

5. RENDELETTEL MEGÁLLAPÍTOTT MUNKARÉSZEK

Nagycenk Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2007 (XI. 25.) önkormányzati rendelete Nagycenk Nagyközség helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

Nagycenk Község Önkormányzat Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (3) bekezdésében és 7. (3) bekezdésének c) pontjában kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg, és jóváhagyja a szabályozási tervet.

I. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

A rendelet hatálya

1. §

- (1) Jelen előírások területi hatálya Nagycenk község közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, 1,20 m-nél nagyobb mértékben terepet rendezni, épületet átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát végezni) és ezekre hatósági engedélyt adni a 253/1 997. (XII. 20.) az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló Kormányrendelet és mellékletei. (továbbiakban: az OTÉK) és az egyéb általános érvényű törvényi és hatósági előírások, valamint a helyi településrendezési eszközök (helyi építési szabályzat és a szabályozási terv) rendelkezései szerint szabad.
- (3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.
- (4) A jelen helyi építési szabályzatot és az (5) bekezdés szerinti szabályozási tervlapokat együtt kell alkalmazni.
- (5) A jelen rendelet mellékletei
 - 1 sz. melléklet:-- szabályozási terv (m:1:4000).
 2. sz. melléklet: út-közmű keresztmetszelvények
 - 3.sz melléklet:- *hatályon kívül*
 - 4 sz. melléklet: *hatályon kívül*
 - 5 sz. melléklet: *hatályon kívül*
 - 6 sz. melléklet: *hatályon kívül*

Szabályozási elemek

2. §

- (1) Az OTÉK által meghatározott és a tervben alkalmazott kötelező szabályozási elemek módosítása kizárólag a szabályozási terv és az önkormányzati rendelet módosítása esetén lehetséges.

- (2) A szabályozási tervben alkalmazott kötelező szabályozási elemek a szabályozási terv jelkulcsában meghatározott elemek
- (3) A szabályozási terv jelkulcsában jelölt irányadó szabályozási elemektől az elsőfokú építésügyi hatóság saját hatáskörben eltérhet
- (4) A településszerkezeti tervben tartalék területként meghatározott településszerkezeti egységekre vonatkozó beépítési szándék esetén szabályozási terv készítendő.

Sajátos jogintézmények

3. §

A helyi építési szabályzatban és a szabályozási terven az 1997. évi LXXVIII. tv. előírásai szerint alkalmazott településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények a következők:

- a) *Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés:* A tervezett szabályozási vonallal érintett telkekből a szabályozási terven feltüntetett mértékig, közterület céljára lejegyzés történhet.
- b) *Beültetési kötelezettség:* A szabályozási terv építési övezetbe sorolt ingatlanokon a telek egy részére növénytelepítés kötelezettségét írja elő.

Fogalom meghatározás

4. §

A jelen rendelet előírásainál az OTÉK 1. sz. mellékletében meghatározott fogalmakat kell érteni. Ezeken kívül a rendelet használatában:

- a) *Kötelező előkert határa:* Ha a telek utcai telekhatára nem merőleges az oldalsó telekhatárra, akkor az utcai homlokzatnak legalább egy ponton, illeszkednie kell a kötelező előkert határához.
- b) *Melléképület:* az építési telek elsődleges funkcióját kiegészítő használatú épület.
- c) *Kialakult állapot:* az adott telek meglévő beépítési paramétere, ahol nem határozható meg, ott a szomszédos telkek átlagos beépítési paramétere.
- d) *Fogadósint:* az épület vagy építmény, a telekhez csatlakozó, az utcai terepszinthez legközelebb eső, terepszint feletti szintje.

Telekalakításra vonatkozó általános szabályok

5. §

- (1) A szabályozási vonal változásával érintett telkek esetében kötelező telket alakítani, legkésőbb az ingatlant érintő építéssel vagy funkcióváltással egyidejűleg. A telek közterületté váló része a közterületi, a beépítésre szánt területhez csatolt rész pedig az ennek megfelelő építési, ill. övezeti besorolást kapja.
- (2) A meglévő telkek méretei a már kialakult tömbökben eltérhetnek az egyes építési övezetekben előírt telek méreteitől, de új telket alakítani, telket megosztani csak az építési övezetben előírt minimális telekméretnek megfelelően lehet.
- (3) A szabályozási tervben javasolt telekalakítások, telekosztások irányadó jellegűek, a kedvezőbb telekszerkezet, telekméret kialakulásának eszközei.
- (4) A szabályozási terven nem szereplő telekalakítások csak akkor engedélyezhetők, ha az érintett telkek területe, és beépítési mutatói (beépítettség mértéke, zöldfelületi fedettség) a telekalakítás után is megfelelnek az övezeti előírásoknak.

- (5) Meglévő telkek egyesítése vagy telekhatár rendezése és új beépítés engedélyezése esetén az építési hatóság — a környezetbe illeszkedés figyelembe vételével — az építési övezetre vonatkozó előírásoktól legfeljebb 20%-ban eltérhet, az építménymagasságra vonatkozó előírás kivételével.
- (6) Telekalakítással érintett területfelhasználási egység határa, vagy övezeti határ a telekalakítás során kialakuló új telekhatároknak megfelelően pontosítandó.
- (7) Telekcsoport újraosztás esetén, illetve, ha a telekalakítás során legalább 6 új építési telek keletkezik telekalakítási tervet kell készíteni. Telekalakítás csak jogerős telekalakítási engedély alapján végezhető. A telekalakítás feltételeként az építésügyi hatóság, külön megállapodás alapján a telekalakítás kezdeményezőjét az utak és közművek létesítésére, vagy a létesítés költségeinek viselésére kötelezheti.
- (8) A beépítésre szánt terület céljára kijelölt telekcsoport rendezésénél a telkeket egyesíteni kell, az egyesített földrészekből ki kell venni a közterületeket, majd a fennmaradt területet a területre vonatkozó előírásoknak megfelelő telkekre kell felosztani.
- (9) Az építési telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani akkor lehet, ha a magánút — az erről szóló külön szerződésben foglaltak keretei között — közhasználat céljára átadott területként és a közterületekre vonatkozó rendelkezések szerint kerül kialakításra.
- (10) A szabályozási terven, az utca felől meghatározott beépíthető telekrész szélessége, telekalakítással, az építési övezetben előírt legkisebb telekszélesség alá nem csökkenthető.

Épületek, létesítmények elhelyezésére vonatkozó általános előírások

6. §

- (1) Az építési helyet — amennyiben a szabályozási terv, illetve az építési övezeti előírás konkrétan nem határozza meg, — a következőképpen kell meghatározni, a beépítési mód figyelembevételével:
 - a) Az építési övezet előírásai alapján a kötelező előkertet 2-2 szomszédos épület figyelembe vételével a kialakult állapotnak megfelelően kell megállapítani, (és helyszínrajzon igazolni) ha ez egyértelműen nem állapítható meg, akkor 5,0 m-ben kell megadni.
 - b) Az oldalkert a kialakult adottságok függvényében az országos előírásoktól eltérően csak az esetben csökkenthető, ha ahhoz a tűzrendészeti hatóság egyedi felmentéssel hozzájárul.
 - c) A hátsókert, ha a szabályozási terv másképp nem rendelkezik, legalább 10,0 méter, kivéve a kialakult telkek esetén, ha telekmélység
 - a 40 és 15 méter közötti, akkor 6,0 m
 - a 15 m -nél kisebb, akkor 3,0 m
 - d) A tömbbelsőben a kialakult hátsókertek szabályozási terven külön jellel lefedett részén a meglévő melléképületek felújíthatók, újraépíthetők és alapterületük legfeljebb 20%-ával bővíthetők. Ugyanitt új melléképület legfeljebb 400 m² alapterülettel létesíthető, amelybe a meglévő bővítménye beszámítandó.
- (2) Előkertben önálló garázsépület, épített kukatároló a kerítéssel egybeépítve, építési engedély alapján létesíthető.
- (3) Közterület felőli kerítés, valamint minden egyéb lábazatos, vagy tömör kerítés elhelyezéséhez az I. fokú építési hatóság engedélyét kell kérni.
- (4) Szaktervező által tervezett kertészeti tervet kell készíteni a “kertépítészeti tervkészítési kötelezettség”-gel érintett övezetekben. A kertészeti terv az építési engedélyezési terv részét képezi. Használatbavételi, illetve üzembe helyezési engedély csak akkor adható ki, ha a kertészeti terv szerinti növényanyag elültetésre került.

- (5) Állattartó épület építésének tervezésénél és engedélyezési eljárásánál az állattartásról szóló önkormányzati rendeletben megfogalmazott külön feltételrendszer meglétét is vizsgálni kell.
- (6) A helyi védelmű épületek átépítéséhez, bővítéséhez az építési engedélyi tervet megelőzően elvi építési engedélyt kell kérni.
- (7) Az építési tevékenység csak rendezett telek (a szükséges telekalakítás, vízrendezés, az egész területre vonatkozó út és teljes körű közmű engedélyezési tervek megléte, stb.) esetén kezdhető meg.
- (8) Használatbavételi engedély csak az építési engedélyben feltételként meghatározott közművesítés megléte, közmű hálózatra való rákötés esetén adható meg.
- (9) Lakóterületen, településközpont vegyes területen, gazdasági területen, különleges területen, és közlekedési területen használatbavételi engedély csak a növényültetési kötelezettség teljesítését követően adható ki.
- (10) A természetes terepfelszín homlokzatsíkban történő 1,5 m-t meghaladó feltöltését az építménymagasságba be kell számítani.
- (11) Amennyiben a telek egy része közmű védőtávolság miatt építési korlátozás alá esik, úgy az építési övezet szerinti beépítési módtól eltérően, a telek kedvezőbb beépíthetősége érdekében a beépítési mód az adottságoknak megfelelően szabadon megválasztható.
- (12) Csúszásveszély és vízerózió miatt
 - a) 10%-nál meredekebb területen 1,0 m-nél magasabb támfal és 1,5 m-nél nagyobb terepbevágás, feltöltés az épület kontúrján kívül nem engedélyezhető;
 - b) az épület állékonyságát talajmechanikai szakvéleménnyel meg kell alapozni

