

Osli Község Önkormányzata Képviselő-testületének
10/2012.(VII.26.) ÖKT. rendelete
Osli község helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről szóló 7/2005.(V.17.)
önkormányzati rendelet módosításáról.


Osli Község Önkormányzatának képviselő- testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdésének c) pontjában kapott felhatalmazás alapján az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. törvény 6.§ (3), valamint a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8.§. (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében a következőket rendeli el:

1.§. Osli Község helyi építési szabályzatról szóló 7/2005.(V.17.) önkormányzati rendelet 12.§. 5. pontja d. ponttal egészül ki.
d.) **szálláshelyet szolgáltató épület**

a 7. pont helyébe a következő lép: A zöldterületen épületek legfeljebb 20%-os beépítettséggel helyezhetők el.

Területfelhasználási egység jele	övezeti jel beépítési mód- sorszám	legnagyobb beépítettség/ zöldfelület legkisebb mértéke %	legnagyobb építménymagasság m	telek mérete minimálisan szélesség/mélység/ alapterület
Zp	1-SZ-01	20/60	4,50	/1800

Ez a rendelet kihirdetését követő napon lép hatályba.


Fodor József
polgármester

Kihirdetési záradék:

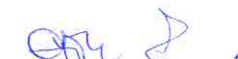
A rendelet kihirdetése a mai napon megtörtént.




Csonka László
jegyző

Osli, 2012. július 26.




Csonka László
jegyző

MENEDZSER
Mérnöki Iroda Kkt.
GYŐR, Zrínyi u.16. Tel/Fax:(96) 519 206

Munkaszám: MMI_R.03.04.
Dátum: 2005. 04.
Leíró: Kissné

01.

OSLI
teljes közigazgatási terület

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

II. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT és SZABÁLYOZÁSI TERV

MENEDZSER
Mérnöki Iroda Kkt.

GYÖR, Zrínyi u.16.
Tel/Fax:(96) 519 206

Munkaszám: MMI_R.03.04.
Dátum: 2005. 04.
Leíró: Kissné

OSLI
teljes közigazgatási terület

RENDEZÉSI TERV

II. SZABÁLYOZÁSI TERV és HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

02. Előlap

Kiss Jenő Ferenc
okl. építészmérnök, vezető építésztervező
É1 08-0048/99

.....
településrendezés tervező

Pintér Gabriella
okl. táj- és kertépítész mérnök
K2-08-0373/00

.....
kert-és tájépítész tervező

Jófejű György
okl. építőmérnök
K1d-1/08-0247

.....
közlekedés vezető tervező

Szilvási József
V3a-1/T-08-006
V3b,d,f-2/T-08-006

.....
közműrendszer tervező

Gerendi Attila
villamosmérnök
V-1-08-0640

.....
villamos vezető tervező

Korda Tibor
okl. gépészmérnök
G1 B SZFG 08-0571

.....
gáz közmű tervező

Somlai Zsanett
településmérnök

.....
munkatárs

Kissné Konfál Valéria
ép. technikus

.....
számítógépes feldolgozás

Győr, 2005.04. hó

MENEDZSER
Mérnöki Iroda Kkt.
GYŐR, Zrínyi u.16. Tel/Fax:(96) 519 206

Munkaszám:
MMI_R.03.04.
Dátum

Leíró:

2005. 04.
Kissné

OSLI
teljes közigazgatási terület

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

II. SZABÁLYOZÁSI TERV és HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

03. Tartalomjegyzék

- 01. Címlap
- 02. Előlap
- 03. Tartalomjegyzék

II.1. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

II.1.1. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

II.1.2. SZABÁLYOZÁSI TERV

SZ- M 1:2000

SZABÁLYOZÁSI TERV
SZABÁLYOZÁSI TERV
SZABÁLYOZÁSI TERV

SZ-1
SZ-2
SZ-3

MENEDZSER
Mérnöki Iroda Kkt.

GYŐR, Zrínyi u.16. Tel/Fax:(96) 519 206

Munkaszám: MMI_R.03.04.

Dátum: 2005. 04.

Leíró: Kissné

OSLI
teljes közigazgatási terület
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
HÉSZ

II.1.1. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

I. ALKALMAZÁSI ELŐÍRÁSOK.....	5
II. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK.....	8
Terület-felhasználási egységek	
Építési övezetek előírásai	
Övezeti előírások	
III. ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE.....	23
Általános előírások	
Védőterületek.	
IV. SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK.....	25
V. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELEM.....	27
Országos művi értékvédelem	
Helyi művi értékvédelem	
Régészeti örökség	
VI. TÁJ-és TERMÉSZETVÉDELEM.....	29
VII.KÖRNYEZETVÉDELEM.....	29
VIII.INFRASTRUKTÚRA.....	32
IX. EGYÉB RENDELKEZÉSEK.....	35
X. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK.....	36

**OSLI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK
7/2005.(V.17.) rendelete**

A helyi építési szabályzatról

Osli község képviselő testülete ¹ biztosított jogkörében a következőket rendeli:
Az OHÉSZ-ben nem szabályozott kérdésekben az Országos Településrendezési és Építési Követelményeknek (a továbbiakban: OTÉK-nek) megfelelően szabad.

I. FEJEZET

ALKALMAZÁSI ELŐÍRÁSOK

HATÁLYA

1.§.

- (1) Jelen rendelet (Osli település Helyi Építési Szabályzata továbbiakban OHÉSZ) és a Szabályozási Terv (továbbiakban SZT) hatálya Osli község teljes közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A területen az épített környezet alakításával területet felhasználni, létesítmények elhelyezésére telket, építési területet (közpark esetén területet) kialakítani, általában bármely létesítményt elhelyezni, az építésre szolgáló földrésztelken építési tevékenységet folytatni, valamint ilyen célra építésügyi hatósági engedélyt kiadni:
 1. csak az országos érvényű rendelkezések, az általános érvényű egyéb rendelkezéseknek és hatósági előírásoknak, a vonatkozó szabványoknak,
 2. a településre vonatkozó településszerkezeti terveknek,
 3. az Osli Helyi Építési Szabályzatának (OHÉSZ),
 4. az OHÉSZ-ben nem szabályozott kérdésekben az Országos Településrendezési és Építési Követelményeknek (továbbiakban OTÉK) megfelelően szabad.
 5. Méréssel a tervezési rendezés szabályozási elemei nem állapíthatók meg az analóg alaptérképek földhivatal által elismert méteres pontatlansága miatt.
- (3) A jelen szabályozási előírások csak a 2005.04. hónapban a „MENEDZSER” Mérnöki Iroda Kkt. által az MMI_R.03.11. munkaszámon készült az alább felsorolt rendezési tervekkel együtt érvényesek:

TSZ-1 rajzszerű TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

SZ-1 rajzszerű SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT).

- (4) A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, a SZABÁLYOZÁSI TERVLAP és a HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) sz. Korm. rendelet alapján készültek.

¹ az 1990. évi LXV. tv. 16. §. /1/ bekezdésében, valamint az 1997. évi LXXVIII. törvény 6. §. /3/ bekezdésében

Szabályozási elemek

2.§.

