezett településszerkezeti terv területfelhasználásai és a BFNP adatszolgáltatása a magterületre vonatkozóan

a területrendezési terv mellékletét képező övezeti tervlapon szereplő magterület (BFNP adattal megegyező)

Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor. A magterület övezetében beépítésre szánt terület nem található, az érintett terület természetközeli, védelmi erdő és vízgazdálkodási területfelhasználásba kerül besorolásra.

ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

14. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

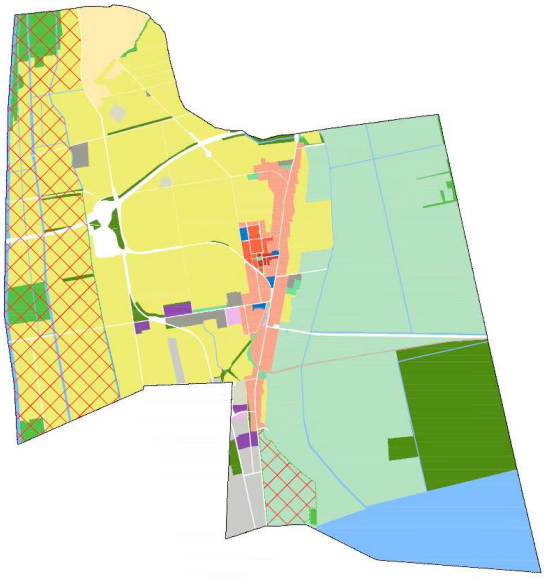
(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, továbbá az erőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

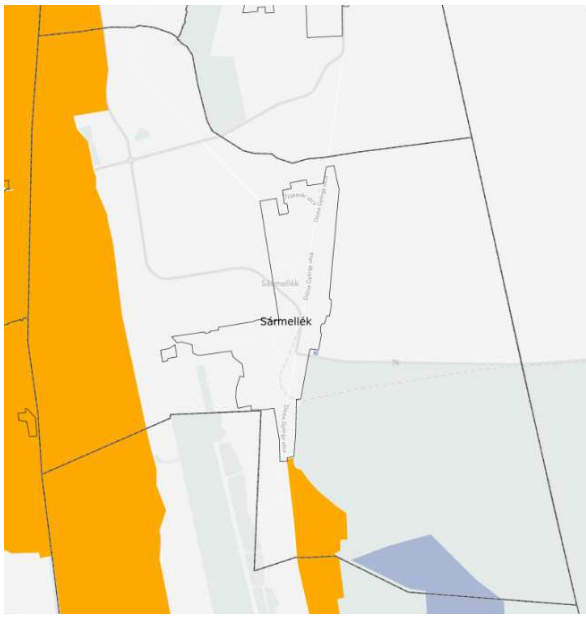
50. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

79. § Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete tekintetében a 26. § szerinti övezeti előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:

a) a településrendezési eszközök készítése során az ökológiai folyosók folytonosságát és folyamatossá tételét biztosítani kell;
b) szántó művelési ágú területen - a Balatoni főépítész hozzájárulását követően - kizárólag út, közmű, vízgazdálkodási és vízkárelhárítási építmény helyezhető el;
c) a kertes mezőgazdasági terület övezetébe is besorolt területeken a 2700 m2-nél kisebb telek nem építhető be;
d) csarnok nem helyezhető el;
e) új építmény elhelyezése, műszaki infrastruktúra telepítése csak tájba illesztve, az illetékes természetvédelmi hatóság, valamint a Balatoni főépítész hozzájárulása alapján történhet;
f) 10 méter beépítési magasságot meghaladó építmény - a kizárólag kilátó rendeltetésű építmény és a víztorony kivételével - nem létesíthető;
g) védelmi és közjóléti erdőtelepítés, külterületi fásítás kizárólag őshonos fafajokkal végezhető;
h)[*] a területen környezetszennyező tevékenység nem folytatható, továbbá új vegyszertároló és hulladékkezelő létesítmény nem létesíthető, valamint energetikai célú növénytelepítés nem megengedett.



a tervezett településszerkezeti terv területfelhasználásai és a BFNP adatszolgáltatása az ökológiai folyosó területére vonatkozóan



a területrendezési terv mellékletét képező övezeti tervlapon szereplő ökológiai folyosó (BFNP adattal megegyező)

A tervezett településszerkezeti terv területfelhasználásai a az ökológiai hálózatra vonatkozó előírásokkal nem ellentétes.

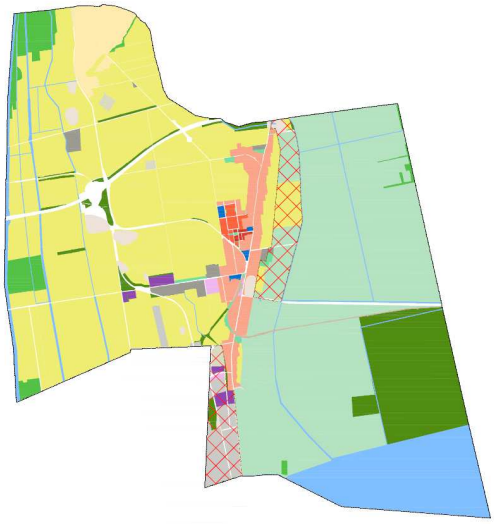
ökológiai hálózat pufferterületének övezete

15. Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

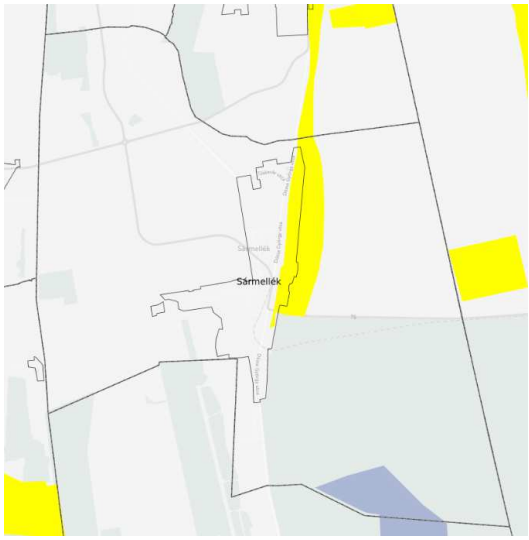
27. § (1) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.
(2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében - a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével - a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.
(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.

(4) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.

51. Ökológiai hálózat pufferterületének övezete
80. § Az ökológiai hálózat pufferterületének övezete tekintetében a 27. § szerinti övezeti előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:
a) országos jelentőségű védett természeti terület szántó művelési ágú területén építmény - út- és közműhálózat építménye kivételével - nem helyezhető el;
b) a kertes mezőgazdasági terület övezetébe is besorolt területeken a 2700 m2-nél kisebb telek nem építhető be;
c) közlekedési infrastruktúra építménye, egyéb közművezeték, illetve építmény tájba illesztve létesíthető;
d) csarnok nem helyezhető el;
e) a területen környezetszennyező tevékenység nem folytatható, továbbá új vegyszertároló és hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető;
f) új külfejtéses művelésű bányatelek nem állapítható meg, célkitermelőhely nem létesíthető;
g) energetikai célú növénytelepítés nem megengedett.



a tervezett településszerkezeti terv területfelhasználásai és a BFNP adatszolgáltatása a pufferterület övezetének területére vonatkozóan



a területrendezési terv mellékletét képező övezeti tervlapon szereplő ökológiai folyosó **(BFNP adattal nem egyezik meg)**

Az ökológiai hálózat puffer területének övezetére vonatkozóan a Balaton-felvidéki Nemzeti Park adatszolgáltatása, illetve a területrendezési törvény mellékletét képező tervlap eltérő adatokat szerepeltet. Ilyen esetre a törvény 22. § (2) bekezdése a következőket határozza meg:

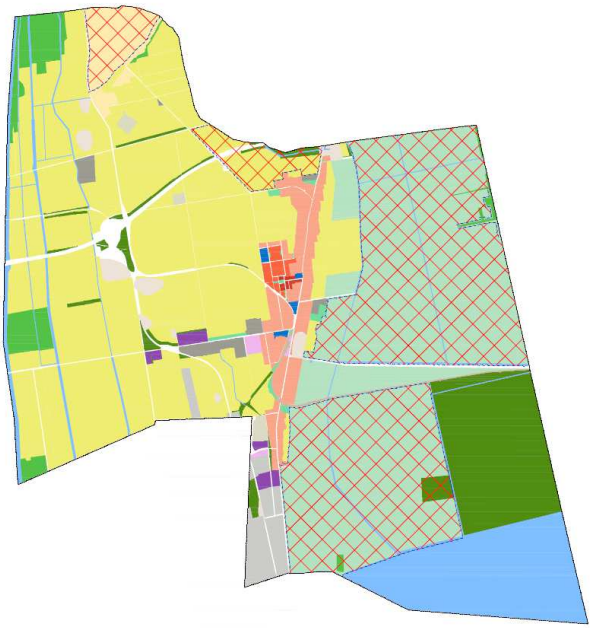
(2) A településrendezési eszközök készítésénél a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek csak - az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott - illetékes államigazgatási szervek egyetértése esetén változtathatók meg, kivéve a 22. § szerinti esetet. **Ha az illetékes államigazgatási szervnek a térségi övezet lehatárolására vonatkozó adatszolgáltatása** eltér az OTrT-ben, a területrendezésért felelős miniszter 19. § (4) bekezdése szerinti rendeletében, **illetve a kiemelt térségi** és megyei **területrendezési tervben meghatározott övezeti lehatárolástól, a településrendezési eszköz készítése során a települési önkormányzat számára kedvezőbb lehatárolás szerepeltethető, kivéve, ha az jogszabályba ütközik.**

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park adatszolgáltatásában szerepel a település déli részén, a reptér területén puffer terület, melyet a területrendezési törvény melléklete nem szerepeltet. Az

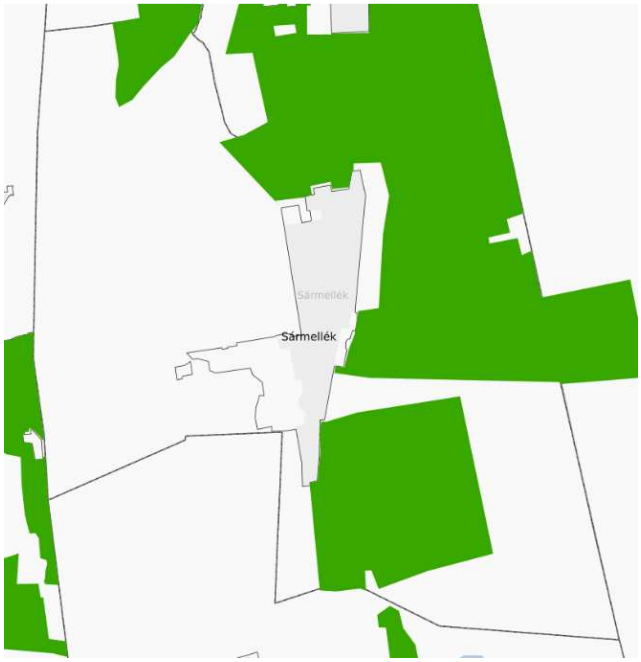
önkormányzat számára a kedvezőbb az, hogyha a reptér területén a puffer terület övezete nem szerepel, mivel a területen gazdasági fejlesztést terveznek helyet biztosítani, melyre a védőövezet előírása, mely szerint csarnok nem helyezhető a fejlesztésre kedvezőtlen. Mindennek megfelelően, illetve a területrendezési törvény 22.§ (2) bekezdése alapján biztosítottak szerint a területen a puffer terület övezete nem szerepeltetendő.
Az övezetre vonatkozó további előírásokkal a tervezett településszerkezeti terv nem ellentétes.

tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

52. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
81. § (1) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete tekintetében a 19. § (4) bekezdése szerinti miniszteri rendeletben a tájképvédelmi terület övezetére meghatározott övezeti előírások mellett - a bányászatra vonatkozó rendelkezés kivételével - a (2) és (3) bekezdésben foglalt rendelkezés alkalmazandó.
(2) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetén:
a) új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki;
b) a művelési ág megváltoztatása, termőföld más célú hasznosítása csak a hagyományos tájhasználatnak megfelelő termelési- és tájszerkezet, illetve a sajátos tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető;
c) a látványvédelmet a településképi követelményekben és a településrendezési eszközökben biztosítani kell;
d) a kialakult geomorfológiai formák természetes domborzati adottságai és láthatósága megőrzendők.
(3) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetén:
a) új épület vagy építmény elhelyezése tájba illesztve, a történeti tájszerkezet, a táji és tájképi értékek és az egyedi tájértékek megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok követése mellett, a beépítésre nem szánt területen a telek a meglévő beépítéshez igazodó, de legfeljebb 3%-os beépítésével történhet;
b) új üzemanyagtöltő állomás és hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető;
c) csarnok nem helyezhető el;
d) az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű helyezhető el épületre felszerelten;
e) új külfejtéses művelésű bányatelek nem állapítható meg, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető, célkitermelőhely nem létesíthető, felszíni tájsebeket rendezni kell.



a tervezett területfelhasználások és a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete a BFNP adatszolgáltatása alapján



a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete a kiemelt térségi övezeti tervlap alapján

A Balaton kiemelt üdülőkörzet területén meghatározásra került a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete. Az övezet területén a településrendezési eszközökben természetközeli és általános mezőgazdasági területek kerültek kijelölésre. A kiemelt térségi övezetre vonatkozó előírásai a helyi építési szabályzatban az érintett övezetekre meghatározott szabályok között rögzítésre kerülnek.

tájképvédelmi terület övezete

4. Tájképvédelmi terület övezete

4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

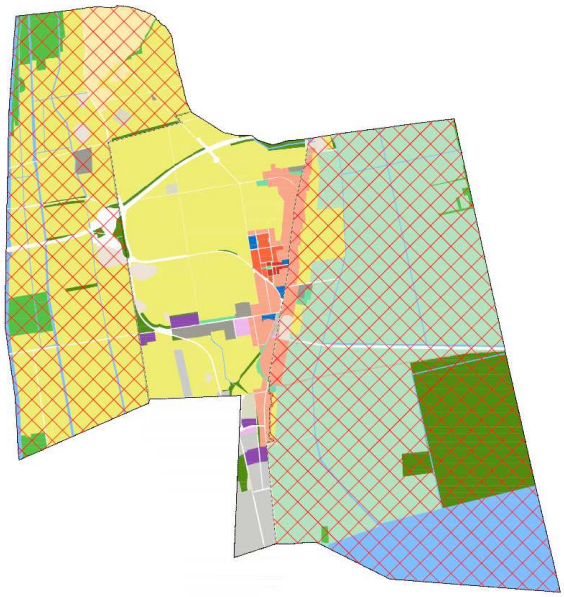
(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.



a tervezett területfelhasználások és a tájképvédelmi terület övezete a BFNP adatszolgáltatása alapján

a tájképvédelmi terület övezete a kiemelt térségi övezeti tervlap alapján

A tájképvédelmi terület övezetén a településen természetközeli, védelmi erdő, vízgazdálkodási, általános és kertes mezőgazdasági, valamint közlekedési területfelhasználások kerültek jelölésre. A tájképvédelmi terület övezetén helyezkedik el a tervezett M76-os gyorsforgalmi út egy szakasza, illetve egy hozzá kapcsolódó csomópont is. A infrastruktúra elemek kialakítása során a tájba illesztésről gondoskodni kell, a településrendezési tervekben ennek elősegítése érdekében védelmi erdőterületek kerültek kijelölésre.

vízminőség-védelmi terület övezete

5. Vízminőség-védelmi terület övezete

5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

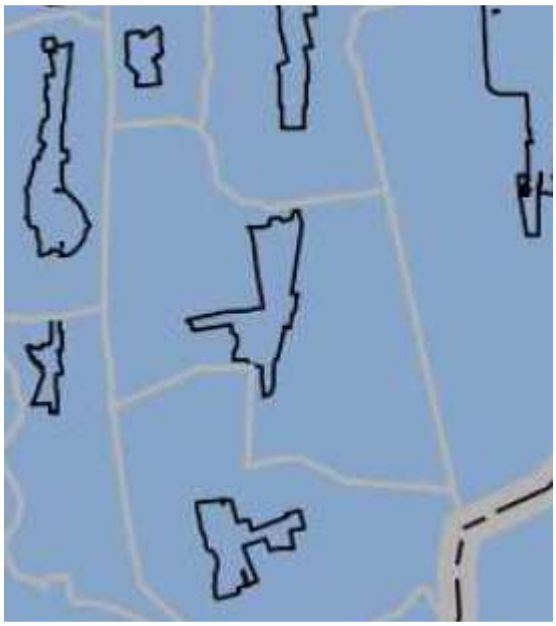
(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltak mellett

a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető.

A vízminőség-védelmi terület övezetével a település teljes közigazgatási területe érintett. A településen kijelölt vízbázis védőterület, illetve védőidom nem található.

A vízminőség-védelem érdekében a helyi építési szabályzatban meghatározásra kerülnek előírások a szennyvíz kezelésével kapcsolatosan összhangban a törvény rendelkezéseivel.



rendszeresen belvízjárta terület övezete

9. Rendszeresen belvízjárta terület övezete

9. § (1) A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a rendszeresen belvízjárta terület övezet területén az (1) bekezdésben foglalt előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:

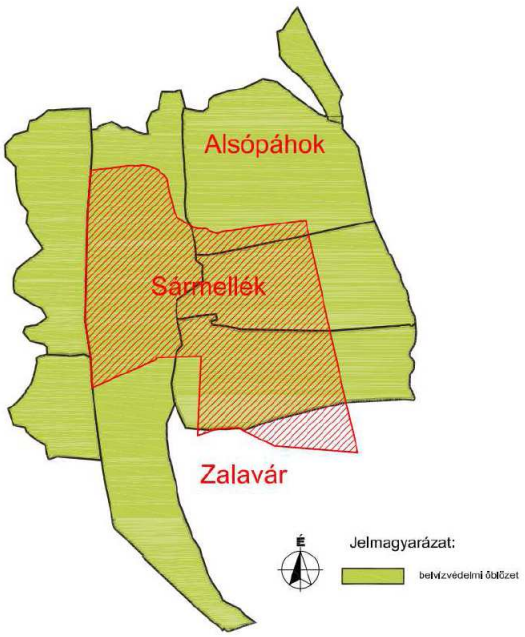
a) a településrendezési eszközökben a természetvédelmi szempontokkal összhangban kell szabályozni a régészeti lelőhelyek leletmentését és bemutatását lehetővé tevő építmény, a horgászturizmust szolgáló esőbeálló jellegű építmény, továbbá a legkevesebb 5 ha területű rét vagy legelő művelésű ágú telken a legeltetést biztosító, állatállomány szállásául szolgáló hagyományos istállóépület, valamint a strand működtetéséhez szükséges építmény elhelyezésének a feltételeit,

b) az a) pontban fel nem sorolt építmény a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával építhető vagy bővíthető;

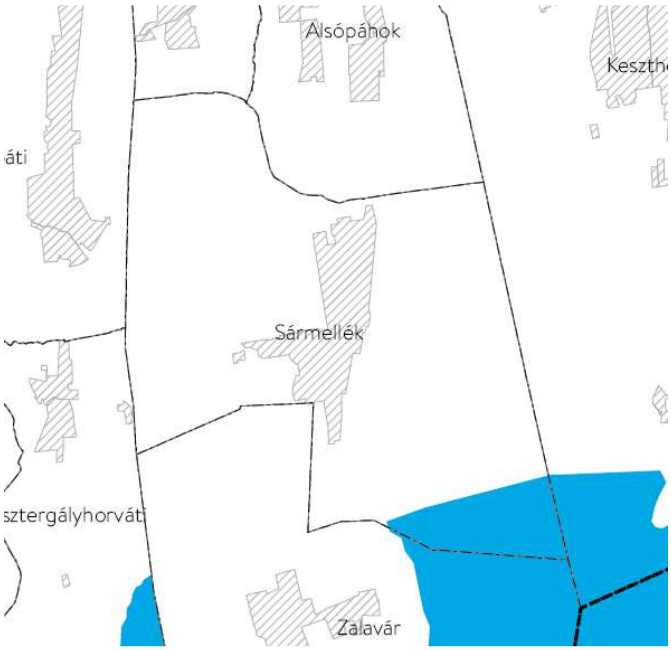
c) új vegyszertároló, üzemanyagtöltő állomás, hulladékkezelő létesítmény, valamint szennyvízürítő nem létesíthető.

