

Rédics Község Önkormányzati Képviselő-testületének
41/2004.(XII.31.) számú rendelete
RÉDICS KÖZSÉG ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL

Rédics Község Önkormányzati Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 6. § (3) bekezdésében és 7.§ (3) bekezdésének c) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 253/1997.(XII. 20.) az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló Kormányrendelet és mellékletei, (továbbiakban: az OTÉK) rendelkezéseinek figyelembe vételével, az építés helyi rendjének biztosítása érdekében az alábbi önkormányzati rendeletet állapítja meg, és jóváhagyja a szabályozási tervet.

I. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

A rendelet hatálya

1.§

- (1) Jelen előírások területi hatálya Rédics község közigazgatási területére (továbbiakban: község) terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen az OTÉK által meghatározott építési munkát végezni és ezekre hatósági engedélyt adni 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) ¹A jelen helyi építési szabályzatot és a mellékletét képező SZ-K, SZ-B jelű szabályozási tervlapokat és ezek Sztm-1, és Szm-2 jelű módosítását együtt kell alkalmazni.

Szabályozási elemek

2.§

- (1) A szabályozási tervben alkalmazott kötelező szabályozási elemek az alábbiak:
 - a) bel- és külterület határa,
 - b) a külterületen beépített és beépítésre szánt, illetőleg beépítésre nem szánt területek határa,
 - c) meglévő és tervezett szabályozási vonal,
 - d) területfelhasználási egység határa,
 - e) építési övezet, övezet határa és előírásai,
 - f) sajátos jogintézmények határvonalai.
- (2) Az OTÉK által meghatározott és a tervben alkalmazott kötelező szabályozási elemek módosítása kizárólag a szabályozási terv és az önkormányzati rendelet módosításával lehetséges, a (3) bekezdésben szereplő eset kivételével.
- (3) A területfelhasználási egységek, övezetek határai az aktuális tulajdonviszonyok figyelembe vételével változtathatók, amennyiben a telekhatár rendezés és telekegyesítés során létrejövő telkek az egyéb hatályos jogszabályoknak, és jelen rendelkezésekben foglaltaknak megfelelőek.
- (4) A terven jelölt minden egyéb szabályozási elem irányadónak tekintendő, amelyektől eltérést az elsőfokú építésügyi hatóság, a jogszabályi kereteken belül, a szabályozási terv, illetve a helyi építési szabályzat módosítása nélkül a helyi polgármester véleménye alapján engedélyezhet.

¹ Kiegészítette 10/2009.(V.5.) Rédics ör. Hatályos 2009.V.6-tól

Sajátos jogintézmények

3.§

A helyi építési szabályzatban és a szabályozási terven alkalmazott sajátos jogintézmények a következők:

- a) Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés²: új beépítésre szánt területek szabályozási vonallal lehatárolt területe.
- b) Beültetési kötelezettség: A szabályozási terven jelölt helyen és mértékben a telek egy részére növénytársulás telepítendő. A növénytelepítést háromszintű (gyep, cserje, lombkoronaszint) növényzet ültetésével kell biztosítani. A terület 60%-án cserjék, lombos és örökzöld fák telepítendőek.

Fogalom meghatározás

4.§

A jelen rendelet előírásainál az OTÉK 1. sz. mellékletében meghatározott fogalmakon kívül az alábbi fogalmak alkalmazandók:

- a) Szintterületi mutató: az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosa.
- b) Építési hely: amelyet a mindenkori telekhatárhoz képest kell értelmezni.
- c) Rendezett telek: a szabályozási vonallal érintett telekalakításának végrehajtása az építési jog feltétele.
- d) Közterület alakítási terv: a terv részét képezi egy részletes burkolati terv, amelyben meghatározandók a gyalogos, a gépjármű közlekedés, a vendégparkolók, a behajtók, személybejárók felületei, a kertépítészeti téralakítás, kialakítás eszközei és a felszíni vízelvezetés módja és a rendezéssel kapcsolatos közműkiváltások és átépítések.
- e) Kertépítészeti terv: épület építési engedélyezési tervdokumentációjához csatolt, a kert kialakítására vonatkozó tervdokumentáció, melynek favédelmi tervet, kertrendezési tervet, növénykiültetési tervet (fás növények és évelők csoportjainak jelölésével), finom tereprendezési tervet (M 1:200); a tervezett kerti építmények terveit (M 1:100) és az e munkarészekhez tartozó műleírásokat kell tartalmaznia.
- f) Kertépítészeti engedélyezési terv: önálló kertépítészeti létesítmény (pl. zöldterület) engedélyezési szintű tervdokumentációja, melynek az e) pontban foglaltakon kívül az építészeti-műszaki tervdokumentációk tartalmi követelményeit meghatározó jogszabályban³ foglalt tartalmi és formai követelményeknek kell megfelelni⁴.
- g) Zöldfelülettel fedett terület: a szilárd burkolatú felületek nélküli, gyepvel, cserjékkel, fákkal betelepített beépítetlen terület sík vetülete, ahol a nem szilárd burkolattal (pl. kavicsburkolat, homok stb.) ellátott felület és/vagy vízfelület nem haladhatja meg a számított zöldfelület 1/5-ét.
- h) A főépület: a telek rendeltetése szempontjából meghatározó, utcaképet formáló épület, míg a melléképület: a főépület rendeltetészerű használatát kiegészítő funkciójú épület, építmény.
- i) Hézagosan zárt sorú beépítési mód: Az épület a meglévő állapothoz igazodóan oldalhatáron állóan elhelyezhető, de nem tartható a szükséges oldalkert méret, illetve az épületek közötti távolság.
- j) Házikert: lakótelek kerthasználatú része, amelyen sem épület, sem építmény nem helyezhető el, hátsókertnek tekintendő.

² Lásd: Étv. 27.§

³ 45/1997. (XII.29.) KTM rendelet 5.§.

⁴ ajánlott segédlet: a „Magyar Építész Kamara Táj- és kertépítészeti szolgáltatás és díjszámítási szabályzata” II. rész 2.1. pontja

- k) Kialakult, beépített terület: a telektömbben a telkek a földhivatali nyilvántartás szerint 75%-ban beépültek.

Telekalakítás általános szabályai⁵

5.§

- (1) A szabályozási tervben javasolt telekalakítások, telekosztások irányadó jellegűek, a kedvezőbb telekszerkezet, telekméret kialakításának eszközei.
- (2) A szabályozási terven nem szereplő telekosztás akkor engedélyezhető, ha az érintett telkek területe, és beépítési mutatói (beépítettség mértéke, zöldfelületi fedettség) a telekosztás után is megfelelnek az övezeti előírásoknak.
- (3) 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 telekméret figyelembevételével lehet.
- (4) Kialakult telkek esetén telekegyesítés, telekhatár rendezés abban az esetben is engedélyezhető ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete nem felel meg az övezeti előírásoknak, de a telekhatárok megváltoztatása az előírt méretekhez közelít, vagy azoknak jobban megfelel.
- (5) ⁶ Közlekedési közterületek helyigényének biztosítása (kiszabályozása) érdekében telekalakítás végrehajtható abban az esetben is, ha a meglévő telek és visszamaradó telek területe az építési övezetben meghatározott paramétereket nem közelíti meg, nem éri el.
- (6) ⁷Az új közlekedési közterületek nyomvonala a terven ábrázolt úttengelytől 10,0-10,0 m-es sávban elmozdítható a rendezési terv módosítása nélkül, ha ezt a terepadottságok, a talajmechanikai állapotok, vagy a forgalomtechnikai megoldások és tulajdonjogi rendezések indokoltá teszik.
- (7) ⁸Az építési telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani akkor lehet, ha a magánút – az erről szóló külön szerződésben foglaltak keretei között – legalább 6m –es burkolati szélességgel, gazdasági területen külön járdafelülettel és megoldott vízvezetéssel kerül kialakításra, önálló helyrajzi számmal és földhivatali besorolásban „út” megjelöléssel.

Épületek, létesítmények elhelyezésére vonatkozó általános előírások

6.§

- (1) A területen az egyes övezetekben meghatározott rendeltetésű építmények illetve az ennek megfelelő funkciók helyezhetők el. Az övezetben meg nem határozott, és jelen rendelet, illetve az OTÉK alapján nem tiltott funkció elhelyezhetőségéről az építésügyi hatóság – a települési önkormányzat egyetértésével – a településrendezési szempontú elvi építési engedély alapján dönt, és határozza meg a létesítéssel kapcsolatos feltételeket. Az elvi építési engedélyben ki kell térni a környezet vizsgálatára, a tervezett létesítmény környezetterhelési értékeit (pl.: zaj-, légszennyezés) is meg kell határozni. ⁹
- (2) Az építési hely – amennyiben a szabályozási terv, illetve az építési övezet, övezet előírásai másként nem rendelkezik – a beépítési mód figyelembevételével a következő:
 - a) Az építési övezet igazodási előírásai alapján a kötelező előkertet 2-2 szomszédos telken álló főépület figyelembe vételével a kialakult állapotnak megfelelően kell megállapítani és a

⁵ lásd: 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet a telekalakításról, valamint Étv. 23, 24 §.

⁶ Beiktatta 10/2009.(V.5.) Récics ör. Hatályos 2009.V.6-tól, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell

⁷ Számozását módosította 10/2009.(V.5.) Récics ör.

⁸ Számozását módosította 10/2009.(V.5.) Récics ör.

⁹ A környezeti vizsgálat terjedelme 4-5 oldal, melyeken a kérelmező részletezi a tervezett létesítmény hatásait a kialakult környezetre – forgalom, környezetvédelmi paraméterek stb.)

helyszínrajzon igazolni, amennyiben ez egyértelműen nem állapítható meg, illetve új területek beépítése esetén 5.0 m-t kell meghatározni.

b) Az oldalkert szélessége:

- Szabadon álló beépítési módnál: az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság fele, de legalább 3,0 méter,
- oldalhatáron álló beépítési módnál: kialakult esetben az épületet a telekhatáron, vagy attól max. 1,0 m-re lehet elhelyezni, új építés esetén 1,0 m-re kell elhelyezni. A szomszédos épületek közötti távolságnak legalább 6,0 méternek kell lennie, kialakult helyzetben, oldalkert felőli tűzfalképzés esetén, 4,5 m-nél kisebb nem lehet.
- hézagosan zárt sorú beépítési módnál: kialakult és új építés esetén is az épületet a telekhatáron lehet elhelyezni, és telekhatártól telekhatárig építeni. Amennyiben oldalkert elhagyásával létesül az épület a szomszédos épületek közötti távolság oldalkert felőli tűzfalképzés esetén, 3,0 m-nél kisebb nem lehet, amennyiben a szomszédos épületek közötti távolság az építménymagassággal megegyezik vagy azt meghaladja nyílászárós homlokzattal alakítható ki.

c) a hátsó kert mélysége:

- a 40 m telekmélységet meg nem haladó telek esetén legalább 6,0 m,
- a 40 m-t meghaladó telekmélység esetén legalább 10,0 m,
- 65 m-nél mélyebb telek esetén legalább 25 m legyen,
- 80 m feletti telekmélység esetén, a közterületi határtól mért 60 m-en túli telekterület hátsó kertnek tekintendő (házikert).