Közterület alakítására vonatkozó általános szabályok

7. §

- (1) A település közterületein építési engedély alapján elhelyezhető:
 - a) hirdető (reklám) berendezés,
 - b) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhelyek és tartozékaik),
 - c) köztisztasággal kapcsolatos építmények,
 - d) szobor, díszkút,
 - e) távbeszélőfülke.
- (2) Közterület alakítási és kertészeti terv készítendő a településszerkezeti vagy forgalomtechnikailag együtt kezelendő közterületekre. A terv tartalmazza a helyszínrajzi elrendezést, a magassági méreteket, keresztmetszeteket, berendezéseket, utcabútorzatot, burkolatokat, közműhálózat kialakítását, köz- és díszvilágítás, valamint a parkolás megoldását, a terület kertészeti kialakítását.
- (3) A műemléki és helyi védelem alatt álló közterületen, csak a környezet arculatához illeszkedő, esztétikus hirdető-berendezés, egyéb reklámhordozó, tájékoztató (információs) rendszer, köztisztasági eszköz, stb. a vonatkozó hatályos rendelkezések keretei között - az erre vonatkozó helyi rendelet hatálybalépéséig - környezetvizsgálat és egységes koncepció alapján helyezhető el.
- (4) A műemléki és helyi védelem alatt álló területen az A1-es ívméretet (840x597 mm) meghaladó méretű reklámfelület, reklámhordozó- ún. „óriás reklám”- nem helyezhető el, kivéve a kulturális rendezvényt, műsort hirdető plakátot.
- (5) Közterületen csak a környezet arculatához illeszkedő, esztétikus utcabútor és egyéb köztárgy csak a közvetlen környezetet is magába foglaló vizsgálat alapján, az illetékes szakhatóságok egyetértésével helyezhető el.

- (6) Az újonnan kialakításra kerülő közlekedési- és közműterületeken, valamint zöldterületeken az üzembe helyezés csak a - kertészeti terv alapján megvalósuló növényültetési kötelezettség teljesítését követően engedélyezhető.
- (7) A közterületeket csak a használat érdekében legszükségesebb nagyságú burkolt felületekkel szabad ellátni. A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák zöldfelületként kell kialakítani.

A szabályozási terv területfelhasználási egységei

8. §

- (1) A község beépítésre szánt területén az alábbi építési övezet csoportok jelölhetők ki:
 - a) Lakóterületeken
 - aa) kisvárosias lakó építési övezetek, jele: Lk
 - ab) kertvárosias lakó építési övezetek, jele: Lke
 - ac) falusias lakó építési övezetek, jele: Lf
 - b) Vegyes területeken
 - ba) településközponti vegyes építési övezetek, jele: Vt
 - bb) központi vegyes építési övezetek, jele: Vk,
 - c) Gazdasági területeken
 - ca) kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetek, jele: Gksz
 - cb) egyéb gazdasági építési övezetek, jele Ge
 - d) Üdülő terület
Hétfélig házas üdülő övezet: Üh
 - e) Különleges területeken
Különleges építési övezetek, jele: Ki
- (2) A község beépítésre nem szánt területén az alábbi övezetek helyezhetők el:
 - a) Közlekedési és közműterületeken
 - aa) közút övezet, jele: Köu
 - ab) kötöttpályás közlekedés (vasút) övezete, jele: Kök
 - b) Zöldterületeken
közpark övezet, jele: Z
 - c) Erdőterületeken
 - ca) gazdasági erdő: Eg
 - cb) Védelmi és védőerdő övezet, jele: Ev
 - cc) Egészségügyi- szociális- turisztikai rendeltetésű erdő övezet, jele: Ee
 - d) Mezőgazdasági területeken
 - da) általános mezőgazdasági övezet, jele: Má
 - db) kertes mezőgazdasági övezet, jele: Mke
 - dc) korlátozott használatú mezőgazdasági övezet, jele. Mko
 - e) Vízgazdálkodási területeken
Vízgazdálkodási övezet, jele: Vg

II. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK, ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

Lakó építési övezetek közös előírásai

9. §

- (1) A lakóterület elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A lakóterület építési telkein a zölddel való fedettség előírt minimális értéke 1 db/ 50 m² 10/15 törzsméretű fa, illetve azzal egyenértékű famennyiség ültetése.
- (3) Az engedély alapján kivágott, elhalt, továbbá az engedély nélkül eltávolított növényzet pótlásáról gondoskodni kell. Ha a fa kivágására építéssel összefüggésben kerül sor, akkor a visszapótlás helyét módját kiültetendő növény fajtáját az építési engedélyezési terv részeként kell meghatározni.

Kisvárosias lakó építési övezetek előírásai

10. §

- (1) A kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kisvárosias lakóterületen elhelyezhető:
 - a) lakóépület,
 - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - d) sportépítmény,
 - e) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.
- (3) A lakótelken lakó-funkció nélküli, csak mezőgazdasági, vagy kisüzemi, kisipari termelő funkciót befogadó épület nem létesíthető.
- (4) A sorházas jellegű területen a telkek lakóegységenként megoszthatók.
- (5) Az épületek a beépítési módnak megfelelő építési helyen helyezhetők el:
 - a) Meglévő épületek bővítése az új épületekre megfogalmazott szabályok betartásával engedélyezhető
 - b) Meglévő épület elbontása esetén a teleket beépíttelennek kell tekinteni, és az építési övezeti előírásokat e szerint kell alkalmazni.
- (6) Az épületek tervezésénél figyelembe veendő építészeti karakteri jellemzők az alábbiak:
 - a) Az épületek fogadósíntje az eredeti terepszinthez képest max. 80 cm lehet.
 - b) A főépület tetőformája jellemzően magastető amelynek hajlásszöge 25-45° közötti lehet. Jellemzően magastetős az épület, melynek beépített területét legalább 70 %-ban magastető fedi, ha az egyes lakó építési övezetekben ettől eltérő szabályozás nincs.
 - c) Tetőtér-beépítés esetén csak egyszintes tetőtér alakítható ki, és csak egysoros tetőablak létesíthető.
 - d) Az utcaképet meghatározó épületek és építmények tetőfedési anyaga cserép, vagy hasonló esztétikai értékű korszerű pikkelyes fedőanyag lehet. Világos zöld, kék, fekete szín nem alkalmazható.
 - e) A meglévő épülethez tömegforma, méret, anyaghasználat, színezés terén egyaránt alkalmazkodni kell.
- (7) A kisvárosias építési övezetekben elhelyezhető melléképítményekre vonatkozó előírások
 - a) Önálló kerti építményként létesíthető: víz- és fürdőmedence, épített tűzrakó- hely, lugas és legfeljebb 20 m²—es lábon álló kerti tető,
 - b) Az előkertben melléképítmény nem helyezhető el,

- c) *hatályon kívül* ,
 d) *hatályon kívül* .
- (8) Az utcafronton tömör kerítés max. 1,8 m magasságig (látszó, rakott kő, festett, vakolt téglafalazat), valamint max. 2,0 m magasságig áttört (faléc, farács, fémháló kitöltő mezővel) tömör lábazatos kialakítással készülhet. Kerítés anyaga felületkezelés nélküli natúr fém, alumínium lemez, hullámlemez és nyers beton felületű tömör fal nem lehet.
- (9) Terepszint alatti padlószint az utca szintjéhez képest legfeljebb —3,0 méter mélyen helyezhető el.
- (10) Az építési övezetekre vonatkozó határértékeket a következő táblázat tartalmazza

Kisvárosias építési övezetek	legkisebb telek-			építési mód	előkert (m)	legkisebb zöldfelü- let (%)	legnagyobb	
	terület (m ²)	szélesség (m)	mélység (m)				beépítettség (%)	épület- magasság (m)
Lk-1	K	K	K	Z	3	45	40	4,5
Lk-2	K	K	K	Z	K	55	30	4,5

Kertvárosias lakó építési övezetek előírásai

11. §

- (1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, lakóépületek elhelyezésére szolgát.
- (2) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető:
- legfeljebb két darab, két önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépület (legfeljebb 4lakás)”
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület, legfeljebb a beépíthetőség ½ -én.
- (3) Az építési övezetben a minimális telekterületet meg nem haladó lakótelkeken létesíthető épületek, illetve rendeltetési egységek száma a kertvárosias lakóövezetben legfeljebb 2 db lehet. A minimális telekterület többszörösét meghaladó telken annyi épület, illetve rendeltetési egység helyezhető el, amennyi a telek felosztása révén elhelyezhető lenne.
- (4) *hatályon kívül*
- (5) A már beépült telkeken álló épületek újjá építése csak akkor engedélyezhető, ha az OTÉK 36.§-a szerinti épületek közötti távolság biztosított.
- (6) Az Lke építési övezetben a saroktelkeken, utcaképet formáló módon – az egyéb elhelyezési előírások figyelembevételével mellett - szabadon állóan is elhelyezhető épület, amennyiben a telek legalább egyik utcafronti szélessége meghaladja a 16,0 métert.
- (7) Az épületek a beépítési módnak megfelelő építési helyen helyezhetők el:
- Meglévő épületek bővítése az új épületekre megfogalmazott szabályok betartásával engedélyezhető
 - Meglévő épület elbontása esetén a telket beépítetlennek kell tekinteni, és az építési övezeti előírásokat e szerint kell alkalmazni.
 - Építési helyen belül a lakófunkciójú épületnek mindig az utca felől kell elhelyezkednie utcaképet formáló módon.
- (8) Az épületek tervezésénél figyelembe veendő építészeti karakteri jellemzők az alábbiak:
- hatályon kívül*
 - Az épületek fogadósintje az eredeti terepszinthez képest max. 80 cm lehet.