A község közigazgatási területe belvízzel veszélyeztetett. A település közigazgatási területe érinti a Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság 06.02. Zala bal parti és a 06.03. Keszthely-Hévíz

Belvízvédelmi szakaszát. A belvízvédelmi rendszer 10 öblözete automata szivattyútelepekkel épült ki. A belvízvédekezés során a Zalán levonuló árhullám esetén a kiépített szivattyútelepeken elrendelt védekezési munkák – szivattyúzások – során a belvíz átemelésre kerül a befogadóba. A belvízi védekezés során a 10/1997. (VII. 17.) KHVM rendeletben foglaltakat kell betartani.



belvízvédelmi öblözet Sármellék település területén



rendszeresen belvízjárta területek a területrendezési törvény övezeti tervlapja alapján

A tervezett településszerkezeti terv a törvényben meghatározottakkal összhangban van, ugyanis a rendszeresen belvízjárta terület övezetén nem kerül sor beépítésre szánt terület kijelölésére, illetve az elhelyezhető építményekkel kapcsolatban minden esetben egyeztetni kell a természetvédelmi és vízügyi igazgatási szervekkel.

általános mezőgazdasági terület övezete

13. Általános mezőgazdasági terület övezete

13. § Az általános mezőgazdasági terület övezetét a településrendezési eszközök készítése során 95%-ban általános mezőgazdasági területbe, természetközeli területbe vagy közlekedési területbe kell sorolni. A fennmaradó területen nem jelölhető ki az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben különleges beépítésre szánt terület települési területfelhasználási egységként meghatározott területek közül a nagy bevásárlóközpont és nagykiterjedésű kereskedelmi célú terület, valamint a nagy kiterjedésű szállítmányozási, raktározási és logisztikai terület.

14. § (1) Az általános mezőgazdasági terület övezetben a következő telekalakítási és építésügyi előírások alkalmazandók:

a) szántó művelési ágban lévő területen 20 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 20 ha és azt meghaladó telekméret esetén a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 0,3%-át és az 1000 m2-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;

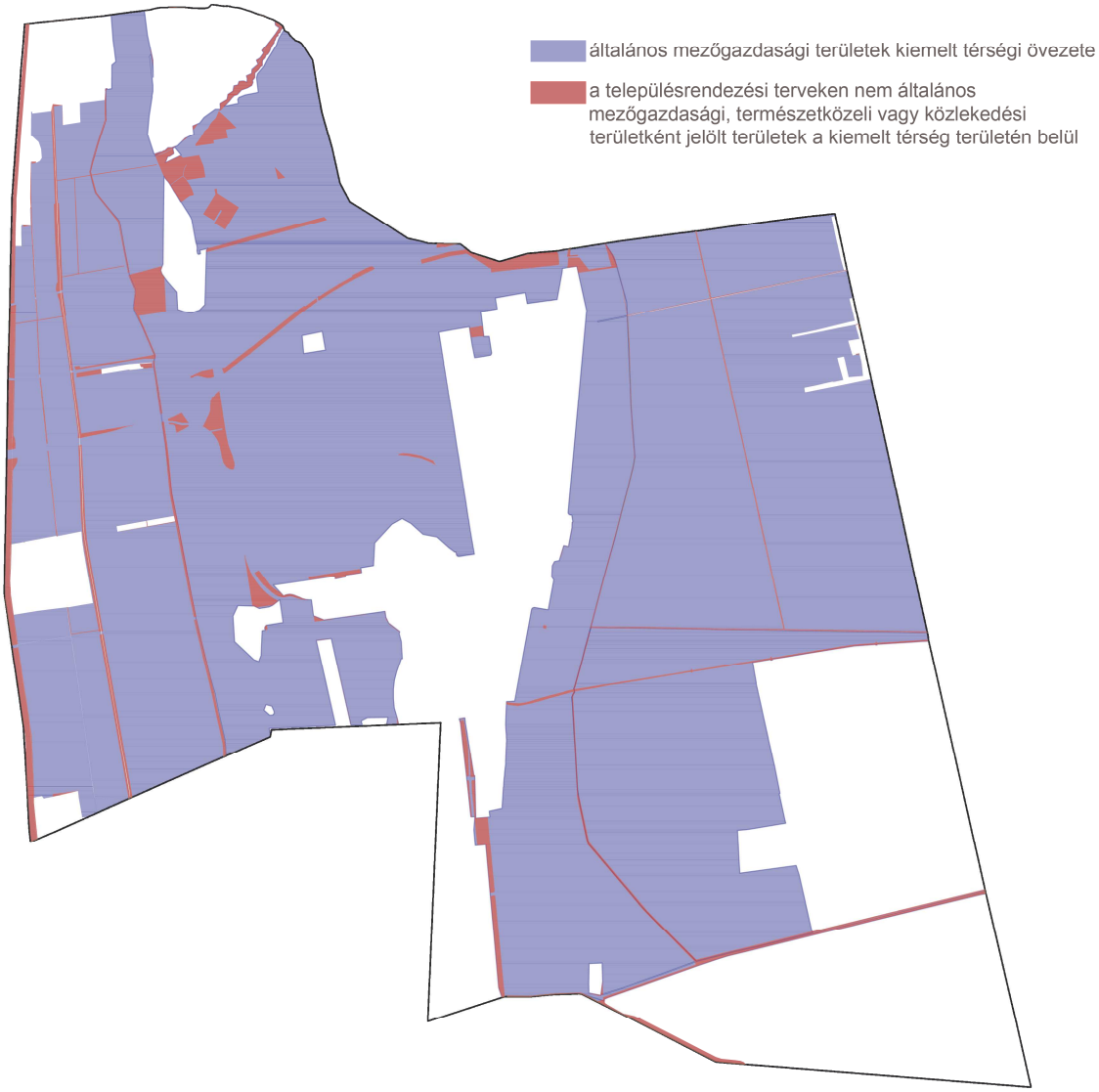
b) gyep, illetve rét vagy legelő művelési ágban lévő területen 5 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 5 ha és azt meghaladó telekméret esetén hagyományos, almos állattartó, valamint a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 1%-át és az 1000 m2-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;

c) gyümölcsös művelési ágban lévő területen 3 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 3 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a

telek 1%-át és az egyes építmények bruttó alapterülete az 1000 m2-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;
d) kert művelési ágban lévő területen 2 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 2 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 1%-át és az egyes építmények bruttó alapterülete a 700 m2-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg.
(2) Kialakult állapot esetében az állami főépítész az (1) bekezdésben szereplő szabálynál megengedőbb szabály előírásához hozzájárulhat.
15. § Az általános mezőgazdasági terület övezetén a szőlő művelési ágban levő területen a következő előírások alkalmazandók:
a) szőlő művelési ágban lévő területen - a c) pontban foglaltak kivételével - 2 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető;
b) a szőlő művelési ágban lévő és ténylegesen így művelt területen - a c) pontban foglaltak kivételével - szőlőtermelési, borászati célú és borturizmust szolgáló gazdasági építmény, valamint a tulajdonos számára szolgáló lakóépület és borturizmust szolgáló egyéb szálláshely is elhelyezhető, de a 2 ha és 3 ha közötti telekméret esetén a beépített bruttó alapterület a 800 m2-t, 3 ha és azt meghaladó telekméret esetén a 3000 m2-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 10%-át nem haladhatja meg;
c) a Balaton jogi partvonalával nem érintkező, szőlő művelési ágban lévő és ténylegesen így is művelt telkekkel rendelkező tulajdonos - ha az egy borvidéken vagy a beépítésre igénybe vett telektől 20 km-en belül lévő telkeinek összterülete 5 ha-nál nagyobb - az alábbi feltételekkel létesíthet építményt:
ca) szőlőműveléssel összefüggő birtokközpont csak azon a településen alakítható ki, ahol a birtoktest területének legalább 70%-a található,
cb) a beépítés egy telken érvényesíthető, de a beépíthető terület nagysága - figyelembe véve a telkeken már meglévő beépítést is - a beszámított telkek összterületének 1%-át, egyúttal a beépítésre igénybe vett telek beépítettsége a 25%-ot és a 800 m2-t nem haladhatja meg,
cc) a beépítésre igénybe vett telket úgy kell kialakítani, hogy az legalább 2000 m2 területű legyen, és nem helyezkedhet el a Balaton vízparti területein, továbbá ökológiai hálózat magterületének övezetében, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében és kertes mezőgazdasági terület övezetében,
cd) a beépítésre igénybe vett telken szőlőtermelési, borászati célt szolgáló gazdasági építmény, tulajdonos számára szolgáló lakóépület, valamint borturizmust szolgáló egyéb szálláshely helyezhető el.
16. § Az általános mezőgazdasági terület övezetén a 14. §-ban és a 15. §-ban meghatározottakon túl a következő előírások is alkalmazandók:
a) építményt létesíteni a hagyományos tájhasználathoz igazodó módon, csak a legalább 80%-ban művelt telken lehet, ahol a beépítés feltételeként az a művelési ág fogadható el, amely a telek művelt területének 60%-án meghatározó; azon a vegyes művelésű telken, ahol egyik művelési ág sem éri el a 60%-ot, a legszigorúbb beépítési szabályokkal rendelkező művelési ágra vonatkozó előírás szerint lehet építeni;
b) új állattartó telepet, a családi szükségletet meghaladó állattartást szolgáló épületet - a lovasturizmus céljait és az őshonos háziállatok bemutatását szolgáló épület kivételével - a Balaton-tómedertől legkevesebb 1000 méter, egyéb felszíni vizektől legkevesebb 200 méter távolságra lehet elhelyezni, azzal, hogy a lovasturizmus céljait szolgáló építmények és műtárgyak elhelyezéséről a településrendezési eszközökben kell rendelkezni;
c) lakókocsi, lakókonténer, mobil lakóház, egyéb mobilház még ideiglenes jelleggel sem helyezhető el.
17. § (1) Általános mezőgazdasági terület övezetében birtokközpont - a 15. § c) pontjában foglaltak kivételével - a mezőgazdasági birtoktest egyik, legalább 2 ha területű telkén alakítható ki - parti és partközeli településen az adott településhez tartozó, a sem partinak, sem partközelinek nem minősülő településen a birtokközpont építési helyéül szolgáló település és a szomszédos települések közigazgatási területéhez tartozó - legalább 50 ha összterületű, mezőgazdasági művelés alatt álló birtoktest esetén. Birtokközpont csak azon a településen alakítható ki, ahol a birtoktest területének legalább 50%-a, a parti és partközeli településen pedig a birtoktest területének 100%-a található.
(2) Az (1) bekezdés szerinti birtokközpont telkén a mezőgazdasági használatot szolgáló gazdasági építmény, a tulajdonos számára szolgáló lakóépület, lovasturizmust szolgáló, továbbá, ha a birtoktesten legalább 5 ha szőlő művelési ágú és ténylegesen így művelt terület is található, borturizmust szolgáló épületek helyezhetők el, összesen legfeljebb 3000 m2 nagyságú bruttó alapterülettel.

(3) A mezőgazdasági birtoktesten az (1) bekezdés szerinti birtokközpont mellett legfeljebb egy kiegészítő központ alakítható ki egy legalább 5000 m2-es telken, annak legfeljebb 25%-os beépítésével és összesen legfeljebb 2000 m2 nagyságú bruttó alapterülettel.
(4) Az (1) bekezdés szerinti birtokközpont és a (3) bekezdés szerinti kiegészítő központ beépített területe a mezőgazdasági birtoktesthez tartozó telkek összterületének 1%-át és a beépített telek területének 25%-át nem haladhatja meg.
(5) Az (1) bekezdés szerinti birtokközpont és a (3) bekezdés szerinti kiegészítő központ nem alakítható ki az ökológiai hálózat magterületének övezetében, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében, a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetében, a kertes mezőgazdasági terület övezetében, valamint a Balaton szabályozási partvonalától számított 1000 méteren belül.

Az általános mezőgazdasági övezet területi kiterjedése Sármellék község esetében 2435,67 ha. Az övezet területén legfeljebb 5%-ban lehet kijelölni általános mezőgazdasági, természetközeli vagy közlekedési terület-felhasználáson kívül egyéb területet. A tervezett településszerkezeti terven az általános mezőgazdasági kiemelt térségi övezet területén nem a fenti területfelhasználásokba sorolt területek összessége 114,49 ha, mely 4,7%. Ezzel a számítással igazolt, hogy a törvénnyel összhangban, legalább 95%-ban általános mezőgazdasági, közlekedési vagy természetközeli területfelhasználásba sorolt. A területi megfelelést a következő ábra mutatja.



A kiemelt térségi övezetre vonatkozó további előírások az általános mezőgazdasági területeket beépítési feltételei határoz meg előírásokat. A helyi építési szabályzat összeállítása ezen előírások figyelembe vételéve, azok rendeletbe történő beépítésével történt. Ennek megfelelően az összhang biztosított.

kertes mezőgazdasági terület övezete

55. Kertes mezőgazdasági terület övezete

84. § (1) A kertes mezőgazdasági terület övezetét a településrendezési eszközök készítésénél kertes mezőgazdasági területbe kell sorolni. Az övezet területének a település közigazgatási területére eső része legfeljebb 5%-kal, ezenfelül csak közlekedési területbe sorolás céljából az állami főépítészi hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal egyetértése esetén módosítható.

(2) Kertes mezőgazdasági terület övezetén:

a) beépítésre szánt terület és belterület nem jelölhető ki;

b) * a beépíthető telek legkisebb nagysága 2000 m2, országos jelentőségű védett természeti területen 2700 m2, kivéve, ha helyi építési szabályzat más mértéket állapított meg;

c) legfeljebb 3%-os beépítettséggel, legfeljebb 150 m2 bruttó alapterületű, a műveléssel összefüggő egyetlen gazdasági épület és legfeljebb egyetlen különálló, földdel borított pince építhető;

d) a beépítési magasság a 4 métert nem haladhatja meg;

e) lakóház, mobil lakóház, egyéb mobilház, lakókocsi, lakókonténer, kerti tó, dísztó, medence, nyílt tűzivíztározó, állattartó épület nem helyezhető el; tűzivíztározó csak zártan, földbe süllyesztve, földdel fedetten helyezhető el;

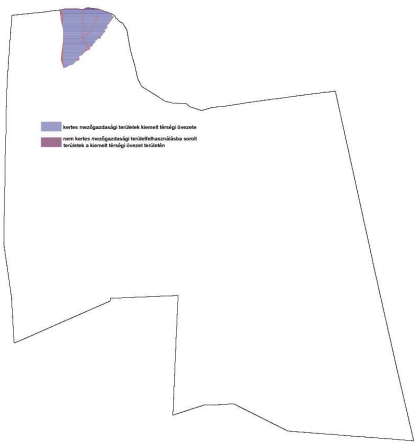
f) a 100 m2-nél nagyobb bruttó alapterületű épület tájba illesztését igazolni kell;

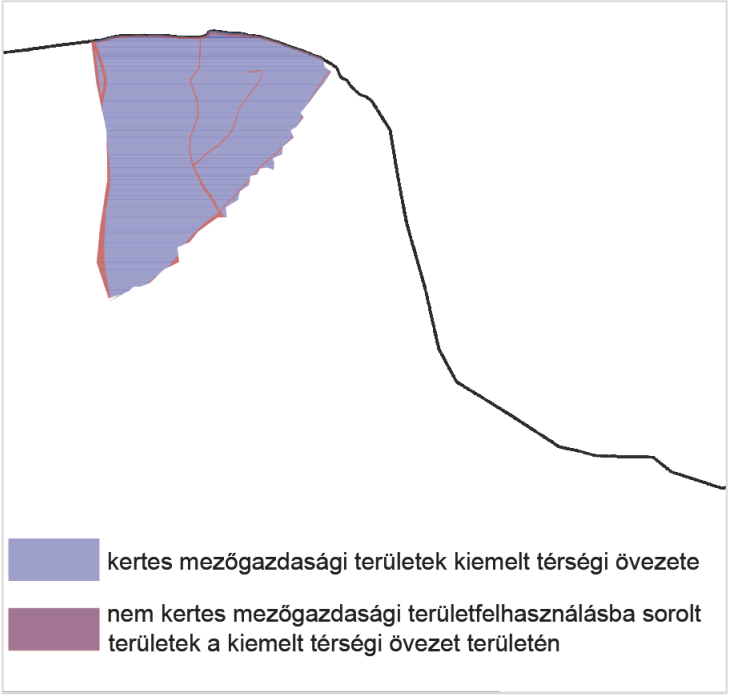
g) legfeljebb 30 m2 bruttó alapterületű szakrális építmény telekmérettől függetlenül elhelyezhető;

h) birtokközpont nem alakítható ki.

A kertes mezőgazdasági terület kiemelt térségi övezetére vonatkozó előírások alapján a településrendezési tervekben az övezet területét legfeljebb 5%-ban lehet kertes mezőgazdasági területen kívül egyéb területfelhasználásba sorolni. A kertes mezőgazdasági területek kiemelt térségi övezete a településen belül 62,96 ha, mely területből egyéb, nem kertes mezőgazdasági területfelhasználásba 2,69 ha terület sorolt, mely 4,27%. E területi arány kisebb, mint 5%, így a törvényi előírásoknak való megfelelés biztosított.

Mivel a település kertes mezőgazdasági területeire vonatkozóan szabályozási terv nem készül, a kiemelt térségi övezetre vonatkozó további előírásokat jelen eljárásban nem kell figyelembe venni.





kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

16. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
28. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.
(2) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

56. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
85. § A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete tekintetében a 28. § szerinti övezeti előírások mellett alkalmazandó, hogy az övezet területén csak a termőhelyi adottságokat megőrző területhasználat folytatható.

Az övezet területén új beépítésre szánt terület kijelölésére, illetve új külfejtéses művelésű bányatelek létesítésére nem kerül sor a településrendezési tervek készítése során, így az előírásokkal való összhang biztosított.

jó termőhelyi adottságú szántók övezete

2. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete
2. § (1) A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban - a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett - a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.
(2) A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.
(3) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a jó termőhelyi adottságú szántók övezete területén, az (1) és a (2) bekezdésben foglaltakon túl, új beépítésre szánt terület csak abban az esetben jelölhető ki, ha a település közigazgatási területén a kijelölés máshol már nem lehetséges.