- (3) A természetes terepfelszín homlokzatsíkban történő 0,75 m-t meghaladó feltöltését az építménymagasságba be kell számítani.
- (4) Állattartó épület tervezésénél és engedélyezési eljárásánál az állattartásról szóló önkormányzati rendeletben megfogalmazott külön feltételrendszer meglétét is vizsgálni kell.
- (5) A nevelési, oktatási intézmény telkétől, továbbá egészségügyi intézmény, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől 50 m-es távolságon belül állattartás céljára szolgáló építmény létesítése tilos.
- (6) A település vegyes és üdülőterületein, valamint idegenforgalmi-rekreációs célú különleges területein nem engedélyezhető a telepengedélyezési eljáráshoz kötött szolgáltató tevékenység¹⁰.
- (7) A saroktelkek kerítésének 5-5 m-es zónájában áttört kerítés létesíthető, reklámtábla vagy az átláthatóságot zavaró növényzet nem helyezhető el.

Közterület alakításra vonatkozó általános szabályok

7.§

(1) A település közterületein elsődlegesen elhelyezhető:

- a) hirdető (reklám) berendezés,
- b) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhelyek és tartozékaik),
- c) köztisztasággal kapcsolatos építmények,
- d) szobor, díszkút, szakrális emlék,
- e) távbeszélőfülke.

¹⁰ e tevékenységek körét a 80/1999. (VI.11.) Korm. rendelet tartalmazza

- (2) Közterületalakítási terv készítendő a településszerkezetileg, településképileg vagy forgalomtechnikailag együtt kezelendő közterületekre.
- (3) 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 és övezetei

8.§

- (1) A község beépítésre szánt területe az építés általános jellege, valamint sajátos építési használata szerint a következő építési övezetekből áll:
- | | |
|---|----------------|
| a) Lakóterületek: | |
| falusias lakóterület | Lf-1 – Lf-2, |
| b) Vegyes területek: | |
| településközpont vegyes terület | Vt-1, Vt-5, |
| c) Gazdasági területek: | |
| kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület | Gksz-1, Gksz-2 |
| ipari gazdasági terület | Gip |
| mezőgazdasági üzemi területek | Gm |
| d) Üdülőterületek: | |
| üdülőházas üdülőterület | Üü |
| hétvégi házas üdülőterület | Üh |
| e) Különleges területek: | |
| temető területe | Kt |
| idegenforgalmi-rekreációs terület | Kid |
| sportterület | Ks |
| határország és határátkelőhely területe | Khó |
| szennyvíztisztító területe | Ksz |
- (2) A község beépítésre nem szánt területe az építés általános jellege, valamint sajátos építési használata szerint a következő övezetekből áll:
- | | |
|---|-------------|
| a) Közlekedési és közműterületek: | |
| közút területe | KÖu |
| vasút területe | KÖk |
| b) Zöldterületek | Z |
| c) Erdőterületek | |
| védelmi (védett és védő erdő) | Ev-1, Ev-2 |
| egészségügyi, szociális, turisztikai erdő | Ee |
| gazdasági erdő | Eg |
| d) Mezőgazdasági területek: | |
| kertes mezőgazdasági terület | Mk |
| általános mezőgazdasági terület | Má-1, Má-2, |
| e) Vízgazdálkodási területek | V |

II. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK, ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

Falusias lakóterület

9.§

- (1) A falusias lakóterületen elhelyezhető¹¹:
- telkenként legfeljebb 2 lakásos (két önálló rendeltetési egységet magába foglaló) 1 db lakóépület,
 - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi-, szociális épület,
 - kézműipari építmény,
 - a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-, szálláshely-szolgáltató, vendéglátó épület,
 - a lakófunkciót nem zavaró hatású mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, (pl.: terménytároló, pajta, állattartó épület, pince), ill. egyéb gazdasági-, kisüzemi-, kisipari épület, kézműipari építmény,
 - telkenként összesen 4 db épület helyezhető el.
- (2) Minden építési telek és közforgalomnak megnyitott út között általában csak egy járműközlekedésre alkalmas kapcsolat létesíthető, legfeljebb 4,5 m szélességben.
- (3) A lakótelek mérete a kialakult telekszerkezet függvénye. A kialakult telek beépíthetők, a 12 m szélességet el nem érő kialakult, de be nem épített telek kivételével.
- (4) Telekhatár rendezés révén kialakuló telek legkisebb szélessége nem lehet kevesebb 12,0 m-nél, a telekosztás után kialakult telek legkisebb szélessége az építési vonalon min. 16,0 m. Településkép védelmi szempontok miatt, telekösszevonás a beépítésre szánt terület lakóterületein, szomszédos telek esetén legfeljebb 45,0 m kialakuló közterületi telekszélességig engedélyezhető.
- (5) A lakótelek beépítési százalék számításánál a lakótelek összterülete 1500 m²-ig teljes területtel, az e feletti, 1500m²- 3500m² közötti terület fél területtel, a 3500m² feletti terület nem vehető figyelembe.
- (6) Az övezeti előírások a beépítés jellegének megfelelően határozzák meg a beépítési módot.
- Ha a telek utcai telekhatára nem merőleges az oldalsó telekhatárra, akkor az utcai homlokzatnak legalább egy ponton, illeszkednie kell a kötelező előkert határához. A kötelező előkert mélysége az illeszkedés elve alapján határozandó meg.
 - Ha az építési övezet szabadon álló és oldalhatáron álló beépítési módot is megenged, akkor a 20 méternél szélesebb telek szabadon állóan is, az ennél keskenyebbek csak oldalhatáron állóan építhetők be. A szomszédos épületek közötti távolságnak legalább 6,0 méternek kell lennie.
 - Az épületek a beépítési módnak megfelelő építési helyen helyezhetők el:
 - Meglévő épületeket bővíteni csak az új épületekre meghatározott szabályok betartásával szabad.
 - Meglévő épület elbontása esetén új épület lehetőleg az eredeti helyére épüljön, az építési helyen belül.
 - Építési helyen belül a lakófunkciójú és/vagy lakossági forgalmat bonyolító épületnek, mindig az utca felől kell elhelyezkednie az utcaképet formáló módon.
- (7) Az övezeti előírásnál magasabb, meglévő építmények kialakult állapotnak tekintendők. A meglévő épület bővítése esetén az építmény magassága nem nőhet, illetve a toldalék jellegű bővítmény építmény magassága az övezeti előírás szerinti értékét nem haladhatja meg.
- (8) A tűzfalszakasz határán létrehozott nyílászárók újra nem építhetők, a belső használathoz szükséges bevilágítást csak tűzgátló módon kialakított nyílászáróval engedélyezhető.
- (9) Az épületek tervezésénél figyelembe veendő építészeti karakteri jellemzők az alábbiak:
- Az utcára oromfalas megjelenésű épület-részek homlokzati szélessége max. 10,0 m lehet, ennél szélesebb homlokzat sátozottóval, vagy az utcával párhuzamos nyeregtozottóval épülhet.
 - Saroktelken oldalhatáron álló épületnek utcaképet formáló homlokzattal kell rendelkeznie (tűzfal nem lehet).

¹¹ OTÉK szigorítás: üzemenyagtozottó nem helyezhető el.

- c) Tetőtér-beépítés esetén csak egy szintes tetőtér alakítható ki, ez által csak egy soros tetőablak (álló vagy síkban fekvő) létesíthető.
- d) A főépületek, illetve az utcaképet meghatározó épületek és építmények tetőfedési anyaga cserép, vagy hasonló esztétikai értékű korszerű pikkelyes fedőanyag lehet (azbesztcement hullámlemez és műanyag-hullámlemez, trapézlemez, felületkezelés nélküli fémlémezfedés nem alkalmazható).
- e) Pince, terepszint alatti építmény létesítése, felújítása, bővítése, átalakítása csak saját telken belül történhet, új, önállóan kialakított térszín alatti építmény a közterületet legfeljebb 3,0 m-re közelítheti meg. Telkenként a térszint alatti beépítés legfeljebb 35% lehet.
- (10) A lakóterületen az övezeti előírástól nagyobb építménymagasságú mezőgazdasági épület is elhelyezhető legfeljebb 5,5 m építménymagassággal, amennyiben az a szomszédos telket hátrányosan nem korlátozza és nem homlokvonalon, utcaképet formáló épületként valósul meg. Telken belül az épületek közötti telepítési távolság értéke a tényleges építménymagassággal megegyező.
- (11) A kerítés építészeti kialakításánál az alábbiak a mérvadók:
jellemzően áttört kerítés legfeljebb 2,5 m magasságig (faléc, farács, fémháló kitöltő mezővel) tömör lábazatos kialakítással készülhet. A tömör lábazat magassága legfeljebb 0,75m lehet. Anyaghasználatban és a tömör felület magasságában a szomszédos 3-3 telekhez kell igazodni.
Kerítés anyaga felületkezelés nélküli, natúr fémlémez, alumínium lemez, hullámlemez és cementlap, nyers beton felületű tömör fal, zsalukő nem lehet.
- (12) A falusias lakóterületek beépítettségük, egyéni karakterük alapján az alábbi építési övezetekre tagolódnak:
Lf- 1 – jellemzője szabálytalan alaprajzú, keskeny, mély telekosztás, oldalhatáron álló beépítés.
Lf – 2 – szabályos telekosztás, szélesebb, nagyobb méretű telkek, oldalhatáron vagy szabadon álló beépítés.

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

| építési övezet | telekalakításra vonatkozó előírások | | | építmények elhelyezésére vonatkozó előírások | | | építményekre vonatkozó előírások | | |
|----------------|-------------------------------------|----------------|--------------|--|---------------|------------------|----------------------------------|--------------|-------------------|
| | legkisebb telek- | | | kötelező | | legkisebb | legnagyobb | | |
| Lf | terület m ² | szélesség m | mélység m | építési mód | előkert m | zöldfelület % | beépítettség % | ép.mag. m | szintter. mut. |
| Lf-1 | 1000 | 14 | 50 | O, HZ* | I, max 10m | 60 | 20 | 5,0 | 0,5 |
| Lf-2 | 800 | 18 | 40 | O,SZ | I | 55 | 25 | 5,0 | 0,6 |

* a szabályozási tervlapon jelölt helyeken hézagosan zárt sorú beépítési módon is elhelyezhető épület

Településközpont vegyes terület

10.§

- (1) A településközpont vegyes terület több önálló funkcionális egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű intézmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra. Az egyes funkciók önálló épületben vagy lakóépületben, lakófunkcióval vegyesen is elhelyezhetők az övezeti előírásoknak megfelelően.
- (2) A településközpont vegyes területen elhelyezhető funkciók:
- igazgatási-, egyházi-, oktatási-, egészségügyi, szociális épületek,
 - közösségi, szórakoztató, kulturális épület¹²,
 - kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely-szolgáltató épületek,
 - lakóépületek,