- (1) **Kötelező szabályozási elemek:** melyeket kötelezően meg kell tartani, csak a szabályozási terv módosításával változtathatók meg.
1. belterületi határvonal,
 2. a beépített, ill. a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek határvonala,
 3. a különböző terület-felhasználási egységek közötti határvonal,
 4. az övezetek ill. az építési övezetek előírásai, határvonalaik,
 5. a szabályozási vonal, közterületet az egyéb terület-felhasználási területtől elválasztó vonal,
 6. létesítmények védőterületei (védőövezet, védősáv),
 7. védelemre kijelölt területek, objektumok (művi és táji védelem),
 8. építési hely határvonala.
- (2) **Irányadó szabályozási elemek:** az övezeti előírások betartásával megváltoztathatók:
1. irányadó telekhatár,
 2. irányadó szabályozási vonal,
A szabályozási elem hosszú távon biztosítja a szabályozott utca tervezett szabályozási szélességének megvalósíthatóságát.
 3. az Lf építési övezetekben az épület utcai homlokvonala az építési helyen belül az utcai telekhatártól számított, a telek utcafronti méretének felén belül bárhová helyezhető.
Például 20 m utcai telekszélességnél az épület utcai homlokvonala az utcai telekhatártól 5-10 m-es tartományon belül bárhová elhelyezhető.
 4. a terület-felhasználási egységek közötti határvonal és az övezeti határvonal - amennyiben nem meglévő telekhatárra illeszkedik -, az övezeti előírások betartásával megváltoztathatók,
 5. a tömbbelsőben megjelölt építési övezet határvonala, a ténylegesen megvalósult telekhatárra módosulhat,
 6. megszüntető jel (építési szempontból egynek tekintendő építési telkeken),
 7. a szabályozási terven berajzolt irányadó telekhatárhoz illetve megszüntető jellel összevonandó feltételezett telekhatárokhoz kapcsolódó építési helyek az irányadó telekhatár módosulása esetén értelemszerűen azzal együtt módosulnak.
- (3) A kötelező szabályozási elemek megváltoztatásához a településrendezési terv módosítása szükséges.

A szabályozási terven alkalmazott övezeti jelek jelentése:

Lf	II-O-02	30/40
	5,40	14/25/600

Lf	<i>területfelhasználási egység jele (falusias lakó)</i>
II	<i>építési övezet jele, 1, 2, övezet jele</i>
O	<i>beépítési mód (oldalhatáron álló)</i>
02	<i>sorszám:azonos beépítésű övezeten belül nagyobb beépítettségű ill. magasabb vagy a telekméret szerinti megkülönböztetés</i>
30	<i>a maximális beépítés mértéke a telekterület %-ban,</i>
40	<i>a minimális zöldfelület mértéke a telekterület %-ban</i>
14	<i>telek minimális szélessége m-ben</i>
25	<i>telek utcafrontra merőleges minimális mélysége m-ben</i>
600	<i>minimális telekterület m²-ben</i>
5,40	<i>előírt legnagyobb építménymagasság m-ben</i>

Az előírások alkalmazása

3.§.

- (1) Az OTÉK rendelkezéseiben nem szabályozott kérdésekben az illeszkedés általános szabályainak alkalmazása kötelező.
- (2) Lakóövezetben meglévő telken legfeljebb 2 lakásos lakóépület építhető ill. a meglévő bővíthető - az építmények közötti előírt legkisebb távolságok betartásával - az övezetre előírt beépítettség mértékén belül.
- (3) **Külön elvi építési engedélyben** meghatározott feltételekkel engedélyezhetők:
 1. a lakóterületen a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású gazdasági építmény, mező-és erdőgazdasági üzemi építmény, üzemanyagtöltő, sportépítmény, egyéb szolgáltató épület,
 2. különleges területen lakóépület,
 3. zöldterületen épületet,
 4. a folyóvizek és az állóvizek medre és parti területein építmény.
- (4) Irányadó szabályozási vonallal szabályozott telken az építési hely utca felőli építési határvonala az irányadó szabályozási vonaltól számított 5 m.
- (5) Az építési hatóság utcakép védelme, rálátás és kilátás védelem, védett terület ill. védett építmény, magánút kialakítása, szokásostól eltérő igény esetén elvi építési engedély benyújtására kötelezheti az építtetőt.

- (6) Funkcionális, technológia stb. igénynek megfelelően - a lakóépületek kivételével - elvi építési engedély alapján torony jellegű építmény létesítése engedélyezhető a beépített alapterület 10 %-nál kisebb alapterülettel, magassága az övezeti előírás szerinti építménymagasság számításánál figyelmen kívül hagyható.
- (7) A településrendezési eszközök jóváhagyását követően a vonatkozó eljárási szabályok szerint módosítani szükséges a megváltozott belterületi határt, a beépített és beépítésre szánt ill. a beépítésre nem szánt területek határait, a tervezett telek kialakításokat stb. a beruházó igényeknek megfelelő ütemben.
- (8) A szabályozási terven nem jelölt telek kialakításokat is engedélyezni kell abban az esetben, ha az övezeti előírásoknak megfelelnek.
Kialakult esetben a tömb legkisebb és legnagyobb területű telkeinek figyelmen kívül hagyásával számított átlagos telekterületnél ill. 400 m²-nél kisebb telek nem alakítható ki.
- (9) Az építési engedély köteles munkák befejezését követően használatbavételi engedély csak az övezeti előírásokban előírt közművesítettség mértékének megléte esetén adható ki.

(1) II. FEJEZET

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK
TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁS

4. §.

- (1) A község igazgatási területét építési szempontból az OTÉK előírásai szerint terület-felhasználási egységekbe soroljuk az alábbi betűjelekkel jelölve azokat:

(2) *beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt) területbe*

1. **Lakó: jelölése a terveken:**

Falusias lakóterület: **Lf**

2. **Vegyes: V**

település központ vegyes terület: **Vt**

3. **Gazdasági terület G**

Kereskedelmi, szolgáltató terület: **Gksz**

Ipari terület: **Gip**

4. **Üdülőterület Ü**

Hétvégi házas terület **Üh**

5. Különleges	K	
temető terület		Kt
sportterület		Ksp
lovass terület		Kl
kemping terület		Kc

(3) beépítésre nem szánt területek**1. Közlekedési- és közmű elhelyezési, hírközlési: KÖ**

közúti közlekedés és közmű területei:		Köu
vízi terület:		KÖv

2. Zöld: Z

közpark		Zp
---------	--	-----------

3. Erdő: E

védelmi (védett és védőerdő):		Ev
gazdasági erdő		Eg

4. Mezőgazdasági: M

Általános		Má
szántó		Msz
legelő		Ml
üzemi		Müz
halastó		Mh
birtokközpont		Mbk

Művelési ág változása esetén a megváltozott művelési ágnak megfelelő szabályozás vonatkozik a terület-felhasználási egységre.

5. Vízgazdálkodási területek V

állóvizek medre és partja		Vá
közcélú nyílt csatornák medre és partja		Vcs

6. Tartalék terület: T

falusias lakóterület		TLf
kereskedelmi, szolgáltató terület		TGksz

2. A fent megkülönböztetett terület-felhasználási egységek meglévő és tervezett területeit a TSZ-1 TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV jelmagyarázatában közölt OTÉK színskálával és a fenti betű jelekkel jelöltük.

**TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK TAGOZÓDÁSA
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**

Lf Falusi lakóterület övezetei

5.§.

- (1) A **falusias** lakóterület legfeljebb 7,5 m épületmagasságú lakóépületek, a mező-és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A *falusias lakóterületen telkenként elhelyezhető:*
1. lakóépület,
 2. mező-és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
 3. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 4. szálláshely szolgáltató épület,
 5. kézműipari építmény,
 6. helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 7. sportépítmény, üzemanyagtöltő
- (3) Az övezet építési telkei csak legalább *részleges közművesítés* esetén építhetők be.