Az övezet előírásai a településrendezési tervek készítése során figyelembe vételre kerültek. Az övezet területén új beépítésre szánt terület kijelölése vagy külfejtéses bánya létesítésére nem került sor.

erdők övezete

17. Erdők övezete
29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

57. Erdők övezete

86. § Az erdők övezete tekintetében a 29. és 30. § szerinti övezeti előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:

a) az országos jelentőségű védett természeti területen lévő erdőben építményt elhelyezni kizárólag természetvédelmi bemutatási, kezelési, közjóléti, vadgazdálkodási, illetve erdészeti célból lehet;

b) országos és helyi jelentőségű természetvédelmi oltalom alatt nem álló erdőben épületet, - erdészeti, közjóléti vadgazdálkodási célú épületek kivételével - 10 ha-nál nagyobb földrészleten, legfeljebb 0,3% beépítettséggel lehet építeni;

c) fokozottan védett természeti területeken lévő erdők kivételével az erdők szabad látogathatóságát - tulajdoni állapottól függetlenül - biztosítani kell;

d) az övezetben - a magasfeszültségű hálózat kivételével - föld feletti villamosenergia- és elektronikus hírközlési nyomvonalas hálózat kiépítése csak akkor lehetséges, ha az nem igényel fakivágást, ellenkező esetben föld alatti telepítéssel lehet építeni.

Az erdők övezetére vonatkozó előírások szerint az erdők övezetének területét, mely a nyilvántartott erők területének és a közvetlen kiszolgáló területek összessége, legalább 95%-ban erdő települési területfelhasználásba kell sorolni. A szabálynak való megfelelés igazolására a következő számítás szolgál:

Nyilvántartott erdőterületek a települési térségen kívül	364,62 ha
Nem erdő települési területfelhasználásba sorolt területek az övezet területén belül	15,14 ha
arány	**4,15%**

erdőtelepítésre javasolt terület övezete

3. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

3. § (1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban - a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül - az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.

(2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén az (1) bekezdésben foglaltak mellett beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, és erdőterület területfelhasználási egységbe sorolás esetén

a) az erdőtelepítés megvalósulásáig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható, valamint

b) erdőtelepítést elsődlegesen az élőhelynek megfelelő, természetesen kialakult őshonos fafajokból álló erdőfoltok megőrzésével kell végezni.

Az erdőtelepítésre javasolt terület övezetén új beépítésre szánt terület kijelölésére nem került sor.

borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete,

58. Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete

87. § (1) A borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetén:

a) új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki;

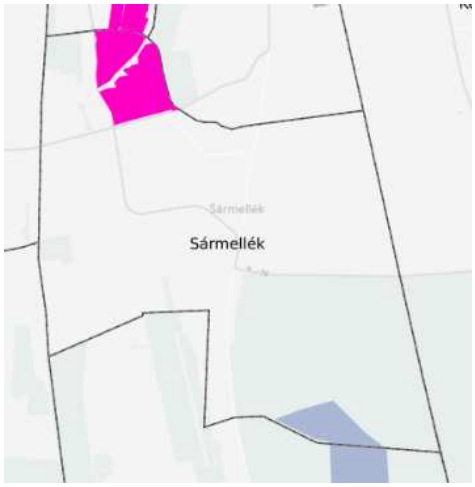
b) telek belterületbe nem vonható;

c) * épület - érintettség esetén a 84. § szerinti kertes mezőgazdasági terület övezetében vagy a 77. § (2) bekezdése szerinti miniszteri rendeletben meghatározott általános mezőgazdasági terület övezetében meghatározott szabályok alkalmazásával egyidejűleg -

ca) a beépíthető telek legkisebb nagyságára és beépítettségére, valamint a mezőgazdasági birtokközpontokra vonatkozó előírások figyelembevételével, és

cb) az I. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri területen a legalább 80%-ban szőlő művelési ágban nyilvántartott és ennek megfelelően művelt telken, kizárólag szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy borturizmust szolgáló rendeltetéssel, összesen legfeljebb 3000 m2 nagyságú bruttó alapterülettel, a II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri területen pedig a mezőgazdaságilag műveltnek minősülő telken, legfeljebb 3000 m2 nagyságú bruttó alapterülettel
helyezhető el;
d) szakrális építmény, amely a szőlőhegyek tájképéhez hagyományosan hozzátartozó tájképformáló elem - szőlőműveléssel nem hasznosított területen is - a telek méretétől függetlenül elhelyezhető, legfeljebb 30 m2 bruttó alapterülettel, legfeljebb 3%-os beépítettséggel;
e) a szőlőművelés tényét a terület pontosan meghatározott százalékában az illetékes hegybíró nyilatkozatával kell igazolni;
f) a borszőlő termőhelyi kataszteri területből való kivonás és átminősítés nem indítványozható, kivéve, ha nem áll rendelkezésre egyéb fejlesztési célú terület a település közigazgatási területén, a földvédelmi eljárás feltételei teljesülnek és a kivonást, átminősítést a települési önkormányzat kezdeményezi.
(2) Az (1) bekezdés szerinti előírásokat a már kijelölt beépítésre szánt területeken nem kell alkalmazni.
(3) Az övezet területén található egyedi értékű dűlőkön új építményként csak a szőlőtermesztéssel összefüggő rendeltetésű építmény helyezhető el, amelyről a településrendezési eszközökben rendelkezni kell.
(4) * A (3) bekezdés szerinti egyedi értékű dűlők lehatárolását és a megőrzésükre vonatkozó követelményeket e törvény felhatalmazása alapján kiadott miniszteri rendelet tartalmazza.
(5) E § tekintetében mezőgazdaságilag műveltnek az a telek minősül, amelynek legalább 80%-a szőlő, gyümölcsös vagy kert művelési ágban nyilvántartott és ténylegesen is művelt. A művelt telek fennállását a szőlő esetében a hegybíró igazolja. Az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott, kivett művelési ágú telek nem minősül mezőgazdaságilag művelt teleknek. Az épület, építmény használatbavételi engedélyének kiadását, valamint az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységhez kiadott igazolás kiadását követő egy év elteltével és azt követően évente a hegybíró ellenőrzi a művelés fennállását. Ha a tényleges művelés megszűnt, az (1) bekezdés c) pontja alapján megvalósított épületet, építményt el kell bontani.

A borszőlő termőhelyi kataszter övezetének területe a településszerkezeti terven általános és kertes mezőgazdasági területfelhasználásba került besorolásra. A terület esetében szabályozási terv jelen eljárás keretében nem készül, így a borszóló termőhelyi kataszteri terület övezetére vonatkozó előírások a településrendezési tervekbe jelenleg nem került beépítésre.



Zöldterületekre vonatkozó előírások

A MaTrT 51. § előírásokat határoz meg a Balaton kiemelt üdülőkörzet területén elhelyezkedő települések zöldterületeivel kapcsolatban, melyek a következők:

33. Zöldterület

51. § (1) * A település közigazgatási területén a településrendezési tervben kijelölt zöldterületek együttes területe a beépítésre szánt területek összterületének 5%-ánál nem lehet kisebb.
(2) * A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet parti településein - ha a településrendezési tervben erre kijelölt terület nem áll rendelkezésre - ki kell jelölni legalább egy közhasználatú játszóteret, sportpályát vagy közkertet (városokban közparkot), ezen túlmenően legalább egy strandot vagy egyéb fürdőhelyet, amennyiben a kijelölés természetvédelmi érdeket nem sért.

(3) Zöldterületen kizárólag szálláshelyet nem tartalmazó vendéglátó-, sport- és szabadidő rendeltetésű, valamint a terület fenntartását szolgáló építmény helyezhető el.
(4) * A 2008. december 31. előtt hatályban lévő településrendezési tervben a magántulajdonú, az ingatlan-nyilvántartásba közparkként vagy közkertként nem bejegyzett, zöldterületként meghatározott telek területfelhasználása - a parti sétány kialakítása céljából kijelölt zöldterületet kivéve - módosítható az (1) bekezdés szerinti feltétel teljesülése esetén, a 63. § (2) bekezdésben, a 66. § (2) bekezdésben és a 73. § (2) bekezdésben foglalt követelményeket nem szükséges figyelembe venni.
(5) A zöldterület közcélú használata - a legszükségesebb élet- és vagyonvédelmi, valamint baleset-megelőzési intézkedések kivételével - nem korlátozható.

Jelen eljárás során Sármellék teljes területére vonatkozóan elkészül a településszerkezeti terv, azonban a készülő szabályozási terv nem terjed ki a teljes település területére. Ennek megfelelően a zöldfelületekre vonatkozó előírások közül az (1) bekezdésben foglaltak igazolható. Az ezen előírásnak való megfelelés a következő számítás alapján történik:

	m2	ha	
Sármellék településen az összes beépítésre szánt terület összterülete	1694471,99	169,4471989	
Kötelezően kijelölendő zöldterület (minimum 5%)	84723,60	8,472359946	
A településen kijelölt zöldterületek összesen	90950,91	9,09509136	**5,37%**

5. a biológiai aktivitásérték számítási eredménye

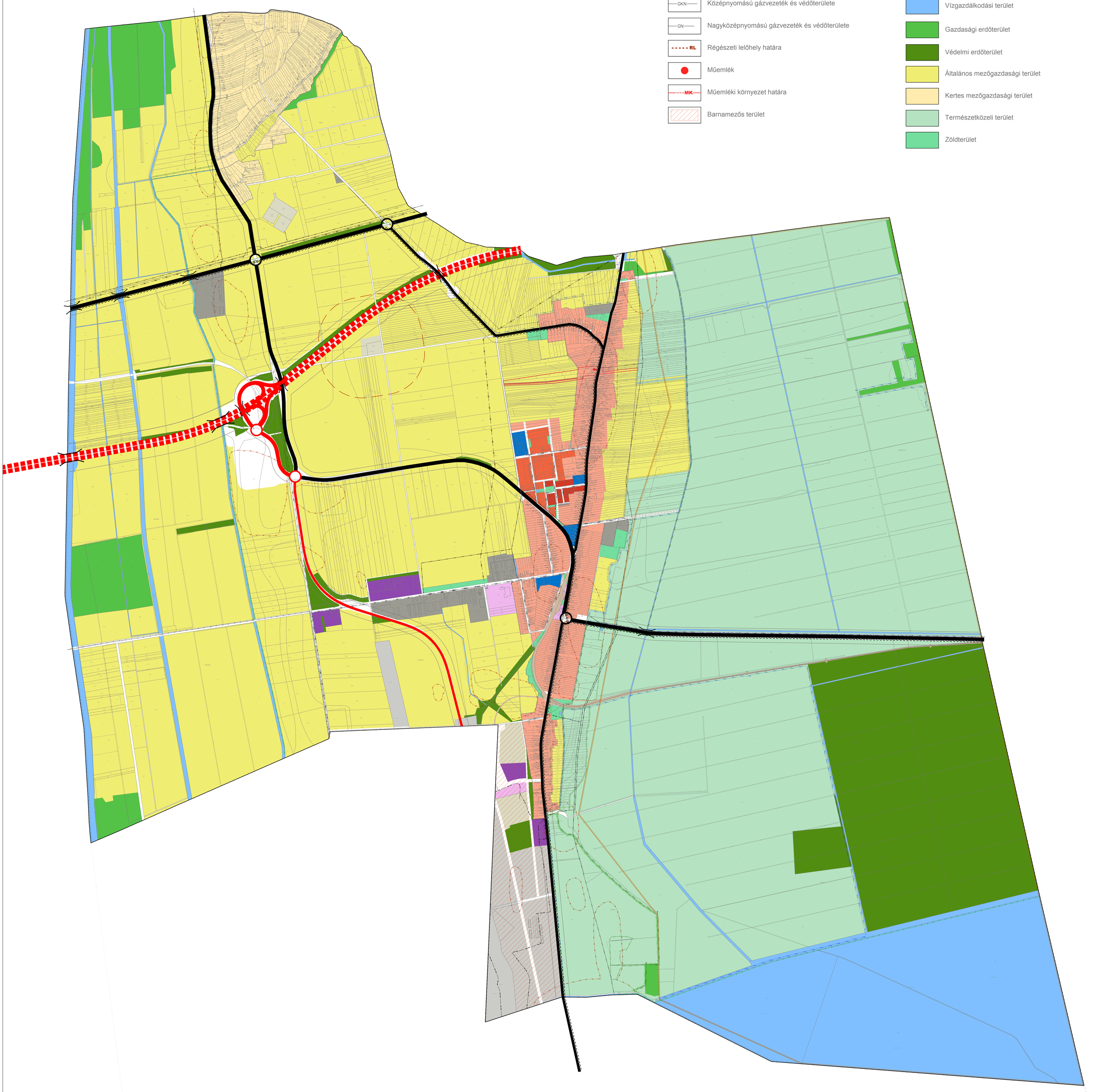
	terület (ha)	**érték mutató**	**biológiai aktivitásérték**
Beépítésre szánt területek			
Lf (Falusias lakóterület)	108,37	2,4	260,088
Lke (Kertvárosias lakóterület)	10,46	2,7	28,242
Lk (Kisvárosias lakóterület)	2,45	1,2	2,94
Vt (Településközpont terület)	4,48	0,5	2,24
Gip (Ipari gazdasági terület)	11,42	0,2	2,284
Gksz (Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület)	6,32	0,4	2,528
K-mü (különleges mezőgazdasági üzemi terület)	22,29	0,7	15,603
K-t (Különleges temető terület)	1,30	3	3,9
K-sp (Nagy kiterjedésű sportolási célú terület)	2,13	3	6,39
Beépítésre nem szánt területek			
Köu (Közúti közlekedési terület - *autópályák, autóutak, főutak*)	58,76	0,5	29,38
Köu (Közúti közlekedési terület – *további közlekedési területek*)	84,10	0,6	50,46
Kök (Kötöttpályás közlekedési terület)	7,07	0,6	4,242
Köl (Légi közlekedési terület)	60,14	0,5	30,07
Zkk (Zöldterület, közkert)	9,10	6	54,6
Eg (Gazdasági erdőterület)	93,38	9	840,42
Ev (Védelmi erdőterület)	288,93	9	2600,37
Má (Általános mezőgazdasági terület)	1295,93	3,7	4794,941
Mk (Kertes mezőgazdasági terület)	73,16	5	365,8
Tk (Természetközeli terület)	1057,71	8	8461,68
V (Vízgazdálkodási terület)	325,02	7	2275,14
Kb-l (különleges közlekedési)	9,15	0,5	4,575

Kb-sz (Különleges szennyvízlerakó terület)	1,89	0,1	0,189
Kb-kf (Különleges kutatás-fejlesztési terület)	3,35	2,2	7,37
			19843,45

GOD építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: god@zalaszam.hu

Sármellék község
településszerkezeti terve

- Gyorsforgalmi út (meglévő / tervezett)
- Országos főút
- Országos mellékút
- Kerékpárút
- Környezetvédelmi védőtávolság
- Közút védőterülete
- mag — Országos ökológiai övezet - magterület határa
- öf — Országos ökológiai övezet - ökológiai folyosó határa
- T — Védett természeti terület határa
- N2000 — Natura 2000 terület határa
- Tkv — Tájképvédelmi terület határa
- Tkv — Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa
- Kitermelhető ásványi nyersanyagvagyon területének határa
- Elektromos földkábel és védőterülete
- Elektromos légvezeték és védőterülete
- GKN — Középnyomású gázvezeték és védőterülete
- GN — Nagyközépnyomású gázvezeték és védőterülete
- RL — Régészeti lelőhely határa
- Műemlék
- MK — Műemléki környezet határa
- Barnamezős terület
- Falusias lakóterület
- Kisvárosi lakóterület
- Kertvárosi lakóterület
- Településközpont vegyes terület
- Ipari gazdasági terület
- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- Közlekedési terület - közúti
- Közlekedési terület - kötöttpályás
- Közlekedési terület - légi
- Különleges beépítésre szánt terület
- Különleges beépítésre nem szánt kutatás-fejlesztési terület
- Vízgazdálkodási terület
- Gazdasági erdőterület
- Védelmi erdőterület
- Általános mezőgazdasági terület
- Kertes mezőgazdasági terület
- Természetközeli terület
- Zöldterület