¹² OTÉK 16.§ (2) 4. pontjában meghatározott

- e) játszóterek, közkertek, sportépítmények,
- f) önálló új üzemi gazdasági funkció kizárólag abban az esetben létesíthető, ha a vegyes területre vonatkozó környezeti feltételek teljesítése biztosított.
- (3) A területen közforgalom számára megnyitott, meglévő kereskedelmi- szolgáltató- igazgatási-, intézményi létesítmény elhelyezése esetén hely hiányában, a parkolási lehetőség közterületen is biztosítható, ahol az övezeti előírások erre lehetőséget adnak.
- (4) Az épületek a beépítési módnak megfelelő építési helyen helyezhetők el:
- a) meglévő épületek bővítése az új épületekre vonatkozó szabályok betartásával lehetséges.
- b) meglévő épület elbontása esetén új épület lehetőség szerint az eredeti helyére épüljön.
- (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 mellékleteként az utca szakaszon, a szomszédos 2-2 épület bemutatásával együtt kell, az épület homlokzatát ábrázolni (pl.: utcakép, fotó montázs).
- b) Az épületek kialakítása csak magas tetővel történhet. Az illeszkedés elve alapján a tető kialakítása a szomszédos 2-2 telken álló épület tetőformájához igazodó legyen (az utcával párhuzamos gerincű nyeregtető, vagy oromfalas kialakítású).
- c) Tetőtér-beépítés esetén csak egy szintes tetőtér alakítható ki, ez által csak egy soros tetőablak (álló vagy síkban fekvő) létesíthető.
- d) Az utcaképet meghatározó épületek és építmények tetőfedési anyaga cserép, vagy hasonló esztétikai értékű korszerű pikkelyes fedőanyag lehet (azbesztcement hullámlemez és műanyag-hullámlemez, fémlemezfedés nem alkalmazható).
- e) Pince, terepszint alatti építmény létesítése, felújítása, bővítése, átalakítása csak saját telken belül történhet, új, önállóan kialakított térszín alatti építmény a közterületet legfeljebb 3,0 m-re közelítheti meg. Telkenként a térszint alatti beépítés legfeljebb 35% lehet.
- (6) Az építési övezetben utcafronton tömör és áttört kerítés is megengedett. A tömör kerítés max. 2,0 m magasságig (festett, vakolt téglafalazat), valamint max. 2,5 m magasságig áttört (faléc, farács, fémháló kitöltő mezővel) tömör lábazatos kialakítással is készülhet. Kerítés anyaga felületkezelés nélküli, natúr fém, alumínium lemez, hullámlemez és nyers beton felületű tömör fal nem lehet.
- (7) A zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak, melyeknek megvalósítását az építési engedélyben kell kikötni:
- a) a telkek zöldfelülettel borított részének legalább ¼-ét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen), növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb felét boríthatja.
- b) új közintézmény (pl. óvoda, iskola, szociális/nyugdíjas otthon,) kialakítása esetén az intézménykert kialakítására vonatkozóan az engedélyezési terv részeként kertépítészeti tervet kell készíteni.
- c) a parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő. A nagyobb zöldfelületi borítottság elérése miatt a parkolók felülete műanyag gyepráccsal borítandó.
- d) a kötelező zöldfelület számításnál a zöldfelület mértékébe a gyepes sportpálya egyszintű növényzetként 100 % mértékig, a gyephézagos burkolat közül a gyepráccsal fedett és gypesített terület 50 % mértékig beszámítható. Egyéb gyephézagos burkolat (pl. gyephézagos betonburkolat) a kötelező legkisebb zöldfelület számításnál nem vehető figyelembe.
- (8) A településközpont vegyes területek beépítettségük, egyéni karakterük alapján az alábbi építési övezetekre találódnak:
- a) **Vt** –1 oktatási, kulturális intézmények övezete, ahol:

Az övezetben lakóépület nem létesíthető, a szükséges parkolószám közterületen is biztosítható.

b) **Vt** – 2 lakó, kereskedelmi és intézményi területek vegyes övezete, ahol.

Nagy helyigényű intézmények nem helyezhetők el, a parkolást telken belül kell megoldani.

c) **Vt** – 3 lakó és kereskedelmi szolgáltató létesítmények elhelyezésére szolgáló övezet,

A szükséges parkolók közterületen is biztosíthatók.

d) **Vt** 4 igazgatási funkciójú épület helyezhető el, a parkolást telken belül kell biztosítani.

e) **Vt** – 5 lakó, egészségügyi, szociális, szálláshely szolgáltató épületek elhelyezésére szolgál.

(9) Az építési övezetekre vonatkozó határértékek:

| építési övezet | telekalakításra vonatkozó előírások* | | | építmények elhelyezésére vonatkozó előírások | | | építményekre vonatkozó előírások | | |
|----------------|--------------------------------------|----------------|--------------|--|--------------|------------------|----------------------------------|--------------|-------------------|
| | legkisebb telek- | | | kötelező | | legkisebb | legnagyobb | | |
| Vt | terület m ² | szélesség m | mélység m | építési mód | előkert m | zöldfelület % | beépítettség % | ép.mag. m | szintter. mut. |
| Vt-1 | 3000 | - | - | SZ | - | 50 | 25 | 9,0 | 0,9 |
| Vt-2 | 1000 | 16 | - | O,SZ | I | 45 | 30 | 6,0 | 0,8 |
| Vt-3 | 500 | 16 | 30 | O,SZ | I | 30 | 40 | 5,0 | 0,8 |
| Vt-4 | 1000 | - | - | SZ | - | 25 | 40 | 6,0 | 0,7 |
| Vt-5 | 1 ha | - | - | SZ | 20 | 40 | 20 | 10,5 | 1,0 |

Gazdasági terület

11.§

(1) Gazdasági területeken a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

a) Az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a telkek zöldfelülettel fedett részének legfeljebb 1/4-ét boríthatja.

b) A gazdasági övezetekben az egyes telkeken a kötelező zöldfelület egy részét a telekhatárok mentén legalább 5 m szélességben egybefüggően kell kialakítani. Az oldal és a hátsókertben többszintű növényzetből (fasor alatta cserjesávval) álló zöldfelületi sáv, az előkertben legalább kétszintű növényzetből (gyep- és cserjeszint együttesen) álló növényzet telepítendő.

c) A gazdasági területeken az eltérő területfelhasználású területtel (kivéve a gazdasági területeket átszelő, ill. feltáró utakat, csatlakozó erdőterületeket) érintkező telekhatárok mentén legalább 10,0 m széles, többszintű növényzetből álló védő zöld sáv telepítendő, ill. tartandó fenn.

d) A c) pont szerinti telekhatár menti növényzet kialakításakor honos növényfajok, ill. ezek nemesített fajtái alkalmazandók.

e) Telken belül a parkolók és a burkolt manipulációs terek fásítva alakítandók ki: 3 parkolóhelyenként, illetve ezzel egyenértékben a burkolt felület/200m²-ként legalább 1, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő. A 400m² nagyságot meghaladó burkolt felületeket kiemelt szegéllyel, hordalék és olajfogóval, vízzáró módon kell kialakítani.

(2) A környezetre jelentős mértékben hatást gyakorló tevékenység¹³ megkezdése előtt környezeti hatásvizsgálatot kell végezni. A környezeti hatásvizsgálat készítésére kötelezett tevékenység kizárólag az Nyugat-Dunántúli Környezetvédelmi Felügyelőségtől kapott környezetvédelmi engedély birtokában folytatható.

¹³ e tevékenységek körét a 20/2001. (II.14.) Korm. rendelet tartalmazza

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

12.§

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetben elsősorban:
- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 - a gazdasági funkciójú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb 2 lakás,
 - kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkciók létesítményei,
 - igazgatási, egyéb irodaépület,
 - üzemanyagtöltő, környezeti hatástanulmány alapján,
 - sportépítmény,
 - közösségi, szórakoztató, kulturális épületek¹⁴.
- (2) Az építési övezetre vonatkozó határértékek:

| építési övezet | telekalakításra vonatkozó előírások | | | építmények elhelyezésére vonatkozó előírások | | | építményekre vonatkozó előírások | | |
|----------------|-------------------------------------|----------------|--------------|--|--------------|------------------|----------------------------------|--------------|-------------------|
| | legkisebb telek- | | | kötelező | | legkisebb | legnagyobb | | |
| Gksz | terület m ² | szélesség m | mélység m | építési mód | előkert m | zöldfelület % | beépítettség % | ép.mag. m | szintter. mut. |
| Gksz-1 | 1500 | 30 | - | SZ | K,10 | 40 | 30 | 6,0 | 0,5 |
| Gksz-2 | 3000 | 50 | - | SZ | 15 | 40 | 15 | 6,0 | 0,5 |

Ipari gazdasági terület

13.§

- (1) Az ipari gazdasági terület elsősorban logisztikai célú építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az ipari gazdasági övezetben elhelyezhető:
- gazdasági tevékenységi célú épület,
 - a gazdasági funkciójú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
 - kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkciók létesítményei,
 - irodaépület,
 - üzemanyagtöltő,
 - sportépítmény.
- (3) Amennyiben az övezetben telekalakítás válik szükségessé a tömb egészére kell telekalakítási tervet készíteni, mely tartalmazza az egyes telkek megközelítését biztosító magánúthálózat kialakítását is. A magánutaknak legalább 12 m szélességűnek kell lennie.
- (4) Az épületeket legalább 50 méterenként tagolni kell, a homlokzati síkban való mozgatással. Az esetleges irodafunkciót, az építési hely közterület felé eső részén kell elhelyezni.
- (5) A 86-os út felől 25 méteres sáv nem építhető be, itt csak dolgozói (személygépkocsi) parkoló, illetve zöldfelület létesíthető.
- (6) Az építési övezetre vonatkozó határértékek:

¹⁴ OTÉK 31.§ (2) bekezdés alapján

| építési övezet | telekalakításra vonatkozó előírások | | | építmények elhelyezésére vonatkozó előírások | | | építményekre vonatkozó előírások | | |
|----------------|-------------------------------------|-------------|-----------|--|-----------|---------------|----------------------------------|-----------|----------------|
| | legkisebb telek- | | | kötelező | legkisebb | | legnagyobb | | |
| Gip | terület m ² | szélesség m | mélység m | építési mód | előkert m | zöldfelület % | beépítettség % | ép.mag. m | szintter. mut. |
| Gip | 1 ha | 75 | - | SZ | | 35 | 25 | 12,0 | |

*kivéve a 86-os út felől

- (7) Gazdasági területeken a zöldfelületek kialakítására vonatkozóan az engedélyezési terv részeként kertépítészeti tervet kell készíteni.
- (8) Az építési engedélyben kikötött módon a létesítmények használatbavételi engedélye kizárólag abban az esetben adható ki, ha a terv szerinti növénytelepítés megtörtént.