- (4) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - a következő táblázat szerint kell meghatározni:

Területfelhasználási egység jele	övezeti jel beépítési mód-sorszám	legnagyobb beépítettség / zöldfelület legkisebb mértéke %	legnagyobb építménymagasság H m	telek mérete minimálisan szélesség/mélység/ alapterület
Lf	I-O-01	30/40	5,40	K
Lf	I-O-02	30/40	5,40	18/30/600
Lf	I-O-03	30/40	5,40	18/35/900
Lf	I-O-04	30/40	5,40	18/50/1200
Lf	I-O/SZ-05	30/40	5,40	18/35/900
Lf	I-O/SZ-06	30/40	5,40	18/50/900
Lf	I-O/SZ-07	30/40	5,40	18/50/1200
Lf	I-O/SZ-08	30/40	5,40	20/50/1200
Lf	I-O/SZ-09	30/40	7,50	18/50/900
Lf	I-O/SZ-10	30/40	7,50	18/50/1200
Lf	I-O/Z-11	30/40	7,50	14/50/900

- (5) Telken belül az épületeket az építési hely határvonalain belül kell megépíteni. Amennyiben a SZ-1 jelű szabályozási terven a telekre nincs jelmagyarázat szerinti építési hely berajzolva úgy az alábbi elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásokat kell betartani:

	előkert m	oldalkert mérete m	hátsókert m
beépített utca sorban	5,00 m	„H”	„Ht”, de min. 6,0 m
beépítetlen tömbben	5,00 m	min. „H”	„Ht”, de min. 6,0 m

Beépített utcasor: a legalább 3 beépített építési telekkel kialakult utcasor.

„H”: előírt legnagyobb építménymagasság.

„Ht”: érintett homlokzat tényleges építménymagasság.

Az irányadó szabályozási vonallal szabályozott építési telkeknél az építési hely utca felőli határvonala az irányadó szabályozási vonaltól 5 méter. Az előírt előkert mélysége a tényleges utcai telekhatár és az irányadó szabályozási vonal távolságával nő meg.

A beépített oldalhatáron álló saroktelkek esetén a beépítési oldal felőli utcafront felől az 5 m-es előkert elhagyható.

A meglévő előírt oldalkertnél kisebb oldalkerttel – de minimum 4 méter - épített épület építménymagassága az előírt építménymagasságig megnövelhető (pl. tetőtér beépítés miatt). Szabadonálló beépítés esetén az oldalkert mérete minimum 3 m, de nem lehet kisebb mint „H”/2 m.

Oldalhatáron álló építési övezetekben engedélyezett a szabadon álló beépítés abban az esetben, ha a szabadon álló beépítés előírásai és az építmények közötti legkisebb távolság betartható.

- (6) A tűzvédelmi távolság: megegyezik az építmények közötti legkisebb OTÉK szerinti távolsággal. Beépítetlen tömbben: „H” legnagyobb építménymagasság. A módosított² telepítési távolságokat vegyék figyelembe.
- (7) A lakóterület építési telkén a szabályozási terven meghatározott építési helyen belül a védőtávolságok megtartásával - az övezeti előírások szerinti telek beépítettség mértékéig épületek elhelyezhetők.
- (8) Az övezet építési telkein:
- Az önkormányzat állattartásról szóló módosítandó ÖK rendelete szerint állattartó épületek és melléképítmények helyezhetők el az OTSZ (Tűzvédelmi szabályzat takarmány és alom tárolására vonatkozó) előírásainak betartásával. Lakott területen belül az egy ütemben tartott állatok száma nem haladhatja meg a 10 számos állat vagy az azzal egyenértékű darabszámot. Az állattartó épület építési engedélyezése során a rendelet hatályba lépését követően a meglévő állattartó épületeknél 2010-ig kell érvényt szerezni az előírásoknak. Védőtávolság a helyi állattartási rendeletben foglaltak szerint határozandó meg.
 - Építési telek hátsó kertnek minősülő részén valamennyi melléképítmény elhelyezhető az előírt védőtávolságok betartásával. Növényházat, üvegházat, fólia sátrat a telekhatártól legalább 1,50 m távolságra szabad elhelyezni.
 - Az önkormányzat zaj és rezgés elleni védelem helyi szabályzatában és környezetvédelmi programjában meghatározott (a lakókörnyezetet zajjal, rezgéssel, porral és légszennyező anyaggal stb. nem zavaró) határértékeket meg nem haladó mértékű kisipari és kézműipari épület helyezhető el.

- (9) Zajvédelem: üzemi zaj megengedett értéke:
- | | | |
|--------|----|----|
| nappal | 50 | dB |
| éjjel | 40 | dB |

Figyelembe véve a ³ együttes rendeletét a zaj- és rezgés elleni határértékek megállapításáról.

- (10) Az emissziós határértékeket a 4 rendeletei szerint kell meghatározni.

- (11) Az imissziós határértékeket (egészségügyi, ökológiai) a mód.5 együttes rendelete tartalmazza.

² 253/1997.(XII.20) Korm. rendelet 36 § és 37 § -ban foglalt

³ 8/2002. (III.22) KöM-EüM

⁴ a mód. 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet végrehajtási

⁵ 14/2001. (V.9.) KöM-EüM- FVM

- (12)A telekméretekre vonatkozó övezeti előírásoktól (pl. utcafronti telekszélesség) el lehet térni meglévő telkek hosszirányú megosztásakor kialakult keskenyebb utcaszélességű telkeknél.

- (13) Terepszint alatti építmények csak a talajvíz viszonyok figyelembevételével építhetők, annak kizárására alkalmazott műszaki megoldások megvalósulása esetén.
- (14) Az oldalhatáron álló beépítésű építési övezeteken belül megengedett a szabadonálló álló beépítés, ha a telek minimális telekszélessége a 20 m-t meghaladja. Személygépkocsi tároló az építési hely oldalhatár felé eső határvonalára is elhelyezhető a védőtávolságok betartásával a szomszédok jogos érdekeinek sérelme nélkül.
- (15) Egy telken belüli épületeken a tetőfedés anyaga azonos kell, hogy legyen, rikító, élénk színű fedés nem készíthető, a tető hajlásszöge 30 -45 fok közé essen. Esztétikai szempontból nem megengedett a szürke hullámpalafedés. A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség (épületm²/telekm²): 0,5.
- (16) Ingatlanok utcai frontjának minden 5 m-ében 1 fa telepítéséről valamint a fa és az út padkáig eső közterületén lévő zöldterület az ingatlantulajdonosnak gondoskodni kell.

Vt Település központ vegyes építési övezet 6.§.

- 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.
- 2) *A településközpont vegyes területen elhelyezhető:*
- 2.1. Lakóépület,
 - 2.2. Igazgatási épület,
 - 2.3. Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
 - 2.4. Egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
 - 2.5. Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - 2.6. Sportlétesítmény,
 - 2.7. Parkolóház, üzemanyagtöltő
- 3) *A településközpont vegyes területen 6 kivételesen elhelyezhető: nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.*

⁶ a 253/1997. (XII.20.) Korm rendelet . 31.§. (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével

4) *A településközpont vegyes területen nem helyezhető el*

3.1.önálló parkoló terület és garázs a 3,50 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára

3.2.A településközpont vegyes területen kivételesen elhelyezhető:

-nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.

5) Az övezet építési telkei csak *legalább részleges közművesítés* esetén építhetők be.

6) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - a következő táblázat szerint kell meghatározni:

Területfelhasználási egység jele	övezeti jel beépítési mód-sorszám	legnagyobb beépítettség/ zöldfelület legkisebb mértéke %	legnagyobb építménymagasság m	telek mérete minimálisan szélesség/mélység/ alapterület
Vt	II-O-01	60/20	7,50	18/50/1000
Vt	II-SZ-01	60/20	5,40	18/50/1500

6) Telken belül az épületeket az építési hely határvonalain belül kell megépíteni. Amennyiben az SZ-1 szabályozási terv telekre vonatkozóan építési helyet nem jelöl meg az alábbi minimális elő-, oldal-, és hátsó kerti távolságokat kell betartani:

	előkert m	oldalkert m	hátsókert m
beépített tömbben	kialakult,	„Hm”, de min. „Ht”	„Ht”, de min 6,0 m
beépítetlen tömbben	5,00 m	min. „Hm”	„Ht”, de min 6,0 m

Beépített utcasor: a legalább 3 beépített építési telekkel kialakult utcasor.