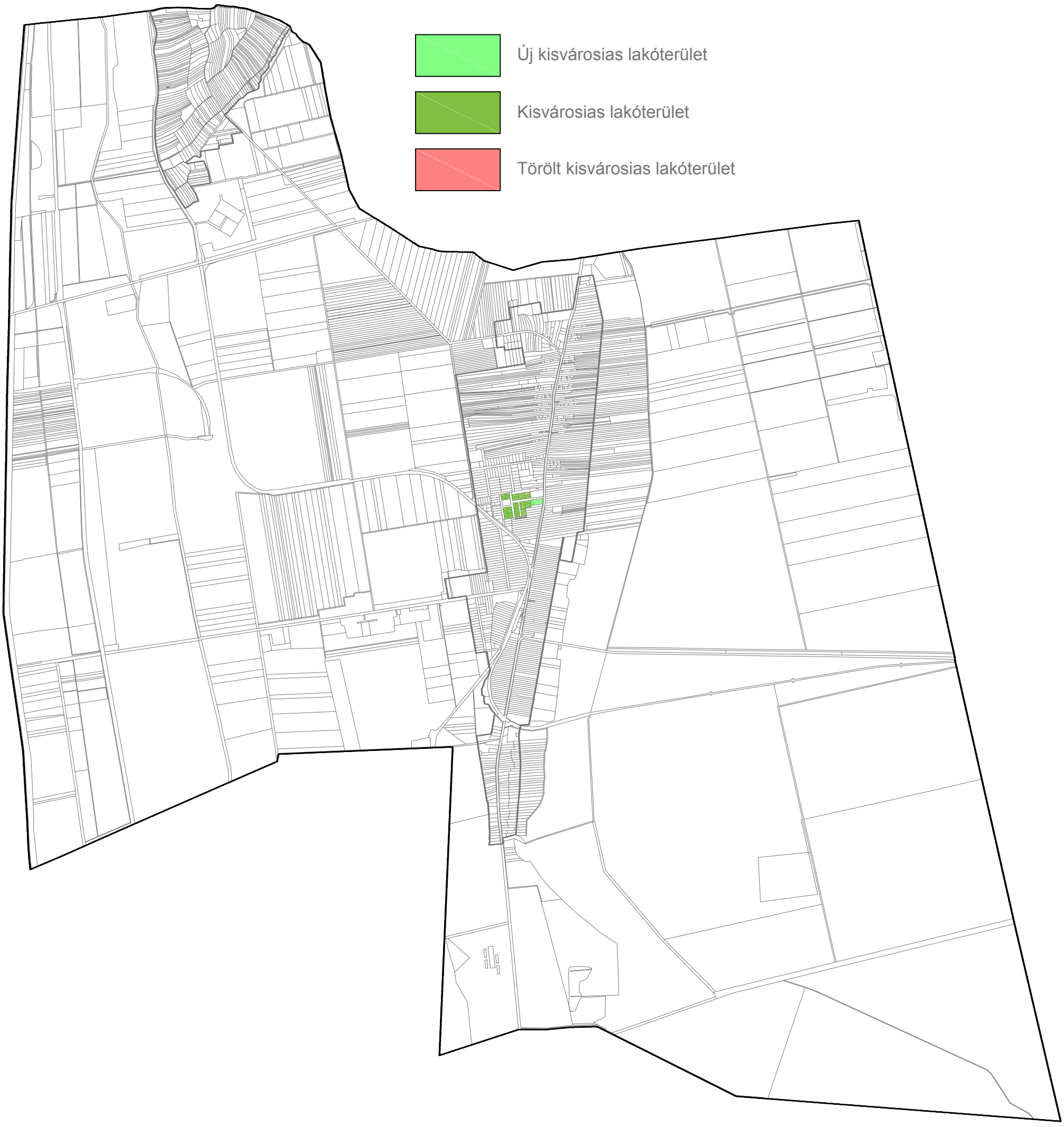


M=1:10 000

2. számú melléklete a ..... (.....) számú határozatnak

TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSOK

TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSOK



TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSOK

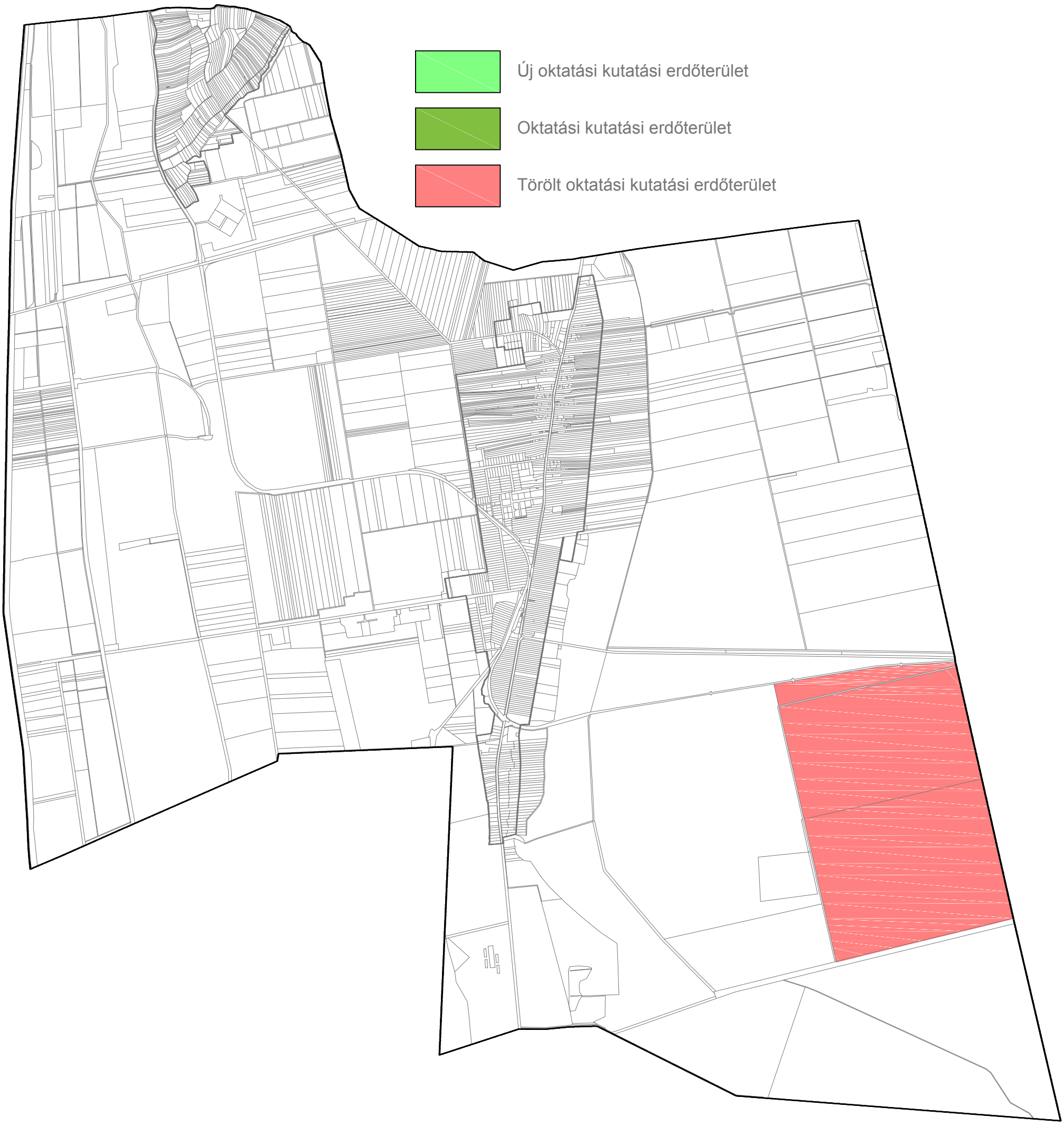
TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSOK

TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSOK

TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSOK

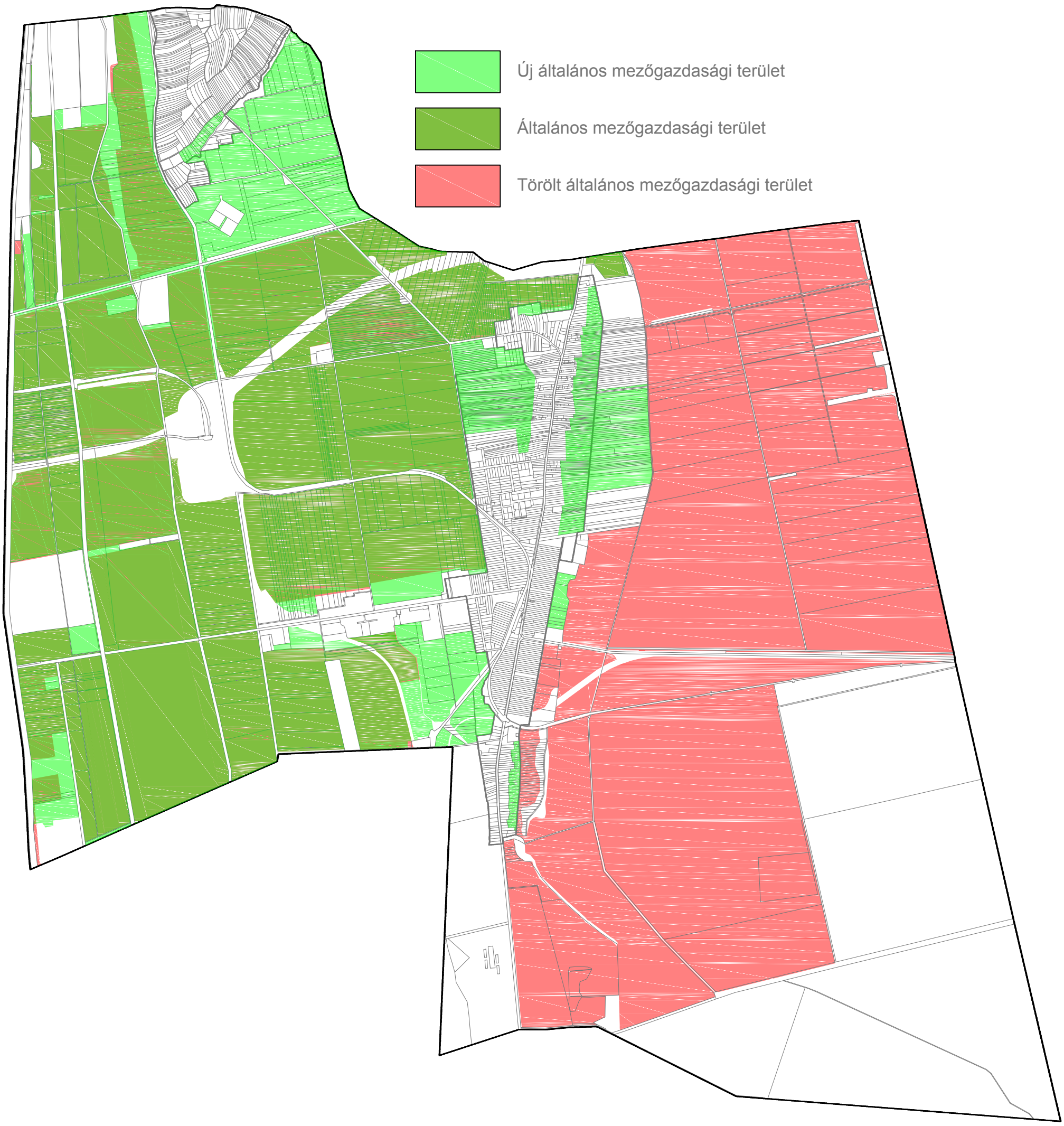
TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSOK

TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSOK

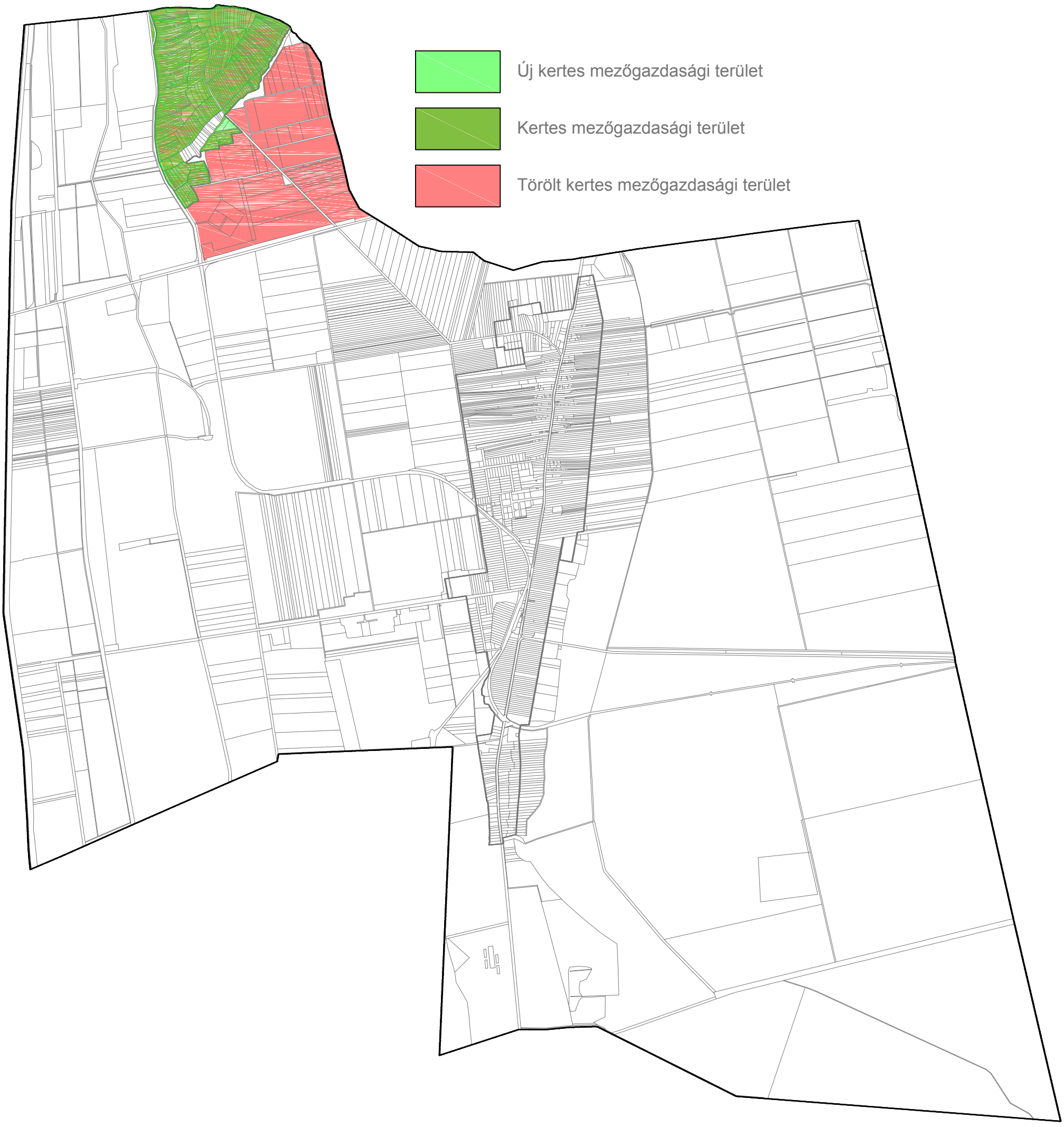


TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSOK

TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSOK



TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSOK



TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSOK

TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSOK

TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSOK

TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSOK

TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSOK

10. rendelettervezet a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv elfogadásáról

Sármellék Község Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2020. (.....) önkormányzati rendelete

Sármellék Község helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről

Sármellék Község Önkormányzat Képviselőtestülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) a) pontja és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.08.) Korm. rendelet alkalmazásával, az abban megállapított államigazgatási szervek és egyéb érdekeltek véleményének kikérésével a helyi építési szabályzatról az alábbi rendeletet alkotja:

I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. A rendelet hatálya
1. §

(1) E rendelet hatálya Sármellék közigazgatási területén belül az 1. mellékletekben lehatárolt, a repülőtér és környezetére, valamint az M76-os gyorsforgalmi út és a repülőteret feltáró bekötő út által érintett területeken megvalósuló telekalakításra, építési tevékenységre, területrendeltetésére terjed ki.

(2) A rendelet mellékletei a következők:

a) 1. melléklet: 1. -4. számú, M 1:4000 léptékű szabályozási tervlapok

b) 2. melléklete: az építési övezetek és övezetek telekalakítási és beépíthetőségi előírásainak táblázata

c) 3. melléklete: az állattartó építmények elhelyezésével kapcsolatos normatív szabályozás táblázata

d) 4. melléklet: A meglévő és tervezett közlekedési hálózati elemek szabályozása, mintakeresztszelvények

(3) E rendelet hatálya alá tartozó területen telket, építési telket alakítani, területet felhasználni, továbbá építési tevékenységet folytatni az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK), valamint e rendelet és a hozzá tartozó szabályozási terv együttes alkalmazásával, azok előírásainak megfelelően szabad.

2. Értelmező rendelkezések
2.§

E rendelet alkalmazása során

1. Porta rendeltetésű épület: valamely ingatlanon elhelyezett, az ingatlanra történő ki- és beléptetés ellenőrzéséért és/vagy vagyonvédelmi feladatok ellátásáért felelős személy tartózkodására szolgáló épület.

2. *Telken belüli kötelező fásítás*: az építési telek szabályozási terven jelölt területrésze, melyen közműépítmények kivételével más építmény nem helyezhető el. A területen teljes felületet borítóan, invazív fajok kivételével legalább 250 fa/ha mennyiségű, sor-, vagy parkfa méretű egyed felhasználásával történhet fásítás. Meglévő faállomány esetén annak megtartásáról, szakszerű műveléséről gondoskodni kell, amennyiben az erdőnek minősül, úgy annak fenntartását a hatályos erdőtörvény rendelkezései szerint kell folytatni.

3. csarnok: a helyi építészeti hagyományoktól eltérő tömegformálású, anyaghasználatú és építészeti kialakítású, a településképi követelményeknek nem megfelelően kialakított, több mint 30 napig fennálló, 600 m^2-nél nagyobb bruttó alapterületű, legalább 4,5 m átlagos belmagasságú, jellemzően összefüggő légterű épület

3. Telekalakítás általános előírásai
3. §

(1) Közművek műtárgyainak telkei bármely övezetben – az övezeti előírásoktól függetlenül – kialakíthatóak.

(2) Az övezetek és építési övezetek területén a kialakítható telekméretnél kisebb meglévő telkek összevonhatók, telekhatár rendezés kedvezőbb telekalakulat létrehozása esetén végrehajtható, illetve szabályozási vonallal érintett terület leválasztható abban az esetben is, ha az így létrejövő telek méretei nem érik el a kialakítható legkisebb méretet. A telek beépíthetőségének meghatározása során a telkek összevonásával, telekhatár rendezéssel, illetve útszabályozással létrejövő területet meglévő telekként kell kezelni.

(3) A már beépült telkek a telekalakításról szóló magasabb szintű jogszabály előírásainak megtartása mellett akkor megoszthatók, ha az osztás eredményeként a keletkező telkek mérete, beépítettsége, az oldalkert és a zöldfelület minimális mértéke a szabályozási előírások által megengedett mértékeknek megfelel.

(4) Az övezet határa kötelezően kialakítandó telekhatár. Több övezetet tartalmazó tömb esetén a szabályozási tervben jelölt övezethatár mentén a telekalakítás végrehajtható abban az esetben is, ha az így létrejövő telkek területe nem éri el az övezetre előírt kialakítható legkisebb telek területét.

(5) Szabályozási vonal esetén a telekhatár a kialakult állapot figyelembe vétele mellett, geodéziai felméréssel pontosítva, legfeljebb 1 méterrel módosítható, ha a létrejövő állapot nem ellentétes a szabályozásban megfogalmazott célokkal, az eltérést a kialakult állapot indokolja és a létrejövő közterület út- és közműépítmények helyigényének megfelel.

(6) Az általános mezőgazdasági, a védelmi és gazdasági erdő övezetekben a szabályozási terven nem jelölt kiszolgáló út megszüntethető, illetve új kiszolgáló út kialakítható a közlekedés várható igényeinek és szakmai szabályainak figyelembevételével. A mezőgazdasági és erdő övezetekben az új kiszolgáló út minimális szélessége 8 m.

(7) Építési telket érintő szabályozási vonal esetén az út számára leválasztott területet közforgalom számára megnyitott útként kell kialakítani, és az ingatlan nyilvántartásba bejegyeztetni.

Közterület alakítására vonatkozó előírások
4. §

(1) Közterületen épület, építmény az önkormányzat hozzájárulásával a közlekedés zavarása nélkül helyezhető el, közműépítmény kivételével számára önálló telek nem alakítható ki.

(2) A szabályozási terven jelölt közutak és közterületek területén belül közlekedési építmények, utcabútorok, környezetvédelmi eszközök, valamint közművek helyezhetők el, továbbá növényzet telepíthető.

A védett épített környezet alakítására vonatkozó előírások
5. §

(1) A szabályozási terven jelölt régészeti lelőhelyekre vonatkozóan a kulturális örökség védelmére vonatkozó jogszabályokat kell betartani.

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások
6. §

(1) A Natura 2000 európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területeken a használatmódosítás és építés csak a vonatkozó előírások szerint történhet.

(2) Az országos ökológiai hálózat – magterület, ökológiai folyosó, pufferterület – területén területet felhasználni a Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény, ezen belül az országos területrendezési tervről szóló és a Balaton kiemelt üdülőkörzet területrendezési tervéről szóló előírások szerint lehet úgy, hogy az az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, illetve a természeti értékeket ne veszélyeztesse.

(3) A tájképvédelmi terület országos övezetében és a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület térségi övezetében a természeti-táji környezet védelme érdekében a területen elhelyezésre kerülő épületek tájba illeszkedését a településképi eljárás során látványtervvel kell igazolni. A tájképvédelmi terület országos övezetében és a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetén az országos területrendezési tervről szóló törvény előírásait kell betartani.

(4) A tavak és egyéb vízfelület vizének természetes tisztaságát, ökológiai rendszerének stabilitását védeni kell. Bármilyen vegyi anyag, vagy egyéb szennyező anyag vízbe juttatása tilos. A partvonal mentén hulladék lerakása – akár csak átmenetileg is tilos.

(5) A helyi védelem alatt álló természeti értékek védelméről a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet rendelkezik.

Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások
7.§

(1) Az árvízvédelmi töltés mentesített oldalán lévő azon területet melyen fakadó és szivárgó vizek jelentkezhetnek csak az árvízvédelmi előírásoknak megfelelően magasabb szintű jogszabály szerinti előírások szerint szabad hasznosítani.

(2) A Zala folyó hullámteren, vízfolyás, továbbá holtág parti sávjában újabb építményt elhelyezni csak a magasabb szintű jogszabályban foglaltak szerint lehet.

KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

Általános előírások
9.§

(1) Felhagyott, feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt, kivéve ha az műszaki okokból indokolt. A földben maradó funkcióvesztett vezetéknek – környezeti elemek károsodásának kizárásával való – lezárását, az eltömedékelését szakszerűen, a későbbi roskadás-mentesség biztosításával el kell végezni.