Mezőgazdasági üzemi terület

14.§

- (1) A mezőgazdasági üzemi terület (Gm) az üzemi méretű árutermelő mezőgazdasági tevékenység, állattenyésztés és állattenyésztéssel és növénytermesztéssel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás céljára szolgáló terület.
- (2) A mezőgazdasági üzemi területen:
- a mezőgazdasági termeléshez, továbbá az ott tartózkodók alapfokú ellátásához szükséges építmények,
 - állattartó épületek,
 - terménytárolók,
 - szerszám- és géptárolók,
 - vegyszertároló,
 - terményfeldolgozó,
 - mezőgazdasági gépjavitó,
 - biztonsági okokból szükséges őrházak,
 - termékvezetékek és műtárgyaik,
 - komposztáló telepek építményei,
 - a mezőgazdasági tevékenység során keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolására szolgáló építmények helyezhetők el.
- (3) A mezőgazdasági üzemi területeken kialakításra, átalakításra, ill. felújításra kerülő épületek, építmények kizárólag tájba illő, hagyományos szerkezetűek, anyaghasználatúak és színezésűek, továbbá magastetős, középtengelyre szimmetrikus, 17°-30° közötti tető hajlásszögűek lehetnek.
- (4) A mezőgazdasági üzemi terület övezetének részletes előírásai:

| építési övezet | telekalakításra vonatkozó előírások | | | építmények elhelyezésére vonatkozó előírások | | | építményekre vonatkozó előírások | | |
|----------------|-------------------------------------|-------------|-----------|--|-----------|---------------|----------------------------------|-----------|----------------|
| | legkisebb telek- | | | kötelező | legkisebb | | legnagyobb | | |
| Gm | terület m ² | szélesség m | mélység m | építési mód | előkert m | zöldfelület % | beépítettség % | ép.mag. m | szintter. mut. |
| Gm | 10 000 (1ha) | 50 | - | SZ | 10 | 40 | 15 | 7,5* | 0,3 |

*technológiai építmény (pl.: terményszárító, silótorony, víztorony) magassági korlátozás nélkül helyezhető el

- (5) Amennyiben az övezetben telekalakítás válik szükségessé a tömb egészére kell telekalakítási tervet készíteni, mely tartalmazza az egyes telkek megközelítését biztosító magánúthálózat kialakítását is. A magánutaknak legalább 12 m szélességűnek kell lennie.
- (6) A mezőgazdasági telephelyek területén létesítmények jelen rendelet környezetvédelmi előírásai és az alábbi környezeti feltételek együttes biztosítása esetén engedélyezhetők, ill. üzemeltethetők:

- a) környezetet zavaró hatása miatt a mezőgazdasági üzemi területeken nagy létszámú állattartás¹⁵ nem folytatható.
- b) a trágya tárolása földbe, vagy föld fölé épített - más hulladéktól elkülönítetten – (zárt rendszerű) szivárgásmentes trágyakezelési módszerrel történhet.
- c) a volt TSZ telepen a talaj és talajvíz állapotát a terület hasznosítása, átalakítása esetén meg kell vizsgálni. Talajszennyeződés feltárása esetén a kárelhárítást az építési engedélyben kikötött módon a létesítmények használatba vételi engedélyének megkéréséig el kell végezni. A használatba vételi engedély kizárólag abban az esetben adható meg, ha a feltárt talajszennyezés felszámolása megtörtént.
- d) a belterülettel közvetlenül határos mezőgazdasági üzemi területen, a lakóterületek menti 500m-es sávon belül a lakóterületeket zavaró állattartás, bűzös, fertőzésveszélyes tevékenység nem folytatható.

Üdülöházás üdülőterület övezete

15.§

- (1) Az üdülöházás építési övezetben elhelyezhető:
- üdülőépületek,
 - sportépítmény,
 - a terület ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-, szálláshely-szolgáltató, vendéglátó épület,
 - egészségügyi, szociális épületek,
 - szolgálati lakás,
 - játszóterek.
- (2) Az épületek kialakításánál hagyományos építőanyagok és természetközeli színeket kell alkalmazni.
- (3) Az üdülöházás üdülőterületen a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a telkek zöldfelülettel fedett részének legfeljebb 1/3-át boríthatja.
 - a parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő.
 - a nagyobb zöldfelületi borítottság elérése miatt a parkolók felülete gyepráccsal borítandó. A gyepráccsal borított terület a kötelező legkisebb zöldfelület számításnál 50%-kal vehető figyelembe. Egyéb gyephézagos burkolattal ellátott felület – pl. gyephézagos betonburkolat – a kötelező legkisebb zöldfelület számításnál nem vehető figyelembe.
 - új épület építése, meglévő épület átépítése esetén az üdülőterület zöldfelületének kialakítására vonatkozóan az építési engedélyezési terv részeként kertépítészeti tervet kell készíteni.
 - Az építési engedélyben kikötött módon a létesítmények használatbavételi engedélye kizárólag abban az esetben adható ki, ha a kertépítészeti terv szerinti növénytelepítés megtörtént.
- (4) Az építési övezetre vonatkozó határértékek:

| építési övezet | telekalakításra vonatkozó előírások | építmények elhelyezésére vonatkozó előírások | | építményekre vonatkozó előírások |
|----------------|-------------------------------------|--|-----------|----------------------------------|
| Üü | legkisebb telek- | kötelező | legkisebb | legnagyobb |

¹⁵ a nagy létszámú állattartásnak minősülő állatlétszámot az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás részletes szabályairól szóló 193/2001. (X.19.) Korm. rendelet 1. sz. mellékletének 11. pontja, valamint a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló a 21/2001. (II. 14.) Korm. rendelet 2. számú melléklet 7.2 pontja tartalmazza

| | terület m ² | szélesség m | mélység m | építési mód | előkert m | zöldfelület % | beépítettség % | ép.mag. m | szintter. mut. |
|-----------|---------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|------------------|-------------------|--------------|-------------------|
| Üü | 5000 | 50 | - | SZ | 10 | 60 | 20 | 7,5 | 0,6 |

Hétfélgiházás üdülőterület övezete

16.§

- (1) A hétfélgiházás építési övezetben elhelyezhető:
- telkenként legfeljebb 2 üdülőegységes (két önálló rendeltetési egységet magába foglaló) 1 db üdülőépület,
 - a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-, szálláshely-szolgáltató, vendéglátó épület,
 - lakóépület a meglévő, korábban lakás célú épületekben, illetve azok, alapterületet megtartó felújításánál engedélyezhetők,
 - pince, borház és egyéb a szőlő és gyümölcs- és kertészeti termesztéshez kapcsolódó mezőgazdasági épület, építmény,
 - telkenként összesen 2 db épület helyezhető el.
- (2) A telek mérete a kialakult telekszerkezet függvénye. A kialakult 8 m-nél szélesebb telkek beépíthetők.
- (3) A telek beépítési százalék számításánál a telek összterülete 1500 m²-ig teljes területtel, az e feletti, 1500m²- 3500m² közötti terület fél területtel, a 3500m² feletti terület nem vehető figyelembe.
- (4) Az épületek a szabályozási tervlapon jelölt építési sávban helyezhetők el, sakkáblaszerű telepítéssel, az építési engedélyezési terv helyszínrajzán a szomszédos 3-3 telek beépítését ábrázoló módon igazolva, az épületek közötti telepítési távolságot (az épületek tényleges homlokzatmagassága) minden esetben, telekhatártól függetlenül be kell tartani.
- (5) Az épületek tervezésénél figyelembe veendő építészeti karakteri jellemzők az alábbiak:
- A főépületek, illetve az utcaképet meghatározó épületek és építmények tetőfedési anyaga cserép, vagy hasonló esztétikai értékű korszerű pikkelyes fedőanyag lehet (azbesztcement hullámlemez és műanyag-hullámlemez, trapézlemez, felületkezelés nélküli fémlemezfedés nem alkalmazható).
 - Pince, terepszint alatti építmény, felújítása, bővítése, átalakítása a kialakult állapotokat figyelembe véve történhet, új, önállóan kialakított térszín alatti építmény csak saját telken belül, a közterületet legfeljebb 3,0 m-re közelítheti meg. Telkenként a térszín alatti beépítés legfeljebb 5% -kal haladhatja meg a felszín feletti beépítettség mértékét.
- (6) A tájkarakter védelme érdekében az üdülőterületen található beerdősült területek megőrzendők, fásítás, növénytelepítés során a termőhelyi adottságoknak megfelelő honos fafajok, ill. ezek nemesített fajtái, továbbá gyümölcsfák telepítendők.
- (7) A hétfélgiházás építési övezetekre vonatkozó határértékeket a következő táblázat tartalmazza:

| építési övezet | telekalakításra vonatkozó előírások | | | építmények elhelyezésére vonatkozó előírások | | | | építményekre vonatkozó előírások | |
|----------------|--|----------------|--------------|---|--------------|------------------|-------------------|-------------------------------------|-------------------|
| | legkisebb telek- | | | kötelező | | legkisebb | legnagyobb | | |
| Üh | terület m ² | szélesség m | mélység m | építési mód | előkert m | zöldfelület % | beépítettség % | ép.mag. m | szintter. mut. |
| Üh | 1500 | 10 | - | - | I | 80 | 10 | 4,5 | 0,2 |

Különleges területek

17.§

A különleges területek a célzott felhasználás, valamint az elhelyezhető épületek, építmények szempontjából az alábbi területekre tagolódnak:

- temető területe (Kt)
- sportterület (Ks)

- c) idegenforgalmi-rekreációs terület (Kid)
- d) szennyvíztisztító területe (Ksz)
- e) határórség, és határátkelőhely területe (Khő)

Temető területe

18.§

- (1) A szabályozási tervlapon temetőként (Kt) lehatárolt terület a temetkezés céljait szolgáló terület, ahol elhelyezhetők:
- a) egyházi és világi kegyeleti épületek (pl.: ravatalozó, kápolna),
 - b) sírépítmények, urnatárolók,
 - c) a temetkezés céljait szolgáló egyéb építmények,
 - d) a terület fenntartásához szükséges épületek, építmények (pl. szerszámtároló, hulladékgyűjtő).
- (2) A temető övezet részletes előírásai:

| építési övezet | telekalakításra vonatkozó előírások | | | építmények elhelyezésére vonatkozó előírások | | | építményekre vonatkozó előírások | | |
|----------------|-------------------------------------|----------------|--------------|--|--------------|------------------|----------------------------------|--------------|-------------------|
| | legkisebb telek- | | | kötelező | legkisebb | | legnagyobb | | |
| Kt | terület m ² | szélesség m | mélység m | építési mód | előkert m | zöldfelület % | beépítettség % | ép.mag. m | szintter. mut. |
| Kt | K | K | K | SZ | - | 50 | 10 | 5,5 | 0,1 |

- (3) A temető területén a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- a) a meglévő növényzet védelmét biztosítani kell. Fa kizárólag abban az esetben vágható ki, ha azt balesetveszély elhárítása, vagy a fa rossz egészségi állapota teszi szükségessé. A növényzet folyamatos karbantartásáról gondoskodni kell.
 - b) a temető telekhatára mentén többszintű növényzetből álló növényáv létesítendő.

Sportterület

19.§

- (1) A szabályozási tervlapon sportterületként (Ks) lehatárolt terület a pihenés, testedzés céljára szolgáló terület, ahol elhelyezhetők:
- a) sportépítmények: (pl.: tornacsarnok, uszoda, kondicionálóterem,) sportpályák,
 - b) sportpályák kiszolgáló létesítményei (pl.: öltözők, lelátók, pihenőhely, szertár.),
 - c) a terület fenntartásához szükséges épület,
 - d) a területet használók ellátását szolgáló vendéglátás épületei.
- (2) A sportterület részletes előírásai:

| építési övezet | telekalakításra vonatkozó előírások | | | építmények elhelyezésére vonatkozó előírások | | | építményekre vonatkozó előírások | | |
|----------------|-------------------------------------|----------------|--------------|--|--------------|------------------|----------------------------------|--------------|-------------------|
| | legkisebb telek- | | | kötelező | legkisebb | | legnagyobb | | |
| Ks | terület m ² | szélesség m | mélység m | építési mód | előkert m | zöldfelület % | beépítettség % | ép.mag. m | szintter. mut. |
| Ks | K | K | K | SZ | 5 | 70 | 15 | 7,5 | 0,3 |

- (3) A sportterületen a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

- a) az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/5-ét két- (gyep- és cserjeszint együttesen) vagy háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
- b) a parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő. A nagyobb zöldfelületi borítottság elérése miatt javasolt a parkolók gyepráccsal történő borítása.
- c) a kötelező zöldfelület számításnál a zöldfelület mértékébe a gyepes és vízáteresztő burkolatú sportpálya egyszintű növényzetként 100 % mértékig, a gyephézagos burkolat közül a gyepráccsal fedett és gyepesített terület 50 % mértékig beszámítható. Egyéb gyephézagos burkolat (pl. gyephézagos betonburkolat) a kötelező legkisebb zöldfelület számításnál nem vehető figyelembe.