„Hm”: legnagyobb építménymagasság

„Ht”: érintett homlokzat tényleges építménymagasság.

7) Településközponti vegyes területen az épületek közötti minimális *tűzvédelmi távolságot* - az épületek rendeltetése, tűzállósági osztálya és fokozata valamint szintszámuk alapján - az *illetékes* Tűzoltó parancsnokság határozza meg.

8) Az övezet építési telkén a szabályozási terven meghatározott építési helyen belül a -védőtávolságok megtartásával - az övezeti előírások szerinti telek beépítettség mértékéig épületek elhelyezhetők.

9) Az övezet építési telkein

a.) az állattartásról szóló ÖKT. Rendelete szerint állattartó épületek továbbá melléképítmények nem helyezhetők el.

- 10) A terület legkisebb zöldfelületi mutatója 20 %. A zárt sorú beépítésű építési övezetekben belül a 16 m-nél szélesebb utcafrontú építési telkeken megengedett az oldalhatáron álló beépítés, az ilyen beépítésű övezetek előírásainak betartásával.
- 11) Az emissziós határértékeket a 7. rendeletei szerint kell meghatározni.
- 12) Az imissziós határértékeket (egészségügyi, ökológiai) a 8. rendelete tartalmazza.
- 13) Terepszint alatti építmények csak a talajvíz viszonyok figyelembevételével építhetők, annak kizárására alkalmazott műszaki megoldások megvalósulása esetén.
- 14) Egy telken belüli épületeken a tetőfedés hajlásszöge 30 -45 fok és az anyaga azonos kell hogy legyen, esztétikai szempontból nem megengedett a szürke hullámpala fedés. Egy telken belüli épületeken a tetőfedés hajlásszöge és anyaga azonos legyen.
- 15) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség (épületm²/telekm²): 2,4.
- 16) Az ingatlanok utcai frontjának minden 5 m-ében a villamos és telefonvezetéseknél alacsonyabbra növe 1 fa telepítéséről valamint a fa és az utcai telekfronton az út padkáig eső közterület gondozásáról, rendben tartásáról az ingatlantulajdonosnak gondoskodni kell.

Gksz...Kereskedelmi, szolgáltató terület

7.§.

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) *A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető:*
 - 2.1. mindenfajta nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 - 2.1. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
 - 2.3. igazgatási, egyéb iroda épület,
 - 2.4. parkolóház, üzemanyagtöltő,
 - 2.5. sportépítmény.
- (3) Az övezet építési telkei csak legalább *részleges közművesítés* esetén építhetők be.

⁷ a mód. 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet végrehajtási

⁸ mód. 14/2001. (V.9.) KöM-EüM- FVM együttes

- (4) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - a következő táblázat szerint kell meghatározni:

Területfelhasználási egység jele	övezeti jel beépítési mód-sorszám	legnagyobb beépítettség/zöldfelület legkisebb mértéke %	legnagyobb építménymagasság m	telek mérete minimálisan szélesség/mélység/alapterület
Gksz	III-SZ-01	60/20	7,50	2000

- 5) Az övezet építési telkén a szabályozási terven meghatározott építési helyen belül a -védőtávolságok megtartásával - az övezeti előírások szerinti telek beépítettség mértékéig épületek elhelyezhetők.

Telken belül az épületeket az építési hely határvonalain belül kell megépíteni.

Amennyiben az SZ-1 szabályozási terv telekre vonatkozóan építési helyet nem jelöl meg az alábbi minimális elő-, oldal-, és hátsó kerti távolságokat kell betartani:

	előkert m	oldalkert m	hátsókert m
beépített utcator	kialakult,	„Hm”, de min. „Ht”	„Ht”, de min 6,0 m
beépítetlen tömbben	5,00 m	min. „Hm”	„Ht”, de min 6,0 m

Beépített utcator: a legalább 3 beépített építési telekkel kialakult utcator.

„Hm”: legnagyobb építménymagasság

„Ht”: érintett homlokzat tényleges építménymagasság.

- 6) A gazdasági területen az épületek közötti minimális *tűzvédelmi távolságot* - az épületek rendeltetése, tűzállósági osztálya és fokozata valamint szintszámuk alapján - az illetékes Tűzoltó parancsnokság határozza meg.
- 7) A terület legkisebb zöldfelületi mutatója 20 %.
- 8) Az emissziós határértékeket a 9 rendeletei szerint kell meghatározni.
- 9) Az imissziós határértékeket (egészségügyi, ökológiai) a mód. 10 rendelete tartalmazza.
- 10) Terepszint alatti építmények csak a talajvíz viszonyok figyelembevételével építhetők, annak kizárására alkalmazott műszaki megoldások megvalósulása esetén.
- 11) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség (épületm²/telekm²): 2.
- 12) A legnagyobb beépítettség mértékének 10 %-án megengedett a legnagyobb építménymagasságnál magasabb épület, építmény építése a technológiai szükségszerűségéből eredően.

⁹ a mód. 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet végrehajtási

¹⁰ 14/2001. (V.9.) KöM-EüM- FVM együttes

- 13) A kereskedelmi, szolgáltató területek és a lakóterületek között tervezett védőerdősávokat az övezet saját telkén belül köteles a Tulajdonos a saját költségén megvalósítani. A védőerdősáv helyett azzal azonos értékű más műszaki megoldással is biztosítható a lakóterület környezetvédelmi programban előírt védelme.
- 14) Az ingatlanok utcai frontjának minden 5 m-ében 1 fa telepítéséről valamint a fa és az utcai telekfronton az út padkáig eső közterület gondozásáról, rendben tartásáról az ingatlantulajdonosnak gondoskodni kell.

Gip...Ipari terület

8.§.

- (1) Az ipari terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- (2) *A jelentős mértékű zavaró hatású ipari gazdasági területen elhelyezhető:* különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmény.
- (3) Az ipari gazdasági területen – a jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület kivételével – a 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:
- 5.1. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
5.2. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek.
- (4) Az övezet építési telkei csak legalább *részleges közművesítés* esetén építhetők be.
- (5) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - a következő táblázat szerint kell meghatározni:

Területfelhasználási egység jele	övezeti jel beépítési mód-sorszám	legnagyobb beépítettség/ zöldfelület legkisebb mértéke %	legnagyobb építménymagasság m	telek mérete minimálisan szélesség/mélység/ alapterület
Gip	IX-SZ-01	50/20	15,0	5000

- 6) Az övezet építési telkén a szabályozási terven meghatározott építési helyen belül a -védőtávolságok megtartásával - az övezeti előírások szerinti telek beépítettség mértékéig épületek elhelyezhetők.

Telken belül az épületeket az építési hely határvonalain belül kell megépíteni.

Amennyiben az SZ-1 szabályozási terv telekre vonatkozóan építési helyet nem

jelöl meg az alábbi minimális elő-, oldal-, és hátsó kerti távolságokat kell betartani:

	előkert m	oldalkert m	hátsókert m
beépített utcásor	kialakult,	„Hm”, de min. „Ht”	„Ht”, de min 6,0 m
beépítetlen tömbben	5,00 m	min. „Hm”	„Ht”, de min 6,0 m

Beépített utcásor: a legalább 3 beépített építési telekkel kialakult utcásor.

„Hm”: legnagyobb építménymagasság

„Ht”: érintett homlokzat tényleges építménymagasság.