Ivóvízellátás
10. §

(1) Új épület építése, meglévő épület átalakítása, bővítése, rendeltetésének megváltoztatása esetén - ha annak rendeltetéséhez ivóvízfelhasználás szükséges – az üzemben lévő és csatlakozási lehetőséggel rendelkező kommunális ivóvízhálózat rendelkezésre állása esetén a hálózatra való rákötés kötelező, annak hiányában egyedi megoldással történhet.

Szennyvízelvezetés
11. §

(1) Meglévő és üzembe helyezett szennyvízcsatorna-hálózat esetén
a) új épület elhelyezése,
b) meglévő épület átalakítása, bővítése, rendeltetésének megváltoztatása
során ha szennyvízkibocsátás történik, a hálózatra való rákötés kötelező.

(2) Beépítésre szánt területen a szennyvízcsatorna hálózat kiépítését és üzembe helyezését követő legkésőbb 1 éven belül csatlakozni kell a kiépített szennyvízcsatorna hálózatra amennyiben a területen szennyvíz keletkezik.

(3) A talaj és a talajvíz védelme érdekében tisztítatlan szennyvíz szikkasztása a település területén tilos.

(4) A település területén tilos a nem közművel összegyűjtött szennyvizek kezelés nélküli elhelyezése.

(5) Szennyvízcsatorna-hálózattal nem rendelkező területen új épület elhelyezése, meglévő épület átalakítása, bővítése, vagy rendeltetésének megváltoztatása esetén csak az előírt engedéllyel rendelkező egyedi szennyvízkezelő berendezés, vagy zárt, vízzáró kivitelű szennyvíztároló létesítését követően lehet.

(6) Fejlesztési területen, új beépítésre szánt övezetben elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.

Csapadékvíz-elvezetés
12. §

(1) Bármely építési övezetben az ingatlan tulajdonosa köteles a területére hullott csapadékvizet a környezetének károsítása nélkül elvezetni, elszikkasztani, illetve elhelyezését biztosítani. Nyílt árkos vízelvezető rendszer esetében a kapubehajtók alatti átereszek minimális mérete D400mm lehet. Közlekedési létesítménnyel (szilárd burkolatú úttal, kerékpárúttal, földúttal) való keresztezés esetén a minimális áteresz átmérő D600 mm.

(2) A csapadékvíz-elvezető rendszerbe csak a magasabb szintű jogszabályban előírt minőségű csapadékvizek vezethetők.

(3) Az ingatlan tulajdonosa vagy a vízelvezető rendszer kezelője köteles a területén lévő vízelvezető rendszert megfelelően karbantartani.

(4) Új építés és bővítés esetén a telekről származó csapadékvizet a közterületi befogadóba csak az utcai járdaszint alatt szabad kivezetni.

(5) A terepszint alatti épületrészek felszíni vizek elöntése elleni védelmét megfelelő műszaki megoldás kialakításával kell biztosítani. A védelmi rendszerek üzemeltetése, karbantartása az ingatlantulajdonos feladata.

(6) A szabályozási terven a rendezetlen vízelvezetés meglévő mederben vonalával jelölt, nem önálló helyrajzi számon, illetve alrészleten lévő árkok esetében az ingatlantulajdonos köteles biztosítani a felszíni vizek elvezetését. A meglévő vízelvezető rendszereket meg kell őrizni, azokat elépíteni, leválasztani, megszüntetni tilos. A meglévő nyílt rendszer átépítése (pl. új nyomvonalra), zárt csatornává tétele csak vízjogi létesítési engedély birtokában történhet.

(7) A zárt csapadékvíz-elvezető rendszerhez történő csatlakozás előtt a nyílt árkon megfelelően méretezett hordalékfogó kialakítása szükséges.

(8) Felszíni vízelvezető árkokat csak részletes hidrológiai vizsgálat után lehet megszüntetni, mely kiterjed a befogadó vízelvezető-rendszer vízgyűjtőjére.

Villamos energia hálózat és elektronikus hírközlési hálózat
13. §

(1) Felszín feletti villamos energia, telekommunikációs és távközlési hálózat

a) az ökológiai hálózat magterületének térségi övezetén nem,

b) az ökológiai hálózat ökológiai folyosó térségi övezetének területén 10 méter magasságot meg nem haladóan tájba illesztve,

c) az ökológiai hálózat puffer terület térségi övezetén tájba illesztve,

d) a tájképvédelmi terület országos övezetén a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával

helyezhető el.

(2) Távközlési adótorony az ökológiai hálózat, a tájképvédelmi terület övezet, a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület térségi övezet, valamint a helyi jelentőségű természetvédelmi terület kivételével az általános mezőgazdasági övezetben, ipari gazdasági, különleges mezőgazdasági üzemi terület övezetében, és kivételes esetben az erdészeti hatóság engedélyével gazdasági erdőövezetben létesíthető. Más övezetekben a meglevő építmények felhasználásával alakítható ki, helyezhető el távközlési berendezés úgy, hogy a kialakítás műemléki, városképi vagy tájvédelmi szempontból a szakmai kívánalmaknak megfeleljen, a kialakult állapotot meghatározóan ne változtassa meg.

ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

Épület elhelyezés és a szabályozási terv viszonya
14. §

(1) Új épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni az övezetre és építési övezetre meghatározott beépíthetőségi feltételeknek megfelelő telekméret esetén,

a) beépítésre szánt területen a szabályozási terv és építési szabályzat által meghatározott feltételek szerint, közlekedési- és közmű-elhelyezési terület leválasztásával kialakított építési telken,

b) beépítésre nem szánt területen a szabályozási terven jelölt közlekedési- és közmű-elhelyezési terület leválasztása nélkül, de az épület elhelyezése során a tervezett szabályozás, a közlekedési- és közmű elhelyezési terület későbbi kialakíthatóságának figyelembevételével lehet.

(2) A telek be nem építhető részén új építményt elhelyezni, meglévőt bővíteni nem lehet.

(3) A csarnok jellegű épület elhelyezését korlátozó határvonal és a 76. számú főút közötti területen, valamint a 76. számú főúttól északkeletre eső területeken csarnok jellegű épület nem helyezhető el.

Elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó szabályok
15. §

(1) Az előkert területén a repülőtér közlekedési övezetében (Köi), a különleges beépítésre nem szánt kutatás-fejlesztés (Kb-kf) övezetében, az ipari gazdasági (Gip), kereskedelmi szolgáltató gazdasági (Gksz) és a különleges mezőgazdasági üzemi (Kmü) övezetben porta és kapu építmény elhelyezhető.

(2) Építési övezetben a hátsókert területén elhelyezhető épület a telekhatároktól számított 1,5 méteren belül a telekhatár irányába csak tűzfallal alakítható ki. A hátsókert irányába lévő, szomszédos telekre néző homlokzatmagassága legfeljebb 3,5 m lehet.

Terepszint alatti építményekre vonatkozó szabályok
16. §

(1) Terepszint alatti építmény az oldalkert kivételével az építési hely területén kívül is létesíthető, ahol

a) nem gátolják régészeti, hidrogeológiai, mérnökgeológiai vagy egyéb geotechnikai adottságok,

b) nem veszélyeztet más építményeket és nyomvonalas létesítményeket.

(2) Közmű létesítmény számára terepszint alatti építmény bármely övezet területén korlátozás nélkül elhelyezhető.

Tereprendezésre vonatkozó szabályok
17.§

(1) Tereprendezés során az oldal- és hátsókertben a terep természetes terepszintje, a szomszédos telek terepszintjéhez csatlakozóan, felfelé vagy lefelé legfeljebb 0,5 méterrel változtatható meg.

(2) Támfal kialakítása során a közlekedési létesítményekhez épített támfal kivételével a természetes terepszint legfeljebb 1,5 méterrel változtatható meg, de a támfal magassága mellvéddel együtt sem haladhatja meg a 2,5 m-t.

Állattartó épület elhelyezésének szabályai
18.§

(1) Állattartó, valamint trágyatároló építményt a környezetvédelmi hatóság által megállapított védőtávolságot, valamint a 3. melléklet szerinti elhelyezési távolságot betartva szabad kialakítani és üzemeltetni az egyes huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiséget befogadó épületektől úgy, hogy az a környezetre zavaró hatással ne legyen.

(2) Egy ingatlanon több állattartó építmény esetén a férőhelyszámot összeadva kell a védendő épülettől a 3. melléklet szerinti előírt távolságot meghatározni.

(3) Az egységes környezethasználati engedélyhez és telepengedélyezési eljáráshoz kötött tevékenységek esetén a környezetvédelmi hatóság által a védendő épülettől megállapított védőtávolság és e rendelet 3. melléklete szerinti távolság közül a szigorúbb mértéket kell figyelembe venni.

(4) Az állattartással összefüggésben hígtrágya, trágyalé, csurgalékvíz kizárólag szivárgásmentes, szigetelt tartályban, medencében tárolható. A tároló anyagát úgy kell megválasztani, hogy az a korróziónak ellenálljon. Istállótrágyát szigetelt alapú, a csurgalékvíz összegyűjtésére szolgáló gyűjtőcsatornákkal és aknával ellátott trágyatelepen kell tárolni. A tárolókapacitásnak elegendőnek kell lenni legalább 4 havi istállótrágya és trágyalé tárolására.

(5) Az állattartó létesítmények a 3. mellékletben meghatározott, az állattartó építmények elhelyezésével kapcsolatos normatív szabályozás szerint helyezhetők el.

Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei
19. §

A települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló BM rendelet alapján Sármellék Község területe az III. katasztrófavédelmi osztályba tartozik.

A védőterületek és védőtávolságok szabályai
20 §

(1) A település közigazgatási területén belül található gyorsforgalmú utak, valamint az országos főutak külterületi szakaszai mellett a szabályozási a terven jelölt úttengelytől számított 100-100 m-es, az országos mellékutak külterületi szakaszai mellett 50-50 m-es védőtávolság előírt. A védőtávolságra a közúti közlekedésről szóló törvényben meghatározott előírások.

(2) A vízgazdálkodási - mederkezelési, karbantartási - szakfeladatok elvégzéséhez a vizek és közcélú vízi-létesítmények mentén a szabályozási tervben jelölt parti sávot kell biztosítani, melynek területére a magasabb szintű jogszabály rendelkezéseit kell alkalmazni.

(3) A nem közterületen haladó vízvezetékek, szennyvíz-nyomóvezetékek esetében a magasabb szintű jogszabály szerinti védősáv biztosítása szükséges. A védősáv területére a magasabb szintű jogszabályban megfogalmazott korlátozások vonatkoznak.

(4) A közlekedési és közműterület kivételével meglévő villamos közművek részére a szabályozási terv védősávokat - biztonsági sávokat - állapít meg, melynek területére a villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről szóló magasabb szintű jogszabály rendelkezéseit kell alkalmazni.

(5) A közlekedési és közműterület kivételével gázvezetékek nyomvonalára a szabályozási terv védősávokat - biztonsági övezetet - állapít meg, melyek területére a gáz csatlakozóvezetékekre, a felhasználói berendezésekre, a telephelyi vezetékekre vonatkozó műszaki biztonsági előírásokról és az ezekkel összefüggő hatósági feladatokról szóló magasabb szintű jogszabályban megfogalmazott korlátozások vonatkoznak.

(6) A szennyvíziszap lerakó telep szabályozási tervben jelölt telekhatártól számított 300 méteres védőtávolságán belül lakóépület, üdülőépület, oktatási, egészségügyi, szociális és igazgatási célú épület nem helyezhető el, kivéve a telepítésre kerülő, illetve már működő légszennyező források működésével összefüggő építményt.

A településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények
21.§

(1) Építési övezetek területén e rendelet szerinti zöldfelületet, a zöldfelület fásítását, valamint a szabályozási terven jelölt helyeken a telken belüli kötelező fásítást a telek szabályozási terv szerinti rendeltetésének megfelelő hasznosítása esetén biztosítani kell.

II. FEJEZET
RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

22.§

(1) Az szabályozási terv szerinti terület
a) beépítésre szánt területeit az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint
1. kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz)
2. ipari gazdasági (Gip)
3. különleges mezőgazdasági üzemi (Kmü)

b) beépítésre nem szánt területeit
1. közlekedési- és közműelhelyezési, hírközlési-,
   1.1. közúti- (Köu),
   1.2. légi- (Köl)
2. védelmi erdő- (Ev),
3. gazdasági erdő (Eg)
4. általános mezőgazdasági –(Má),
5. vízgazdálkodási terület (V)
6. természetközeli terület (Tk)
7. különleges beépítésre nem szánt kutatás-fejlesztési terület (Kb-kf)
8. különleges beépítésre nem szánt szennyvíziszap tározó terület (Kb-sz)

területeként (területfelhasználási egységként) lehet megkülönböztetni.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
23. §

(1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, mely rendeltetések között kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és szállás épület is elhelyezhető. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás elhelyezhető. Önálló lakó rendeltetésű épület nem létesíthető.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területek Gksz jelű övezetként jelöltek, mely övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a rendelet 2. mellékletében kerültek meghatározásra.

(3) A csarnok jellegű épület elhelyezésének korlátozásával érintett területen csarnok nem helyezhető el.

(4) Az új telephelyek területének legalább 30%-át fás növényzettel fedetten, a telekhatár mentén takarást biztosítva kell kialakítani

(4) A közlekedési és közműterületeken az építési használat megengedett határértékeire és a telekalakítás szabályaira vonatkozóan normatív korlátozás nincs.

Közúti közlekedési és közműterület
27. §

(1) A „Köu" jelű közúti közlekedési és közműövezetben elhelyezhető épület a közlekedést kiszolgáló, valamint a területet igénybe vevők ellátását szolgáló

a) kereskedelmi, szolgáltató,

b) a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő övezet területének kivételével üzemanyagtöltő állomás

rendeltetést tartalmazhat.

(2) A „Köu" jelű közúti közlekedési és közmű övezetében az utak és közművek építményeit az utak közlekedési szerepkörétől és a rendelkezésre álló területtől függően az 4. melléklet szerinti mintakeresztszelvények figyelembevételével kell kialakítani.

(3) A település közigazgatási területén belül a közlekedési hálózatot a rendelet 4. melléklete szerinti táblázatban foglaltak szerint kell kialakítani.

Légi közlekedési terület
28. §

(1) A „Köl" jelű légi közlekedési övezet a repülőtér és létesítményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A „Köl" jelű légi közlekedési övezet területén elhelyezhető

a) légi közlekedési építmény,

b) a légi közlekedést kiszolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató épület,

c) légi igazgatási épület.

Erdőterület
29. §

(1) Az erdőterületek rendeltetésük szerint „Ev" jelű védelmi-, és „Eg" jelű gazdasági erdő övezetekre tagozódnak.

(2) Az „Ev" jelű védelmi erdőövezetben közmű és út építményei, erdei kilátó, valamint magasles kivételével egyéb építményt elhelyezni nem lehet.

(3) Az „Eg" jelű gazdasági erdőövezetben az erdőgazdálkodással és vadászattal összefüggő épület, kilátó valamint közmű és út építményei helyezhetők el.

(4) A közlekedési és közműterületeken az építési használat megengedett határértékeire és a telekalakítás szabályaira vonatkozóan normatív korlátozás nincs.

Közúti közlekedési és közműterület
27. §

(1) A „Köu" jelű közúti közlekedési és közműövezetben elhelyezhető épület a közlekedést kiszolgáló, valamint a területet igénybe vevők ellátását szolgáló

a) kereskedelmi, szolgáltató,

b) a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő övezet területének kivételével üzemanyagtöltő állomás

rendeltetést tartalmazhat.

(2) A „Köu" jelű közúti közlekedési és közmű övezetében az utak és közművek építményeit az utak közlekedési szerepkörétől és a rendelkezésre álló területtől függően az 1. függelék szerinti mintakeresztszelvények figyelembevételével kell kialakítani.

(3) A település közigazgatási területén belül a közlekedési hálózatot a rendelet 4. melléklete szerinti táblázatban foglaltak szerint kell kialakítani.

Légi közlekedési terület
28. §

(1) A „Köl" jelű légi közlekedési övezet a repülőtér és létesítményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A „Köl" jelű légi közlekedési övezet területén elhelyezhető

a) légi közlekedési építmény,

b) a légi közlekedést kiszolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató épület,

c) légi igazgatási épület.

Erdőterület
29. §

(1) Az erdőterületek rendeltetésük szerint „Ev" jelű védelmi-, és „Eg" jelű gazdasági erdő övezetekre tagozódnak.

(2) Az „Ev" jelű védelmi erdőövezetben közmű és út építményei, erdei kilátó, valamint magasles kivételével egyéb építményt elhelyezni nem lehet.

(3) Az „Eg" jelű gazdasági erdőövezetben az erdőgazdálkodással és vadászattal összefüggő épület, kilátó valamint közmű és út építményei helyezhetők el.

(4) Az „Ev” és az „Eg” jelű erdőövezetek telkein az építési használat megengedett határértékei és a telekalakítás szabályai e rendelet 2. mellékletében kerül meghatározásra.

Általános mezőgazdasági terület
30. §

(1) Az általános mezőgazdasági övezetekben a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.

(2) Az általános mezőgazdasági terület „Má-1”, „Má-2”, és „Má-3” jelű általános mezőgazdasági övezetekre tagozódik.

(3) Az általános mezőgazdasági övezetekben

a. csarnokot elhelyezni nem,

b. építményt létesíteni a hagyományos tájhasználathoz igazodó módon,

c. lakókocsit, lakókonténert, mobil lakóházat, egyéb mobilházat elhelyezni még ideiglenes jelleggel sem,

d. új állattartó telepet létesíteni a felszíni vizektől legkevesebb 200 méterre

lehet.

(4) Az általános mezőgazdasági övezetekben csak a legalább 80%-ban művelt telek esetében lehet építményt elhelyezni. A művelt telken a beépítés feltételeként az a művelési ág fogadható el, amely a telek művelt területének 60%-án meghatározó. Azon a vegyes művelésű telken, ahol egyik művelési ág sem éri el a 60%-ot, a legszigorúbb beépítési szabályokkal rendelkező művelési ágra vonatkozó előírás szerint lehet építményt elhelyezni.

(5) Az általános mezőgazdasági övezetek területén

a. szántó művelési esetén a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető

b. gyep, illetve rét vagy legelő művelési ágban lévő területen hagyományos, almos állattartó, a lovasturizmust szolgáló épületek, valamint a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető

c. gyümölcsös és kert művelési ágban lévő területen a termelést, feldolgozást szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető

(6) Az Má-1 jelű általános mezőgazdasági övezetek területén **birtokközpont** legalább 50 ha összterületű, a településen vagy a szomszédos településeken legfeljebb 50%-ban elhelyezkedő, mezőgazdasági művelés alatt álló birtoktesten alakítható ki. A birtokközpont telkén a mezőgazdasági használatot szolgáló gazdasági építmény, a tulajdonos számára szolgáló lakóépület, lovasturizmust szolgáló épületek helyezhetők el.

(7) A mezőgazdasági birtoktesten a (6) bekezdés szerinti birtokközpont mellett legfeljebb egy **kiegészítő központ** alakítható ki.

(8) Az Má-2 jelű övezet területén elhelyezkedő szántó művelési ágú területeken kizárólag út, közmű, vízgazdálkodási és vízkárelhárítási építmény helyezhető el, valamint 10 méter beépítési magasságot meghaladó építmény – a kizárólag kilátó rendeltetésű építmény és víztorony kivételével – nem létesíthető.