- c) A főépület tetőformája csak 25-45° közötti hajlásszögű magastető lehet. A tető kialakítása a szomszédos 2-2 telken álló épület tetőformájához igazodóan az utca felé kontyolt, ormfalás vagy csonka kontyos legyen. Kivételt képeznek az ettől eltérő egyedi szabályokat megállapító építési övezetek.
- d) Tetőtér-beépítés esetén csak egyszintes tetőtér alakítható ki, és csak egysoros tetőablak (álló vagy síkban fekvő) létesíthető.
- e) Az utcaképet meghatározó épületek és építmények tetőfedési anyaga cserép, vagy hasonló esztétikai értékű korszerű pikkelyes fedőanyag lehet, Világoszöld, kék, fekete szín nem alkalmazható.
- (9) A kertvárosias építési övezetek melléképítményekre vonatkozó előírásai:
- Önálló kerti építményként létesíthető: víz- és fürdőmedence, épített tűzrakóhely, lugas és legfeljebb 20 m²—es lábön álló kerti tető
 - az előkertben melléképítmény nem helyezhető el,
 - hatályon kívül*
 - hatályon kívül*
- (10) Az utcafronton tömör kerítés max. 1,8 m magasságig (látszó, rakott kő, festett, vakolt téglafalazat), valamint max. 2,0 m magasságig áttört (faléc, farács, fémháló kitöltő mezővel) tömör lábazatos kialakítással készülhet. Kerítés anyaga felületkezelés nélküli natúr fém, alumínium lemez, hullámlemez és nyers beton felületű tömör fal nem lehet.
- (11) Terepszint alatti padlószint az utca szintjéhez képest legfeljebb —3,0 méter mélyen helyezhető el. A terepszint alatti beépítés a földszinti alapterületnél legfeljebb 20%-al lehet nagyobb.
- (12) Az építési övezetekre vonatkozó határértékeket a következő táblázat tartalmazza

Kertvárosias lakó építési övezetek	legkisebb telek-			építési mód	előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb	
	terület (m ²)	szélesség (m)	mélység (m)				beépítettség (%)	épületmagasság (m)
Lke-1	540	Sz-nél 16 O-nál 14, K*	30	SZ, O	K,5	55	30	6,0
Lke-2	640	SZ-nél 16 Ikr-nél 10, K*	40	SZ, Ikr	5	55	30	6,0
Lke-21	640	SZ-nél 20 Ikr-nél 10 K*	40	SZ, Ikr	5	55	30	4,5
Lke-3	640	15, K*	40	O, SZ	K, 5	55	30	4,5
Lke-4	720	K	40	O, SZ	0	60	25	4,5
Lke-5	900	16, K*	50	SZ	5	60	25	4,5
Lke-6	1000	16, K*	60	O, SZ	5	65	25	4,5
Lke-7	400	K	30	O	0	55	30	4,5

Ha a megadott beépítési mód nem egy, akkor a szomszédos telek adottságait is figyelembe véve kell a beépítési módok közül választani.

A táblázatban oldalhatáron álló (O) építési mód saroktelek esetén a (6) bekezdés figyelembe vételével szabadon állóan is beépíthető.

*K**- amennyiben más jogszabályoknak is megfelelnek -

- (13) Az Lke-7 jelű építési övezetben legfeljebb 8,0 m utcai homlokzatszélességű, utcára merőlegesen álló 35-45° közötti tetőhajlásszögű oromzatos nyeregtetővel fedett épületek helyezhetők el.

Falusias lakó építési övezetek előírásai

12. §

- (1) A falusias lakóterület, összefüggő nagykerteres telkek, amelyek lakóépületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) A falusias lakóterületen elhelyezhető:
 - a) legfeljebb 3 lakásos (három önálló rendeltetési egységet magába foglaló) lakóépület,
 - b) egyházi, egészségügyi-, szociális épület,
 - c) a lakófunkció mellett a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-, szálláshely-szolgáltató, vendéglátó épület,
 - d) a lakófunkció mellett, azt nem zavaró hatású mezőgazdasági építmény, (termény-tároló, pajta, állattartó épület, pince, stb.), ill. egyéb gazdasági-, kisüzemi-, kisipari épület.
- (3) Az építési övezetben a minimális telekterületet meg nem haladó lakótelkeken létesíthető épületek, illetve rendeltetési egységek száma legfeljebb 3 db lehet. A minimális telekterület többszörösét meghaladó telken annyi épület, illetve rendeltetési egység helyezhető el, amennyi a telek felosztása révén elhelyezhető lenne.
- (4) A lakótelkek mérete a kialakult telekszerkezet függvénye, a kialakult telkek beépíthetők. A már beépült telkeken álló épületek újjá építése csak akkor engedélyezhető, ha az OTÉK 36.§-a szerinti épületek közötti távolság biztosított.
- (5) A sarok telek utcaképet formáló módon szabadonállóan is beépíthető, amennyiben a telek szélessége meghaladja a 16,0 m-t.
- (6) Az épületek a beépítési módnak megfelelő építési helyen helyezhetők el:
 - a) Meglévő épületek bővítése az új épületekre megfogalmazott szabályok betartásával engedélyezhető.
 - b) Meglévő épület elbontása esetén a telket beépítetlennek kell tekinteni, és az építési övezeti előírásokat e szerint kell alkalmazni.
 - c) Építési helyen belül a lakófunkciójú épületnek mindig az utca felől kell elhelyezkednie utcaképet formáló módon.
- (7) Az épületek tervezésénél figyelembe veendő építészeti karakteri jellemzők az alábbiak:
 - a) *hatályon kívül*
 - b) A főépület tetőformája csak 25-45 ° közötti hajlásszögű magastető lehet. A tető kialakítása a szomszédos 2-2 telken álló épület tetőformájához igazodóan az utca felé kontyolt, oromfalas vagy csonka kontyos legyen. Kivételt képeznek az ettől eltérő egyedi szabályokat megállapító építési övezetek.
 - c) Tetőtér-beépítés esetén csak egyszintes tetőtér alakítható ki, és csak egysoros tetőablak (álló vagy síkban fekvő) létesíthető.
 - d) Az utcaképet meghatározó épületek és építmények tetőfedési anyaga cserép, vagy hasonló esztétikai értékű korszerű pikkelyes fedőanyag lehet, Világoszöld, kék, fekete szín nem alkalmazható. Tetőfedés anyaga azbesztcement hullámlemez és műanyag hullámlemez, fémlemezfedés nem lehet.
- (8) Az utcafronton tömör kerítés max. 1,8 m magasságig (látszó, rakott kő, festett, vakolt téгла falazat), valamint max. 2,0 m magasságig áttört (faléc, farács, fémháló kitöltő mezővel) tömör lábazatos kialakítással készülhet. Kerítés anyaga felületkezelés nélküli, natúr fém, alumínium lemez, hullámlemez, nyers beton felületű tömör fal nem lehet.
- (9) Terepszint alatti padlószint az utca szintjéhez képest legfeljebb —3,0 méter mélyen helyezhető el.

(10) Az építési övezetekre vonatkozó határértékeket a következő táblázat tartalmazza:

Falusias építési övezetek	legkisebb telkek-			építési mód	előkert (m)	legkisebb zöldfelü- let (%)	legnagyobb	
	terület (m ²)	szélesség (m)	mélység (m)				beépítettség (%)	épület- magasság (m)
Lf-1	720	K	40	O, SZ	0	55	30	4,5
Lf-2	720	14, K*	60	O, Z	0	65	20	4,5
Lf-3	720	K	40	O	0	55	30	4,5

K*- amennyiben más jogszabályoknak is megfelelnek-

(11) A nagycenki 5 helyrajzi számú ingatlan esetében az e szakasz (10) bekezdésének az építési övezetekre vonatkozó táblázatban foglalt határértéktől eltérően az előkert hossza: 3 m.

(12) Az Lf-3 építési övezetben a főépület tetőformája csak 38-45° közötti hajlásszögű magastető lehet. A tető kialakítása a szomszédos 2-2 telken álló épület tetőformájához igazodóan az utca felé kontyolt, oromfalas vagy csonka kontyos legyen.

(13) A régi községmagok (Nagycenk és Kiscenk) lakóterületeire vonatkozó **Lf-M** jelű építési övezet előírásai:

a.) Az építés és újraépítés szabályai:

- 9,0m-nél keskenyebb telkeken meglévő épületek a beépítettség és a szintterület növelése nélkül felújíthatók, ha tűz-, és egyéb biztonsági feltételeknek megfeleltethetők, azonos föld feletti építészeti jellemzőkkel újraépíthetők.
- A 9,0-12,5m széles telkeken hosszúház építhető legfeljebb 6,00 m utcai homlokzatszélességgel
- A 12,5m-nél szélesebb telkeken hosszú, vagy hajlított ház építhető telekszélesség függvényében legfeljebb 9-11m utcai homlokzatszélességgel

b.) A beépítési mód oldalhatáron álló, a csurgótávolság elhagyása megengedhető. Ettől eltérő helyzetű épület, amennyiben egyéb előírásokba nem ütközik, eltérő beépítési módja szerint azonos föld feletti építészeti jellemzőkkel újraépíthető.

c.) A legnagyobb beépítettség legfeljebb 30% lehet.

d.) Új beépítéseknél 12,5m telekszélességig az oldalkert legkisebb mérete a kialakult, 14,0m telekszélességig 4,0m, azon felül 6,0m lehet.

e.) A tetőszerkezet 40-45°-os hajlásszögű kontyolt, vagy oromfalas nyeregtető lehet. A tetőhéjazat hagyományos cserép színű kiselemekből álló anyagból készülhet. Tetőfelépítmény legfeljebb a tetőfelület 20%-án létesíthető.”

Vegyes építési övezetek közös előírásai

13. §

- (1) A vegyes terület lakó és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek vegyesen történő elhelyezésére szolgál.
- (2) Új telkek alakítása esetén telekalakítási tervet kell készíteni.
- (3) Az építési engedély részeként szaktervező által tervezett kertészeti tervet kell készíteni. Használatbavételi, illetve üzembe helyezési engedély csak akkor adható ki, ha a kertészeti terv szerinti növényanyag elültetésre került.

- (4) A lakóterület építési telkein a zölddel való fedettség előírt minimális értéke 1 db/150 m² 10/15 törzsméretű fa, illetve azzal egyenértékű famennyiség ültetése.
- (5) Az engedély alapján kivágott, elhalt, továbbá engedély nélkül eltávolított növényzet pótlásáról gondoskodni kell. Ha a fa kivágására építéssel összefüggésben kerül sor, akkor a visszapótlás helyét módját kiültetendő növény fajtáját az építési engedélyezési terv részeként kell meghatározni.
- (6) Négy gépjárműállásnál nagyobb parkolók kizárólag fásítva, négy gépjármű állásonként legalább egy, kétszer iskolázott fa ültetésével engedélyezhetők.