Idegenforgalmi területek övezete

20.§

- (1) A szabályozási tervlapon idegenforgalmi területként (Kid) lehatárolt területek a pihenés, szabadidő eltöltés céljára szolgáló területek, ahol elhelyezhetők:
- a) Egészségügyi, szociális ellátás épületei,
- b) szálláshely-szolgáltató, vendéglátó, kereskedelmi épületek,
- c) közösségi, szórakoztató, kulturális épület,
- d) turisztikai, idegenforgalmi célú épületek,
- e) horgász- és szabadidő tó és hozzá kapcsolódó létesítmények,
- f) sportépítmények,
- g) szabadtéri színpad, zenepavilon, pihenőhely.
- (2) Az idegenforgalmi terület övezeteinek részletes előírásai:

| építési övezet | telekalakításra vonatkozó előírások | | | építmények elhelyezésére vonatkozó előírások | | | építményekre vonatkozó előírások | | |
|----------------|-------------------------------------|----------------|--------------|--|--------------|------------------|----------------------------------|--------------|-------------------|
| | legkisebb telek- | | | kötelező | legkisebb | | legnagyobb | | |
| Kid | terület m ² | szélesség m | mélység m | építési mód | előkert m | zöldfelület % | beépítettség % | ép.mag. m | szintter. mut. |
| Kid | 5000 | - | - | SZ | 10 | 75 | 15 | 6,0 | 0,4 |

- (3) Az idegenforgalmi- rekreációs területen a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- a) az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani, kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb felét boríthatja.
- b) a parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő.
- c) a kötelező zöldfelület számításnál a zöldfelület mértékébe a gyepes sportpálya területe, a horgász- és szabadidő tó felülete 100 % mértékig, a gyephézagos burkolat közül a gyepráccsal fedett és gyepesített terület 50 % mértékig egyszintű növényzetként beszámítható. Egyéb gyephézagos burkolat (pl. gyephézagos betonburkolat) a kötelező legkisebb zöldfelület számításnál nem vehető figyelembe.
- d) a rekreációs terület zöldfelületének kialakítása kertépítészeti terv alapján történhet.

Szennyvíztisztító területe

21.§

- (1) Az övezetben kizárólag a települési folyékony hulladékok és szennyvizek kezelését, tisztítását szolgáló létesítmények, műtárgyak, valamint a hulladékkezelési tevékenységhez szorosan kapcsolódó, azt kiszolgáló épületek, építmények – iroda, raktár, járműtároló - helyezhetők el.
- (2) Az övezet részletes előírásai az alábbiak:

| építési övezet | telekalakításra vonatkozó előírások | | | építmények elhelyezésére vonatkozó előírások | | | építményekre vonatkozó előírások | | |
|----------------|-------------------------------------|----------------|--------------|--|--------------|------------------|----------------------------------|--------------|-------------------|
| | legkisebb telek- | | | kötelező | legkisebb | | legnagyobb | | |
| Ksz | terület m ² | szélesség m | mélység m | építési mód | előkert m | zöldfelület % | beépítettség % | ép.mag. m | szintter. mut. |
| Ksz | K | K | K | SZ | 5 | 40 | 20 | 5,5 | 0,2 |

- (3) A szennyvíztisztító védőtávolsága 150 m, melyen belül lakóépület, szállásjellegű funkciót és élelmiszer tárolását, előállítását, csomagolását befogadó épület nem létesíthető.
- (4) A szennyvíztisztítóba kikerülő szennyvíziszap elhelyezésére szolgáló mezőgazdasági terület körül a létesítmény engedélyezési tervében foglalt védőtávolságok tartandók be.
- (5) A szennyvíztisztító telekhatára mentén legalább 10m-es szélességben többszintű növényzetből álló védő zöld sáv telepítendő, ill. tartandó fenn.

Határórség és határátkelőhely területe

22.§

- (1) Az övezetben kizárólag a határórség létesítményei, valamint a határátkelőhely kiszolgáló létesítményei – igazgatás, iroda, parkoló, vendéglátó létesítmény, kiskereskedelmi létesítmény, szociális épületek - helyezhetők el.
- (2) A meglévő, kialakult telkeken a beépítettség további 10%-al növelhető. Amennyiben a területen funkcióváltás válik szükségessé a terület hasznosításához építési jogot, rész-szabályozási terv keletkezett.
- (3) Az övezet részletes előírásai az alábbiak:

| építési övezet | telekalakításra vonatkozó előírások | | | építmények elhelyezésére vonatkozó előírások | | | építményekre vonatkozó előírások | | |
|----------------|-------------------------------------|----------------|--------------|--|--------------|------------------|----------------------------------|--------------|-------------------|
| | legkisebb telek- | | | kötelező | legkisebb | | legnagyobb | | |
| Khó | terület m ² | szélesség m | mélység m | építési mód | előkert m | zöldfelület % | beépítettség % | ép.mag. m | szintter. mut. |
| Khó | K | K | K | SZ | 5 | 40 | 30 | 5,5 | 0,6 |

III. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK, ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

Zöldterületek

23.§

- (1) A zöldterületek a Szabályozási terven „Z” jellel jelölt közterületi zöldfelületek: közparkok, közkertek.
- (2) Az övezetben a kialakult telkek tovább nem oszthatók, a telkek összevonása engedélyezhető.
- (3) A zöldterületeken a beépítési mérték 0%, kizárólag
- a pihenést és testedzést szolgáló építmények (pl.: sétaút, pihenőhely, játszótér),
 - köztárgyak, műtárgyak (pl.: szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút), valamint
 - kerti építmények (pl. pergola)
- helyezhetők el.
- d) A zöldterületeken épületek nem alakíthatók ki.

- (4) A zöldterületeken elhelyezésre kerülő építmények kizárólag tájba illő építészeti kialakításúak (hagyományos anyaghasználatúak és felületi kiképzésűek, hagyományosan színezettek) lehetnek.
- (5) Az övezetben az egyes telkek legalább 80 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
- (6) A zöldterületek zöldfelülettel borított területének legalább 1/3-át háromszintű növényzet (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) alkalmazásával kell kialakítani. Egyszintű növényzet (gyepszint) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb 1/3-át boríthatja.
- (7) Új zöldterületek kialakítása, ill. meglévő zöldterületek átépítése kizárólag kertépítészeti engedélyezési terv alapján történhet.

Erdőterület

24.§

- (1) A közigazgatási területen található erdőterületek funkciójuk, ill. elsődleges rendeltetésük szerint:

Ev-1: védett

Ev-2: védő

Eg: gazdasági

Ee: egészségügyi, szociális, turisztikai

rendeltetésűek.

- (2) Az erdőterületek részletes előírásai az alábbiak:

| építési övezet | telek beépíthetőségére vonatkozó előírások | | építmények elhelyezésére vonatkozó előírások | | | | építményekre vonatkozó előírások | |
|----------------|--|-------------|--|-----------|---------------|----------------|----------------------------------|----------------|
| | beépíthető legkisebb telek- | | kötelező | legkisebb | | legnagyobb | | |
| E | terület m ² | szélesség m | építési mód | előkert m | zöldfelület % | beépítettség % | ép.mag. m | szintter. mut. |
| Ev-1 | - | - | - | - | 100 | 0 | - | - |
| Ev-2 | - | - | - | - | 100 | 0 | - | - |
| Eg | 10 ha | 100 | SZ | - | - | 0,5* | 5,5 | - |
| Ee | 10 ha | 100 | SZ | - | - | 1* | 5,5 | - |

* Lásd még: (9) bekezdés

- (3) Védett erdőterületbe (Ev-1) tartoznak a Natura 2000 területként nyilvántartott erdőterületek. Védett erdőterületen a táji, természeti értékek megőrzése, a természetes, ill. természetközeli ökoszisztémák megóvása biztosítandó.
- (4) A védő erdőterületen (Ev-2) kizárólag olyan vonalas létesítmények (pl. nyomvonal jellegű közmű és távközlési létesítmények, feltáró utak) helyezhetők el, amelyek az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák.
- (5) A védelmi célú (védő és védett) erdőterületeken épületek nem alakíthatók ki.
- (6) A gazdasági rendeltetésű erdőterületen kizárólag az erdő rendeltetésének megfelelő épületek, építmények (pl.: erdészház, közösségi vadászház, erdőgazdaság épületei, építményei) helyezhetők el, ha azt az erdőhasználat, az erdőművelés indokolja és az elhelyezéshez az ÁESZ hozzájárul.
- (7) Az egészségügyi-szociális, turisztikai erdőterületen (Ee) a szabadidő eltöltését szolgáló létesítmények - pihenőhely, erdei tornapálya, játszótér, ismeretterjesztés építményei -, továbbá a turizmust szolgáló építmények – menedékház, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület - helyezhetők el.
- (8) A gazdasági erdő (Eg) és a turisztikai erdő (Ee) övezetekben az építési hely határvonalai:
- a) építési határvonal: a megközelítést biztosító út szélétől 20 m-re kijelölt legfeljebb 5000m² nagyságú, legalább 50m széles terület
- b) építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 20 m-re,

- c) építési határvonal a hátsókertben: a telek szélétől 20 m-re húzódik.
- (9) Az Eg és az Ee övezetekben a tájkarakter védelme miatt egyenként maximum 300 m² bruttó beépített területű épületek helyezhetők el.
- (10) Az erdőterületeken létrehozott épületek, építmények kizárólag tájba illő kialakítással, hagyományos szerkezettel, hagyományos színezéssel, 35°-45° közötti szimmetrikus tető hajlásszöggel engedélyezhető.
- (11) A vízfolyások mentén 50-50 m-es sávban épületek, építmények nem helyezhetők el.
- (12) Az erdőterületek létesítéséhez (fásításhoz és erdőtelepítéshez), fakitermelési munkák végzéséhez, az erdőterületek igénybevételének minősülő tevékenységekhez (kivonás, időleges kivonás, rendeltetésszerű használatot akadályozó létesítmény elhelyezése), erdőterületek megosztásához az erdészeti hatóság engedélye, illetve szakhatósági hozzájárulása szükséges.

Mezőgazdasági területek

25.§

- (1) A szabályozási tervlapon mezőgazdasági területként lehatárolt területek sajátos használatuk szerint:
- kertes mezőgazdasági területek,
 - általános mezőgazdasági területek.
- (2) A mezőgazdasági területekre az alábbi általános előírások vonatkoznak:
- Lakókocsi, lakókonténer, egyéb mobil jellegű építmény a mezőgazdasági területeken még átmenetileg sem helyezhető el.
 - Az egyes övezetekben bármilyen rendeltetésű épület kizárólag a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő építészeti kialakítással, 35°-45° közötti szimmetrikus tető hajlásszögű magastetővel létesíthető.
 - A vízfolyások mentén 50-50m-es sávban épületek, építmények nem helyezhetők el, a gyepterület művelésű területhasználat megőrizendő.
 - Állatok tartása jogszabályban, valamint az önkormányzat állattartási rendeletében előírt környezetvédelmi, közegészségügyi előírások betartásával történhet.

Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

26.§

- (1) A kertes mezőgazdasági területbe a szabályozási terven „Mk” jellel jelölt volt zárkerti terület tartozik.
- (2) A tájkarakter erősítése érdekében az övezet területe szőlő- vagy gyümölcsstermesztéssel hasznosítandó.
- (3) Az övezetben a tájkarakter védelme érdekében kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, a gyümölcsstermesztést, gyümölcsfeldolgozást, vagy gyógynövénytermesztést és feldolgozást szolgáló gazdasági épület, építmény (pl.: prэшáz, gyümölcstároló, pince) helyezhető el.
- (4) Az övezetben gazdasági épület létesítése kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a telek legalább 2 éve 50 %-a szőlő-, gyümölcsstermesztéssel, vagy kertgazdálkodással hasznosított.
- (5) Az övezetben lakóépület nem létesíthető, lakófunkció nem engedélyezhető.
- (6) A kertes mezőgazdasági övezet részletes előírásai az alábbiak

| építési övezet | telek beépíthetőségére vonatkozó előírások | | építmények elhelyezésére vonatkozó előírások | | | építményekre vonatkozó előírások | |
|-------------------|---|-----------|---|-----------|-------------|-------------------------------------|-------------------|
| | beépíthető legkisebb telek- | | kötelező | legkisebb | | legnagyobb | |
| Mk | terület | szélesség | építési | előkert | zöldfelület | beépítettség | ép.mag. |
| | m ² | m | mód | m | % | % | m |
| | | | | | | | szintter. mut. |

| | | | | | | | | |
|-------------|------|----|---|---|----|----|-----|---|
| Mk-1 | 1500 | 10 | - | I | 90 | 3* | 4,5 | - |
|-------------|------|----|---|---|----|----|-----|---|

* Lásd még: (7) bekezdés

- (7) A kertés mezőgazdasági területen egy telken egy gazdasági épület helyezhető el. A gazdasági épületek alapterülete legfeljebb 100m² lehet.
- (8) Az övezetben a jelen rendelet hatályba lépése előtt kialakult 720-1500 m² nagyságú, legalább 8 m szélességű telkeken álló épületek, építmények átépítése, bővítése az egyes telkek legfeljebb 3%-os beépítettségéig engedélyezhető. A 720 m²-nél kisebb, ill. 8 m-nél keskenyebb telkek nem építhetők be, a területükön álló épületek nem bővíthetők és nem építhetők újra.
- (9) Az övezet egyes telkein épületek a szabályozási terven jelölt építési sávon belül helyezhetők el, az épületek közötti legkisebb távolságot (az épületek tényleges homlokzatmagassága) minden esetben be kell tartani.
- (10) Az épületek tervezésénél figyelembe veendő építészeti karakteri jellemzők az alábbiak:
- Az épületek és építmények tetőfedési anyaga cserép, vagy hasonló esztétikai értékű korszerű pikkelyes fedőanyag lehet (azbesztcement hullámlemez és műanyag-hullámlemez, trapézlemez, felületkezelés nélküli fémlemezfedés nem alkalmazható).
 - Pince, terepszint alatti építmény létesítése, felújítása, bővítése, átalakítása csak saját telken belül történhet, új, önállóan kialakított térszín alatti építmény a közterületet legfeljebb 3,0 m-re közelítheti meg.
 - A gazdasági épülettől különállóan épített, vagy a gazdasági épülethez csatlakozó pince kizárólag földborítással, és füvesítéssel alakítható ki.
- (11) A kertés mezőgazdasági területen állattartó melléképület, valamint üzemi méretű (saját szükségletet meghaladó mennyiséget előállító) mezőgazdasági épületek pl.: terményfeldolgozó, mezőgazdasági gépjavító, állattartó telep nem helyezhetők el.
- (12) Az övezetben vadkár elleni védelmet biztosító kerítés létesíthető.

Általános mezőgazdasági területek (Má)

27.§

- (1) A kialakult jellegzetes településszerkezet megtartása, a hagyományos tájhasználat és a táji, természeti értékek megőrzése érdekében az általános mezőgazdasági területek a telekalakítás és az épületek, építmények elhelyezése szempontjából a következő övezetekre tagolódnak:
- Má-1: korlátozott használatú mezőgazdasági övezet
 - Má-2: hagyományos árutermelő mezőgazdasági övezet
- (2) Az egyes övezetekben kialakítható legkisebb telek nagysága 3000m², szélessége min. 30m.
- (3) Az övezetben az építési hely határvonalai:
az előkert, az oldalkert és a hátsó kert a telek szélétől számított 20 m-es sáv.
- (4) Az övezetek részletes előírásai az alábbiak:

| építési övezet | telek beépíthetőségére vonatkozó előírások | | építmények elhelyezésére vonatkozó előírások | | | | építményekre vonatkozó előírások | |
|----------------|--|-------------|--|-------------|-----------|------------------------|----------------------------------|--------------|
| | beépíthető legkisebb telek- | | kötelező | | legkisebb | legnagyobb | | |
| Má | terület m ² | szélesség m | építési mód | művelési ág | előkert m | beépítettség % | ép.mag. m | Épület típus |
| Má-1 | 5 ha | 100 | SZ | gyep | 20 | 0,5 | 5,5 | G |
| Má-2 | 1 ha | 50 | SZ | - | 20 | 1 | 5,5 | G |
| | 30 ha | - | | | | max 200 m ² | 4,5 | L |
| | 30 ha | - | | | | 1 | 5,5* | B |

G: gazdasági épület: a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezzel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás épületei, építményei

L: lakóépület

B: birtokközpont

SZ: szabadon álló

*: technológiai építmény (pl.: terményszárító, silótorony, víztorony) magassági korlátozás nélkül helyezhető el

- (5) Az általános mezőgazdasági területeken elhelyezésre kerülő kerítések kizárólag áttört, lábazat nélküli, tájba illő építészeti kialakításúak, színezésűek és anyaghasználatúak lehetnek (pl. fa, cserjesávval takart drótfonat). Tömör kerítések nem létesíthetők.

Korlátozott használatú mezőgazdasági övezet (Má-1)

28.§

- (1) Az övezetbe a szabályozási tervlapon "Má-1" szabályozási jellel jelölt, tájképi, természetvédelmi szempontból értékes, vízvédelmi szempontból érzékeny, jellemzően gyeppel művelési ágú mezőgazdasági területek tartoznak.
- (2) Az övezetbe tartozó kiemelt jelentőségű különleges természet megőrzési területként (Natura 2000 terület) nyilvántartott területeken nem folytatható olyan tevékenység, ill. nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő növényállományt, ökoszisztémákat és egyéb természeti képződményeket veszélyezteti. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a hagyományos, természetkímélő tájhasználatához közelítés érdekében szabad.
- (3) Az övezet területén extenzív jellegű, természet-, ill. környezetkímélő gazdálkodás folytatható. Az övezetben a gyeppel művelési ág megőrizendő.
- (4) Az övezetben kizárólag a gyepterületek fenntartását szolgáló gazdasági épületek, építmények (karám, szénatároló szín) helyezhetők el a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel.
- (5) Az övezetben található fasorok, facsoportok megtartandók, további fásítás kizárólag az adott termőhely adottságainak megfelelő honos fajokkal történhet.

Hagyományos árutermelő mezőgazdasági övezet (Má-2)

29.§

- (1) Hagyományos árutermelő mezőgazdasági övezetbe tartoznak a szabályozási terven „Má-2” jellel jelölt mezőgazdasági területek.
- (2) Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás épületei (gazdasági épületek), építményei, továbbá lakófunkciót is szolgáló épület helyezhetők el.
- (3) Az övezetben több telekből álló birtoktest alakítható ki. Birtoktest kialakításába kizárólag olyan telkek vonhatók be, amelyek egymással határosak. (A birtoktestbe tartozó telkek között legfeljebb olyan, a birtoktestbe nem tartozó területek helyezkedhetnek el, melyek közlekedési célt szolgálnak.) Birtoktest esetén az adott övezetben előírt legnagyobb beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10.000 m²-t (1ha) eléri és a beépítés a szomszéd telek rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti. A birtokközpont telkén a beépítettség a 25%-ot nem haladhatja meg.
- (4) A birtokközpont telkének legalább 40 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
- (5) A birtokközpont körül tájképvédelmi céllal legalább 10 m széles, honos növényfajokból álló, többszintű növényesáv (fasor, alatta cserjesávval) létesítendő.

- (6) Lakófunkciót is szolgáló épület kizárólag a 30 ha-t elérő egybefüggő telken, ill. a birtokközponton alakítható ki. A kialakítási feltételek biztosításának módját az építési engedélynek tartalmaznia kell. Az övezetben elhelyezésre kerülő lakóépület alapterülete — a tájkarakter megőrzése érdekében— legfeljebb 200 m² lehet.
- (7) Az övezetben található gyepterületek, fasorok, mezővédő erdősávok megtartandók.

Vízgazdálkodási terület

30.§

- (1) Vízgazdálkodási terület övezetbe a vízfolyások, közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja tartoznak.
- (2) A partélektől számítva a vízfolyások parti sávja 6-6 m, a csatornáké 3-3 m mélységben szabadon tartandó.
- (3) A parti sávban kizárólag gyeperület vagy nádas művelési ágú terület alakítható ki.
- (4) Az övezetben létesítmények kizárólag a vízügyi hatóság és a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával helyezhetők el. A parti sávban épületek nem létesíthetők.
- (5) A vízfolyások mentén partrendezési munkálatok kizárólag a vízkezelő létesítési engedélyje alapján végezhetők.

IV. KÖZLEKEDÉSI- ÉS, KÖZMŰLÉTESÍTMÉNYEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

Közlekedési és közmű területek

31.§

- (1) A közlekedési területek a meglévő és tervezett (szabályozott) közúti és vasúti telkek, ill. a hozzá csatlakozó közlekedésüzemi létesítményi területek.
- (2) A közúti közlekedési területeken a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl csak a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények (pl.: várakozó helyiség, forgalomirányító helyiség) és legfeljebb A/2 méretű reklámpítmények helyezhetők el a forgalom biztonságának figyelembevételével, valamint az út kezelőjének hozzájárulásával.
- (3) A közúthálózat elemei számára az alábbi szabályozási szélességű területeket kell biztosítani:
- A 75 és 86 sz. meglévő másodrendű főutak térségében 40 m,
 - Országos mellékút: 74126, 75155 és 75156 j. bekötő út: meglévő 16-56 m között változó,
 - Külterületi feltáró út: 12 m,
 - Beépítésre szánt területek új lakó- és kiszolgáló útjainak szélessége 12-16 m,
 - A kialakult, földhivatali nyilvántartásban szereplő szabályozási szélességek megtartandók.
 - A beépítésre nem szánt területeken az utak védőterületén belül létesítményt elhelyezni csak a közút kezelőjének hozzájárulásával és a közúti hatóság engedélyével szabad. A védőtávolság:
 - országos főút esetén az úttengelytől mért 100-100 m,
 - országos mellékút esetén az úttengelytől mért 50-50 m.
 - A külterületi feltáró utak számára a jelenlegi területüket, valamint az úttengelytől számított 10-10 m-t szabadon kell hagyni.

