

„Tófej Helyi Építési Szabályzatáról”

4. / 2006.(03.28.) számú Önkormányzati Rendelete

„Tófej Helyi Építési Szabályzatáról”

Tófej község Képviselőtestülete az 1990. évi LXV. törvény 16. §-ában, valamint az „Épített környezet alakításáról és védelméről” szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 6. §-ában kapott felhatalmazás alapján – az „Országos Településrendezési és Építési Követelményekről” szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendeletet (továbbiakban OTÉK), és a 2003. évi XXVI. törvényt az „Országos Területrendezési Tervről” figyelembe véve – az alábbi rendeletet alkotja:

I. FEJEZET Általános előírások

1. §

- (1) A rendelet hatálya Tófej község közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, telket alakítani, építési és bontási tevékenységet folytatni, épület, építmény rendeltetését megváltoztatni, valamint ilyen célra hatósági engedélyt adni – az általános érvényű jogszabályok mellett – e rendelet előírásainak és a rendelet elválaszthatatlan részét képező, a Konfer Plan Bt. által 2/2004. munkaszám alatt készített szabályozási terveknek megfelelően szabad.
- (3) Jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben a magasabb rendű jogszabályok rendelkezései az irányadóak.
- (4) Jelen rendelet 1. sz. függeléke: Művi értékvédelem – helyi védelem
- (5) ²Jelen rendelet 1. sz. melléklete a Zala Urbanistica Kft. által 3/ZU/2013. számú „Tófej község Településrendezési terv módosítás a Zalakerámia bányaterületére” elnevezésű szabályozási terve

A telekalakítás és az építés szabályai

2. §

- (1) Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak és a Szabályozási Tervnek megfeleljen.
- (2) Az épületeket, építményeket úgy kell elhelyezni és kialakítani, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, a környezet-, a táj-, a természet- és az építészeti-érték védelmi követelményeknek.
- (3) Amennyiben telekalakításra kizárólag valamely közterület rendezése céljából kerül sor, a telekalakítás akkor is engedélyezhető, ha a közterülettel érintkező telkek valamelyike a telekalakítást követően már nem lesz a rá vonatkozó övezeti előírásoknak megfeleltethető méretű (szélességű, vagy nagyságú). Az így keletkező telek beépítése az övezet többi előírásainak betartásával engedélyezhető.
- (4) Azokon a területeken, ahol a területfelhasználás vagy az építési övezet, övezet a Szabályozási Terv szerint megváltozik, a telekalakítás és az építés a változásnak megfelelően engedélyezhető. A telekalakítás megkezdéséig a jelenlegi művelési ág fenntartható és a művelés tovább folytatható.
- (5) Nyeles telek kialakítása abban az esetben engedélyezhető, amennyiben az meglévő telket érint, és sem közútról, sem magánútról nem lehet egyébként megközelíteni. Nyúlványos telek esetében az előkert mindig a teleknyúlvány felől értendő, a nyúlvány beszámítása nélkül.
- (6) Az új beépítésre szánt területeken építési engedély csak az építési telkek kialakítását és az övezetben előírt közművesítés elkészültét követően adható.
- (7) Meglévő épület a telek méretétől függetlenül felújítható és bővíthető, a többi vonatkozó övezeti előírás betartása mellett.

- (8) Meglévő épület elbontása utáni új épület építéskor az övezetben előírt paraméterek betartása – a telekre vonatkozók kivételével - kötelező.
- (9) A pusztaedericsi MOL FÖLDGÁZTÁROLÓ Rt. bányatelekén belül a bányavállalkozót szakhatóságként be kell vonni az építési engedélyezési eljárásokba.
- (10) A község közigazgatási területén található biztonsági övezettel rendelkező nyomvonalas és területigényes létesítmények esetében a biztonsági övezet mértékét – amennyiben a Szabályozási terv nem tartalmazza – külön jogszabály határozza meg. A biztonsági övezeten belül végzendő minden építési tevékenység végzése esetében a létesítmény üzemeltetőjének engedélyét be kell szerezni!

II. FEJEZET

Településszerkezet, területfelhasználás

3. §

- (1) ³A település igazgatási területének
- a) beépítésre szánt területei:
- Falusias lakóterület – Lf
 - Kertvárosias lakóterület - Lke
 - Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület – Gksz
 - Egyéb ipari gazdasági terület - Gip
 - Különleges terület –
Kt (temető)
Ke (egyházi)
Ksp (sportpálya)
Kb (bányák, nyersanyaglelőhelyek)
Kszt (szennyvíztisztító)
- b) beépítésre nem szánt területei:
- Általános mezőgazdasági terület – Mgá
 - Kertes mezőgazdasági terület – Mgk
 - Közlekedési és közmű terület –
KÖu (közúti közlekedési terület)
KÖk (kötőpályás közlekedési terület)
 - Vízgazdálkodási terület – V
 - Erdő terület –
Eg (gazdasági)
Ev (védelmi)
Et (turisztikai)

Különleges beépítésre nem szánt terület – Kb (bánya)

- (2) A beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek (területfelhasználási egységek), valamint az építési övezetek és az övezetek határvonalait a szabályozási tervek tartalmazzák.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Az építési övezetek általános előírásai

4. §

- (1) A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeket jelen rendelet környezetvédelmi rendelkezései tartalmazzák.
- (2) Az közművesítettség mértéke az egyes övezetekben külön meghatározott.

Lf jelű Falusias lakóövezetek

5. §

- (1) Az övezetben elhelyezhető:
- a) 1-2 lakásos lakóépület,
 - b) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
 - d) kézműipari építmény,
 - e) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - f) sportépítmény.
- (2) Csak a következő melléképítmények helyezhetők el:
- a) közműbecsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy (szennyvízgyűjtő akna csak Hencsepuszta területén!),

- c) hulladéktartály tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal, 1,5 m² alapterülettel),
 - d) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
 - e) kerti épített tűzrakóhely, háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - f) kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
 - g) állatkifutó, trágyatároló, komposztáló,
 - h) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
 - i) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.
- (3) Falusias lakóövezetben állattartást szolgáló épületek, építmények és melléképületek elhelyezése csak a helyi Önkormányzat érvényes állattartási rendeletében foglaltak betartásával lehetséges.
- (4) Az egyes övezetekre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, építménymagasság, beépítettség, telekterület – a Szabályozási Terv az alábbiak szerint tartalmazza:

Övezeti jel:	Beépítési mód	Legnagyobb beépítés (%)	Legkisebb – legnagyobb építménymagasság (m)	Legkisebb telekterület (m ²)	Legkisebb zöldfelület (%)
Lf1	O	30	K-4,5	K	40
Lf2	O	30	K-5,0	K	40
Lf3	O	30	0-4,5	K	40
Lf4	O	30	0-4,5	1000	40
Lf5	O	30	0-4,5	1500	40
Lf6	O	30	0-4,5	800	40
Lf7	O	30	K-4,5(6,0)	K	40
Lf8	O	30	K-4,5	K (1500)	40