Településközpont vegyes építési övezetek közös előírásai

14. §

- (1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra. A fent említett funkciók önálló épületben vagy lakóépületben, lakófunkcióval vegyesen is elhelyezhetők.
- (2) A településközpont vegyes területen elhelyezhető:
 - a. igazgatási-, egyházi-, oktatási-, egészségügyi, szociális épületek,
 - b. OTÉK 16. (2) 4. pontjában meghatározott (közösségi, szórakoztató, kulturális) épület,
 - c. kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely-szolgáltató épületek,
 - d. lakóépületek,
 - e. játszóterek, közterek,
 - f. sportlétesítmények,
 - g. önálló új üzemi gazdasági funkció nem létesíthető.
- (3) Az utcafronti épületek kialakultak, a térfal alkotás szempontjából fontos szakaszon a szabályozási terv építési vonalat jelöl.
- (4) Az épületek a beépítési módnak megfelelő építési helyen helyezhetők el:
 - a) Meglévő épületek bővítése az új épületekre megfogalmazott szabályok betartásával engedélyezhető.
 - b) Meglévő épület elbontása esetén a telket beépítetlennek kell tekinteni, és az építési övezeti előírásokat e szerint kell alkalmazni.
- (5) Az épületek tervezésénél figyelembe veendő építészeti karakteri jellemzők az alábbiak:
 - a. A homlokzati nyílások ritmusát, az alkalmazott anyagokat, jellemző építészeti tagozatokat, épületszínezést a környezethez igazodó módon kell megtervezni. Az építési engedély mellékletként az utca szakaszon, a szomszédos 3-3 épület bemutatásával együtt kell, az épület homlokzatát ábrázolni.
 - b. A főépület tetőformája csak 25-45 ° közötti hajlásszögű magastető lehet. A tető kialakítása a szomszédos 2-2 telken álló épület tetőformájához igazodóan az utca felé kontyolt, oromfalas vagy csonka kontyos legyen. Kivételt képeznek az ettől eltérő egyedi szabályokat megállapító építési övezetek.
 - c. Az épületek fogadósintje az eredeti terepszinthez képest max. 50 cm lehet.
 - d. Tetőtér-beépítés esetén csak egyszintes tetőtér alakítható ki, ezáltal csak egysoros tetőablak (álló vagy síkban fekvő) létesíthető
 - e. Az utcaképet meghatározó épületek és építmények tetőfedési anyaga cserép, vagy hasonló esztétikai értékű korszerű pikkelyes fedőanyag lehet. Világoszöld, kék, fekete szín nem alkalmazható. Tető fedésére azbesztcement hullámlemez és műanyag hullámlemez, fémlemezfedés nem alkalmazható.

- (6) Az építési övezetek melléképítményekre vonatkozó előírásai:
- Önálló kerti építményként létesíthető: Víz- és fürdőmedence, épített tűzrakó- hely, lugas és legfeljebb 20 m²—es lábon álló kerti tető
 - Az előkertben melléképítmény nem helyezhető el.
- (7) Az utcafronton tömör kerítés max. 1,8 m magasságig (látszó, rakott kő, festett, vakolt téglafalazat), valamint max. 2,0 m magasságig áttört (faléc, farács, fémháló kitöltő mezővel) tömör lábazatos kialakítással készülhet. Kerítés anyaga felületkezelés nélküli natúr fém, alumínium lemez, hullámlemez és nyers beton felületű tömör fal nem lehet.
- (8) Az építési övezetekre vonatkozó határértékeket a következő táblázat tartalmazza:

Településköz pont vegyes területek	legkisebb telek-			építési mód	előkert (m)	legkisebb zöldfelü- let (%)	legnagyobb	
	terület (m ²)	szélesség (m)	mélység (m)				beépítettség (%)	épület- magasság (m)
Vt-1	600, 400	20, K*	30	Z	0	45 (10)	K; 40, (75)	K; 7,5
Vt-2	800	16, K*	40	O	0	55	30	4,5
Vt-3	1000	25, K*	30	O, SZ	0, K	55 (35)	30 (50)	K; 6,0
Vt-4	3000	30, K*	80	SU	5	65	20	7,5
Vt-5	1000	25, K*	30	O,SZ	0,K	55 (35)	30 (50)	K,6,0

--a zárójeles értékek saroktelek és zárt sorú beépítési mód esetén alkalmazhatók.

--a **kiemelt érték** az esetben alkalmazható, ha a telekre telepített épületben lakás nem kerül kialakításra.

K*- amennyiben más jogszabályoknak is megfelelnek-

- (9) A Vt-5 építési övezetben a főépület tetőformája csak 38-45° közötti hajlásszögű magastető lehet. A tető kialakítása a szomszédos 2-2 telken álló épület tetőformájához igazodóan az utca felé kontyolt, ormfalas vagy csonka kontyos legyen.

Központi vegyes építési övezetek közös előírásai

15. §

- (1) A Vk jelű építési övezetben elhelyezhető:
- legfeljebb 2 lakásos (két önálló rendeltetési egységet magába foglaló) lakóépület,
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület.
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - a lakó funkció mellett, azt nem zavaró hatású mezőgazdasági- (terménytároló, pajta, pince), ill. egyéb gazdasági-, kézműipari épület
 - skanzen jellegű szabadtéri bemutató terület.
- (2) Az építési övezetre vonatkozó határértékeket a következő táblázat tartalmazza:

Központi vegyes építési övezetek	legkisebb telek-			építési mód	előkert (m)	legkisebb zöldfelü- let (%)	legnagyobb	
	terület (m ²)	szélesség (m)	mélység (m)				beépítettség (%)	épület- magasság (m)
Vk-1	K	K	K	SZ	K	55	25	7,5
Vk-2	1000	K	K	O, SZ	5	55	25	K
Vk-3	3000	30, K*	100	SZ	Min. 5	65	15	K; 7,5
Vk-4	K	K	K	SZ	K	20	35	6,0

K*- amennyiben más jogszabályoknak is megfelelnek-

Gazdasági építési övezetek közös előírásai

16. §

- (1) A gazdasági terület elsősorban gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A gazdasági területeken az elhelyezett létesítmények üzemeltetéséhez szükséges gépkocsi tárolót, parkolóhelyet telken belül kell biztosítani. A területen csak az OTÉK szerint előírt mennyiségű fásított parkoló helyezendő el.
- (3) A zöldfelületek kialakításánál az alábbi előírásokat kell alkalmazni:
 - a) Az építési engedély részeként szaktervező által tervezett kertészeti tervet kell készíteni. Használatbavételi, illetve üzembe helyezési engedély csak akkor adható ki, ha a kertészeti terv szerinti növényanyag elültetésre került.
 - b) A telkek zöldfelülettel borított részének felén háromszintű (gyep-, cserje és lombkoronaszint együttesen) növénytelepítést kell végrehajtani.
 - c) A parkolók fásítva alakítandók ki, legalább kétszer iskolázott 10/15 törzsméretű fák telepítésével
 - d) A gazdasági és lakóterületek közös határán, a szabályozási terven jelölt helyeken, a gazdasági területen belül védőfásítást kell végrehajtani. A védőfásítás legalább egy lombkorona és egy cserje szintből alakuljon ki. A fásítást tervezői jogosultsággal rendelkező szakági tervező által készített terv alapján szükséges elvégezni.
 - e) A zöldfelületek fenntartásáról gondoskodni kell.
- (4) A gazdasági területeken a létesítményeknek az alábbi környezeti feltételeknek kell megfelelniük:
 - a) Az épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a termőföldréteg védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről, újrahasznosításáról gondoskodnia kell.
 - b) Az ipari, üzemi-, kisipari- és szolgáltató létesítményekben folytatott tevékenységek során keletkező veszélyes hulladékoknak minősülő anyagok kezelése, szállítása csak a vonatkozó rendeletek és szakhatósági előírások szerint történhet.
 - c) A telkeken kívül keletkezett hulladékot, illetve veszélyes hulladékot tárolni, illetve feldolgozni a területen nem lehet.
 - d) A talajszennyezés veszélyével járó tevékenységek csak a szennyezést át nem eresztő aljzaton végezhetők.
 - e) Diffúz légszennyezést okozó tevékenységek kizárólag zárt térben folytathatók.
 - f) Kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek kizárólag abban az esetben folytathatók, ha az elszívási technológiával a bűzanyagok külső légtérbe való kijutása megakadályozható.
 - g) Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcatornába nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizet a közcatornába vezetés előtt a telephelyen belül előtisztítani, ill. előkezelní kell. A közcatornába kizárólag a vonatkozó¹ rendelet előírásainak megfelelő szennyvizek vezethetők.
 - h) Az összegyűjtött csapadékvizek élővízfolyásba abban az esetben vezethetők, ha a vonatkozó rendelkezés szerinti V. területi vízminőségi kategória előírásait teljesítik.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetek előírásai

17. §

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetben elsősorban:
 - a) a lakosság és az üdülönépesség ellátását biztosító, kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkciók létesítményei,
 - b) közösségi, szórakoztató, kulturális épületek,
 - c) mindenfajta, környezetet nem szennyező, nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 - d) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások (legfeljebb 2 db)
 - e) telepíthetők.
- (2) A védelem alatt álló épületekbe idegenforgalomhoz kapcsolódó funkciók is telepíthetők.
- (3) 100 m²-nél nagyobb, összefüggő, burkolt felületnél 100 m²--enként 2 db lombos fa ültetendő.
- (4) Az épületek tervezésénél figyelembe veendő építészeti-karakter jellemzői az alábbiak:
 - a) A telken lévő épületek és építmények anyaghasználata, tetőfedő anyaga azonos legyen.
 - b) A tetőfedés héjalásaként nem alkalmazható natúr alumínium lemez, élénk színű felületkezelt fémlemez, azbesztcement és műanyag hullámlemez.
- (5) Az építési övezetekre vonatkozó határértékeket a következő táblázat tartalmazza:

Kereskedelmi , szolgáltató gazdasági övezet	legkisebb telek-			építési mód	előkert (m)	legkisebb zöldfelü- let (%)	legnagyobb	
	terület (m ²)	szélesség (m)	mélység (m)				beépítettség (%)	épület- magasság (m)
Gksz-1	1500	20, K*	40	SZ	K,5	40	35	K;7,5
Gksz-2	3000	40, K*	60	SZ	10	45	30	8,0
Gksz-3	5000	45, K*	80	SZ	10	35	25	8,0

K*- amennyiben más jogszabályoknak is megfelelnek-

- (6) A 262/5 hrsz telken csarnoképítmény a szabályozási terven ábrázolt szabályozási vonalra illesztve helyezhető el.
- (7) A Gksz-1 övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság sajátos technológiai létesítmények esetében legfeljebb 26,0m lehet. A 261/23 hrsz. lakóterületek felőli határain a beruházás megkezdésekor 10m széles, két sor előnevelt fából és alattuk cserjesorból álló zajvédő növényávot kell telepíteni.