Vízgazdálkodási terület
31. §

(1) A „V" jelű vízgazdálkodási övezetbe tartoznak az önálló telekkel rendelkező és a szabályozási tervben kiszabályozott árkok, vízfolyások, árvízvédelmi töltések területei, a víztornyok, víztározók, vízműkutak telkei.

(2) A „V" jelű vízgazdálkodási övezetben csak a vízi, közlekedési és közműépítmények helyezhetők el.

(3) A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre a magasabb szintű jogszabályban megfogalmazott előírásokat be kell tartani. A vizek és közcélú vízilétesítmények – ezen belül a vízkárelhárítási létesítmények – fenntartási feladatainak meghatározásánál a magasabb szintű jogszabály rendelkezéseit kell alkalmazni.

Természetközeli terület
32. §

(1) A természetközeli terület a mocsarak, nádasok területe.

(2) A „Tk" jelű természetközeli övezetek területén épület nem helyezhető el.

(3) Az övezetek területén zavaró lég-, zaj- és fényszennyező tevékenység nem folytatható. A terület feltöltése és a természetes vízháztartás megváltoztatása tilos.

Különleges kutatás-fejlesztési terület
33. §

(1) A különleges kutatás-fejlesztési beépítésre nem szánt „Kb-kf" jelű övezetben a kutatás fejlesztéshez tartozó építmények, és e rendeltetést kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek helyezhetők el, illetve az övezet területe e rendeltetés szerint hasznosítható.

(2) A „Kb-kf" jelű övezet telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályait e rendelet 2. melléklete tartalmazza.

Különleges szennyvíziszap-tározó terület
34. §

(1) A különleges szennyvíziszap-tározó beépítésre nem szánt „Kb-sz" jelű övezetben a rendeltetéséhez tartozó és az azt kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek helyezhetők el, illetve az övezet területe e rendeltetés szerint hasznosítható.

(2) A „Kb-sz” jelű övezet telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályait e rendelet 2. melléklete tartalmazza.

III. FEJEZET
Záró rendelkezések

35. §

(1) Jelen rendelet csak az 1. számú melléklet szerinti szabályozási tervvel együtt értelmezhető és használandó.

(2) E rendelet 2019. …….-án/-én lép hatályba, előírásait a hatályba lépést követően induló ügyekben kell alkalmazni.

(3) E rendelet a község közigazgatási területére vonatkozó 3/2003. (III. 14.) rendeletével elfogadott helyi építési szabályzatot és annak mellékletét képező szabályozási tervet hatályon kívül helyezi.

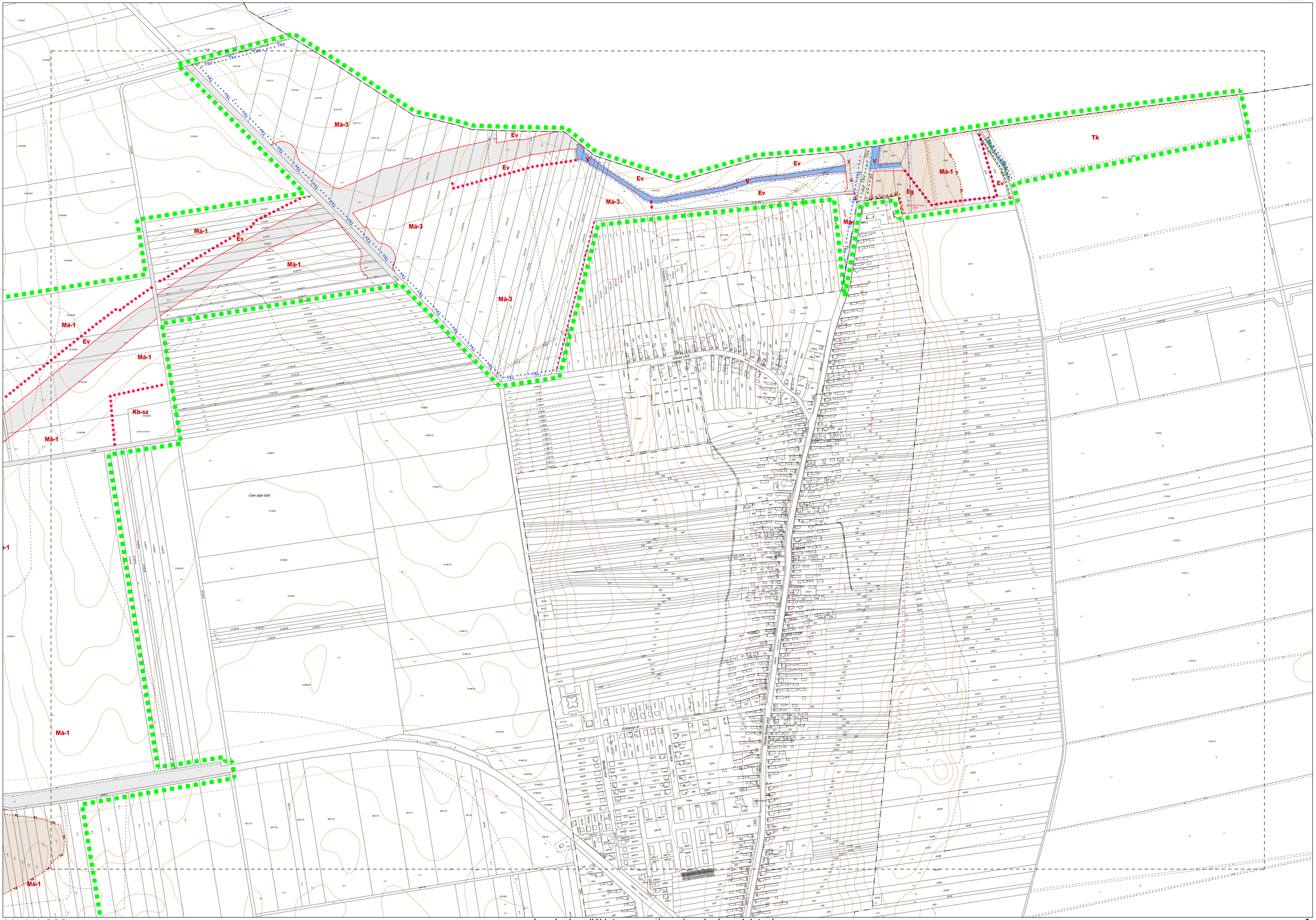
Kelt: Sármellék, 2021. év…… hó …… nap

Horváth Tibor
polgármester

Hetesi Krisztina
jegyző

Kihirdetve: Sármellék, 2021. év…… hó …… nap

Hetesi Krisztina
jegyző

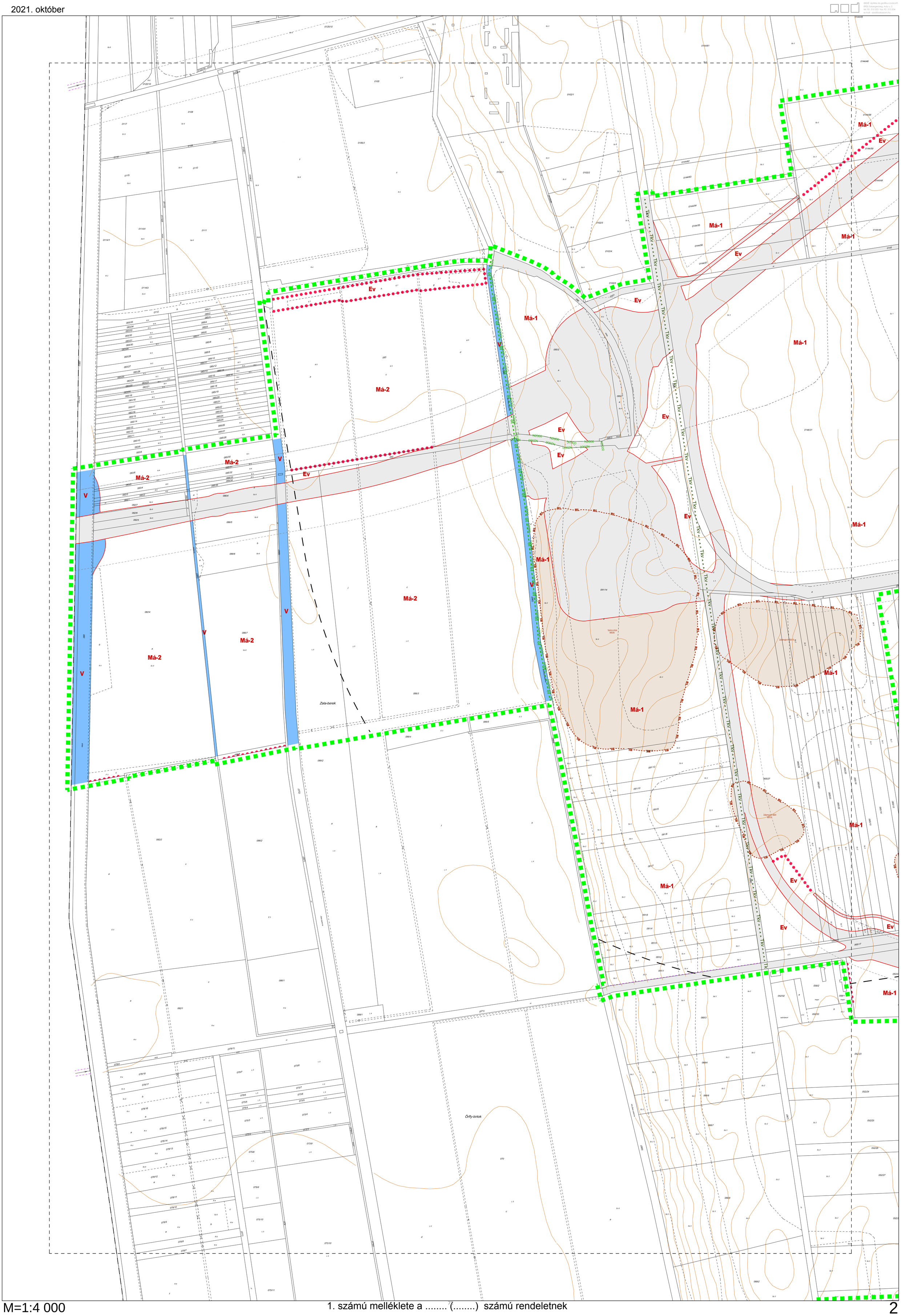


M=1:4 000

1. számú melléklete a ..... (.....) számú rendeletnek

2021. október

ADD építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: add@zalaszam.hu

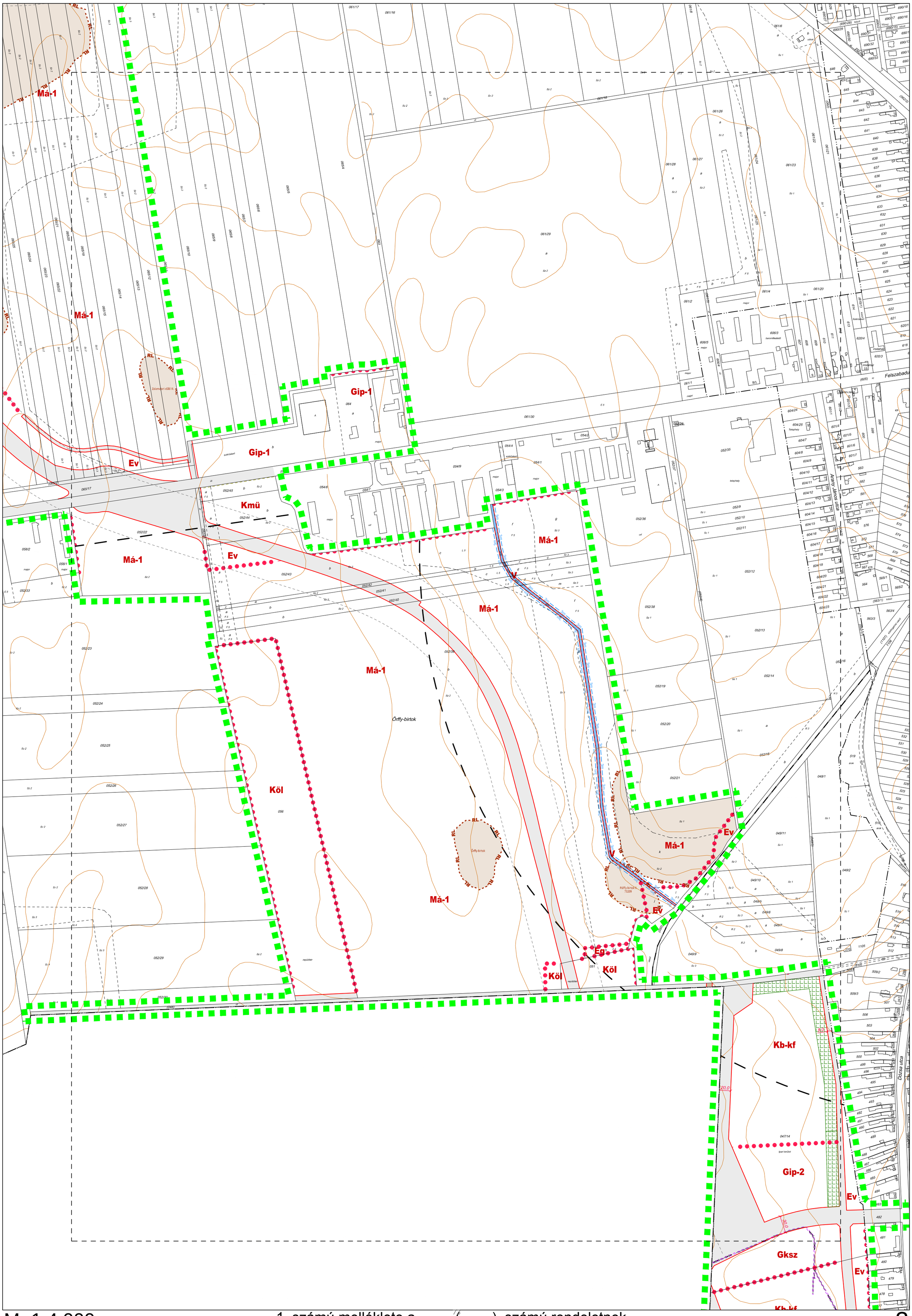


M=1:4 000

1. számú melléklete a ..... (.....) számú rendeletnek

2021. október

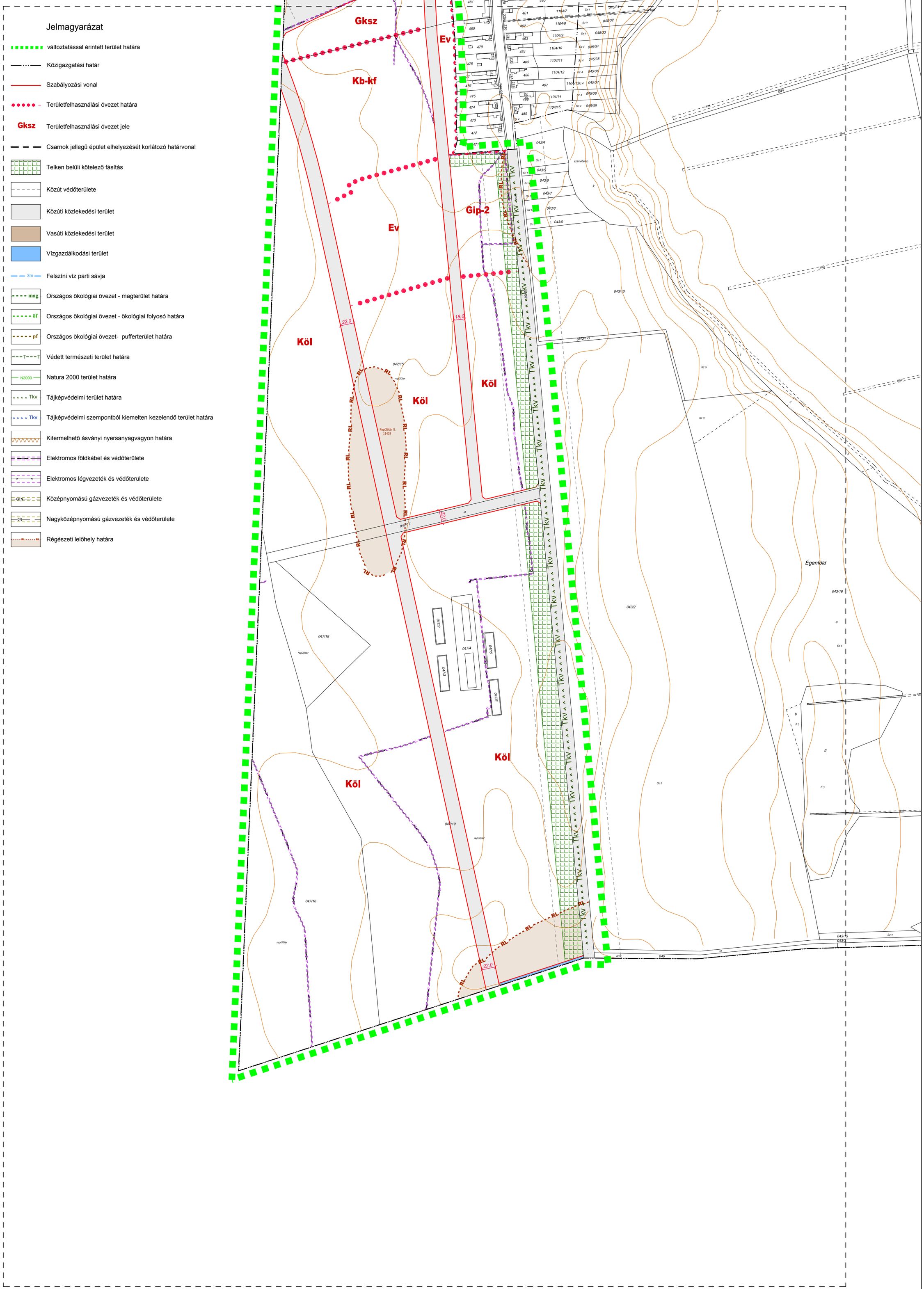
aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalaszam.hu



M=1:4 000

1. számú melléklete a ..... (.....) számú rendeletnek

aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalaszam.hu



2. melléklet a …../20….. (…….) önkormányzati rendelethez

Az építési övezetek és övezetek telekalakítási és beépíthetőségi előírásainak táblázata

Övezet jele	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (%/m2)	Beépíthető legkisebb telekterület (ha)	Kialakítható legkisebb zöldfelület (%)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság /utcai párkány magasság/ homlokzat-magasság (m)	Oldalkert mértéke (m)	Kialakítható legkisebb telekszélesség és telekterület (m/m^2)
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint							
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület							
Gksz	szabadon álló	50/-		30	12,5 / - / -	4	25/2000
Ipari gazdasági terület							
Gip-1	szabadon álló	30/-		50	12,5 / - / -	4	50/5000
Gip-2	szabadon álló	40/-		30	12,5 / - / -	4	30/3000
Különleges terület							
K-mü	szabadon álló	30/-		40	8 / - / -	4	50/5000
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT területek							
Erdőterület							
Eg	szabadon álló	0,5/-		95	7,5 / - / -	6	nem korlátozott
Ev		0/-		95			nem korlátozott
Mezőgazdasági terület							
Má-1	szabadon álló	szántó: 0,3%/ max. 1000m2 *; gyep, rét, legelő: 1%/max 1000m2 *; gyümölcsös: 1%/max 1000 m2*; kert: 1%/max. 700 m2*; birtokközpont: a birtoktesthez tartozó telkek összterületének 1%-a/max. 3000m2; legfeljebb egy kiegészítő birtokközpont a birtokközponthoz csatlakozva: 25% / max. 2 000m2	szántó: 20 ha; gyep, rét, legelő: 5 ha; gyümölcsös: 3 ha; kert: 2 ha; birtokközpont: 2 ha (50 ha birtoktest esetén); legfeljebb egy kiegészítő birtokközpont a birtokközponthoz csatlakozva: 0,5 ha		7,5 / - / -		nem korlátozott
Má-2, Má-3	szabadon álló	szántó: 0,3%/max. 1000 m2 *; gyep, rét, legelő: 1%/max. 1000m2 *; gyümölcsös: 1%/max. 1000m2 *; kert: 1%/max. 700m2 *; **birtokközpont nem hozható létre**	szántó: 20 ha; gyep, rét, legelő: 5 ha; gyümölcsös: 3 ha; kert: 2 ha; **birtokközpont nem hozható létre**		7,5 / - / -		nem korlátozott
Különleges beépítésre nem szánt-,							
Kb-kf	szabadon álló	10		50	nem korlátozott	4	40/3000
Kb-sz	szabadon álló	10			nem korlátozott	4	övezet területe