- 7) Az ipari területen az épületek közötti minimális *tűzvédelmi távolságot* - az épületek rendeltetése, tűzállósági osztálya és fokozata valamint szintszámuk alapján - *az illetékes Tűzoltó parancsnokság* határozza meg.
- 8) A terület legkisebb zöldfelületi mutatója 20 %.
- 9) Az emissziós határértékeket a 11 rendeletei szerint kell meghatározni.
- 10) Az imissziós határértékeket (egészségügyi, ökológiai) a mód. 12 rendelete tartalmazza.
- 11) Terepszint alatti építmények csak a talajvíz viszonyok figyelembevételével építhetők, annak kizárására alkalmazott műszaki megoldások megvalósulása esetén.
- 12) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség (épületm²/telekm²): 1,5.
- 13) A legnagyobb beépítettség mértékének 10 %-án megengedett a legnagyobb építménymagasságnál magasabb épület, építmény építése a technológiai szükségszerűségből eredően.
- 14) Az ipari területek és a lakóterületek között tervezett védőerdősávokat az övezet saját telkén belül köteles a Tulajdonos a saját költségén megvalósítani. A védőerdősáv helyett azzal azonos értékű más műszaki megoldással is biztosítható a lakóterület környezetvédelmi programban előírt védelme.
- 15) Az ingatlanok utcai frontjának minden 5 m-ében 1 fa telepítéséről valamint a fa és az utcai telekfronton az út padkáig eső közterület gondozásáról, rendben tartásáról az ingatlantulajdonosnak gondoskodni kell.

Üh Üdülő terület építési övezet

9.§.

1. Első sorban üdülő épületek elhelyezésére szolgáló terület a hétvégi pihenés és szabadidő eltöltésére.

¹¹ a mód. 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet végrehajtási

¹² 14/2001. (V.9.) KöM-EüM- FVM együttes

2. A hétvégi házas üdülő telken elhelyezhető épületek
 - 2.1. 5,40 m épület magasságot meg nem haladó hétvégi házak,
 - 2.2. A terület egészen lehetőség van telekosztás nélkül több szabadon álló, önálló vagy legfeljebb 2 üdülőegységes épület elhelyezésére
 - 2.3. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület és sport építmény a terület rendeltetésével összhangban.
 - 2.4. A terület igényei szerinti gépjárművek tárolására az üdülőtelken belül épített garázs különálló épületben nem helyezhető el.
 - 2.5. egyéb közösségi szórakoztató kulturális épület.
3. Az övezet építési telkei csak *teljes közművesítés* esetén építhetők be.
4. Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét , továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - a következő táblázat szerint kell meghatározni:

Területfelhasználási egység jele	övezeti jel beépítési mód-sorszám	legnagyobb beépítettség/zöldfelület legkisebb mértéke %	legnagyobb építménymagasság m	telek mérete minimálisan szélesség/mélység/alapterület
Üh	IV-SZ-01	30/65	4,50	14/15/300

6. Az övezet építési telkén az építési helyen belül a telek beépítettség mértékéig épületek helyezhetők el. Az építési hely határa az utcafronttól minden esetben 5 m előkert, a szomszédos telekhatártól minimum a legnagyobb építménymagasság (5,40 m), a halastó partjától nem határozunk meg hátsókerti minimális méretet, mert – figyelembe véve, hogy magántó – lehetőséget kívánunk biztosítani a vízfelületre benyúló cölöpökön megvalósított hétvégi házak építésének lehetőségére. A szabadonállóan elhelyezett üdülőépületek között az OTÉK építmények közötti legkisebb távolságot kell biztosítani.
7. A terület legkisebb zöldfelületi mutatója 65 %.
8. A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeket (környezetterhelési határértékeket) az önkormányzat a környezetvédelmi programjában határozza meg.
9. Terepszint alatti építmények építhetők. a talajvíz viszonyok figyelembevételével.
10. A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség (épületm²/telekm²): 0,2.
11. Az ingatlanok minden 150 m²-re után legalább 1 fa vagy cserje telepítéséről, fenntartásáról gondoskodni kell.

12. A területen épületet, építményt elhelyezni csak a területre készített szabályozási terv és helyi építési szabályzat képviselő testületi elfogadást követően az 1997.évi LXXVIII. - az épített környezet alakításáról és védelméről - szóló törvény alapján lehet.

K...Különleges terület építési övezet

10.§.

1) A rajtuk elhelyezett vagy elhelyezendő építmények különlegessége miatt az alábbi területeket különböztetjük meg:

Kt: temető területe:

A temetkezések területén csak a tevékenységgel kapcsolatos funkciójú ravatalozó, szociális stb. épület építhető, a beépítés mértéke legfeljebb 2 % -a sírkerten és az építési helyen kívül eső területeken fa telepítése szükséges.

Meglévő temető kerítésétől számított 50 m-es védőtávolságon belül lakóépület csak teljes közmű (ivóvíz, közcsatorna, villany) megléte esetén építhető, az építető teljes felelősségvállalásával. A védőtávolságon belül építési engedély nem adható ki olyan épületre, amelyben kegyeletsértő tevékenységet folytatnak (disco, lakatosműhely stb).

Temetőnél az üdülő terület felhasználási egységek irányában 50 m-es védőerdő telepítése szükséges telekhatáron belül.

Ksp: sportterület

A sportterület a sportolási célokra kialakított terület.

A sportterületen sportpályák és kapcsolódó létesítményei (öltöző, szociális épület, lelátó stb.) helyezhetők el legfeljebb 3 %-os beépítettséggel, 80 %-os zöldfelület meghagyásával, legfeljebb 7,50 m-es építménymagassággal

Kc: camping területe:

A vízi és kerékpáros turizmus kiszolgálására szolgáló terület. Szálláshelyek, szociális létesítmények, vendéglátó egység és az üzemeltetéshez szükséges építmények elhelyezésére. Elsősorban az üdülőterület vendégeinek sátorhelye, akik az üdülőházak szociális helységeit használják.

Kl: lovas terület:

Az idegenforgalomra építve a lovas turizmus tevékenységébe tartozó vendéglátás, szállásadás, lótartással, lovagoltatással stb kapcsolatos épületek, építmények elhelyezésére szolgáló terület .

- 2) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - a következő táblázat szerint kell meghatározni:

Területfelhasználási egység jele	övezeti jel - beépítési mód.- sorszám	legnagyobb beépítettség/ zöldfelület legkisebb mértéke %	legnagyobb építménymagasság m	telek mérete szélesség/mélység/ minimális alapterület
Kt	V-SZ-01	3/40	7,50	/2000
K _{sp}	VI-SZ-01	3/40	7,50	/2000
Kl	VII-SZ-01	30/40	7,50	/2500
Kc	VIII-SZ-01	30/40	7,50	/2500

- 3) Telken belül az épületeket az építési hely határvonalain belül kell megépíteni. Amennyiben a SZ-1 szabályozási terv telekre vonatkozóan építési helyet nem jelölnek az előkert mélysége:

	előkert m	oldalkert m	hátsóker m
beépített tömbben	kialakult,	„Hm”, de min. „Ht”	„Ht”, de min 6,0 m
beépítetlen tömbben	5,00 m	min. „Hm”	„Ht”, de min 6,0 m

Beépített utcásor: a legalább 3 beépített építési telekkel kialakult utcásor.

„Hm”: előírt legnagyobb építménymagasság,

„Ht”: érintett homlokzat tényleges építménymagasság.

Szabadonálló beépítés esetén az oldalkert mérete minimálisan „H”/2 m.