Egyéb gazdasági övezetek előírásai

18. §

- (1) Településüzemeltetési, ill. környezetet nem zavaró hatású ipari üzemi építmények elhelyezésére kijelölt építési övezet.
- (2) A telkeken kivételesen sem helyezhetők el lakások, egyházi, oktatási, egészségügyi épületek. Kivételesen, ha ehhez a környezetvédelmi hatóság és az ÁNTSZ egyetértése beszerezhető szociális épület építhető.
- (3) 100 m²-nél nagyobb, összefüggő, burkolt felületnél minden 100m²-hez tartozóan 2db lombos fa ültetendő.

(4) Az építési övezetre vonatkozó határértékeket a következő táblázat tartalmazza:

Egyéb gazdasági övezet	legkisebb telek-			építési mód	előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb	
	terület (m ²)	szélesség (m)	mélység (m)				beépítettség (%)	épületmagasság (m)
Ge-1	2000	30, K*	50	SZ	5	45	30	7,5

K*- amennyiben más jogszabályoknak is megfelelnek-

(5) Az épületek tetőformája lapos és magas tető is lehet. A tető hajlásszöge magas tető esetén 15-45° közötti legyen. A telken lévő épületek és építmények anyaghasználata, tetőfedő anyaga azonos legyen. A tetőfedésre nem alkalmazható élénk színű felületkezeletlen fémlemez, azbesztcement és műanyag hullámlemez.

Hétfélig házas üdülő építési övezet előírásai terület

19. §

- (1) A hétfélig házas építési övezetben elhelyezhető:
 - a) telkenként legfeljebb 1 db épület:
 - b) két üdülőegységes üdülőépület,
 - c) a terület rendeltetésével összhangban lévő, azt kiszolgáló épület.
- (2) A telken belül legfeljebb 1 db, földszintes épület létesíthető.
- (3) Kerti építmények (p1.: kerti sütő, pergola, fa játszóeszközök) létrehozhatók létesíthetők, közműpótlók csak föld alatt, illetve földdel fedetten, telepíthetők.
- (4) Az épületek tervezésénél figyelembe veendő építészeti karakter jellemzői az alábbiak:
 - a) Az épületek tetőformája formálása csak magas tető lehet. A tető hajlásszöge 35-45° közötti lehet között választható. Az épület hossz tengelyével párhuzamos gerincű, kontyolt tetőforma alakítandó ki, az oromfalas, csonkakonty jellegű homlokzati elemek szélessége egyenként legfeljebb 10,0 m lehet.
 - b) A tetőfedés anyagaként élénk színű, felületkezelte fémlemezt, azbesztcement és műanyag hullámlemezt, bitumenes zsindelet, nádfedést, betoncserepet nem lehet használni.
- (5) Az utcafronton a kerítés magassága legfeljebb 1,8 m lehet. A kerítés és a támfalak anyaga a lábazattal megegyező legyen. A kerítés:
 - a) áttört, faanyagú (deszka, lécs),
 - b) sövényvel takart, növényvel befuttatott drót-kerítés.
- (6) A kapuk fából készülhetnek, az épület fa szerkezeteivel azonos felületkezeléssel és színnel.
- (7) Az építési övezetre vonatkozó határértéket a következő táblázat tartalmazza:

Hétfélig házas üdülő építési övezet	legkisebb telek-			építési mód	előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb	
	terület (m ²)	szélesség (m)	mélység (m)				beépítettség (%)	épületmagasság (m)
Üh-1	550	18, K*	20	SZ	5	70	15	6,0

K*- amennyiben más jogszabályoknak is megfelelnek-

Különleges építési övezetek előírásai

20. §

- (1) A Ki-1 jelű építési övezetben a temetkezés céljait szolgáló, valamint az azokat kiegészítő építmények, (ravatalozó, kápolna, kegyeleti hely, szerszámtároló, őrzés építményei) helyezhetők el. Az építési övezetre az alábbi előírások is vonatkoznak:
 - a) A a sírok területét a zöldfelületi arány számításánál 100%-ban zöldfelületként kell figyelembe venni.
 - b) A 100 m² -ként legalább 1 db nagy koronájú lombos fát kell telepíteni (6,0 m-nél nagyobb lombkoronát növelő fa).
 - c) A temető határától megtartandó védőtávolság nincs.
 - d) Az egész területe védett temető kategóriának megfelelően, műemléki védelem alatt álló sírok stb.. kategóriájába tartozik.
- (2) A Ki-2 jelű építési övezetben szabadidő eltöltést szolgáló építmények (sportpályák és azokat kiszolgáló építmények, szálláshely szolgáltató épületek, kemping, vendéglátó szolgáltató épületek) helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetekre vonatkozó határértékeket a következő táblázat tartalmazza:

Különleges építési övezet	legkisebb telek-			építési mód	előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb	
	terület (m ²)	szélesség (m)	mélység (m)				beépítettség (%)	épületmagasság (m)
Ki-1	1 ha	K	K	SZ	0	80	5	7,5
Ki-2	1 ha	50, K*	100	SZ	5	75	10	4,5

K*- amennyiben más jogszabályoknak is megfelelnek-

III. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

Zöldterületek övezetei

21. §

- (1) Az övezeten belüli kötelező zöldfelületi minimum 80%, melyet többszintesen kell kialakítani, úgy hogy a fával való fedettség minimum 60% legyen.
- (2) Új zöldterületek kialakítása, ill. meglévő zöldterületek átalakítása csak tervezői jogosultsággal rendelkező szaktervező által készített kertépítészeti terv alapján történhet.
- (3) A meglévő és újonnan létesítendő zöldterületek és felületek folyamatos fenntartásáról, esetenkénti felújításáról gondoskodni kell.
- (4) Négy gépjárműállásnál nagyobb parkolók kizárólag fásítva, négy gépmű állásonként legalább kétszer iskolázott fa ültetésével engedélyezhetők.
- (5) A település zöldfelületeinek megóvása érdekében meglévő fát, ill. növényzetet kivágni csak rendkívül indokolt esetben, a vonatkozó kormányrendeletek előírásainak betartásával lehet.
- (6) Az engedély alapján kivágott, elhalt, továbbá engedély nélkül eltávolított növényzet pótlásáról lombtérfogat-egyenérték mellett kell gondoskodni. Ha a fa kivágására építéssel összefüggésben került sor, akkor a visszapótlás helyét, módját, a kiültetendő növény fajtáját az építési engedélyezési terv részeként kell meghatározni.

- (7) A visszapotlásra kerülő növényállomány fajtáját, a telepítés helyét és idejét a fentiekben említett jogszabályok alapján az eljáró hatóság meghatározhatja.
- (8) A visszapotlásra szánt növényzetet lehetőség szerint az építési területen, vagy annak közelében kell telepíteni. A visszapotlásra szánt növényzet kiültetéséről - az építési tevékenység megkezdése előtt kell gondoskodni, különösen, ha a visszapotlásra nem az építési területen kerül sor.
- (9) Az övezetben épületet, létesítményt elhelyezni csak beépítési és kertépítészeti terv alapján lehet.
- (10) A szabályozási tervben jelölt, jelenleg más rendeltetésű területeken az eredeti rendeltetés megszűntetése után az előfásítást kétszer iskolázott facsometékkal kell elvégezni.
- (11) Az övezet területén, ligetesen kialakított zöldfelületen, pihenés, testedzés, ismeretterjesztés építményei és 1 db fenntartási épület szabadon álló módon, legfeljebb 1%-os beépítettséggel helyezhető el.
- (12) Az elhelyezhető építmények bruttó alapterülete legfeljebb 350 m² lehet, a legnagyobb építménymagasság 3,50 m.

Erdőterület övezetei

22. §

- (1) Az erdők besorolását a mindenkori érvényes erdőgazdálkodási üzemterv tartalmazza.
- (2) A erdőterületeken a szabályozási terv az alábbi övezeteket jelöli
 - a) gazdasági rendeltetésű erdő övezet (Eg),
 - b) védelmi rendeltetésű erdő övezet (Ev.),
 - c) egészségügyi- szociális- turisztikai rendeltetésű erdőövezet (Ee.).
- (3) A gazdasági rendeltetésű erdőövezetben kizárólag az erdő rendeltetésének megfelelő épületek, építmények helyezhetők el, ha azt az erdőhasználat, az erdőművelés indokolja és az elhelyezéshez a szakhatóság hozzájárul.
- (4) A védelmi rendeltetésű erdőben hulladékudvar kialakítható.
- (5) A védelmi rendeltetésű erdő övezetben erdészeti eszközökkel min. 60-70%-os zöldfelületi borítottságot kell elérni.
- (6) A védelmi rendeltetésű erdőövezet létesítése és fenntartása a tulajdonost terheli.
- (7) Az egészségügyi- szociális- turisztikai rendeltetésű erdőövezetben erdei tornapálya és erdei sétaút, esőbeállón kívül más sportolási, üdülési, turisztikai épület legalább 10 ha nagyságú földrészleten, maximálisan 1%-os beépítettséggel helyezhetők el. Az épületek, építmények csak tájbaillő, hagyományos szerkezetűek, legfeljebb 4,5 m építménymagasságúak, magas tetős, 35°-45° tető hajlásszögűek lehetnek.
- (8) Az építmények elhelyezéséhez az illetékes Állami Erdészeti Szolgálat hozzájárulása is szükséges.
- (9) A védelmi rendeltetésű, valamint az egészségügyi- szociális- turisztikai erdőövezetben fa csak akkor vágható ki, ha azt az erdő egészségi állapota, vagy balesetveszély elhárítása teszi szükségessé.
- (10) Erdőövezetekben az erdőgazdálkodás csak az erdőtörvény, az erdőterv, ill. a különböző tulajdonú erdők kezelésére létrehozott szervezetek (pl. erdőbirtokossági társulás) belső előírásai szerint történhet.