O – oldalhatáron álló

K – kialakult

- (5) Az övezetekben:
- a) az előkert mérete 5,0 - 8,0 m között lehet;
 - b) az oldalkert legkisebb mérete megegyezik az övezetben előírt legnagyobb építménymagasság (4,5 – 6,0 m) mértékével;
 - c) a hátsókert mérete nem lehet kisebb sem 6,0 méternél, sem az építmény hátsókertre néző tényleges építménymagasságánál.
- (6) Az építési hely egyik határvonala a telek azon oldalhatára, ami az építés helye szerinti utcaszakaszon belül (amennyiben lehetséges 5-5 beépített telek jobbra és balra) a meglévő épületek elhelyezéséből adódóan a legjellemzőbb.
Az új beépítésre szánt területeken az északi, illetve a Szabályozási Terven külön építési hellyel jelölt oldalhatár.
- (7) A teleknagyságnál meghatározott K-kialakult állapot azt jelenti, hogy meglévő telek nagysága abban az esetben változtatható (=csökkenthető vagy növelhető) új telek kialakítása érdekében, amennyiben az alábbi előírások teljesülnek:
- a) üres telek esetében:
 - o a telekalakítással érintett tel(k)ek továbbra is beépíthető(k) marad(nak), és
 - o a jelen § (8) bekezdésében előírt minimális telekszélességek betarthatók.
 - b) beépített telek esetében:
 - o a meglévő épület(ek)től legalább az övezetben előírt oldal- és hátsókert minimális mérete megtartható.
- (**Lf8 jelű** övezetben legalább a zárójelben szereplő méretben kell az új telket kialakítani)
- (8) Meglévő telek beépíthető, ha legkisebb szélességi mérete 14,0 m-nél, új telek kialakítása esetén 18,0 m-nél nem kevesebb.
- (9) Az új épületeket, építményeket a meglévő állapothoz igazodóan kell elhelyezni és kialakítani úgy, hogy azok a szomszédos telkek beépítését és rendeltetésszerű használatát ne akadályozzák. Továbbá:
- a) a fő funkciójú épületek tetőfedése hullámpala, bitumenes hullámlemez és fém trapézlemez nem lehet,
 - b) a tető hajlásszöge:
 - **Lf1, Lf7 és Lf8 övezetekben** 35-45° közötti,
 - **Lf2, Lf3, Lf4, Lf5 és Lf6 övezetekben** 30-45° közötti lehet;

- (10)⁴Falusias lakóövezetben a mély fekvésű, vizenyős (elsősorban a 180 méter Bf. rétegvonal alatti ár- ill. belvív veszélyesnek ismert) területeken:
- az építmények elhelyezésekor javasolt talajmechanikai vagy hidrogeológiai vizsgálat végzése a beépítés alkalmasságának igazolása érdekében;
 - a fő funkciójú épületek földszinti padlószintjének az út mindenkori koronaszintje felett legalább 30 cm-rel kell lennie.
-
- (11)Terepszint alatti építmény alapterületének nagysága a fő funkciójú épület bruttó alapterületének mértékét legfeljebb 10%-kal haladhatja meg.
- (12)A lakóövezet telkeit teljes közművesítéssel kell ellátni. Hencsepuszta területén legalább részleges közművesítés megengedett, de a szennyvíztárolás kizárólag az illetékes Vízügyi Hatóság által engedélyezett zárt szennyvízgyűjtőben történhet. Amíg a zárt szennyvízgyűjtő el nem készül, használatba vételi engedély nem adható ki.
- (13)Az egyes telkek rendeltetésének megfelelően a szükséges számú gépkocsik elhelyezését telken belül kell megoldani.

Lke jelű Kertvárosias lakóövezet

6. §

- (1) Az övezetben elhelyezhető:
- legfeljebb négylakásos lakóépület,
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület,
 - kivételesen elhelyezhető a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény.
- (2) Csak a következő melléképítmények helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy,
 - hulladékártály tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal, 1,5 m² alapterülettel),
 - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
 - kerti épített tűzrakóhely, háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
 - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.
- (3) Kertvárosias lakóövezetben állattartást szolgáló épületek, építmények és melléképületek elhelyezése kizárólag a helyi állattartási rendeletben előírtak betartásával lehetséges.
- (4) Az egyes övezetekre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, építménymagasság, beépítettség, telekterület – a Szabályozási Terv az alábbiak szerint tartalmazza:

Övezeti jel:	Beépítési mód	Legnagyobb beépítés (%)	Legkisebb – legnagyobb építménymagasság (m)	Legkisebb telekterület (m ²)	Legkisebb zöldfelület (%)
Lke	Z/Ikr	30	0-6,0	K	40

Z - zárt sorú

Ikr – ikres

K – kialakult

- (5) Az övezetben:
- az előkert mérete a kialakult állapotnak megfelelő;
 - az oldalkert mérete (pl. saroktelek vagy hátsókert irányú épületszárny esetén) nem lehet kisebb sem 3,0 m-nél, sem az építmény oldalkertre néző tényleges építménymagasság felénél;
 - a hátsókert mérete nem lehet kisebb sem 6,0 m-nél, sem az építmény hátsókertre néző tényleges építménymagasságánál.
- (6) Az épületeket az övezetben kialakult oldalhatárra kell helyezni.
- (7) A teleknagyságnál meghatározott K-kialakult állapot azt jelenti, hogy meglévő telek további osztása abban az esetben engedélyezhető, ha a meglévő épület(ek)től az oldal- és hátsókert legkisebb mérete megtartható.

- (8) Az új épületeket, építményeket a meglévő állapothoz igazodóan kell elhelyezni és kialakítani úgy, hogy a szomszédos telkek beépítését és rendeltetésszerű használatát ne akadályozzák. Továbbá:
- az épületek tetőfedése hullámpala, bitumenes hullámlemez és fém trapézlemez nem lehet,
 - a tető hajlásszöge 30-35° közötti lehet,
 - tetőtér beépítés csak térdfal emelés nélkül valósítható meg.
- (9) Terepszint alatti építmény alapterületének nagysága a fő funkciójú épület bruttó alapterületének mértékét legfeljebb 10%-kal haladhatja meg.
- (10) A lakóövezet telkeit teljes közművesítéssel kell ellátni.
- (11) Az egyes telkek rendeltetésének megfelelően a szükséges számú gépkocsik elhelyezését telken belül kell megoldani.

Vtk jelű Településközpont vegyes övezet 7. §

- (1) A településközpont vegyes övezetben elhelyezhető:
- lakóépület,
 - igazgatási épület,
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - sportépítmény.
- (2) A településközpont vegyes övezetben kivételesen sem helyezhető el:
- parkolóház, üzemanyagtöltő,
 - nem zavaró vagy zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
 - önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (3) Az egyes övezetekre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, építménymagasság, beépítettség, telekterület – a Szabályozási Terv az alábbiak szerint tartalmazza:

Övezeti jel:	Beépítési mód	Legnagyobb beépítés (%)	Legkisebb – legnagyobb építménymagasság (m)	Legkisebb telekterület (m²)	Legkisebb zöldfelület (%)
Vtk1	SZ	30	K	K	20
Vtk2	SZ	50	0-6,0	3000	20

SZ – szabadon álló

K – kialakult

- (4) Az övezetekben:
- az előkert legkisebb mérete 10,0 m;
 - az oldalkert legkisebb mérete megegyezik az övezetben előírt legnagyobb építménymagasság (6,0 m) mértékével;
 - a hátsókert mérete nem lehet kisebb sem 6,0 méternél, sem az építmény hátsókertre néző tényleges építménymagasságánál.
- (5) A teleknagyságnál meghatározott K-kialakult állapot azt jelenti, hogy új telek kialakítása akkor engedélyezhető, amennyiben a megmaradó és az újonnan kialakítandó telek szélességi mérete a jelen § (8) bekezdésben meghatározott minimális telekszélességre vonatkozó előírásoknak megfeleltethető lesz oly módon, hogy az övezetben előírt oldalkert a meglévő épülettől megtartható.
- (6) Az építménymagasságnál meghatározott K-kialakult állapot azt jelenti, hogy az építéssel érintett ingatlan közvetlenül szomszédos telkeken meglévő fő funkciójú épületek építménymagasságánál magasabb épület nem építhető.
- (7) Az övezetekben a beépíthető telek legkisebb szélességi mérete 20,0 m-nél kevesebb nem lehet.
- (8) Konkrét beruházási szándék esetén – az érintett ingatlan egészére készített, a végállapotot tartalmazó – elvi építési engedélytervben kell a beépítés paramétereit és feltételeit konkrétan meghatározni. A megvalósítás több ütemben, szakaszosan is történhet.
- (9) Településközpont vegyes övezetben:
- a közterületre néző épületrészek földszintjén lakás nem helyezhető el;
 - Vtk1** jelű övezetben a közterületi telekhatáron kerítés nem létesíthető, az előkertet is közhasználatú területként kell kezelni;
 - az épületek tetőfedése hullámpala, bitumenes hullámlemez és fém trapézlemez nem lehet,
 - a tető hajlásszöge 35-45° közötti lehet,

- (10) Terepszint alatti építmény alapterületének nagysága a fő funkciójú épület alapterületének mértékét legfeljebb 10%-kal haladhatja meg.
- (11) A településközpont vegyes övezet telkét teljes közművesítéssel kell ellátni.
- (12) A rendeltetésnek megfelelően a szükséges számú gépkocsik elhelyezését telken belül kell megoldani.