- 4) Az övezet építési telkei csak *legalább részleges közművesítés* esetén építhetők be.
- 5) Az övezet építési telkén a szabályozási terven meghatározott építési helyen belül a védőtávolságok megtartásával - az övezeti előírások szerinti telek beépítettség mértékéig épületek elhelyezhetők.
- 6) A terület legkisebb zöldfelületi mutatója 20-80 %.
- 7) Az emissziós határértékeket a 13 rendeletei szerint kell meghatározni.
- 8) Az imissziós határértékeket (egészségügyi, ökológiai) a mód. 14 rendelete tartalmazza.
- 9) A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeket (környezetterhelési határértékeket) az önkormányzat a környezetvédelmi programjában határozza meg.

¹³ a mód. 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet végrehajtási

¹⁴ 14/2001. (V.9.) KöM-EüM- FVM együttes

- 10) Terepszint alatti építmények csak a talajvíz viszonyok figyelembevételével építhetők, annak kizárására alkalmazott műszaki megoldások megvalósulása esetén.
- 11) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség (épületm²/telekm²): 0.5
- 12) A különleges területek és a lakóterületek között tervezett védőerdősávokat az övezet saját telkén belül köteles a Tulajdonos a saját költségén megvalósítani. A védőerdősáv helyett azzal azonos értékű más műszaki megoldással is biztosítható a lakóterület környezetvédelmi programban előírt védelme.
- 13) A legnagyobb beépítettség mértékének 10 %-án megengedett a legnagyobb építménymagasságnál magasabb építmény építése.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÖ...Közlekedési és közműterület

11. §.

- (1) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) - a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével -, a járdák és a gyalogutak, a közforgalmú vasutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közművek és hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) A közlekedési területen *elhelyezhető* a közlekedést kiszolgáló:
 1. közlekedési építmények,
 2. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
 3. igazgatási épület,
 4. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás
- (3) A felmerült építési igényeket egyedi elbírálás alapján elvi építési engedély kérelmének kötelezettsége mellett az érintett szakhatóságok bevonásával kell elbírálni, az út kezelőjének hozzájárulásával.
- (4) **KÖu: közúti közlekedési és közművek területei**
 1. A szabályozási vonalak közötti területek fekete kótavonallal meglévő szabályozási szélességgel ill. piros kótavonallal tervezett szabályozási szélességekkel.
 2. A közlekedési területen az „ÚTKERESZTSZELVÉNYEK” című tervlapon szereplő út szélesítéseket, járdákat ill. kerékpárutakat meg kell valósítani és zöldfelületi elemeket el kell helyezni.

3. A közlekedésfejlesztési alátámasztó munkarészben, pl. „P12” jellel megjelölt (12 db személygépkocsi parkoló) területeken közparkolók alakítandók ki.
4. Külterületen a gyűjtő utak vagy annál magasabb rendű utak műszaki szélességét a kialakult állapot és a víz elvezetés lehetőségének figyelembevételével elvi engedélyben kell megállapítani.

(5) KÖv: vízi terület:

A Vízügyi Igazgatóság kezelésébe és hatáskörébe tartozó terület.

Zp...Zöldterület

12.§.

1. A zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület (közkert, közpark).
2. A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.
3. A zöldterületnek kerekesszékekkel és gyermekkocsival is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.
4. *A zöld területen elhelyezhető:*
 5. a.) a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.)
 - b.) vendéglátó épület
 - c.) a terület fenntartásához szükséges épület
6. Az övezet építési telkei csak legalább *részleges közművesítés* esetén építhetők be.
7. A zöldterületen épületek legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el.

Területfelhasználási egység jele	övezeti jel beépítési mód-sorszám	legnagyobb beépítettség/ zöldfelület legkisebb mértéke %	legnagyobb építménymagasság m	telek mérete minimálisan szélesség/mélység/ alapterület
Zp	1-SZ-01	2/80	4,50	/2000

8. A területen ún. „háromszintű” (fa-, cserje- és gyepszintű) növényzet kihelyezéséről kell gondoskodni, a gyepszinten talajtakaró növények alkalmazásával.
9. A beépítés során engedély alapján kivágott fás növényzet - lombtérfogat egyenértékű - visszapótlásáról gondoskodni kell az építkezés megkezdése előtt.
10. Iparterületen telken belüli fásításról gondoskodni kell.
11. Utcán belül csak az utca fásítására alkalmas fafajok telepíthetők, egy utcán belül lehetőleg azonos fajták kerüljenek telepítésre.
12. Új utcáknál utcafásítási tervet kell készíteni. Az ültetendő fák között legalább annyi hely legyen, hogy az illetékes szolgáltató által végzendő szolgáltatásokat ne akadályozza.

13. Tulajdonosoknak a gazdasági területek telkeinek be nem épített és le nem burkolt felületét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani. A zöldfelületen legalább 1 lombos fát kell ültetni 100 m²-enként.

E...Erdőterület

13.§.

- (1) **Ev védelmi erdő** (védett és védőerdő) területén építmények nem helyezhetők el.
- (2) **Eg gazdasági erdőterületen** 100 000 m²-t (10 ha) meghaladó terület nagyságú telken 0,5 %-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő épület helyezhető el.
- (3) Az övezet építési telkei csak legalább *részleges közművesítés vagy ezzel egyenértékű műszaki megoldás* esetén építhetők be.

Területfelhasználási egység jele	övezeti jel beépítési mód-sorszám	legnagyobb beépítettség/ zöldfelület legkisebb mértéke %	legnagyobb építménymagasság m	telek mérete minimálisan szélesség/mélység/ alapterület
Eg	2-SZ-01	0,5/95	4,50	/10000
Ev	épület nem helyezhető el			

M...Mezőgazdasági terület

14.§.

- (1) A mezőgazdasági terület a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat továbbá az ezekkel kapcsolatos termény feldolgozási és tárolás (továbbiakban mezőgazdasági hasznosítás) építményei elhelyezésére szolgáló terület. A területrészt felosztását a földhivatali nyilvántartás szerinti művelési ágak alapján készítettük.
- (2) **Má általános:**

Az általános mezőgazdasági terület művelési ágak szerint az alábbi módon szabályozzuk. Amennyiben művelési ág változás történik úgy a szabályozás a mindenkor művelési ágnak megfelelően értendő.

1. Msz szántó

- a 720 m²-t el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem szabad,
- a 720-1 500 m² területnagyságú telken - a nádas, a gyepek és szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével - 3 %-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló 1 épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el
- az 1500 m²-t meghaladó telken építmény 3 %-os beépítettséggel helyezhető el.

2. MI legelő, rét

3. **Mbk:** birtokközpont: a 3 %-os beépíthetőségű birtoktestek minimálisan 10.000 m² területű központja, 45 %-ot meg nem haladó mértékben beépíthető (legfeljebb az összes birtoktest 3 %-os beépíthetőségéig) a termőföldterületek és a működéshez szükséges üzemi és lakóépítmények elhelyezésére szolgáló létesítmények elhelyezésének lehetőségével.

4. **Müz: Major terület Mezőgazdasági üzemi terület**

A TSZ központok területei jelentős épület állománnyal :

Legfeljebb 30 %-os beépíthetőséggel, 40 % zöldfelület meghagyásával, építmény legfeljebb 12,00 m építménymagassággal a mezőgazdasági tevékenységgel kapcsolatos épületek, építmények ill. a tevékenységgel kapcsolatos kereskedelmi, szolgáltató jellegű épületek építhetők.

Kivételt képeznek a technológiai szempontból ennél magasabb építmények (pl. silók, szélérőmű) melyek magassági megkötöttség nélkül épülhetnek amennyiben a szomszéd tulajdonosi jogok nem sérülnek..