Mezőgazdasági terület övezetei

23. §

- (1) A mezőgazdasági területek övezetek szerinti tagolását a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A mezőgazdasági területek az alábbi övezetekre tagozódnak:
 - a) Az Má általános mezőgazdasági övezetre,
 - b) Az Mke -- kertes mezőgazdasági övezetre (volt zártkert és szőlőművelési területek),
 - c) Az Mko -- korlátozott használatú mezőgazdasági övezetre (rét, legelő, gyepterületek)
- (3) Az övezetekben kerítés nem létesíthető.
- (4) Az Má jelű övezetben csak a növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás épületei (továbbiakban gazdasági épület), valamint az országos mellékutak mellett idegenforgalmi célú épületek is elhelyezhetők. Újonnan lakóépület nem építhető. Az engedélyezési eljárás előtt az építési hely kijelölését az építésügyi hatóságtól kell kérni. Az építési hely a telek 15%-ánál nem lehet nagyobb. Birtokközpontok kialakíthatók.
- (5) Az Mke jelű övezetben csak a növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos tárolás épületei (továbbiakban gazdasági épület) helyezhetők el. Újonnan lakóépület nem építhető
- (6) Az Mko jelű övezetben csak környezetkímélő mezőgazdasági tevékenység folytatható. Épület nem helyezhető el
- (7) Az M jelű övezetekben a beépíthető telek legkisebb méreteit (legkisebb beépíthető telek területe és szélessége) és legnagyobb beépítettségét, továbbá az épületek építménymagasságának mértékét a következő táblázat tartalmazza:

Mezőgazdasági területek övezetei	legkisebb telek-			építési mód	előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb	
	terület (m ²)	szélesség (m)	mélység (m)				beépítettség (%)	épületmagasság (m)
Má	3000	30, K*	-	SZ	10	-	3	4,5
Mke	1500	20, K*	-	SZ	5	-	3	3,5

K*- amennyiben más jogszabályoknak is megfelelnek-

- (8) Mezőgazdasági övezetekben a gazdálkodás a következő környezeti feltételek biztosítása mellett történhet:
 - a) Kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, ill. olyan létesítmények helyezhetők el, amelyek során szennyező anyag kibocsátás nincs.
 - b) Bűzt, ill. diffúz légszennyezést okozó tevékenység nem folytatható.
 - c) Talaj szennyezés veszélyével járó tevékenységek nem folytathatók.
 - d) A felszín alatti vízkészlet használata (pl.: öntözési célra) csak vízjogi engedély alapján történhet.
 - e) A csatornahálózatba nem bekapcsolható mezőgazdasági övezetekben bármely szennyvizet eredményező létesítmény csak akkor üzemeltethető, ha a szennyvíz gyűjtése és átmeneti tárolása zárt, szivárgásmentes tárolóban történik. Szippantott szennyvíz csak a kijelölt szennyvíztisztító-telepre szállítható.
 - f) Szilárd és folyékony hulladékok nem helyezhetők el.
 - g) Csak olyan mezőgazdasági tevékenység folytatható, amely során veszélyes hulladék nem keletkezik.
 - h) Robbanás és tűzveszélyes, továbbá veszélyes anyagok tárolása nem megengedett.
 - i) Zajt kibocsátó, rezgést okozó létesítmény nem helyezhető el.

Vízgazdálkodási területek övezete

24. §

- (1) A szabályozási tervben lehatárolt vízgazdálkodási övezetben az OTÉK 30.§. előírásait kell alkalmazni.
- (2) Figyelemmel kell lenni a parti sávok és a vízjárta területek használatáról és hasznosításáról szóló rendelet, valamint a vizek fenntartására vonatkozó feladatokról szóló rendelet előírásaira is.
- (3) A vízfolyások karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell. Ennek végrehajthatósága érdekében a vízfolyások mellett 6-6 méter szélességű parti kezelősáv biztosítandó, melyen belül fenntartást akadályozó létesítményt nem lehet elhelyezni.
- (4) A parti sávban kizárólag gyeper és véderdő művelésű mezőgazdasági, illetve erdő övezet alakítható ki. A beépítésre szánt területeken a szabályozási terven jelölt parti sávba tartozó telekrészen, ill. földrészleten építmény nem helyezhető el.
- (5) A vízfolyások területén fenntartási, fejlesztési munkák abban az esetben engedélyezhetők, amennyiben a terület természetközeli állapotának visszaállítását elősegítik.

Különleges beépítésre nem szánt terület és övezete

24/A. §

- (1) A különleges beépítésre nem szánt egyéb terület a Laposréti horgásztó környezetében lévő terület.
- (2) A **Kb** jelű különleges beépítésre nem szánt övezetben huzamos emberi tartózkodásra alkalmas épület nem helyezhető el.”

IV. KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK ÖVEZETEIRE ÉS LÉTESÍTMÉNYEIRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

Közlekedési és közműterületek övezetei

25. §

- (1) A közlekedési és közműövezetek helyét és szabályozási szélességét a szabályozási terv határozza meg.
 - (2) A szabályozási terv az alábbi közlekedési övezeteket jelöli:
 - a) vasúti
 - b) közúti
- közlekedési és közmű övezeteket
- (3) A vasúti közlekedési és közmű övezetek használata, kialakítása:
 - a) Az övezetben a vasúti közlekedés létesítményei, a vasúti és a közúti üzemi célú építmények és épületek helyezhetők el.
 - b) Vasúti terület állomási szakaszán az előzőeken kívül elhelyezhetők raktározási, karbantartási, igazgatási, szociális épületek, szolgálati lakás, és az áruszállítással kapcsolatos szolgáltatási, raktározási épületek, építmények is.
 - c) Az állomás területén az épület elhelyezés és kialakítás feltételei a következők:
 1. beépítés mértéke: a teljes vasúti övezet legfeljebb 5%-a

2. legnagyobb építménymagasság: 7,5 m
 3. beépítési mód: szabadon álló lehet
 4. az utazóközönséget kiszolgáló és ellátó funkciók (váróterem, kereskedelem, szolgáltatás) csak az állomásépületen belül helyezhetők el.
 5. az átépítési engedélyhez a teljes állomási területet bemutató beépítési tervet kell mellékelni.
- (4) A közúti közlekedési és közmű övezetek használata, kialakítása:
- a) Az övezetben a közlekedési és közmű műszaki létesítmények elhelyezésén túl csak köztárgyak és a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények (váróhelyiség, esőbeálló, forgalomirányító helyiség) és reklámépítmények helyezhetők el
 - b) Lakóterületen a kapubehajtók maximális szélessége 5,0 m lehet
 - c) A közlekedési és egyéb közterületeken 4 ph.-ként min. 1 db. fa ültetendő
 - d) Az OTÉK 42. szerinti, ill. egyéb önkormányzati rendeletben meghatározott parkolási igényt saját telken belül kell kielégíteni.
 - e) Kerékpárutak: a szabályozási szélességen belül kétsávos kerékpárút alakítható ki.
 - f) A gyalogút szabályozási szélességén belül épület, építmény nem helyezhető el.
 - g) A közlekedési területek védősávja a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel. A védőterületek értékei:
 1. Az M9 autópálya nyomvonala mentén a tengelytől mért 100, 0- 100,0 méter
 2. Az alsóbbrendű Országos közutak külterületi szakaszán a védőtávolság 50- 50 m.
 3. A Külterületi mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak tengelyétől mért 10- 10 méter be nem építhető védőtávolságként fenntartandó.
 - h) A Baromfikombináthoz vezető 733 hrsz. magánúton a kétoldali zöld sáv árubemutató sávként is használható, ott szemléltető jelleggel faházakat lehet elhelyezni a gépjármű és gyalogos forgalom zavartalanságának biztosítása mellett az e rendelet mellékletét képező út-keresztszelvényen ábrázoltak figyelembe vételével.
- (5) A belterületi közlekedési területek közvilágításáról gondoskodni kell.

Közműlétesítmények

26. §

- (1) Általános előírások
- a) A meglévő közműhálózat védelmét biztosítani kell, szükség esetén szakfelügyelet igénylésével.
 - b) A közmű létesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenésre, illetve a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag) figyelemmel kell lenni.
 - c) A közműhálózatot közterületen kell megépíteni a folyamatos hozzáférhetőség biztosítása mellett a vonatkozó szabvány³ szerint.
 - d) A közműhálózatok, közműépítmények védőtávolságát közterületen, vagy közmű üzemeltető telkén belül kell biztosítani. Ettől eltérő esetben – ha a vezeték és a védőtávolság magánterületre esik – a közművezeték nyomvonalára a szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni. A szolgalmi jogot és a szükséges védőtávolságot az építési engedély kiadásánál figyelembe kell venni.
 - e) Amennyiben csak a védőtávolság esik magánterületre, azt csak az építési engedély kiadásánál kell figyelembe venni.
-

- f) A közművesítésre kerülő telkeknek a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel kell csatlakozni. Közműhiányos ingatlant ellátó, más telkén átvezetett bekötővezeték nyomvonalára a szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni. A szolgalmi jogot és a szükséges védőtávolságot az építési engedély kiadásánál figyelembe kell venni.
- g) Új út építésénél a tervezett közművek egyidejű megépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről, belterületen a közvilágítás megépítéséről, útrekonstrukciónál a meglévő közművek szükséges egyidejű felújításáról gondoskodni kell.
- h) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor a feleslegessé vált közművet el kell bontani, az indokoltan földben maradó vezeték tömedékelését szakszerűen meg kell oldani.
- i) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani. A beépítésre szánt területeken a területet kiszolgáló közművezetékek nyomvonalát és helyét úgy kell elrendezni, hogy az utcákban egyoldali, kedvező esetben kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.
- j) A területen tereprendezési és feltárási munkát csak hatósági engedély alapján szabad végezni.
- (2) Vízellátás – tűzvédelem
- a) A beépített, illetve beépítésre szánt területen építési engedély csak a vezetékes vízellátás ingatlanra történő bekötését követően adható.
- b) Házi vízbekötés csak az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózatra történő rákötést követően engedélyezhető.
- c) A mértékadó külső tűzvíz szükségletet az Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSz)⁴ szerint a hálózaton biztosítani kell.
- d) Új utak tervezése esetén a vízvételi helyek mellett úgy kell felállítási helyet biztosítani, hogy a tűzoltó gépjárművek mellett legalább egy forgalmi sáv szabadon maradjon.
- e) A szükséges oltóvizet az egyes létesítmények használatbavételével egyidejűleg kell biztosítani.
- f) Az ivóvízhálózaton föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni.
- g) A tűzcsapokat a védeni kívánt létesítménytől max. 100 m. megközelítési távolságra kell elhelyezni.
- h) A tűzcsapokat egymástól 5,0 m-nél közelebb nem szabad telepíteni.
- i) A közterületi hálózatot a kétoldali betáplálás biztosítása érdekében – lehetőség szerint – körvezetékként kell kiépíteni.
- (3) Védőtávolság:
- Ivóvízvezeték (épület alapjától)
- D 300 mm-ig 3,0 m
 - D 301-700 mm-ig (Regionális vezeték) 5,0 m
- (4) Szennyvízelvezetés
- a) A tervezett épületeket a meglévő, vagy az épülettel egyidejűleg kiépítendő elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózatra rá kell kötni.
- b) A rákötéssel egyidőben a még meglévő közműpótló berendezéseket szakszerűen fel kell számolni.
- c) Házi ivóvíz bekötés csak az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózatra történő rákötést követően engedélyezhető.
- d) Szennyvizet a talajban elsikkasztani, csapadékvíz elvezető rendszerbe, felhagyott kútba vezetni, tilos.
-