- (4) Járművek elhelyezése
- A meglévő közintézmények (pl.: iskola, templom, polgármesteri hivatal, temető.) parkoló igénye közterületen alakítandó ki.
 - Kerékpártárolót kell elhelyezni a településközpont vegyes terület közterületi szakaszán, és a temető mellett.
- (5) A "Szabályozási terv"-en jelölt útvonalak és lakóutcák mentén a közlekedésbiztonsági szabályok figyelembevételével kétoldali fasor telepítése, a meglévő hiányos fasorok kiegészítése kötelező. A fasorok legfeljebb 8 m töltávolsággal, azonos korú és fajú egyedekből, előnevelt faiskolai útsorfából alakítandók ki.
- (6) A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika és a forgalombiztonság figyelembevételével.

Közművek létesítményei

32.§

- (1) A meglévő közművek, hírközlési létesítmények egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, szabványos keresztvezés kiépítésekor annak – szükség esetén – egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell. A kiváltandó feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat a földben.
- (2) Azoknál az ingatlanoknál, amelyek a meglévő közcsatorna hálózatára nem kapcsolódtak rá, a szennyvizeket ellenőrzöttén zárt szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt, engedéllyel rendelkező leürítőhelyre szállítani. A közcsatornahálózat megléte esetén építési engedély a hálózatra való rákötés feltételével adható meg.
- (3) Vállalkozási, gazdasági területről (lakótelkeken engedélyezett vállalkozások esetén is!) a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel – a megengedett szennyezettség mértékéig – elő kell tisztítani.
- (4) A 20 db, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlenül a zöldfelületre. Ezeknél nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vízjogi létesítési engedéllyel vezethető a csatornahálózatba, illetve a nyílt árokba.
- (5) Az egyes telkek gázellátása középnyomású hálózatról létesült bekötéssel történik, ezért helyi egyedi nyomáscsökkentő elhelyezése szükséges, amelyet telkeken belül, a zöldsávba, az előkertben növényzettel takartan kell elhelyezni. (Ha továbbtervezés során a nyomáscsökkentőt az épület falára szeretnék elhelyezni, akkor csak alárendeltebb homlokfalra történő elhelyezés engedélyezhető.)
- (6) A vízhálózaton föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni, a 100 méteres megközelítési távolságok figyelembevételével.
- (7) Az elválasztott rendszerű csapadékvíz-elvezető hálózatot a településrészen kialakult állapotnak megfelelően nyílt vagy fedett árok, illetve zárt csatornaként kell kialakítani.

V. KÖRNYEZETVÉDELEM

Általános előírások

33.§

- (1) Valamennyi terület-felhasználás, létesítés, beavatkozás során érvényre kell juttatni a környezetvédelmi előírásokat. A beruházások nem okozhatnak olyan hatásokat, amelyek a környező területek jelenlegi és tervezett használati módját jelentős mértékben zavarják, vagy lehetetlenné teszik.
- (2) A kedvezőtlen településképi látványt nyújtó tevékenységeket a telkeken belül oly módon kell elhelyezni, vagy takarásukról gondoskodni (pl. többszintű növényzettel vagy kerítéssel), hogy azok közterületről ne okozzanak rendezetlen, kedvezőtlen látványt.

Levegőtisztaság-védelem

34.§

- (1) Levegőterhelést okozó légszennyező forrásokra az elérhető legjobb technika alapján jogszabályban, ill. a területileg illetékes környezetvédelmi felügyelőség egyedi eljárásának keretében kerülnek megállapításra a kibocsátási határértékek¹⁶.
- (2) A közigazgatási terület a 10. zónába tartozik, melyben az egyes légszennyező anyagokra meghatározott zónacsoportok az alábbiak:
 - a) kén-dioxid: F
 - b) nitrogén-dioxid: F
 - c) szénmonoxid: F
 - d) szilárd (PM₁₀): E
 - e) benzol: F¹⁷
- (3) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő tevékenység¹⁸ kizárólag a gazdasági területeken és kizárólag abban az esetben folytatható, ha védő övezete lakóterületet, vegyes területet, üdülőterületet, vagy rekreációs célú területet, továbbá Natura 2000 területet nem érint és a védőövezet a telken belül létrehozható. Védelmi övezeten belül lakó-, üdülőépület, oktatási, egészségügyi, szociális és igazgatási célú épület nem helyezhető el.
- (4) Diffúz légszennyezést, kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek belterületen nem folytathatók. A külterületi gazdasági területeken diffúz légszennyezést, kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek kizárólag zárt térben, vagy abban az esetben folytathatók, ha megfelelő technológiával (pl. elszívási technológia) a légszennyező anyagok külső légtérbe való kijutása, ill. terjedése megakadályozható.

Talaj- és földvédelem

35.§

- (1) A fejlesztési területek kialakítását úgy kell megvalósítani, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa. A művelés alóli kivonásokat a beépítés ütemének megfelelően kell végrehajtani, a művelés alóli kivonásig az eredeti művelési ágnak megfelelő területhasznosítást kell folytatni.
- (2) Épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodnia kell. A termőföldet lehetőség szerint a beruházással érintett területen kell elhelyezni, a felesleges humuszt értékesíteni, vagy más területen elhelyezni kizárólag a talajvédelmi hatóság hozzájárulásával lehet.
- (3) Feltöltések kialakítása, tereprendezés során kizárólag talajvédelmi szempontból minősített, vagy szabványosított termék és anyag használható. Környezetet károsító anyag, ill. veszélyes hulladék

¹⁶ a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően (5.§. (2) bek.)

¹⁷ 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet szerint

E: a légszennyezettség a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.

F: a légszennyezettség az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.

¹⁸ 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 2. sz. melléklete szerinti tevékenységek

alkalmazásának gyanúja esetén az I. fokú építési hatóság az engedélyezési eljárás keretében elrendelheti az alkalmazni kívánt anyagok vizsgálatát.

- (4) A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen.
- (5) A tájkarakter védelme miatt a külterületen egy tagban 1,5 m-nél nagyobb feltöltések, ill. bevágások, valamint 25°-nál nagyobb hajlásszögű rézsűk nem alakíthatók ki.
- (6) Talajszennyezést okozó tevékenységek – a tevékenységtől függően - kizárólag víz- és szénhidrogénzáró aljzaton végezhetők.

Felszíni és felszín alatti vizek védelme

36.§

- (1) ¹⁹A település közigazgatási területe a felszín alatti vizek minősége szerinti "A" fokozottan érzékeny besorolású terület. A közigazgatási területen kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, ill. technológiák alkalmazhatók, amelyek során jogszabályban²⁰ előírt, a felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges, az "A" fokozottan érzékeny besorolású területre vonatkozó határértékek teljesíthetők.
- (2) . A szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedélyezhető.
- (3) Új beépítésre szánt terület kialakításának feltétele a csatornahálózat kiépítése és a keletkező szennyvizek csatornahálózatba vezetése.
- (4) A csatornahálózatba be nem kapcsolható külterületi beépítésre nem szánt területeken bármely szennyvizet eredményező létesítményre építésügyi hatósági engedélyt adni kizárólag a környezetvédelmi és vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztároló, ill. egyedi szennyvízelhelyezési kisberendezés létesítése esetén lehet.
- (5) Ásott kutakba, csapadékvíz-csatornába, csapadékvíz-elvezető árkokba szennyvizet, vagy az állattartás hulladékait tartalmazó csurgalékvizet még előtisztítás után, vagy tisztítottan sem szabad bevezetni.
- (6) A település nitrát szennyezéssel szemben érzékeny, ezért a település teljes területén be kell tartani a rendeletben a trágya tárolásra, trágyakezelésre és a mezőgazdasági területek trágyázására, továbbá az erózióvédelemre és az öntözésre vonatkozó, jogszabályban meghatározott előírásokat²¹.
- (7) A felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. A vízfolyások környezetében nem folytathatók olyan tevékenységek, melyek veszélyeztetik a felszíni vizek, továbbá a talaj- és a talajvizek állapotát, és talaj vagy talajvízszennyezést okozhatnak, így különösen
 - a) állattartás a vízfolyások legalább 200 m-es körzetén belül nem folytatható,
 - b) növényvédelmi tevékenység a vízfolyások környezetében a növényvédőszer veszélyességétől függően 20-500 m-en belül nem folytatható
 - c) Felszíni vízi környezetbe kizárólag az általánosan védett vízminőség-védelmi területi kategóriának megfelelő minőségű csapadékvizek és szennyvizek vezethetők.²².
- (8) A vízfolyások öntisztulásának elősegítése miatt a vízparti sávban a természetközeli nádas, ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.
- (9) A vízfolyások, csatornák, csapadékvíz-elvezető árkok rendszeres tisztításáról, karbantartásáról gondoskodni kell.

¹⁹ Megállapította 41/2004.(XII.31.) Récics ör. Hatályos 2005.X.1-től

²⁰ 10/2000. (VI.2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendelet

²¹ 49/2001. (IV.3.) Korm. rendelet 1. számú melléklet

²² 5/2001. (I.16.) FVM rendelet 5.sz. melléklete és 9/2002. (III. 22.) KöM-KöViM együttes rendelet 3.szakasza

Hulladékkezelés

37.§

- (1) A keletkező kommunális szilárd hulladékok rendezett gyűjtését és a szükséges időközönkénti elszállítását biztosítani kell. A keletkező hulladékok kizárólag kijelölt hulladéklerakó helyre szállíthatók.
- (2) A volt hulladéklerakó²³ területén folytatott illegális hulladéklerakást meg kell szüntetni, a területet rekultiválni kell, a terület utóhasznosítása védőerdő.
- (3) Veszélyes hulladékokat²⁴ eredményező tevékenységek a lakóterületen és a vegyes területeken kizárólag a lakosság alapfokú ellátásához kapcsolódó tevékenységek (pl. fogászat, fotólabor, kozmetika) folytatása esetén engedélyezhetők.
- (4) A keletkező veszélyes hulladékokat az ártalmatlanításig, ill. az elszállításig a vonatkozó jogszabályokban²⁵ előírt módon, hulladékfajtként elkülönítetten kell gyűjteni és környezetszennyezés nélkül tárolni.
- (5) A településen kívül keletkezett veszélyes hulladékok a közigazgatási területen nem tárolhatók és nem dolgozhatók fel.

Környezeti zaj elleni védelem

38.§

Környezeti zajt, illetve rezgést előidéző új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad tervezni, létesíteni, üzembe helyezni, hogy az országos érvényű zajvédelmi rendeletben²⁶ a területre, illetve a Nyugat-Dunántúli Környezetvédelmi Felügyelőség által a létesítményre megállapított zaj- és rezgésterhelési határértékeket ne haladja meg.