Gksz jelű Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet

8. §

- (1) Az övezetben elhelyezhető:
- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 - a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
 - igazgatási (iroda) épület,
 - üzemanyagtöltő.
- (2) A gazdasági övezetben kivételesen sem helyezhető el:
- sportépítmény,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - egyéb közösségi szórakoztató épület.
- (3) Az egyes övezetekre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, építménymagasság, beépítettség, telekterület – a Szabályozási Terv az alábbiak szerint tartalmazza:

Övezeti jel:	Beépítési mód	Legnagyobb beépítés (%)	Legkisebb – legnagyobb építménymagasság (m)	Legkisebb telekterület (m²)	Legkisebb zöldfelület (%)
Gksz1	SZ	60	K*	K	20**
Gksz2	SZ	40	K*	K	20

SZ – szabadon álló

K – kialakult

** A legnagyobb építménymagasságnál nagyobb magasság is engedélyezhető, ha azt az építmény funkciója indokolta teszi.*

*** A legkisebb zöldfelület mértékébe a szabályozási terven jelölt kötelező fásítás nem tartozik bele.*

- (4) Az övezetekben:
- az előkert legkisebb mérete 10,0 m;
 - az oldalkert legkisebb mérete megegyezik az övezetben előírt legnagyobb építménymagasság mértékével, de nem lehet kisebb az oldalkert felé néző tényleges építménymagasságnál;
 - a hátsókert mérete nem lehet kisebb 6,0 méternél, sem az építmény hátsókertre néző tényleges építménymagasságánál.
 - a teleknagyságnál meghatározott *K-kialakult* állapot azt jelenti, hogy a meglévő telek mérete akkor változtatható új telek kialakítása érdekében, amennyiben a megmaradó és az újonnan kialakítandó telek szélességi mérete a jelen § (5) bekezdésben meghatározott minimális telekszélességre vonatkozó előírásoknak megfeleltethető lesz, és az övezetben előírt oldal- és hátsókert a meglévő épülettől megtartható.
- (5) A kialakítható és beépíthető telek legkisebb szélességi mérete 20,0 méternél kevesebb nem lehet.
- (6) Terepszint alatti építmény alapterületének nagysága a fő funkciójú épület alapterületének mértékét legfeljebb 10%-kal haladhatja meg.
- (7) A gazdasági övezet telkét teljes közművesítéssel kell ellátni.
- (8) A rendeltetésnek megfelelően a szükséges számú gépkocsik elhelyezését telken belül kell megoldani.
- (9) Konkrét beruházási szándék esetén – az érintett ingatlan egészére készített, a végállapotot tartalmazó – elvi építési engedélytervben kell a beépítés paramétereit és feltételeit konkrétan meghatározni. A megvalósítás több ütemben, szakaszosan is történhet.
- (10) Az övezetekben az utcakép esztétikus formálása érdekében a következő rendelkezéseket is be kell tartani:
- a közterületről látszó épületek homlokzata kizárólag vakolt felületű lehet, a tetőfedés anyaga bitumenes hullámlemez, hullámpala és fém trapézlemez nem lehet;
 - kerítés építése nem kötelező, de amennyiben létesíteni kívánnak, úgy a közterülettel szomszédos telkek homlokvonalán kerítés csak élősövényből vagy élősövényvel takart módon készülhet;
 - az előkert közlekedési célra nem használt felületét kötelező parkosítani, vagy legalább többszintű növényzettel ellátni;

- d) új felszíni várakozóhely (parkoló) létesítése esetében minden megkezdett 3 db várakozóhely után 1 db nagy lombkoronát növelő fa telepítése kötelező;
 - e) meglévő személygépkocsi parkolót fa szerkezetű árnyékolóval kell ellátni;
 - f) a növényzet telepítése az érintett telken elhelyezendő épületre vonatkozó használatba vételi engedély kiadásának a feltétele;
 - g) a közterületről látszó tűzvíz medence csak esztétikus kivitelben építhető, összhatásában mesterséges tó hatását keltse.
- (11) A gazdasági övezetek telkén a lakótelkek felőli telekhatártól legalább 10 m-es sávban többszintű növényzet telepítése kötelező. (Lásd még: *Beültetési kötelezettség* előírásait)

Gip jelű Egyéb ipari gazdasági övezet

9. §

- (1) Az egyéb ipari övezet energiaszolgáltatási építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az egyéb ipari gazdasági övezetben az állandó emberi felügyelet miatt kivételesen elhelyezhető:
 - a) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.
- (3) Az egyéb ipari gazdasági terület védőtávolságát a külterületi szabályozási terv tartalmazza. Az övezetben és a védőterületen belül bármilyen új épület létesítéséhez a MOL FÖLDGÁZTÁROLÓ Rt. engedélye szükséges.
- (4) Az övezetre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, építménymagasság, beépítettség, telekterület – a Szabályozási Terv az alábbiak szerint tartalmazza:

Övezeti jel:	Beépítési mód	Legnagyobb beépítés (%)	Legkisebb – legnagyobb építménymagasság (m)	Legkisebb telekterület (m ²)	Legkisebb zöldfelület (%)
Gip	SZ	50	K*	K	20

SZ – szabadon álló

K – kialakult

** A legnagyobb építménymagasságnál nagyobb magasság is engedélyezhető, ha azt az alkalmazott technológia indokoltá teszi.*

- (5) Az övezetben állattartó épület, építmény nem helyezhető el!
- (6) Az övezetben az elő-, oldal- és hátsókert méretét a kialakult állapothoz igazodóan kell figyelembe venni.
- (7) A teleknagyságnál meghatározott K-kialakult állapot azt jelenti, hogy a meglévő telek további osztása nem engedélyezhető.
- (8) Terepszint alatti építmény alapterületének nagysága a technológiához szükséges nagyságú lehet.
- (9) A gazdasági övezet telkét teljes közművesítéssel kell ellátni.
- (10) A rendeltetésnek megfelelően a szükséges számú gépkocsik elhelyezését telken belül kell megoldani.