* a lakó rendeltetés legfeljebb a teljes beépítettség 20%-a lehet

3. melléklet a helyi építési szabályzatról szóló ../2021. (…) önkormányzati rendelethez

Az állattartó építmények elhelyezésével kapcsolatos normatív szabályozás táblázata

Az állattartó építmények és ehhez tartozó trágyatárolók megengedett legkisebb telepítési távolsága

	állatlétszám (db)	Állattartó építmény távolsága (méter)		
		minden állandó emberi tartózkodásra szolgáló épülettől (kivétel saját tulajdonú lakó- és gazdasági épület), valamint kúttól		oktatási, egészségügyi, szociális funkciójú épületektől
		állattartó épület	trágyatároló	
20kg-nál kisebb súlyú állat (baromfi, nyúl, stb.) tartására szolgáló épület, és ehhez tartozó trágyatároló esetén	100 alatt	15	30	50
	101-2000	50	100	100
	2000 fölött	100	200	300
20-200 kg súlyú állat (sertés, juh, kecske, stb.) tartására szolgáló épület, és ehhez tartozó trágyatároló esetén	1-10	15	30	50
	11-50	50	100	100
	50 fölött	200	200	300
200kg-nál nagyobb súlyú állat (ló, szarvasmarha, stb.) tartására szolgáló épület, illetve az ehhez tartozó trágyatároló esetén	1-5	15	30	50
	6-30	50	100	100
	30 fölött	200	200	300

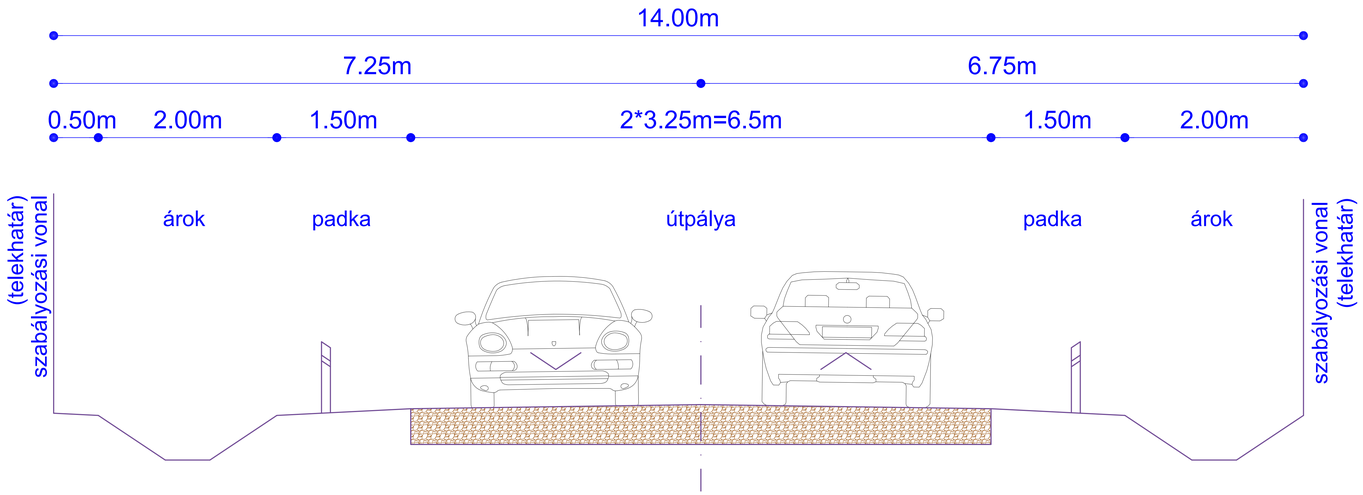
A tenyésztett állatokat kifejlett állapotban lévő súlyuk alapján kell a megfelelő kategóriába sorolni.

4. melléklet - A meglévő és tervezett közlekedési hálózati elemek szabályozása

Sorszám	*Út jele (száma, neve, vagy hrsz.-a)*	*Kategóriai besorolás*	*Szabályozási szélesség, (védőtávolság)*	*Közúti tervezési osztály (KTSZ szerint)*	*Hálózati szerep (OTÉK szerint)*	*Tulajdonos*	*Szabályozási szélesség mintakeresztszelvénnyel igazolandó*
KÖu-1	**M76 (Balatonszentgyörgy-Zalaegerszeg-Körmend) autóút**	**K.II.**	**60m (100-100M)**	**Autóút**	**Gyorsforgalmú út**	**Állami**	**nem**
KÖu-2	**76. számú (Balatonsztgyörgy-Zalaegerszeg-Nádasd) másodrendű főút**	**K.IV.**	**min. 14m (50-50m)**	**II. rendű főút**	**Országos mellékút**	**Állami**	**igen (1)**
		B.IV.	**min. 14m**				**igen (2)**
KÖu-3	**75. számú (Keszthely-Bak-Rédics) másodrendű főút**	**K.IV.**	**min. 14m (50-50m)**	**II. rendű főút**	**Országos mellékút**	**Állami**	**igen (1)**
KÖu-4	**Sámellék reptéri bekötő út**	**K.V.**	**min. 20m (50-50m)**	**Bekötő út**	**Országos mellékút**	**Állami**	**igen (3)**
KÖu-5	**7509 jelű (Sármellék-Alsópáhok) összekötő út**	**K.V.**	**min. 18m (50-50m)**	**Összekötő út**	**Országos mellékút**	**Állami**	**igen (4)**
		B.V.	**min. 14m**				**igen (5)**
KÖu-6	**6831 jelű (Zalakomár-Sármellék) összekötő út**	**K.V.**	**min. 22m (50-50m)**	**Összekötő út**	**Helyi gyűjtőút**	**Önkormányzat**	**igen (6)**
		B.V.	**min. 16 m**				**igen (7)**
KÖu-7	**75111 jelű - Sármellék bekötő út**	**K.V.**	**min. 14m (50-50m)**	**Bekötő út**	**Helyi gyűjtőút**	**Önkormányzat**	**igen (8)**
		B.V.	**min. 10 m**				**igen (9)**
KÖu-8	**Belterületi kiszolgáló utak**	**B.VI.**	**min. 8m (új utakánál min. 12m)**	**Lakóút**	**Kiszolgáló út**	**Önkormányzat**	**igen (10)**
KÖu-9	**Külterületi mezőgazdasági és ipari utak**	**K.VI.**	**min. 6m**	**Mezőgazdasági út szervízút**	**Kiszolgáló út**	**Önkormányzat**	**igen (11)**
KÖu-10	**Országos kerékpárút**	**B.VII. / K.VII.**	**-**	**Kerékpárút**	**Kerékpárút**	**Önkormányzat**	**nem**
KÖu-11	**Térségi kerékpárút**	**B.VII. / K.VII.**	**-**	**Kerékpárút**	**Kerékpárút**	**Önkormányzat**	**nem**
KÖu-12	**Helyi kerékpárút**	**B.VII. / K.VII.**	**-**	**Kerékpárút**	**Kerékpárút**	**Önkormányzat**	**nem**
KÖk-1	**Vasútvonal (Sármellék - Balatonszentgyörgy)**	**mellékvonal**	**10 m**	**-**	**egyvágányú vasút**	**MÁV**	**nem**
KÖk-2	**Vasútvonal (Sármellék iparvágány)**	**iparvágány**	**10 m**	**-**	**egyvágányú vasút**	**?**	**nem**
KÖl-1	**Hévíz-Balaton repülőtér**	**nyilvános nemzetközi repülőtér**	**-**	**-**	**-**	**Állami**	**nem**

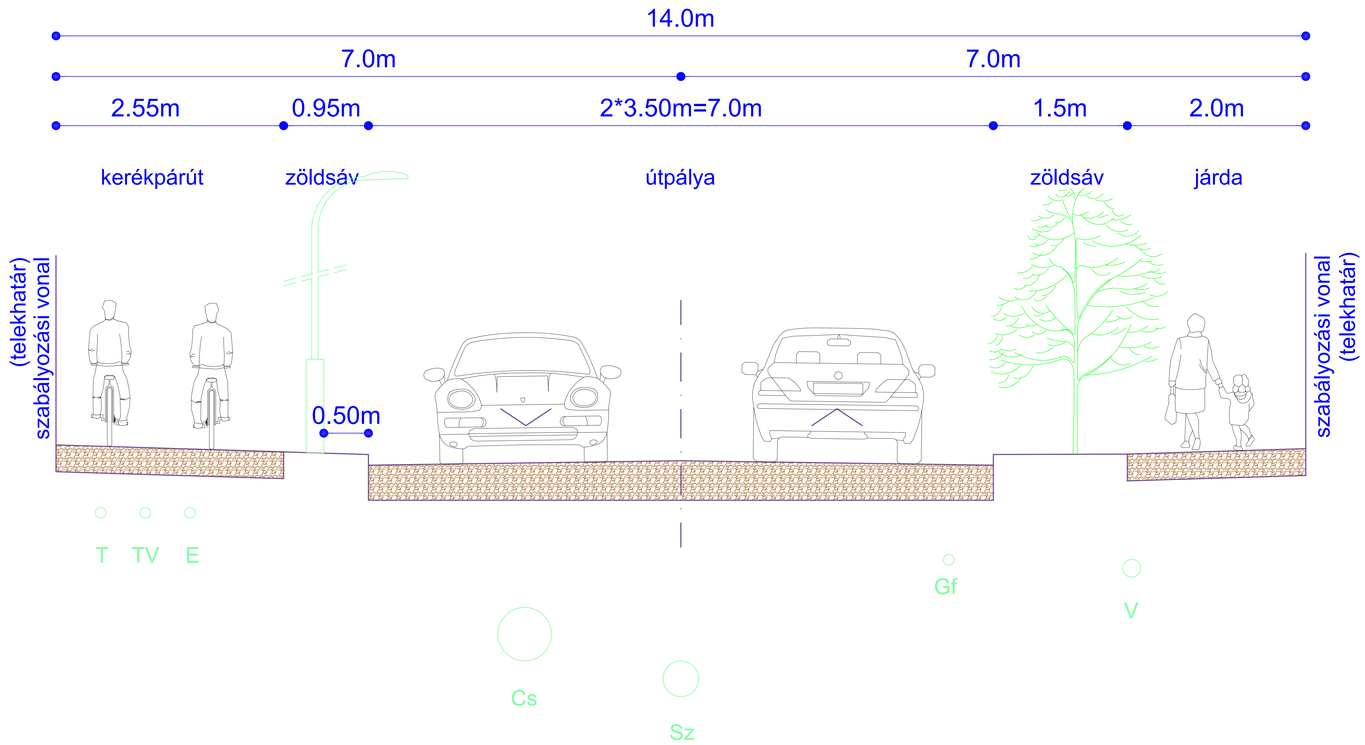
1 jelű mintakeresztszelvény - KÖu-2 és Köu-3

Országos főutak külterületi szakaszai



2 jelű mintakeresztszelvény KOu-2

Országos főutak belterületi szakaszai

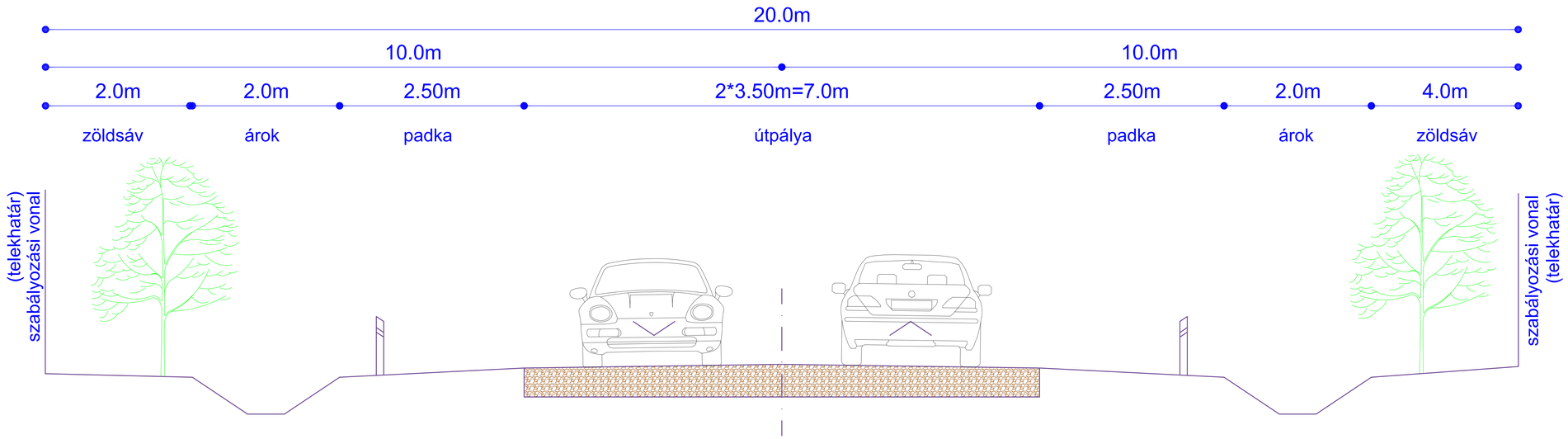


Jelmagyarázat:

- V vízvezeték
- Sz szennyvízcsatorna
- Cs csapadékcsatorna
- Gf gázvezeték
- T telefon földkábel
- TV televízió földkábel
- E elektromos földkábel

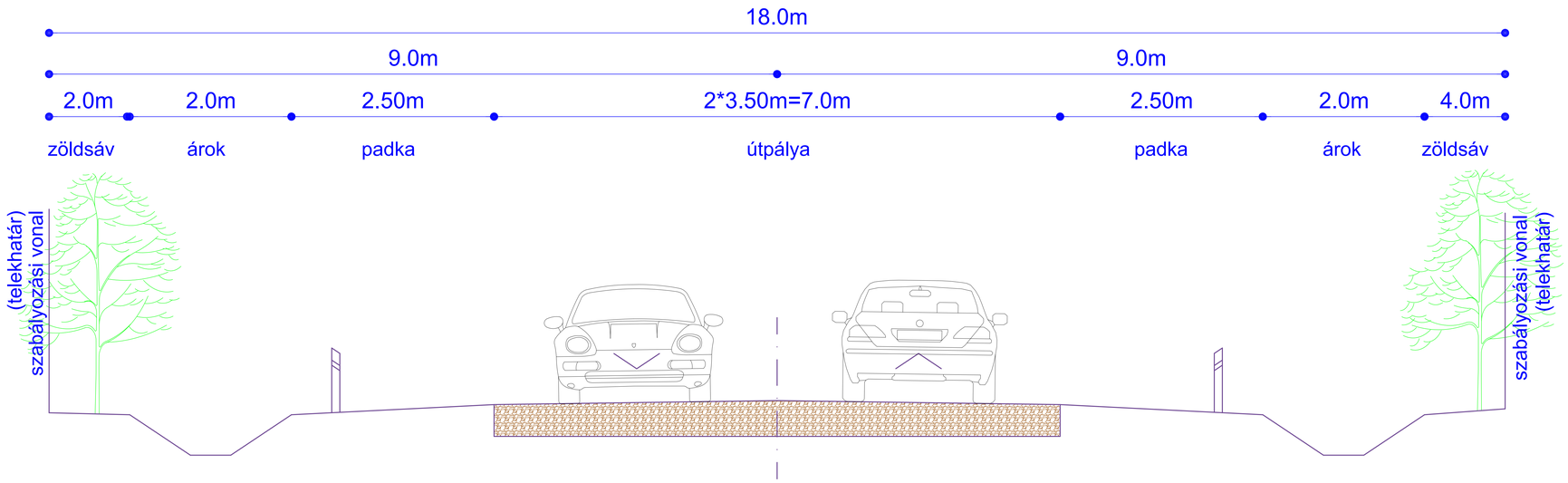
3 jelű mintakeresztszelvény - KÖu-4

Országos mellékutak külterületi szakaszai



4 jelű mintakeresztszelvény - KOu-5

Országos mellékutak külterületi szakaszai

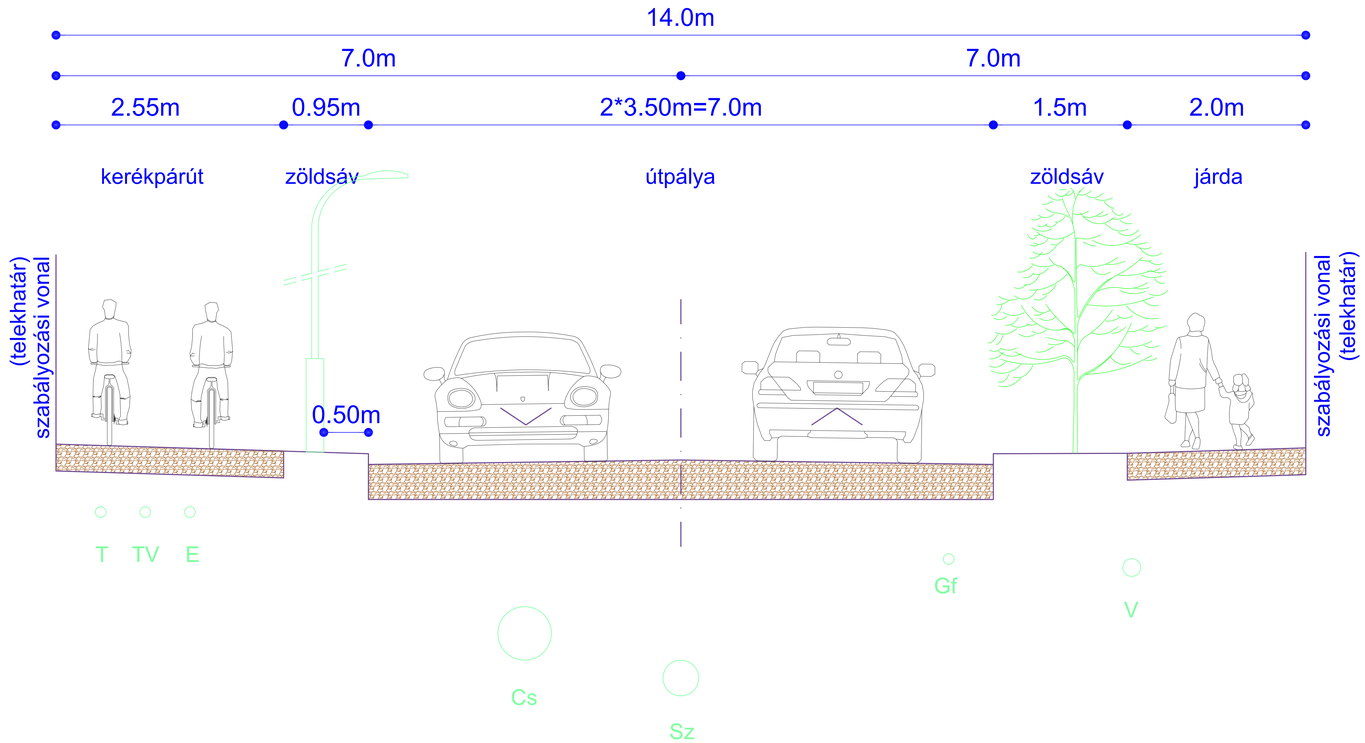


Jelmagyarázat:

- V vízvezeték
- Sz szennyvízcsatorna
- Cs csapadékcsatorna
- Gf gázvezeték
- T telefon földkábel
- TV televízió földkábel
- E elektromos földkábel

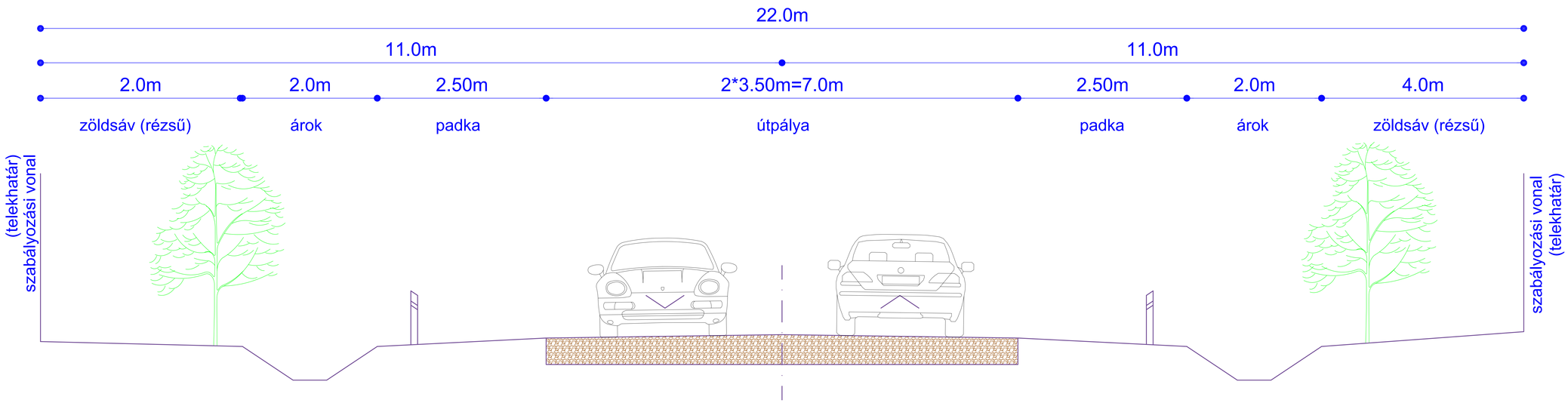
5 jelű mintakeresztszelvény - KÖu-5

Országos mellékutak belterületi szakaszai



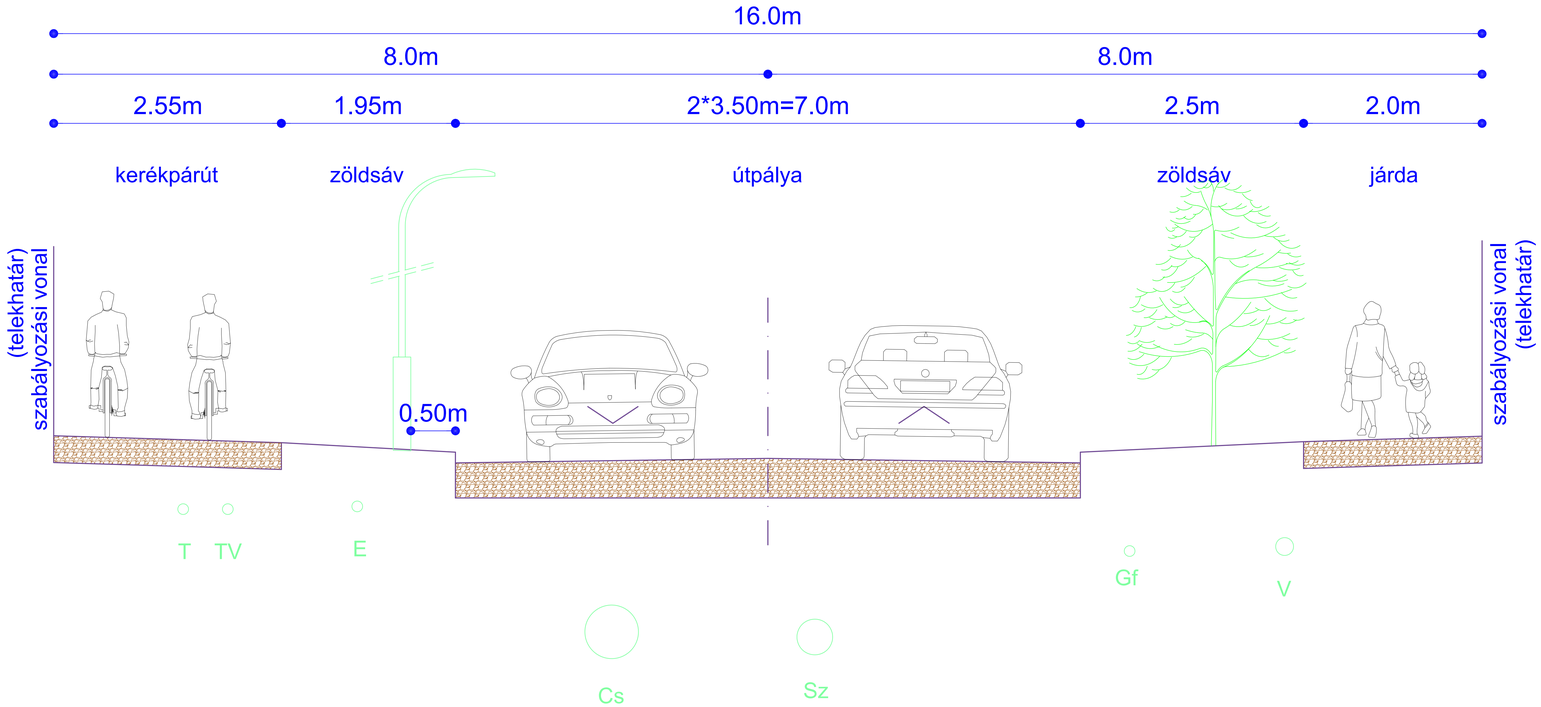
6 jelű mintakeresztszelvény - KÖu-6

Országos mellékutak külterületi szakaszai



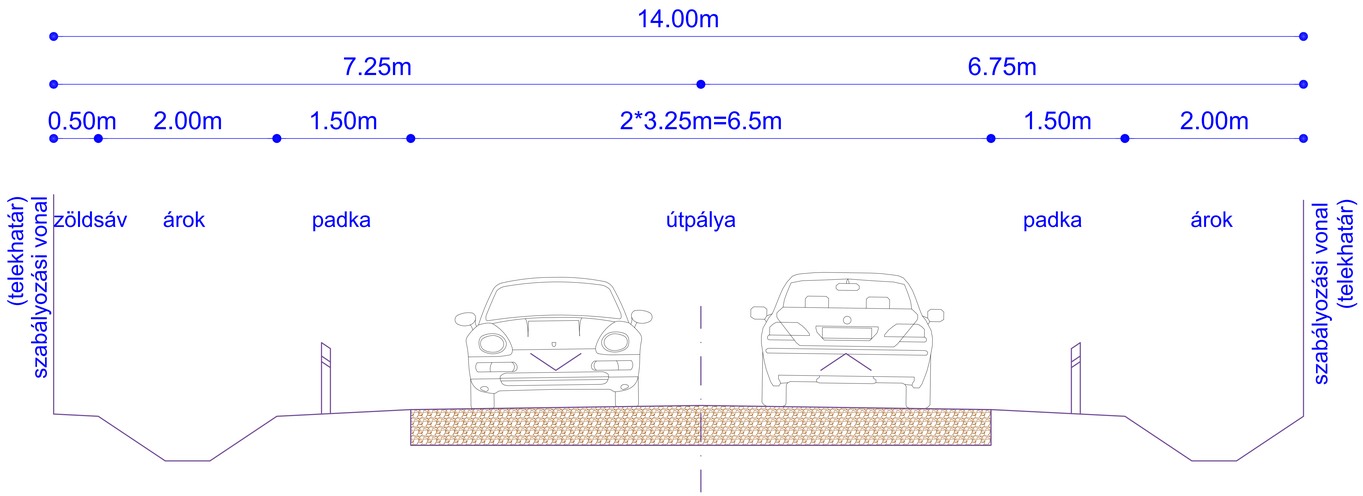
7 jelű mintakeresztszelvény KÖu-6

Országos mellékutak belterületi szakaszai



8 jelű mintakeresztszelvény KÖu-7

Országos mellékutak külterületi szakaszai



Jelmagyarázat:

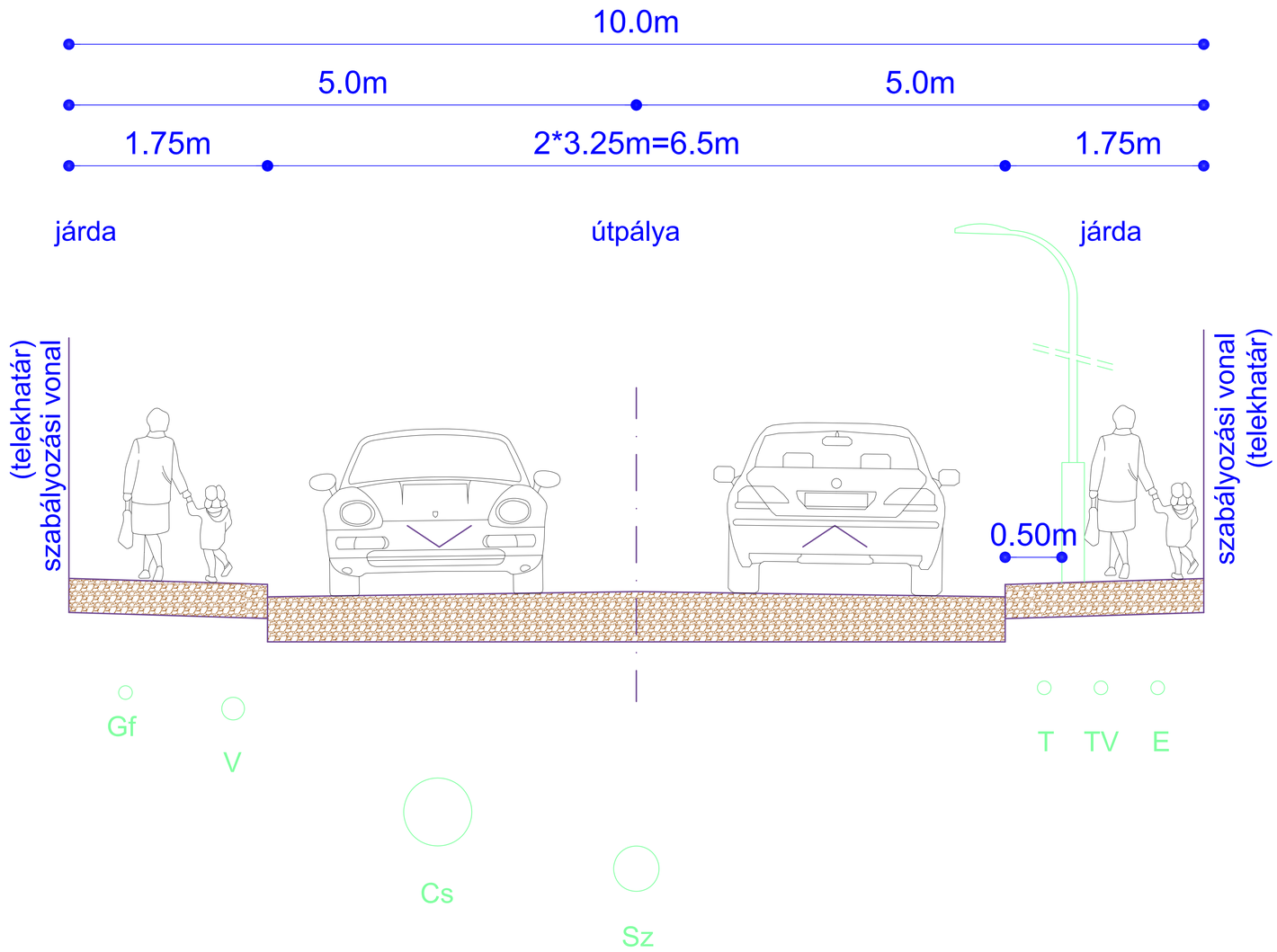
- V vízvezeték
- Sz szennyvízcsatorna
- Cs csapadékcsatorna
- Gf gázvezeték
- T telefon földkábel
- TV televízió földkábel
- E elektromos földkábel

9 jelű mintakeresztszelvény KÖu-7

Országos mellékutak belterületi szakaszai

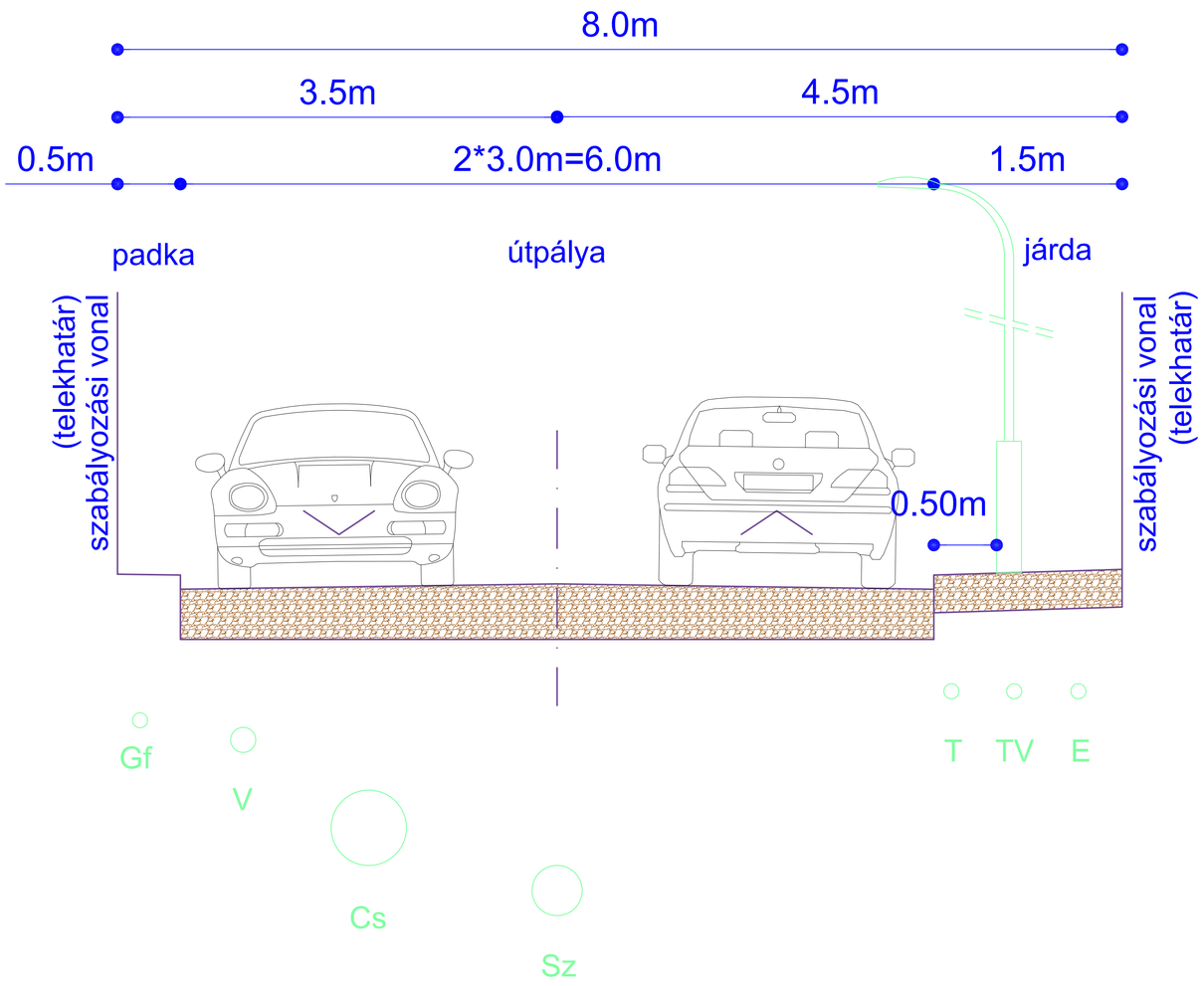
Jelmagyarázat:

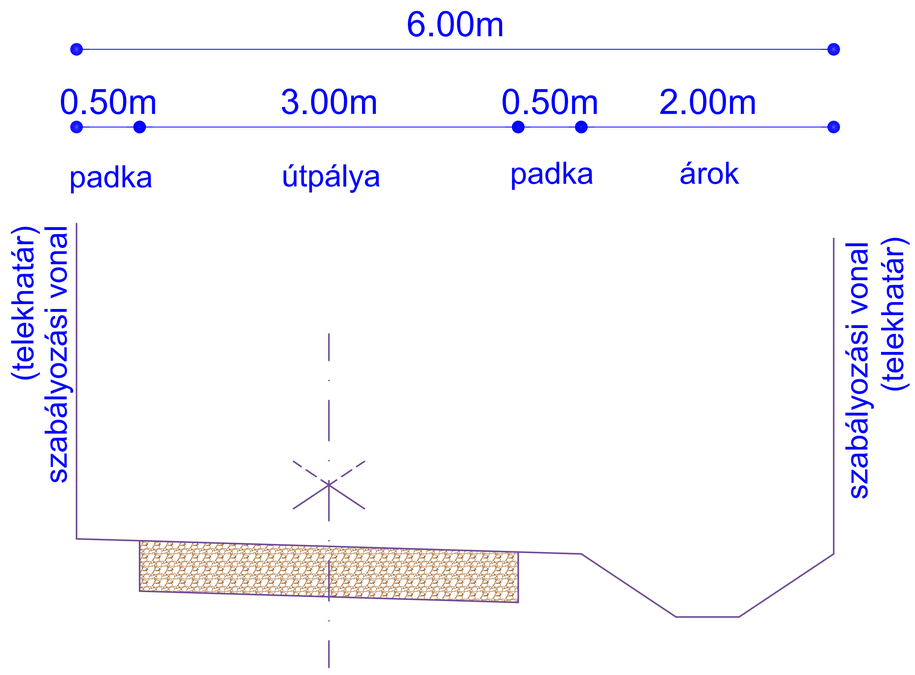
V vízvezeték
Sz szennyvízcsatorna
Cs csapadékcsatorna
Gf gázvezeték
T telefon földkábel
TV televízió földkábel
E elektromos földkábel



10 jelű mintakeresztszelvény KÖu-8

Kiszolgáló utak belterületi szakaszai
(kétrányú forglami renddel)



11 jelű mintakeresztszelvény KÖu-9

Kiszolgáló (föld) utak mintakeresztszelvénye
Külterületi mezőgazdasági utak
(javasolt kialakítása kitérőkkel)