- (3) Lakóépület szőlő, gyümölcsös és kertművelési ág esetén 3 000 m², egyéb művelési ág esetén 6 000 m² telekterület felett helyezhető el 1,5 %-os beépítettséggel. A különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 5,40 m lehet.
- (4) A különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 4,50 m lehet.
- (5) Az épületeket díszítő-takaró-fásítással tájba illően kell elhelyezni.
- (6) Az övezet építési telkei csak legalább *részleges közművesítés vagy ezzel egyenértékű műszaki megoldás* esetén építhetők be. Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - a következő táblázat szerint kell meghatározni:

- (7) Az Müz 7-Sz-01 övezetben jelenleg is sertéstenyésztés folyik. A nagy létszámú állattartás csak olyan korszerű technológiával üzemelhet, amely nem zavarja semmilyen formában a szomszédos terület-felhasználási egységek beépíthetőségét a 21/2001.(II.14.) Korm. rendelet –a levegő védelmével kapcsolatos szabályokról – szerint.

Területfelhasználási egység jele	művelési ág szerint megkülönböztette	övezeti jel - beépítési mód-sorszám	legnagyobb beépítettség/ zöldfelület legkisebb mértéke %	legnagyobb építmény-magasság m	telek mérete minimum szélesség/mélység/ alapterület
Má:					
	Msz	3-SZ-01	1,5/95	4,50	/6000
	Ml	4-SZ-01	1,5/95	4,50	/6000
	Mn	5-SZ-01	1,5/95	4,50	/6000
	Mbk	6-SZ-01	45/35	9,0	/10000
	Müz	7-SZ-01	30/40	12,0	2000

- (8) A nem szabályozott önálló helyrajzi számú telkeken a kiszolgáló út tengelyétől számított 10 m -es távolságtól 110 m-es sávig elhelyezkedő 100 m-es sávban az építménymagasság mértékével megegyező, de min. 6 m-es oldalkert elhagyásával lehet építeni egy épületet illetve összefüggő épületsoportot.
- (9) A területen elhelyezhető építményt az adott terület építési hagyományainak megfelelően kell kialakítani.
- (10) Az építési engedélykérelemhez beruházónak be kell szerezni az illetékes talajvédelmi szakhatóság hozzájárulását. A megvalósítás során az építető köteles gondoskodni a termőréteg megmentéséről.
- (11) A legnagyobb beépítettség mértékének 10 %-án megengedett a legnagyobb építménymagasságnál magasabb épület, építmény építése a technológiai szükségszerűségből eredően.
- (12) Az önálló helyrajzi számmal rendelkező 10 000 m²-t meghaladó külterületi földrészlet, ahol a mezőgazdasági tevékenységgel kapcsolatos (pl. növénytermesztés, állattartás stb.) termőföld területek és a működéshez szükséges üzemi és lakóépítmények elhelyezésére szolgáló kivett terület. A képviselő testület döntése értelmében az igazgatási területen bárhol jelentkező ilyen igény megvalósulását lehetővé teszi.
- (13) Az övezetek előírt építménymagasságánál magasabb épületek építhetők magassági megkötöttség nélkül, a technológiai szükségszerűségből kialakítandó építmények (pl. silók, szélerőmű) esetében amennyiben a szomszéd tulajdonosi jogok nem sérülnek.

(14) Növények telepítésére vonatkozó általános előírások

A legkisebb telepítési távolság az ingatlan határától

a) belterületen

szőlő, valamint 3 m-nél magasabbra nem növényöző gyümölcs és egyéb bokor és élő sövény esetében 0,50 méter,

3 m-nél magasabbra nem növényöző cserje, vagy gyümölcsfa esetében 1,50 m,

3 m-nél magasabbra növényöző gyümölcs, vagy díszfa esetében 3 méter,

cseresznye, dió és gesztenye fa esetében 8 méter,

gazdasági célú faterület nem engedélyezett.

b) külterületen

mezőgazdasági szántó, vagy egyéb mezőgazdasági hasznosítású területen, gyümölcsfa iskola nevelés alatt álló növény, szőlő, málna, ribizke, bodza és köszméte esetében 0,80 méter,

3 m-nél magasabbra nem növényöző cserje, vagy gyümölcsfa esetében 2,0 méter,

3 m-nél magasabbra növényöző gyümölcs esetében 3,50 méter,

cseresznye, dió és gesztenye fa esetében 8 méter,

Haszonfa külterületen telepíthető az Erdők védelméről szóló törvényben meghatározott feltételek teljesítése esetén.

V Egyéb terület (vízgazdálkodással kapcsolatos)

15.§.

(1) Vá állóvizek medre és partja

Az állóvizek partéltől számított 6 m-es sávjaiban a fenntartást akadályozó létesítmény nem kerülhet. A parti sávban csak rét-legelő művelés folytatható

(2) Vcs közcélú nyílt csatornák medre és partja

A közcélú nyílt csatornák partéltől számított 3 m-es sávjaiban a fenntartást akadályozó létesítmény nem kerülhet. A parti sávban csak rét-legelő művelés folytatható

(3) Egyéb területen - ha külön jogszabály másképp nem rendelkezik - a közforgalmú vízi közlekedési építményeken túlmenően csak a vízkár elhárítási, a vizisport, és sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények helyezhetők el.

(4) Az övezetekben csak *teljes közművesítés* vagy azzal *egyenértékű műszaki megoldás* esetén lehet építkezni külön jogszabályokban foglaltak szerint.

Területfelhasználási egység jele	övezeti jel -beépítési mód-sorszám	legnagyobb beépítettség/ zöldfelület legkisebb mértéke %	legnagyobb építmény- magasság m	telek mérete minimum szélesség/mélys ég/ alapterület
Vá:	8-SZ-01	1,5/95	4,50	1000
Vcs	9-SZ-01	1,5/95	4,50	

III.FEJEZET**ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE****Épületek, építmény és településkép védelem****Általános előírások****16.§.**

- (1) Az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, a környezeti-, a táj- és természet- és a műemlékvédelmi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati ill. a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémia, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.
- (2) A terület táji megjelenésének megőrzése, és helyi karakterének megteremtése érdekében a terület arculatától idegen építészeti, ill. műszaki megoldások alkalmazását az illetékes építésügyi hatóság - szükség esetén szakhatóságok ill. a felek által elfogadott szakértő(k) bevonásával - az engedélyezési eljárás keretében *meghatározhatja vagy korlátozhatja*.
- (3) A telkek előtti - meglévő utcai telekhatár és a szabályozási vonal közé eső - önkormányzati tulajdonban lévő területeket az érintett telektulajdonosoknak kialakított vételáron eladja az építési engedélyezési eljárás során.
- (4) Amennyiben a szabályozási terv vagy az övezeti előírás az építési vonalat meghatározza, arra a főépület homlokzatának - akárcsak részben - illeszkednie kell.
Főépület: az építési telken lévő, a fő funkciót magukban hordozó, elsődleges használatot jelentő épületek.
- (5) A közterület szabályozással érintett építési telkek a tervezett közterület szabályozás lejegyzése, a telekalakítás végrehajtása nélkül is beépíthetők, figyelembe véve a telek végleges kialakításakor szabályozását.
- (6) A területen közterületen vagy közterületről láthatóan csak a környezet arculatához illeszkedő esztétikus hirdető berendezés, egy reklámhordozó, tájékoztató (információs rendszer stb.) helyezhető el a vonatkozó hatályos rendelkezések keretei között egységes koncepció alapján.