Üh jelű Hétfélig házas üdülőövezet

10. §

- (1) A hétfélig házas üdülőövezetben legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületek helyezhetők el.
- (2) Az övezetben az üdülőegységeket csoportos formában kell elhelyezni.
- (3) A területen elhelyezhető:
 - a) a terület rendeltetésével összefüggő egészségügyi, szociális épület,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
 - c) sportépítmény.
- (4) Üdülőövezetben csak a következő melléképítmények helyezhetők el:
 - a) közműbecsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladékártály tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal, 1,5 m² alapterülettel),
 - d) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
 - e) kerti épített tűzrakóhely, háztartási célú kemence,
 - f) kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
 - g) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,

- h) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.
- (5) Az övezetben állattartó épület – ha az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet másként nem rendelkezik, a lovasturizmust szolgáló lóistálló kivételével – és különálló árnyékszék, továbbá állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló és ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény – a terepszint alatti, fedett kialakítású kivételével – nem helyezhető el.
- (6) Az övezetre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, építménymagasság, beépítettség, telekterület – a Szabályozási Terv az alábbiak szerint tartalmazza:

Övezeti jel:	Beépítési mód	Legnagyobb beépítés (%)	Legkisebb – legnagyobb építménymagasság (m)	Legkisebb telekterület (m²)	Legkisebb zöldfelület (%)
Üh	SZ	20	0-4,5	K(720)	60

SZ – szabadon álló

- (7) A teleknagyságnál meghatározott K kialakult állapot meghatározás azt jelenti, hogy a meglévő telek felosztása nem feltétele a beépítésnek. Amennyiben mégis önálló telkek kialakításának az igénye merül fel, úgy egy telek nagysága nem lehet kisebb a zárójelben meghatározott (720,0 m²) méretnél. A kialakítandó telek legkisebb szélességi mérete nem lehet kisebb 22,0 m-nél.
- (8) Telekalakítás csak elvi építési engedély beszerzését követően végezhető. Az elvi engedélyben a beépítés lehetőségét az egész övezetre vonatkozóan kell tisztázni.
- (9) Amennyiben a meglévő telek felosztása nem történik meg, úgy az épületeket a Szabályozási terven jelölt építési helyen belül lehet elhelyezni.
- (10) Amennyiben a telkek kialakításra kerülnek, az övezetben:
- az előkert legkisebb mérete 2,0 m lehet;
 - az oldalkert legkisebb mérete megegyezik az övezetben előírt legnagyobb építménymagasság (4,5 m) mértékével;
 - a hátsókert mérete nem lehet kisebb sem 6,0 m-nél, sem az építmény hátsókertre néző tényleges építménymagasságánál.
- (11) Az övezet egészére vonatkozó konkrét beruházási szándék esetén a végállapotot tartalmazó elvi építési engedélytervben kell a beépítés paramétereit és feltételeit konkrétan meghatározni. A megvalósítás több ütemben, szakaszosan is történhet.
- (12) Az épületeket, építményeket az alábbiak szerint kell kialakítani:
- az épületek tetőfedése hullámpala, bitumenes hullámlemez és fém trapézlemez nem lehet,
 - a tető hajlásszöge 30-45° közötti lehet,
- (13) Terepszint alatti építmény a Szabályozási terven jelölt építési helyen belül létesíthető és alapterületének nagysága a fő funkciójú épület bruttó alapterületének mértékét nem haladhatja meg.
- (14) Az övezet teljes közművesítéssel kell ellátni. A szennyvízcsatorna-hálózat kiépítéséig legalább részleges közművesítés megengedett, de a szennyvíztárolás kizárólag az illetékes Vízügyi Hatóság által engedélyezett zárt szennyvízgyűjtőben történhet. Amíg a zárt szennyvízgyűjtő el nem készül, az épületekre használatba vételi engedély nem adható ki.
- (15) Az egyes telkek rendeltetésének megfelelően a szükséges számú gépkocsik elhelyezését telken belül kell megoldani.

Kt jelű Különleges övezet (temető)

11. §

- (1) Az övezetre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, építménymagasság, beépítettség, telekterület – a Szabályozási Terv az alábbiak szerint tartalmazza:

Övezeti jel:	Beépítési mód	Legnagyobb beépítés (%)	Legkisebb – legnagyobb építménymagasság (m)	Legkisebb telekterület (m²)	Legkisebb zöldfelület (%)
Kt	SZ	10	K-4,5*	K	40

SZ – szabadon álló

K – kialakult

** - az építménymagassági korlátozás nem vonatkozik harangtoronyra ill. haranglábra.*

- (2) Az övezetben a funkciónak megfelelő közművesítés szükséges.

- (3) Az övezetben csak sírhelyek és a temető üzemeltetéséhez szükséges építmények helyezhetők el.
- (4) A temető szabad felületeit fásítani kell.
- (5) A temető rendeltetésszerű működéséhez szükséges számú parkolóhelyek a temető előtti közterületen biztosítottak.

Ke jelű különleges övezet (egyházi)

12. §

- (1) Az övezetre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, építménymagasság, beépítettség, telekterület – a Szabályozási Terv az alábbiak szerint tartalmazza:

Övezeti jel:	Beépítési mód	Legnagyobb beépítés (%)	Legkisebb – legnagyobb építménymagasság (m)	Legkisebb telekterület (m²)	Legkisebb zöldfelület (%)
Ke	SZ	30	K	K	40

SZ – szabadon álló

K – kialakult

- (2) Az övezetben a funkciónak megfelelő közművesítés szükséges.
- (3) A meglévő templom mellett a hozzá kapcsolódó, vallással összefüggő rendeltetésű épületek helyezhetők el.
- (4) A funkcióhoz szükséges számú parkolót saját telken belül és a szomszédos közterületen kell biztosítani.
- (5) A felszíni várakozóhelyet fásítani kell. Minden megkezdett 4 várakozóhely után 1 db nagy lombkoronát növelő fa ültetése kötelező.

Kszt jelű különleges övezet (szennyvíztisztító)

13. §

- (1) Az övezetre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, építménymagasság, beépítettség, telekterület – a Szabályozási Terv az alábbiak szerint tartalmazza:

Övezeti jel:	Beépítési mód	Legnagyobb beépítés (%)	Legkisebb – legnagyobb építménymagasság (m)	Legkisebb telekterület (m²)	Legkisebb zöldfelület (%)
Kszt	SZ	10	-*	K	40

SZ – szabadon álló

K – kialakult

** Az építménymagasság nem meghatározható, a technológiából adódó szükséges magasság.*

- (2) Az övezetben a funkciónak megfelelő közművesítés szükséges.
- (3) Az övezetben az alkalmazott technológiának megfelelő épületek, építmények (terepszint alatti építmények is) helyezhetők el.
- (4) A szennyvíztisztító területén konkrét beruházási szándék esetén – az érintett ingatlan egészére készített, a végállapotot tartalmazó – elvi építési engedélytervben kell a beépítés paramétereit és feltételeit konkrétan meghatározni. A megvalósítás több ütemben, szakaszosan is történhet.
- (5) A szükséges számú parkoló helyeket saját telken belül kell megoldani.

Ksp jelű Különleges övezet (sportpálya)

14. §

- (1) Az övezetre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, építménymagasság, beépítettség, telekterület – a Szabályozási Terv az alábbiak szerint tartalmazza:

Övezeti jel:	Beépítési mód	Legnagyobb beépítés (%)	Legkisebb – legnagyobb építménymagasság (m)	Legkisebb telekterület (m²)	Legkisebb zöldfelület (%)
Ksp	SZ	10	0-4,5	5000	60

SZ – szabadon álló

- (2) Az övezetben a funkciónak megfelelő közművesítés szükséges.
- (3) A sportpálya területén sportlétesítmények, azokat kiszolgáló szociális épületek és a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató létesítmények helyezhetők el.
- (4) A sporttevékenységből adódó parkolási lehetőséget saját telken belül kell biztosítani.