VI. ÉRTÉKVÉDELEM

Régészeti lelőhelyek védelme²⁷

39.§

- (1) Minden nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő, a talajt 30 cm-nél mélyebben bolygató tevékenység esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal előzetes (szakhatósági) engedélyének beszerzése szükséges.
- (2) A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt véleményező szervként be kell vonni még a tervezés fázisában.
- (3) Minden olyan esetben, amikor lelet vagy jelenség kerül elő, a területileg illetékes múzeumot és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell.
- (4) A nagy felületeket érintő beruházások előtt a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell, amely hatásvizsgálat készítését írhatja elő.

²³ 0153/14 hrsz-ú terület

²⁴ 16/2001. (VII.18.) KöM rendelet

²⁵ 98/2001 (VI.15.) Korm. rend. és a 102/1996 (VII.12.) Korm. rend. hatályos előírásai

²⁶ 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendeletben

²⁷ Régészeti érintettség esetén a 2001. évi LXIV. törvény és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek alapján kell eljárni. A régészeti örökséget érintő egyéb kérdésekben a rendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók.

A település műemléki védelem alatt álló területei, épületei

40.§

A műemlék tájház műemléki környezetének lehatárolását a szabályozási tervlap tartalmazza.

Építészeti örökség helyi védelmének általános szabályai

41.§

- (1) Helyi védelem alatt álló épületek azok, amelyek a község épített emlékei között meghatározó arculattermető erejű értékek, amelyeket önkormányzati rendelettel védetté nyilvánítottak.
- (2) A védetté nyilvánítást, vagy annak megszüntetését az önkormányzatnál bárki kezdeményezheti, ennek tartalmaznia kell:
 - a) a védendő érték megnevezését, pontos címét, tulajdonosát, kezelőjét vagy használóját (továbbiakban tulajdonos).
 - b) A védetté nyilvánítás, illetve megszüntetés indoklását.
- (3) A helyi értékévé való nyilvánításról, az önkormányzat külön rendeletben dönt, amelyben meghatározza a védendő területeket és egyedi létesítményeket és a tulajdonosra, illetve az önkormányzatra háruló kötelezettségeket. A helyi értékekről az önkormányzat nyilvántartást²⁸ vezet.
- (4) A védettségről szóló döntésről tájékoztatni kell a kezdeményezőt és a tulajdonost.
- (5) A helyi egyedi védettség fennállásának, illetve annak megszüntetésének tényét az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyezni.

A helyi egyedi védelemre vonatkozó előírások

42.§

- (1) A helyi építészeti értékek állaga megóvandó, homlokzati megjelenése, arányrendszere, anyaghasználata, környezete védendő.
- (2) Az egyedi védelem alatt álló épületekre vonatkozó előírások:
 - a) Felújítást, átalakítást csak az épület eredeti formavilágának megfelelően lehet engedélyezni.
 - b) A helyi védelem alatt álló épületek tömeg- és homlokzatalakítása az épület jellegének megfelelően megtartandó, anyaghasználatában az eredeti anyaghasználathoz kell igazodnia.
 - c) Épületben tetőablak csak síkban fekvően helyezhető el, az utcai homlokzaton a tetőtéri ablak nem létesíthető.
 - d) Az utcai homlokzaton nem helyezhető el zavaró létesítmény (pl.: parabola, klíma).
 - e) A védett ingatlanon új hirdetés, reklám nem helyezhető el.
 - f) A homlokzaton a kialakult építészeti hagyományokkal összhangban lévő párkány, tagozat megtartandó.
 - g) Védett építmény bontása csak a védelem megszüntetése után, a meglévő épület dokumentálása esetén engedélyezhető.

Élővilág, táj, természet védelme

43.§

²⁸ a 66/1999.(VIII. 13.) FVM rendelet 8. §-a szerint.

- (1) A közigazgatási területeken található természetközeli élőhelyek - különös tekintettel a szabályozási tervlapon jelölt Natura 2000 területekre, valamint a vizes élőhelyekre - megóvását, az állatok vonulását és az élőhelyek kapcsolatát biztosító ökológiai folyosók megtartását biztosítani kell.
- (2) A tájkép védelme és a biológiai sokféleség megőrzése érdekében a gyepterületek és a mezővédő erdősávok, fasorok, továbbá a vízfolyások, árkok menti természetközeli növényzet, facsoportok megtartandók.
- (3) Az egyedi tájértékek védelméről, folyamatos karbantartásáról, állagmegóvásáról gondoskodni kell. Nyilvántartásba vételre javasolt egyedi tájértékek a szabályozási tervlapokon jelölt, ill. a HÉSZ mellékletében felsorolt természeti és művi tájalkotó elemek.

A település zöldfelületeinek védelme

44.§

- (1) A település zöldfelületeinek megóvása érdekében meglévő fát, ill. növényzetet kivágni csak rendkívül indokolt esetben szabad.
- (2) Közterületen, gazdasági területen, különleges területen, valamint kereskedelmi, szolgáltató vagy intézményi funkciójú vegyes területen a kivágott, elhalt növényzet pótlásáról a növényzet jellegének és értékének megfelelően, legalább az 1 m magasságban mért törzsátmérő mértékéig kell a növényzet kivágójának gondoskodnia.
- (3) Ha a fa kivágására építéssel összefüggésben került sor, akkor a visszapótlás helyét, módját, a kiültetendő növény fajtáját az építési engedélyezési terv részeként kell meghatározni.
- (4) A visszapótlásra szánt növényzetet lehetőség szerint az építési területen, vagy annak közelében kell telepíteni. A visszapótlásra szánt növényzet kiültetéséről az építési tevékenység megkezdése előtt kell gondoskodni, ha a visszapótlásra nem az építési területen kerül sor.

VII. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

Záró rendelkezések

45.§

- (1) A jelen rendelet 2005. január 1-jén lép hatályba.
- (2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Rédics Község Önkormányzati Képviselő-testületének Rédics község összevont rendezési terv szabályozási előírásairól szóló 9/1991.(XII.2.) számú rendelete, valamint az ezt módosító 12/1994.(VIII.1.) számú rendelet, továbbá Rédics Község Önkormányzati Képviselő-testületének a település külterületi rendezési tervének szabályozási előírásairól szóló 6/1996.(V.28.) számú rendelete, valamint az ezt módosító 14/1997.(XII.8.) számú, 5/1998.(III.3.) számú, 6/1998.(III.9.) számú, 21/2003.(XI.25.) számú és 7/2004.(II.10.) számú rendeletek.
- (3) A rendelet előírásait a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Melléklet a 41/2004.(XII.31.) Rédics ör-hez

I. Régészeti terület

- nyilvántartott régészeti lelőhely és környezete:
az azonosított lelőhelyekkel érintett területek az alábbiak (lelőhelyenként a helyrajzi számok):
 - 0166/5, 7-14, 16; 0169; 0170/2, 6, 7, 9
 - 055; 093; 094/2; 0100

- 052/1
- 031/1

- régészeti érdekű terület:

Mivel a nyilvántartásban szereplő lelőhelyek egy része nem lokalizálható teljes bizonyossággal, azokat a területeket, ahol ezek, továbbá a földrajzi adottságok és az adatgyűjtés során szerzett információk alapján egyéb lelőhelyek feltételezhetők:

- a település déli részén fekvő erdőterületeken találhatóak, itt elképzelhető újabb régészeti lelőhelyek előkerülése, illetve egy ma már nem lokalizálható múlt századi feljegyzés is megemlékezik itt lelőhelyről.
- Dedeskecskés, Lendvakecskés és/vagy a Kecskés-aljai-dűlő területén feltételezhetjük Kecskés középkori falu helyét.
- a község belterületének keleti részét, elsősorban a Rédics patak menti dombhátaikat, kiemelkedő domborzati pontokat, a középkori Rédics falu feltételezett helyét, továbbá a Szabó-lakosa-dűlő térképen megjelölt területét, Szabójánoslaka középkori falu feltételezett helyét.
- A vízfolyások völgyéből kiemelkedő dombok oldala és teteje a régészeti korokban kiválóan alkalmas volt megtelepedésre. Ezért ezek — a már ismert régészeti lelőhelyeken kívül eső szakaszokon is — az összes patak és vízfolyás mellett 4–500 m széles sáv.

II. Építészeti értékek

Műemléki védelem alatt álló művi érték:

| <i>megnevezés</i> | <i>cím</i> | <i>hrsz</i> |
|-----------------------|-----------------|-------------|
| Népi lakóház - tájház | Petőfi S. u. 2. | 2. |

Helyi védelemre javasolt művi értékek

| <i>megnevezés</i> | <i>cím</i> | <i>hrsz</i> |
|-------------------------|----------------------|-------------|
| Római katolikus templom | Petőfi Sándor u. | 373 |
| Népi lakóház | Kossuth Lajos u. 13. | 456 |
| Hajlított ház | Kossuth Lajos u. 57. | 490. |

III. Nyilvántartásba vételre javasolt egyedi tájértékek²⁹

„Az egyedi tájértékek az ember társadalmi tevékenységével létrehozott azon tájalkotó elemek – beleértve az emberi tevékenység során hasznosított természeti elemeket is – amelyek történelmi, kultúrtörténeti, vagy esztétikai szempontból valamely közösség számára jelentőssé váltak, ugyanakkor nem állnak sem műemléki, sem természetvédelmi oltalom alatt.”³⁰

Településsel kapcsolatos emlékek:

- Vallási emlékek:
 - fészület a Dedeskecskés felé vezető úttól K-re (059/3 hrsz-ú terület)
 - fészület Lendvakecskés területén (az 1739/5 hrsz-ú telken álló ház előtt)
 - fészület Lendvakecskés területén (az 1650 hrsz-ú telken álló ház előtt)
 - fészület Tenke-hegy területén (1036 hrsz-ú területen)
 - fészület a Petőfi S. u. 5. sz. ház előtt
 - fészület a Pozsonyi u. és a temető felé vezető út kereszteződésénél
 - fészület a templom előtt (Petőfi S. u.)
 - fészület a templomkertben (Petőfi S. u. felőli rész)
 - védőszentek szobra a templomkertben

Termeléssel kapcsolatos emlékek:

- Agrártörténeti emlékek:

²⁹ az MI-13-25:1991 szerinti csoportosításban

³⁰ az MSZ 13-195 fogalom-meghatározásának MI-13-25:1991 által kiegészített változata

- szőlőprés Tenke-hegyen (757a hrsz-ú területen)
- szőlőprés a Kossuth L. u. és a Petőfi S. u. közötti területen (405 hrsz-ú telken)
- Vízgazdálkodási emlékek:
 - tókák Lendvakecskésen, Dedeskecskésen és Tenke-hegyen

Történelmi eseménnyel vagy személlyel kapcsolatos emlékek:

- Emlékművek, emlékszobrok:
 - emlékmű a Dózsa Gy. u. és a Petőfi S. u. találkozásánál
 - emlékmű a templom előtti téren
 - István király emlékszobor a templom előtti téren
 - Szent Flórián szobra a tűzoltószertár előtt

IV. A közúthálózat elemeinek a tervezési osztály besorolása:

- Országos másodrendű főút: 75 és 86 sz. főút (meglévő) K.IV.B
- Országos mellékút: 74126, 75155, 75156 j. bekötő út (meglévő) K.VI.B, B.V.c-C
- Feltáró kiszolgáló utak: földút K.VIII.C
- Egyéb kiszolgáló utak: Az összes egyéb bel-, és külterületi út. (meglévő) B.VI.d.D
- Kerékpárút: K.IX., B.IX.
- Gyalogút: B.X.