- e) A távlati gazdasági területek részére javasolt szennyvíz átemelőt zaj és rezgésvédelemmel, valamint szagtalanítóval kell megépíteni.
- (5) Védőtávolságok
- a) Gravitációs csatorna (épület alapjától) 3,0 m
- b) Szennyvíz nyomócső
– D 300 mm-ig 3,0 m
- (6) Csapadékvíz elvezetés-vízrendezés
- a) Csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető!
- b) A település egészének csapadékvíz elvezetését zárt csatorna, nyílt árokhálózat, illetve folyóka kombinációjával kell megoldani.
- c) A kiemelt szegéllyel építendő parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól az összegyűlt csapadékvíz csak környezetvédelmi műtárgyon (olaj-izszapfogó) keresztül vezethető a befogadóba.
- d) A csapadékvíz befogadó Ikva és Arany patakok mentén a partélektől számított 6-6 m-es parti sávot szabadon kell hagyni. E területen csak gyepgazdálkodás folytatható.
- e) A települési vízvezető főárkok mentén a partélektől számított 3-3 m-es parti sávot szabadon kell hagyni.
- f) A vízfolyások és vízbázisok közelében talajjavításra szerves trágya helyett. tőzeget, vagy komposztot kell alkalmazni.
- g) A fejlesztésre kijelölt mélyfekvésű, árvizekkel veszélyeztetett terület csak olyan mértékű feltöltés után építhető be, mely feltöltési szint lehetővé teszi a területről és tágabb környezetéről lefolyásra kerülő felszíni víz kártétel nélküli elvezetését.
- h) Ezen terület beépítését megelőzően részletes talajmechanikai vizsgálatot kell végezni, melyben a talaj és talajvíz viszonyok ismeretében kell javaslatot tenni a feltöltés mértékére, anyagára és az esetlegesen szükséges kiegészítő létesítmények (pl: övcsatorna, szivárgó) megépítésére.
- (7) Villamosenergia-hálózatok
- a) A villamos energia szállítására és átalakítására szolgáló föld feletti távvezetékek, villamos szabadvezetékek, erőművek, állomások és villamosművek a mindenkor hatályos Villamos Energia Szolgáltatási törvény, a villamosmű biztonsági övezetéről szóló rendelet, továbbá a magyar szabványok szerinti biztonsági övezettel rendelkeznek, melyek betartása kötelező.
- b) A föld feletti 120 kV-os, Sopron - Sopronkövesd közötti villamos távvezeték hálózat védőtávolsága mindkét oldalon a nyugalomban lévő legszélső áramvezetőktől mérve 13-13 m-ig terjed.
- c) Föld feletti 20 kV-os villamos hálózat védőtávolsága mindkét oldalon a nyugalomban lévő legszélső vezetőkől mérve
— külterületen 2,5–2,5 m.,
— belterületen, illetve fokozott biztonságra vonatkozó előírások megtartásával épített szakaszokon 1,25 – 1,25 m.
távolságig terjed.
- d) Föld feletti 0,4 kV-os villamos szabadvezeték hálózatnál mindkét oldalon a nyugalomban lévő legszélső vezetőkől mért 1,0 – 1,0 m. távolságig terjed.
- e) Föld feletti 0,4 kV-os légekábel hálózatoknál a biztonsági sáv a nyugalomban lévő áramvezetőtől mérve 0,5 – 0,5 m. távolságig terjed.
Földben elhelyezett, 35kV-nál kisebb névleges feszültségű vezeték biztonsági övezete a vezeték szélétől mért 1,0-1,0 m. távolságig terjed.
- f) A szükségessé váló 20/0,4 kV-os oszloptranzformátor állomások telepítésénél ki kell építeni a közvetlen közterületi kapcsolatot és biztosítani kell a teherautóval történő

megközelítést. A biztonsági övezet. az elhelyezésre szolgáló terület szélétől vízszintesen mérve 5,0 m.

- g) A tervezett lakóterületeket harántoló 20 kV-os hálózatot a terület hasznosítása előtt ki kell váltani.
- (8) Elektronikus hírközlési hálózatok
- Föld feletti távközlési légkábel hálózatoknál a biztonsági sáv a tengelyvonalától mérve 1,0-1,0 méteres távolságig terjed.
 - Föld alatti távközlési hálózatok, kábelek és aléptítmények biztonsági övezete a nyomvonal mindkét oldalán 1,0 méteres távolságig terjed.
 - Hálózatbővítést a meglévő távközlési hálózathoz történő csatlakozással kell megépíteni.
 - A föld feletti hálózatot a villamos kiefeszültségű és a kábeltévé hálózattal közös oszlopsoron kell elhelyezni, melyet az érintett feleknek és az Önkormányzatnak egyeztetni kell.
 - Mobil távközlésre szolgáló adótorony védett, ill. védelemre tervezett területen és annak 100 m-es körzetében nem helyezhető el.
- (9) Gázvezeték hálózatok
- Földgázszállító vezeték hálózatok, gázfogadó állomások, körzeti és ipari gáz-nyomásszabályozó berendezések biztonsági övezetei, és a biztonsági övezetre vonatkozó szabályokat a vonatkozó rendelet határozza meg
 - A Jánosháza–Sopron közötti nagynyomású távvezeték biztonsági övezete 20,0-20,0 m
 - nagyközénomású hálózatoknál 5,0 – 5,0 m
 - középnyomású hálózatoknál 4,0 – 4,0 m
 - gáznyomás-szabályozó berendezésnél 10,0x10,0 m-es terület.
 - Földgáz hálózatok részére a közutak burkolata alatt a magyar szabványban rögzített, az útpálya tájolása szerinti „hideg” oldali közműsávot és az egyéb közművezetésektől mért 0,5-1,0 méteres védőtávolságot biztosítani kell.
 - Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.
 - Házi nyomáscsökkentő utcai homlokzaton nem helyezhető el.
 - Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.
- (10) A vezeték közötti legkisebb vízszintes távolság m-ben

Vezeték megnevezése	Vízvezeték	Csatorna	Közép-feszültségű kábel	Távközlő vezeték (védőszerkezetben)	Gázelosztó vezeték
Vízvezeték	-	1,5	0,7	0,7	0,7
Csatorna	1,5	-	1,0	1,0	1,0
Középfesz. kábel	1,0	1,0	-	0,5	0,5
Távközlő vezeték (védőszerkezetben)	0,7	1,0	0,5	-	0,5
Gázelosztó vezeték	0,7	1,0	0,5	0,5	-

V. KÖRNYEZETVÉDELEM

Általános környezetvédelmi előírások

27. §

- (1) Az igazgatási területen a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy:
 - a. legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
 - b. megelőzze a környezetszennyezést,
 - c. kizárja a környezetkárosítást.
- (2) A beruházások nem okozhatnak olyan hatásokat, amelyek a környező területek jelenlegi és tervezett használati módját lehetetlenné teszik.
- (3) Jelentős környezeti hatást okozó tevékenységekre környezeti hatásvizsgálatot kell végezni a vonatkozó rendelet szerint és környezetvédelmi engedélyezési eljárást kell lefolytatni.
- (4) Új üzemanyagtöltő állomás csak közlekedési és közmű, vagy gazdasági területen helyezhető el.

Talaj- és vízvédelem

28. §

- (1) A településen veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak úgy folytatható, hogy az üzemeltető köteles gondoskodni a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró elhelyezéséről és ártalmatlanításáról. A hulladék kezelése során a kérelmezőnek nyilatkoznia kell a hulladékok megfelelő elhelyezéséről, ártalmatlanításáról) jelenleg a hulladékgazdálkodásról szóló jogszabályok szerint.
- (2) A területen talajszennyezést okozó objektum nem helyezhető el, és tevékenység nem engedélyezhető.
- (3) Vízhasználat csak csatornahálózat egyidejű fejlesztésével bővíthető.
- (4) A csapadékvíz elvezetéséről, vagy szennyezetlen vizek elszikkasztásáról minden telek tulajdonosának, használójának gondoskodnia kell. A vízfolyásokba csak az első fokon eljáró vízügyi hatóság hozzájárulásával és feltételeinek betartásával szabad vizet bevezetni.
- (5) A terven feltüntetett rekultiválandó területek rendezése (pl. illegális hulladéklerakó felszámolása) csak az illetékes környezet-védelmi hatóság engedélyével és a szakterületek hozzájárulásával történhet.
- (6) Élő vízfolyásba, árokba és vízmederbe tisztítatlan szennyvizet bevezetni tilos.
- (7) A felszíni vizek elvezetésének módját a tereprendezésre, a felszíni vízelvezető-rendszerre és a szivárgó rendszerre vonatkozó tervekben kell meghatározni.

Levegőtisztaság védelem

29. §

- (1) A szabályozási terven jelölt erdőövezetek ökológiailag sérülékeny területek és a vonatkozó rendelet⁵ értelmében az általános levegőtisztaság-védelmi kategóriába tartozik. A területen csak olyan létesítmények helyezhetők el, amelyek e kategória előírásait kielégítik. A területre érvényes levegőminőségi és a légszennyező anyagok kibocsátási határértékeit a vonatkozó rendelet írja elő.