Kb jelű Különleges terület (nyersanyag lelőhely)

15. §

- (1) Az övezetre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, építménymagasság, beépítettség, telekterület – a Szabályozási Terv az alábbiak szerint tartalmazza:

Övezeti jel:	Beépítési mód	Legnagyobb beépítés (%)	Legkisebb – legnagyobb építménymagasság (m)	Legkisebb telekterület (m²)	Legkisebb zöldfelület (%)
Kb	SZ	K	-*	K	40**

SZ – szabadon álló

K – kialakult

** Az építménymagasság nem meghatározható, a technológiából adódó szükséges magasság.*

*** Amennyiben a nyersanyag kitermelésének technológiája – igazoltan - nem teszi lehetővé, a zöldfelület kialakításától el lehet tekinteni.*

- (2) Az övezetben a funkciónak megfelelő közművesítés szükséges.
- (3) A gázkutak 50,0 m sugarú védőterületén belül más építmény nem helyezhető el.
- (4) Az anyagbánya (0276/8 hrsz) területén épületet elhelyezni, építési tevékenységet folytatni nem lehet. A többi, nyersanyag-kitermeléssel érintett területen a kitermeléshez szükséges építmények, ill. szerkezetek helyezhetők el.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési és közműterület

16. §

- (1) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével -, a járdák, mindezek csomópontjai, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) A településen a következő övezeteket különböztettük meg: **KÖu** = közúti-, **KÖk** = kötöttpályás közlekedési terület.
- (3) Közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló:
 - a) közlekedési építmények,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, valamint **KÖk** övezetben a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás (*ha ezek az épületek ténylegesen a közlekedési - =építési - területen belül kerülnek elhelyezésre, nem kell külön építési telket kialakítani*).
- (4) A közúti közlekedési területek rendeltetésszerű, korlátozás nélküli szabad használatát biztosítani kell.
- (5) Az utak mentén fasorok ültetendők – külterületen legalább 8 m tőtávolsággal -, a meglévő fasorok, fás bozótok csak engedéllyel vághatók ki abban az esetben, ha azt a fás növény állapota, vagy a közlekedés biztonsága (pl.: kilátás, rálátás csökkenése) indokolttá teszi.
- (6) Országos közút külterületen lévő szakasza mentén az út tengelyétől számított 50,0 – 50,0 méter távolságon belül építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el. A védőtávolság mértéke a közútkezelő felmentésének beszerzése után csökkenthető.
- (7) A meglévő és újonnan kialakítandó közúti közlekedési terület szélességi mérete a Szabályozási Terven jelölt, aminél kisebb nem lehet. A meglévő önkormányzati kiszolgáló utakat szabvány szerinti keresztmetszeti paraméterekkel kell korszerűsíteni.
- (8) A település területén a telkek megközelítésére szolgáló magánutakat legalább 4,0 méter szélességgel kell kialakítani.
- (9) A közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket közterületen vagy a közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Az elhelyezésnél a megfelelő ágazati szabályokat és előírásokat, a meglévő beépítések figyelembe vételével.

- (10) A nem közterületen lefektetett közművezetékek védőtávolságán belül épület, építmény nem építhető, a talaj 30 cm-nél mélyebb művelése tilos.
- (11) Új beépítésre szánt területeken a közművek csak rejtetten, terepszint alatti kivitelben (pl. elektromos és távközlési földkábel) készülhetnek. Meglévő közművek korszerűsítése ill. cseréje esetén törekedni kell a terepszint alá helyezésre, illetve a nyílt árkok zárt csapadécsatornával történő kiváltására (első ütemben a kerékpárút kiépítésekor az érintett helyeken).

Zöldterület

17. §

- (1) A zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület (közkert, közpark).
- (2) Tőfejen háromféle zöldterületi övezetet különböztetünk meg: **Zkp** – közpark, **Zk** – kegyeleti park, **Zj** – játszótér.
- (3) A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie, kerekesszéssel és gyermekkocsival is megközelíthetőnek és használhatóknak kell lennie.
- (4) Közparkban és játszótéren elhelyezhető:
 - a) a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.),
 - b) a terület fenntartását szolgáló épület.
- (5) Zöldterületen épületek legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhetők el.
- (6) A kegyeleti parkban csak a temető fennmaradt emlékei kaphatnak helyet.
- (7) Zöldterületen a növényzettel fedett felület nagysága legalább 70% legyen, melyet többszintesen (gyep, cserje, fa) kell kialakítani.

Erdőterület

18. §

- (1) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.
- (2) Az szabályozási terven feltüntetett erdőterületek az alábbi övezetekre tagozódik:
 - a) védelmi, azon belül is védő – **E_v**,
 - b) gazdasági – **E_g**,
 - c) turisztikai – **E_t**.
- (3) A védelmi rendeltetésű erdőterületen épületet elhelyezni nem lehet.
- (4) A szabályozási terven jelölt védőerdő a veszélyes homokbánya beomlásának megakadályozását szolgálja. Az erdő telepítését a telek tulajdonosának a lehető leghamarabb el kell végeznie.
- (5) A 100 000 m²-t (10 ha) meghaladó területnagyságú telken
 - a) a gazdasági rendeltetésű erdőterületen 0,5%-os beépítettséggel,
 - b) turisztikai rendeltetésű erdőterületen 5%-os beépítettséggelaz erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
- (6) Az erdő övezetbe sorolt, de nem erdő művelési ágú földrészek esetében építési tevékenységet folytatni csak a jelen §-ban megállapított paraméterek megtartása mellett lehet.

Mezőgazdasági terület

19. §

- (1) Mezőgazdasági területen a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és –tárolás építményei helyezhetők el.
- (2) Mezőgazdasági terület – a szabályozási terven jelöltek szerint – lehet:
 - a) kertes (**M_{gk}**), vagy
 - b) általános (**M_{gá}**) mezőgazdasági terület.
- (3) Az **M_{gá1}** jelű övezetbe a szántók, az **M_{gá2}** övezetbe a rétek, legelők területe tartozik.
- (4) Az **M_{gk}** jelű övezetbe a gyümölcsös területek tartoznak.
- (5) Szántó művelési ágú területen a műveléshez szükséges gazdasági épület 10000 m² telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a 1,5%-os beépítettséget nem haladhatja meg, és azzal a feltétellel, ha legalább a telek 80%-án a művelési ágnak megfelelő gazdálkodás folyik. Lakóépület nem helyezhető el. A gazdasági épület építménymagassága legfeljebb 7,5 m lehet.
- (6) Gyep és rét művelési ágban nyilvántartott területeken építési tevékenységet folytatni, épületet elhelyezni tilos.

- (7) Legelő művelési ágú területeken kizárólag a műveléshez szükséges gazdasági épület (pl. istálló) helyezhető el, ha a telek területe a 6000 m²-t meghaladja és a telek leglább 80%-án a művelési ágnak megfelelő művelés folyik. A beépítés mértéke az 1,5 %-ot nem haladhatja meg.
- (8) Erdő művelési ágú földrészletre, alrészletre irányuló építési szándék esetén jelen rendelet gazdasági erdőre (Eg) vonatkozó előírásait kell alkalmazni.
- (9) Mezőgazdasági területen több önálló telekből az OTÉK szerinti birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetén a 3%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10000 m²-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti. A birtokközpont telkén a beépítettség a 30%-ot nem haladhatja meg.
- (10) Az **Mgá2** övezetbe tartozó gyepek, rét, legelő területeket érintő művelési ág változtatási, telekalakítási és építési engedélyezési eljárásokba az illetékes természetvédelmi hatóságot szakhatóságként be kell vonni.
- (11) **Mgk** kertés mezőgazdasági övezetben épületet elhelyezni csak a 720 m² terület nagyságot meghaladó, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott telken 3 %-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pinceszőlő) helyezhető el, amennyiben a telek legalább 80%-án a művelési ágnak megfelelő gazdálkodás folyik.
- (12) A mezőgazdasági terület övezeteiben az új épületeket, építményeket szabadon állóan kell elhelyezni és az alábbiaknak megfelelően kialakítani.
 - a) az övezetekben az előkert mérete legalább 10,0 m legyen,
 - b) az oldal- és hátsókertr mérete nem lehet kisebb sem 7,5 méternél, sem az oldal- ill. hátsókertra néző homlokzat tényleges építménymagasságánál.
 - c) a gazdasági épületek (tároló, állattartó épületek, stb.) könnyűszerkezetes csarnokok is lehetnek, de megjelenítésében a vidékre jellemző megoldással készüljön. Ennek megfelelően:
 - a tetőfedés anyaga agyag- vagy betoncserep, cserepeslemez (pl.: Lindab), a tető hajlásszöge 35-45° közötti legyen,
 - a homlokzatok vakolt felületképzéssel vagy fa (deszka-) burkolattal készüljenek,

Vízgazdálkodási terület

20. §

- (1) Vízgazdálkodási terület (jele: **V**) a vízfolyások, árkok és víztározó területei, valamint a település ivóvízellátásához tartozó műtárgyak telkei. A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.
- (2) Új tározó létesítésének tervezését megelőzően a beruházónak a Nyugat-dunántúli Környezetvédelmi és Vízügyi Igazgatósággal, valamint a Zalaerdő Rt.-vel egyeztetést kell tartania.
- (3) Természeti területen – a jogszerűen beépített területek kivételével – tilos a természetes és természet közeli állapotú vízfolyások és vizes élőhelyek partvonalától számított 50 m-en, tavak partjától számított 100 m-en belül, valamint a vízfolyások és víztározók hullámterébe új épületek, mesterséges létesítmények elhelyezése, kivéve belterületen kerítések építése. A halászati-horgászati hasznosítást szolgáló létesítmények elhelyezésére külön jogszabályban meghatározott módon kerülhet sor.
- (4) A vízfolyások és tavak jókarban tartásáról folyamatosan gondoskodni kell. Ennek végrehajthatósága érdekében a vízfolyások mellett 6 m, a tavak körül 3,0 m szélességű parti kezelőszáv biztosítandó, melyen belül a fenntartást akadályozó létesítmény és növényzet nem lehet.
- (5) A község területén keletkező csapadékvizeket a kommunális és technológiai szennyvizektől elválasztva kell elvezetni. A csapadékvíz élő vízfolyásba vezetése előtt biztosítani kell a 3/1984/II.7./OVH rendelet előírásait.
- (6) 20 vagy több gépjármű elhelyezését biztosító parkolókról a csapadékvizek csak előtisztító berendezés — szénhidrogén leválasztó — beépítését követően a lehet élő vízfolyásba engedni. A tisztítást minden esetben a keletkezés helyén kell elvégezni. A tisztítás hatásfokának a külön jogszabályban meghatározott határértéket — Mura vízgyűjtőre vonatkozóan kell biztosítani.

Kb-B jelű Különleges beépítésre nem szánt övezet (bánya)

20/A.§⁴

- (1) Az övezetben a bányászati tevékenységhez szükséges, annak rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények helyezhetők el.
- (2) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 5%.

- (3) Megengedett legnagyobb épületmagasság: 20 m.”

III. FEJEZET

Közhasználatra szolgáló területek

21. §

- (1) Tófej közigazgatási területén az állami és önkormányzati tulajdonú közterületek közhasználatra szolgáló területek.
- (2) A közterületeket a rendeltetésnek megfelelő célra bárki szabadon használhatja, a rendeltetéstől eltérő használathoz a közterület tulajdonosának ill. kezelőjének hozzájárulása, valamint az illetékes hatóság engedélye szükséges.
- (3) Parkoló igény nem erre a célra kijelölt helyen történő kielégítése az Önkormányzat parkolási rendeletében foglalt előírások betartásával lehet.

IV. FEJEZET

Közműellátás

22. §

- (1) A beépítésre szánt területfelhasználási egységeken belül az övezetben előírt közművesítettség feltételeinek biztosíthatósága esetén adható építési-, tényleges elkészülte után adható használatbavételi engedély.
- (2) A beépítésre nem szánt területen építési és használatbavételi engedély közművesítetlen területen is kiadható, amennyiben a szennyvíz gyűjtése zárt szennyvíztárolóba vagy szennyvíztisztító kisberendezésbe történik.
- (3) A talaj és a talajvíz védelme érdekében a kommunális szennyvizek elvezetését biztosító csatorna csak közcsatornába, Hencsepusztán annak kiépítéséig zárt tárolóba vagy szennyvíztisztító kisberendezésbe vezethető. Zárt tároló alkalmazása esetén annak üritéséről szükség szerint a telek tulajdonosa köteles gondoskodni. A szippantott szennyvíz csak hatósági engedéllyel rendelkező ártalmatlanító telepre szállítható. A szennyvízelhelyezést hitelt érdemlően igazolni kell.
- (4) Az újonnan létesítendő, illetve meglévő, zárt szennyvíztárolók vízzáróságát az üzembe helyezést megelőzően igazolni kell.
- (5) Ahol a kommunális szennyvízcsatorna hálózat kiépült, használatba vételre és rendeltetés megváltoztatásra irányuló építésiügyi hatósági engedély csak az érintett ingatlan rákötésének tényleges megtörténte után adható ki.
- (6) A meglévő, kiépített szennyvízcsatorna hálózatra az érintett telektulajdonosoknak 3 éven belül rá kell kötni, a meglévő zárt gyűjtőket és az egyedi szennyvízkezelési megoldásokat a szennyvízcsatorna hálózatra történő csatlakozás után ellenőrzött módon fel kell számolni.
- (7) Ipari, illetve ipari jellegű (konyhák, étterem) szennyvizek, csak a hatóságok és üzemeltető által előírt előkezelést követően vezethetők a közcsatornába. Amennyiben előkezelés útján a technológiai eredetű szennyvíz tisztítása nem biztosítható olyan mértékig, hogy közvetlenül ártalmatlanításra vagy szennyvíztisztító kisberendezésre kerüljön, illetve olyan komponenseket tartalmaz, amelyek veszélyes hulladéknak minősülnek, akkor a veszélyes hulladékok gyűjtéséről, átmeneti tárolásáról és elszállításáról szóló, a veszélyes hulladékokról szóló jogszabály előírásaiban foglaltak a mérvadók.
- (8) Közműveket és létesítményeit közterületen, közforgalom számára megnyitott magánúton kell elhelyezni, ettől eltérő esetben szolgalmi jog bejegyzéssel kell a hálózat és létesítményei részére területet biztosítani. Ha a meglévő közművezetékek és közműlétesítmények közterületi kiszabályozása nem oldható meg, akkor szolgalmi jog bejegyzésével kell a helyüket biztosítani.
- (9) A közművek és létesítményeinek részére az ágazati szabványok és előírások szerinti védőtávolságokat kell biztosítani. A védőtávolságon belül bármilyen tevékenység csak a közmű üzemeltető hozzájárulásával engedélyezhető.
- (10) A keletkező csapadékvizet a kommunális és technológiai szennyvizektől elválasztva kell elvezetni.

V. FEJEZET

Környezetvédelem

23. §

- (1) Az új kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület alapvetően azon tevékenységek céljára lett kialakítva, melyek nem tartoznak sem az egységes környezethasználati engedély, sem a környezeti hatásvizsgálat köteles tevékenységek listájába. A területen elsősorban olyan tevékenységek végezhetőek, melyekhez védelmi övezet kialakítása nem szükséges.
- (2) A gazdasági területen, illetve – szükség esetén – a lakóterületen a helyhez kötött új pontforrások, illetve diffúz források esetében a levegővédelmi követelményeket, a kibocsátási határértékeket a környezetvédelmi hatóság – a lehető legjobb technika figyelembe vételével – határozattal írja elő.