- (2) A kereskedelmi-szolgáltató, ipari tevékenység megkezdése előtt levegőtisztaság-védelmi szempontból a Környezetvédelmi Felügyelőséget minden építésügyi eljárásban szakhatóságként meg kell keresni.

Zaj elleni védelem

30. §

A településen a vonatkozó rendelet szerinti zajvédelmi követelményeket érvényesíteni kell. A zajt keltő és zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartásra kerüljenek.

VI. ÉRTÉKVÉDELEM

Régészeti lelőhelyek védelme

31. §

- (1) Minden épület, illetve építmény, valamint út és közmű létesítmény építési engedélyének megadásához, a KÖH Soproni Irodájától, mint területileg illetékes szakhatóságtól, írásos szakhatósági állásfoglalást kell kérni.
- (2) A szabályozási terven jelölt régészeti lelőhelyeken, 30cm, vagy azt meghaladó mélységű földmunkák megkezdéséről, a munkálatok megkezdése előtt a KÖH Soproni Irodáját értesíteni kell. Földmunka csak régészeti szakfelügyelet mellett végezhető.
- (3) Nyomvonalas építkezések előtt terepbejárást kell végezni. Ugyancsak terepbejárást kell végezni a szélerómú park és a horgásztó kialakítása előtt.
- (4) Az építkezőknek a földben rejlő kulturális emlékek védelmében a település jegyzője, valamint az illetékes múzeum felé bejelentési kötelezettségük van.

Az ex lége védelemben részesülő halom és környékének szabályozása

32. §

A szabályozási tervlapon jelölt halom védőtávolságán belül

- a) építmény nem helyezhető el,
- b) a művelési ág nem változtatható meg.
- c) újonnan fa, ill fasor nem telepíthető.

A településképi illeszkedés

33. §

A településképi illeszkedés érdekében új épület építése, vagy meglévő épület átalakítása, bővítése esetén a meglévő, hagyományokat hordozó, alábbiakban felsorolt építészeti elemekhez történő illeszkedést az építési engedélyezési tervben igazolni kell:

- a) az utcai homlokzatok szélességéhez, a beépítés ritmusához,
- b) a párkány kiüléséhez, a tetőidom formájához, a tető hajlásszögéhez,
- c) a tetőfelépítmények jellegéhez, arányaihoz,

- d) a homlokzatok plasztikusságához, architektúrájához,
- e) a tömegképzés jellegéhez, méretéhez,
- f) a nyílások arányrendszeréhez, a teljes homlokzatfelülethez viszonyított arányához,
- g) az anyaghasználatokhoz (homlokzatképzés, héjazat, kerítés, nyílászárók)
- h) az utcai kerítések megoldásához

Az épített környezet helyi védelme

34.§

- (1) A helyi értékvédelemről, a tulajdonosra illetve az önkormányzatra háruló kötelezettségekről az önkormányzat külön intézkedik.
- (2) A helyi védelmi kategóriába sorolt objektumok listájának szűkítése, bővítése a szabályozási terv módosításától függetlenül önkormányzati testületi döntés keretében történhet.

Természet- táj- és látványvédelem

35.§

- (1) *hatályon kívül*
- (2) A helyi természeti és táji értékek védelmével kapcsolatos szabályokat külön önkormányzati rendeletben kell megállapítani.
- (3) *hatályon kívül*
- (4) *hatályon kívül*
- (5) Beépítésre nem szánt területeken agresszívan terjedő fa- és cserje fajok (fehér akác, zöld juhar, bálványfa, gyalogakác) nem telepíthetők.
- (6) *hatályon kívül*
- (7) A homokbánya rekultiválását csak jóváhagyott tervdokumentáció alapján lehet végrehajtani.
- (8) *hatályon kívül* .

VII. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

Védőtávolságok, védőterületek

36.§

- (1) A szabályozási terven jelölt zagyártározó és a szennyvíztisztító-telep valamint a baromfi telep (ez utóbbi esetben mindaddig míg a terület állattartó telephelyként működik) védőterületén belül új lakóépület, egészségügyi, gyermek, oktatási, sportolási, a szabadidő eltöltését szolgáló létesítmény, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, szociális, közösségi szórakoztató épület, továbbá élelmiszer és gyógyszer raktározó, feldolgozó és olyan élelmiszert is forgalmazó kereskedelmi létesítmény, amely közegészségügyi és környezetvédelmi szempontból védelmet igényel nem létesíthető.
A védőtávolságokat a baromfitelep vonatkozásában- az előzetesen beérkezett szakhatósági vélemények figyelembevételével- a telephely építményeitől számított 50 m-ben határozza meg.
- (2) Országos közutak beépítésre nem szánt területen levő szakasza mentén a tengelytől számított 50 méter — az.M 84 sz. gyorsforgalmú út mentén 100 méter, továbbá közforgalmú vasútvonal szélső vágányától számított 50 méter távolságon belül lakóépület nem létesíthető. Más építmények a közút kezelőjének, illetve a vasúti hatóság egyetértésével létesíthető.

- (3) Vízmű kutak külső védőterületén és hidrogeológiai védőterületén belül épületek az illetékes vízügyi hatóság egyetértésével létesíthetők.
- (4) Vízfolyások medrétől 50 méter távolságon belül mezőgazdasági területen lakóépület és állattartó építmény nem létesíthető.
- (5) A hársfasor szabályozási terven jelölt védőtávolságain belül új építmény nem helyezhető el. A meglévők felújíthatók, de nem bővíthetők és nem építhetők újra.

Tartalékterületek átmeneti szabályozási előírásai

37.§

A szabályozási terven jelölt tartalékterületeken a terven jelölt távlati területfelhasználás szerinti építési övezet meghatározásáig

- a) a szabályozási terven zárójelben feltüntetett övezet szerinti területhasználat és építés engedélyezhető.
- b) a területen az a) pont szerinti építmény csak kártérítési igény nélkül helyezhető el.

Záró rendelkezések

38.§

- (1) A jelen rendelet kihirdetését követő 90. napon lép hatályba. A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.
- (2) A rendelet jóváhagyásával egyidejűleg a Nagycenk Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének Nagycenk nagyközség helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 10/2003. (VII. 14.) Kt rendelet, valamint az ezt módosító 3/2005. (II. 16.), 8/2005. (V. 4.), 3/2006. (II. 15.), 15/2006. (V. 31.), 4/2007. (II. 7.), 8/2007. (IV. 4.) rendeletei hatályukat veszítik.
- (3) A rendelet előírásait a hatályba lépést követően még el nem bírált, folyamatban lévő ügyekben, amennyiben az ügyfél számára kedvezőbb megoldást jelent a korábbi joghatályos terv alkalmazása, a korábbi terv szerint kell eljárni, ha ezzel az ügyfél is egyetért.

Ivánkovics Ottó sk.
polgármester

Vezér Beáta sk.
jegyző

(A rendelet jelen állapota a 2015. március 1-jétől hatályos szöveget tartalmazza. Az utolsó módosítás: 1/2015.(II.09.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2015. március 1.

melléletek

- 1. sz melléklet: szabályozási terv*
- 2. sz melléklet: út-közmű keresztmetszelvények*
- 3-6 sz. melléletek: hatályon kívül*

Függelék.

1. sz Függelék.

Művi értékvédelem:

1) Régészeti lelőhelyek –a szabályozási terven körülhatárolt területek:

- 1sz lelőhely. Kossuth L utca ---avar kor
- 2sz lelőhely Szőlők alatt –római kor
- 3sz lelőhely Belső-Vízálló --rézkor, bronzkor, késői vaskor,
- 4sz lelőhely Bálintkúti-dűlő, Szt. Antal kápolna—rézkor,középkor
- 5sz lelőhely Vasútállomástól D-re--őskor
- 6sz lelőhely Vasútállomás homokbányája—korai vaskor,római kor, középkor
- 7sz lelőhely Farkasverem:--bronzkor, római kor, középkor
- 8sz lelőhely Kirkovich-ház—őskor, rézkor, középkor
- 9sz lelőhely óvoda—újabb kor
- 10sz lelőhely Széchenyi kastély-- újabb kor
- 11sz lelőhely Halom--őskor
- 12sz lelőhely Laposrét I.:--őskor,
- 13sz lelőhely Laposrét II—neolit, bronzkor, árpádkor
- 14sz lelőhely Ullermayer Károly földje—rézkor
- 15sz lelőhely Kiscenki elágazás—újabb kor
- 16sz lelőhely Kismező—bronzkor, árpádkor
- 17sz lelőhely Mikófield—rézkor
- 18sz lelőhely Magtári földek --őskor
- 19sz lelőhely Répaföldek—őskor, újabb kor
- 20sz lelőhely Arany patak mellett –őskor, középkor
- 21sz lelőhely Kövesmező—őskor, árpádkor
- 22sz lelőhely Alsó-domb dűlő - bronzkor
- 23sz lelőhely Szőlőlábak – római kor
- 24sz lelőhely Kiscenki mező - középkor
- 25sz lelőhely Farkasverem - őskor
- 26sz lelőhely Kismező II. – őskor, római kor, újkor
- 27sz lelőhely Cukorgyári tó - őskor
- 28sz lelőhely Nagycenk Határa - őskor
- 29sz lelőhely Újtag-majori domb – ismeretlen kor
- 30sz lelőhely Kiscenk határa - újkor

2) Műemléki védelem alatt álló épületek:

- a) Ecce homo szobor (498 hrsz)
- b) Kismajor: nagyistálló, két hosszú istálló, intézői lak (304/18)
- c) Nepumuki Szt. János szobor (hrsz 451)
- d) Római katolikus plébániaház (hrsz 447)
- e) Széchenyi kastély-együttes, emlékmúzeum, hársfasor (hrsz. 458-560, 658/1-2,4-6, 659-660, 673, 0159/1)
- f) Széchenyi sírkápolna (hrsz. 452/2)
- g) Római katolikus (Szent István plébánia) templom (hrsz 448)
- h) Temetői sírkövek (hrsz. 452/2)
- i) Piéta szobor (hrsz 449)

2. számú függelék: *hatályon kívül*

3. sz függelék: *Országos védelem alatt álló természeti terület*

- a) Hársfa-sor (hrsz: 673)
- b) Hársfa-sor (hrsz: 0159)