Levegőtisztaság védelem

24. §

- (1) Hulladékok nyílt téri, illetőleg háztartási tüzelőberendezésben történő égetése tilos.
- (2) A háztartásban, kis mennyiségben keletkező papírhulladék, veszélyesnek nem minősülő fahulladék háztartási tüzelőberendezésben történő égetése külön engedély nélkül végezhető.
- (3) Lábon álló növényzet, tarló, illetve növénytermesztéssel összefüggésben keletkezett hulladék égetése tilos, kivéve, ha jogszabály másként nem rendelkezik.
- (4) Engedély nélküli nyílt téri égetésnek minősül, ha a hulladék - elemi kár kivételével - bármilyen más okból eredően kigyullad.
- (5) Az erdei vágástéri fahulladék, valamint az egyéb erdőgazdasági fahulladék erdővédelmi célú, nyílttéri égetésére külön jogszabályban foglaltak az irányadók.

Zaj elleni védelem

25. §

- (1) Az üzemi létesítményektől származó zaj terhelési határértékeit a 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM együttes rendelet állapítja meg. A rendelet 1. §-a szerint a határértékek vonatkoznak az üzemi telephelytől, berendezéstől, technológiától, valamint a kulturális, szórakoztató, vendéglátó, sport-, reklámcélú, közösségi, és minden más hangosítást igénylő rendezvénytől és egyéb helyhez kötött külső zajforrástól származó zajra.
- (2) A gazdasági területeken (kereskedelmi, szolgáltató) a rendelet mellékleteinek 4. sorában található „*Gazdasági terület és különleges terület*” kategóriához tartozó határértékeket kell teljesíteni:

Határérték (L_{TH}) az L_{AM} megítélési szintre
dB

- | | nappal
6-22 óra | éjjel
22-6 óra |
|--------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Üzemi létesítményekből származó zaj: | 60 | 50 |
- (3) A belterület lakóterületein az együttes rendelet mellékleteinek 2. sorában meghatározott „*lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű)*” kategóriának megfelelő zajterhelési határértékeknek kell teljesülni.

Határérték (L_{TH}) az L_{AM} megítélési szintre
dB

- | | nappal
6-22 óra | éjjel
22-6 óra |
|--------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Üzemi létesítményekből származó zaj: | 50 | 40 |
- (4) Az üdülő területeken az együttes rendelet mellékleteinek 1. sorában meghatározott „*Üdülőterület, gyógyhely, egészségügyi terület, védett természeti terület kijelölt része*” kategóriának megfelelő zajterhelési határértékeknek kell teljesülni.

Határérték (L_{TH}) az L_{AM} megítélési szintre (dB)

- | | nappal
6-22 óra | éjjel
22-6 óra |
|--------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Üzemi létesítményekből származó zaj: | 45 | 35 |
- (5) Az építőipari kivitelezési tevékenységtől származó zaj terhelési határértékeit a 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM rendelet 2. számú melléklete szerint kell teljesíteni.

Felszíni és felszín alatti vizek

26. §

- (1) Tilos a felszíni vízbe bármilyen halmazállapotú hulladékot, vagy vízszennyezést okozó terméket bevezetni, illetve juttatni.
- (2) A község közigazgatási területe a *Felszíni vizek szennyezésre érzékeny vízgyűjtő területének* övezetébe, a vasút és a Petőfi utca közötti terület (Berekaljai dűlő) a *Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület* övezetébe tartozik. Az övezeten belül az „Országos Területrendezési Tervről” szóló törvény vonatkozó előírásait kell alkalmazni.

Szennyvíz 27. §

- (1) Minden fejlesztés feltétele a szennyvíz elvezetésének és ártalmatlanításának a jogszabályok szerinti (területi vagy technológiai) határértékek biztosításával történő ártalmatlanításának a megoldása.
- (2) Új létesítmények tervezésénél és megvalósításánál, valamint működtetésénél az elérhető legjobb technikának megfelelő kibocsátási színvonalat eredményező módszereket, eljárásokat, termelő illetve szennyvíztisztító berendezéseket kell alkalmazni.
- (3) A 240/2000. (XII. 23.) Korm. rendelet „*A települési szennyvíztisztítás szempontjából érzékeny felszíni vizek és vízgyűjtőterületek kijelöléséről*” 2. §-a szerint Tófej az érzékeny felszíni vízként kijelölt vizek vízgyűjtő területén helyezkedik el.
- (4) Az ingatlantulajdonos az ingatlanán keletkező, vagy onnan származó települési folyékony hulladékot a szennyvízcsatorna-hálózatra történő rákötéssel a közcatorna hálózaton keresztül ártalmatlanítja.
- (5) Azokon a területeken, ahol a szennyvízcsatorna hálózat kiépítését a rendezési terv közmű fejezete nem tartalmazza, a szennyvizet zárt gyűjtőben kell összegyűjteni, és elszállítani a hatóságilag engedélyezett elhelyező területre, vagy egyedi szennyvíztisztító kisberendezések létesítésével ártalmatlanítani.
- (6) A nem közművel összegyűjtött szennyvizek ártalommentes elhelyezésének szervezéséről, és ellenőrzéséről az önkormányzat (a közszolgáltatások körében) – amíg ilyen szennyvíz van a településen - , továbbra is gondoskodik.

Települési szilárd hulladék 28. §

- (1) Az ingatlantulajdonos az ingatlanán keletkező, vagy birtokába került települési szilárd hulladékot a környezet szennyezését megelőző, károsítását kizáró módon köteles gyűjteni.
- (2) Az ingatlanon elhagyott hulladék kezelési kötelezettsége a hulladék tulajdonosát, ha annak személye nem állapítható meg, - ellenkező bizonyításáig – az ingatlan tulajdonosát terheli.
- (3) A közterület szervezett, rendszeres tisztántartása a települési önkormányzat közszolgáltatási feladata.
- (4) A veszélyes hulladék birtokosa köteles az ingatlanán, telephelyén, illetve a tevékenység végzése során keletkező veszélyes hulladék biztonságos gyűjtéséről gondoskodni mindaddig, amíg a veszélyes hulladékot a kezelőnek át nem adja. (98/2001. (VI. 15.) Korm. rendelet.)
- (5) A településen mielőbb ki kell alakítani a kommunális szilárd hulladék szelektív gyűjtési rendszert, valamint biztosítani kell a helyi komposztálás lehetőségét.

Mezőgazdasági termelés 29. §

A 49/2001. (IV. 3.) Korm. rendelet „a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről” 2. számú melléklete szerint a község teljes közigazgatási területe nitrátérzékeny területen helyezkedik el.

- (1) A rendelet 8. §-a szerint a nitrátérzékeny területen mezőgazdasági tevékenységet folytatónak az 1. számú mellékletben meghatározott előírásokat kell betartania mezőgazdasági tevékenysége során.
- (2) Egyéb követelmények
 - a) Erózióknak kitett területen törekedni kell a minél nagyobb növényborítottságra, különösen a tavaszi és őszi csapadékos időszakokban.
Ennek érdekében őszi növények vetését olyan korán kell végezni, hogy tél elejére legalább 25%-os növényborítottság alakuljon ki, illetve betakarítás után a növényi maradványokat a táblán kell hagyni.

Az erózió elleni agrotechnikai védelem fontos módja a talaj szerkezetességének megóvása, helyes talajműveléssel, szükség esetén mélylazítással. A mélylazítás növeli a talaj vízbefogadóképességét, ezzel csökken az elfolyás veszélye.

- b) Öntözés csak öntözési talajtani szakvélemény és az erre alapozott műszaki terv alapján kiadott vízjogi engedéllyel végezhető.

Az öntözött terület talaját, valamint a talajvíz szintjét és minőségét – amennyiben 7 méteren belül elérhető – 5 évente ellenőriztetni kell.

A talaj védelme

30. §

- (1) A termőtalaj védelme érdekében az építmények termőföldön (kül- és belterületen) történő építésügyi hatósági engedélyezése során érvényre kell juttatni azt, hogy az elhelyezés a környező területen a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa. A kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében ne okozzanak kárt. Földmunkák végzésekor a talaj termőréteg-védelmének érdekében a felső humuszos termőréteg megóvásáról gondoskodni kell.

Természet- és tájvédelem

31. §

- (1) Táj- és településkép-védelmi okokból útsorfásítást kell végezni az utak mentén tájba illő őshonos fajokkal és a hagyományos faluképhez illeszkedő cserjékkel.
- (2) Nem létesíthető közmű- és energia, táv- és hírközlési vezeték a fasorok nyomvonalában.
- (3) Új távközlési, illetve hírközlési magasépítmény (adótorony) kizárólag fa takaró szerkezettel egybeépítve létesíthető, melynek tájba illeszkedésének igazolása érdekében az illetékes természetvédelmi hatóság engedélyét be kell szerezni.
- (4) Ökológiai folyosó fenntartása érdekében a Szabályozási Terv helyi jelentőségű természetvédelmi területet jelöl. A területen:
- a jogszabályokban meghatározott előírások teljesítése érdekében a jegyző az érintetteket kötelezheti az eredeti állapot helyreállítására, különösen a károsodott természeti érték és terület, továbbá a védett természeti érték és terület helyreállítására;
 - a jegyző korlátozhatja, felfüggesztheti vagy megtilthatja a védett természeti értéket és területet károsító vagy súlyosan veszélyeztető tevékenységet;
 - A jogszabályokban meghatározott eljárások, korlátozások megszegőivel szemben a jegyző természetvédelmi bírságot szab ki a vonatkozó jogszabályok alapján;
 - egyéb rendelkezéseket külön önkormányzati rendeletben kell megfogalmazni.

Művi értékek védelme

32. §

- (1) Az e rendelettel helyi védelemre javasolt művi értékeket a Szabályozási Terv tartalmazza, tételes felsorolásuk az 1. sz. függelékben található.
- (2) A helyi védettségre vonatkozó részletes szabályokat külön önkormányzati rendeletben kell meghatározni.
- (3) A nyilvántartott régészeti lelőhelyeket és régészeti érdekű területeket érintő építési engedélyezési eljárásokba a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt szakhatóságként be kell vonni. A földmunkákkal járó fejlesztésekkel, beruházásokkal a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal által nyilvántartott régészeti lelőhelyeket el kell kerülni! Ha a lelőhely elkerülése a földmunkával járó fejlesztés, beruházás költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás másutt nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tární.
- (4) Minden nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő, a talajt 30 cm-nél mélyebben bolygató munkavégzéshez a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (KÖH) előzetes engedélye szükséges. Az egyes beruházásokhoz való hozzájárulását a KÖH megelőző régészeti feltáráshoz kötheti. A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt véleményező szervként be kell vonni még a tervezés fázisában. Minden olyan esetben, amikor lelet vagy jelenség kerül elő, a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell. A nagy felületeket érintő beruházások előtt a KÖH hatásvizsgálat készítését írhatja elő.
- (5) A régészeti lelőhelyek területeit a Szabályozási Terv és a község Örökségvédelmi Hatástanulmánya, a régészeti érdekű területek lehatárolását csak az Örökségvédelmi Hatástanulmány tartalmazza.

Ásványvagyon gazdálkodási követelmények

33. §

- (1) Ásványi nyersanyag kitermelésével járó tevékenység (bányászat, tereprendezés, egyes építési tevékenységek, vízrendezés) csak érvényes bányászati, illetve külön jogszabály alapján kiadott hatósági engedély birtokában végezhető. Ezen tevékenységek végzéséhez a Bányakapitányság engedélye, illetve más hatóság engedélye esetén a Bányakapitányság szakhatósági állásfoglalása szükséges.

VI. FEJEZET

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

Telekalakítás

34. §

- (1) Új beépítésre szánt vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő területek esetében jelen rendelet hatályba lépését követően induló beépítési szándék keletkezésekor az Étv. vonatkozó rendelkezései szerinti telekalakítási terv készítése kötelező.

Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés

35. §

- (1) Helyi közút céljára a külterületen szabályozott kiszolgáló utak létesítése szükséges. Az illetékes építésügyi hatóság a 092, 028/31, 028/30, 027/16, 027/18, 027/19, 021, 07 és 0237/11 hrsz-ú telkeknek a kiszolgáló út céljára szükséges részét – kisajátítási eljárás nélkül – a helyi Önkormányzat javára igénybe veheti és lejegyezheti.
- (2) A lejegyzés során az Étv. szerint kell eljárni.

Beültetési kötelezettség

36. §

- (1) Környezetvédelmi és közérdekű környezetalakítás céljából a belterületi 91, 100 és a külterületi 0274/4, /8, /11, 0242/3 hrsz-ú ingatlanokon a lakótelkekkel határos telekhatár mentén legalább 10,0 m széles sávban, legkésőbb a jelen rendelet hatálybalépését követő 2 éven belül a telkek tulajdonosá(ai)nak többszintű növényzetet kell telepítenie.
- (2) A beültetési kötelezettségre az Étv. rendelkezéseit kell alkalmazni.

Útépítési és közművesítési hozzájárulás

37. §

- (1) Új beépítésre szánt területen létesítendő kiszolgáló utakat és közműveket a területen legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani. E kötelezettség teljesítése, illetve a létesítés költségeinek viselése a telekalakítási terv kezdeményezőjét terheli.
- (2) Ha a helyi közutat, illetőleg közművet a települési Önkormányzat létesíti, annak költségét részben vagy egészben az érintett ingatlanok tulajdonosaira háríthatja.
- (3) Meglévő közút és közmű rendeltetésnek nem megfelelő használatából adódó rongálás miatti károsodás helyrehozatalának költségét az Önkormányzat részben vagy egészben a károkozóra terhelheti.

Záró rendelkezések

38. §

- (1) Jelen rendelet csak a szabályozási tervekkel együtt érvényes, azokkal együtt értelmezhető és használandó.
- (2) E rendelet előírásait a hatályba lépését követően induló ügyekben kell alkalmazni.
- (3) E rendelet a kihirdetésének napján lép hatályba, és ezzel egyidejűleg hatályát veszti a Tófej Község 5/1988. (II. 2.) sz. „Tófej község Összevont Rendezési Tervéről” szóló Tanácsrendeletének rendelkezései.

Pappné Varga Angéla
Körjegyző

Horváth Zoltán
polgármester

Kihirdetés napja:

Tófej, 2006.03.28. Pappné Varga Angéla
jegyző

Művi értékek védelme

Helyi védelemre javasolt művi értékek:

Sorszám	Cím	Hrsz	Megnevezés
1.	Rákóczi F. u. 105.	25	Katolikus Templom
2.	Kossuth L. – Hunyadi I. utcák kereszteződésénél	256	Kápolna
3.	Kossuth L. – Petőfi S. utcák kereszteződésénél	195	Világháborús emlékmű
4.	Kossuth L. – Hunyadi I. utcák kereszteződésénél	256	Feszület
5.	Muskátli – Rákóczi F. utcák kereszteződése	131/2	Feszület
6.	Rákóczi F. u. 47.	88	Feszület
7.	Rákóczi F. u. 19.	134	Feszület
8.	Bartók B. u. 2.	309	Feszület
9.	Hunyadi J. u. 27.	239	Lakóház

¹ Beiktatta a 4/2008.(V.16.) Tófej Község Önkormányzat rendeletének 1. §. Hatályos: 2008.V.16-től.

² Beiktatta az 1/2014.(II.15.)Tófej Község Önkormányzat rendeletének 1. §. Hatályos: 2014.I.1-től.

³ Módosította az 1/2014.(II.15.)Tófej Község Önkormányzat rendeletének 2. §. Hatályos: 2014.I.1-től.

⁴ Beiktatta az 1/2014.(II.15.)Tófej Község Önkormányzat rendeletének 1. §. Hatályos: 2014.I.1-től.