Védőterületek

17. §

1. *Védőövezetek*: területén építkezni csak az ÁNTSZ ill. illetékes szakhatóságok hozzájárulásával lehet.
 - a. a temetők körül 50 m-es, a kis létszámú állattartással foglalkozó majorok telekhatárától belterületen és külterületen egyaránt 300 m, abban az esetben, ha a technológia megköveteli a védőövezetet.
 - b. a rádió adótornyok 500 m-es védőtávolságon belüli területrészei, a település ill. a szomszédos települések beépítésre szánt területének határától 1000 m-es távolságon belül szagos, bűzös, fertőzésveszélyes tevékenység céljára szolgáló épület, épületcsoport csak a beruházó által beszerzett az illetékes szakhatóságok jóváhagyó véleményével, az általuk meghatározott távolság betartásával építhető,
 - c. oktatási, nevelési, egészségügyi intézmények 50 m-es körzetén belül állattartó épület nem építhető.
 - d. A mezőgazdasági üzemi terület telekhatárától ¹⁵ minimálisan 300 m a védelmi övezet sugara.
2. Temető telekhatárától mért 50 m távolságon belül a temető működését zavaró, kegyeletsértő létesítmény nem építhető.
3. Gazdasági terület telekhatárától számított 500 m-es távolságon belül lakóépület - beépített lakótelkek kivételével - nem építhető.
4. Vízmű kutak körül 10 m-es belső védőövezet biztosítása szükséges.
5. *Védősávok*: a nyomvonal jellegű építmények esetén: mely területén építményt elhelyezni, bármely környezetalakító tevékenységet folytatni csak az érintett szakhatóságok ill. szolgáltatók hozzájárulásával lehet.
 - a. A vízfolyások, vízfelületek medrének szennyeződésektől való megvédésére közcélú nyílt csatornák partélétől 3 m, álló és folyóvizek partélétől 6 m szélességben vízvédelmi területsávot kell létesíteni.
 - b. a 20 kV-os elektromos szabadvezeték biztonsági övezetében (a szélső szálaktól számított 5-5 m) épület elhelyezése csak a szolgáltató előzetes hozzájárulásával lehet.
 - c. a D 160 PE 80/G SDR 11 4 bar-os gázelosztó vezeték védőövezete a vezeték tengelyétől mindkét oldalra 5-5 m, D63-, D32-, D20-as elosztó- és bekötővezetékeké 4-4 m. Védelemmel ellátott szakaszok védőövezete, ahol a védőövezet csökkentése indokolt, keresztmetszettől függetlenül 3-3 m.

¹⁵ a 21/2001.(II.14.) Korm. rendelet 2. számú mellékletében 7. Állati anyagok feldolgozása pontjában meghatározottnál kevesebb számú állattartás esetén

- d. nagy középnyomású gázvezeték tengelyétől 5-5 m.

IV. Fejezet Sajátos jogintézmények

18.§

Építésjogi követelmények:

Beépítésre szánt területen épület csak építési telken helyezhető el az 1997. évi LXXVIII. az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényben foglaltak valamint az egyéb jogszabályok megtartásán túl a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően.

Beépítésre nem szánt területen új építményt építeni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, rendeltetését vagy használati módját megváltoztatni csak az említett törvényben foglaltak valamint az egyéb jogszabályok előírásai szerint lehet.

- 1) **Tilalmak:** a településrendezési feladatok megvalósítása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében:

- a) *Változtatási tilalmat* nem rendel el.
- b) *Telekalakítási tilalmat* nem rendel el.
- c) *Építési tilalmat* rendel el:

Belterületen: az alábbi hrsz-ú telkekre:

- 18-as tömbben lévő új lakóutca számára: 490/19 hrsz-ú telkek egészén
- 21-es tömbben lévő útkorrekció érdekében: 327/1, 331/2, 332, hrsz-ú telkek egy részén

Külterületen: a szabályozási terven jelölt tervezett utak területén.

(2) **Telekalakítás**

- a) Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen.
- b) Az új kialakított telek és a telekalakítás után visszamaradt telek(ek) méretének meg kell felelnie az építési övezetre előírt telekméretnek.
- c) A telekalakítás kezdeményezőjét utak és közművek létesítésére vagy a létesítés költségeinek viselésére kötelezi az önkormányzat.
- d) A telek megosztások iránya egyezzen meg az irányadó telekhatár vonallal jelölt telekalakítási irányokkal.
- e) A rendezési terv irányadó telekhatáraival nem egyező telekalakítás – telekcsoport újra osztása esetén, továbbá ha a telekalakítása során legalább 8 új építési telek keletkezik - csak telekalakítási terv alapján készíthető.

(3) Elővásárlási jog

A településrendezési feladatok megvalósítása érdekében az önkormányzat elővásárlási jogot állapít meg az alábbi ingatlanokra:

az összes építési tilalommal terhelt területrészekre.

Az elővásárlási jogot az ingatlan nyilvántartásba bejegyezteti.

Az elővásárlási jog a megkereséstől számított 60 napig jogszerű.

(4) Kisajátítás

A településrendezési feladatok megvalósításához közérdekből az építési tilalommal és elővásárlási joggal terhelt ingatlanokat az önkormányzat a pénzügyi lehetőségek függvényében kisajátítja utak céljára.

Az önkormányzat pénzügyi helyzetétől függően tárgyalásokat folytat a rendelet 17. §. 1. bekezdés építési tilalommal terhelt ingatlan tulajdonosaival, hogy ingatlanuk egy részét, vagy teljes egészében kisajátítsa a tervezett közút szabályozási szélességének megteremtése érdekében

(5) Helyi közút céljára történő lejegyzés

Helyi közút céljára - a kisajátítási, kártalanítási szabályai szerinti kártalanítás mellett - az építési tilalommal és elővásárlási joggal terhelt ingatlanokat az önkormányzat a pénzügyi lehetőségek függvényében a területeket igénybeveszi és lejegyzi. A kártalanítás összegénél figyelembe kell venni a helyi közút megépítéséből, ill. az ezzel összefüggő közművesítésből eredő ingatlanérték - növekedés - összegét.

(6) Útépítési-és közművesítési hozzájárulás

Az önkormányzat költségén létesülő helyi közút ill. közművek költségeit teljes egészben az érintett ingatlanok tulajdonosaira hárítja utcai telekhossz arányában.

(7) Településrendezési kötelezések és kártalanítási szabályok.

- a) A tervszerű telekgazdálkodás, a beépítés helyes sorrendje és a településkép előnyösebb kialakítása érdekében *5 éves beépítési kötelezettséget* állapít meg az alábbi 50 hrsz-ú építési telekből kialakítható új telekre.
- b) Amennyiben az ingatlantulajdonos a beépítési kötelezettségét nem tudja teljesíteni önkormányzat az ingatlant kisajátíthatja.
- c) A településkép javítása érdekében az azt rontó állapotú alábbi 298 hrsz-ú építmény 5 éven belül helyrehozatali kötelezettségét írja elő.
- d) Közérdekű környezetalakítás céljából a használatbavételi engedély kiadását követő 5 éven belüli beültetési kötelezettséget ír elő a terven jelölt területekre valamint az építési telek utcai telekhatárának hosszában 5 m-enkénti fásításra.

V. Fejezet
KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELEM
Országos művi értékvédelem
19.§.

- 1) A kulturális örökség fogalom körébe tartozó javakra és az ezekkel kapcsolatos mindenféle tevékenységre a 2001. LXIV. törvény Általános rendelkezései és a Régészeti örökség védelme fejezeteinek előírásai vonatkoznak.
- 2) **egyedi védettségű** műemlékek a KÖH adatszolgáltatása ill. a műemlékjegyzék alapján
 - a 427 hrsz *Római katolikus templom*,
 - M III kategória 3710 törzsszámon nyilvántartottFent nevezett országos védettségű műemlékek esetén a Kulturális Örökség-védelmi Hivatal hatóságként jár el.
- 3) **műemléki környezetbe** tartozik:
 - a) - Római Katolikus templom körüli Kálvária teret határoló 71, 412, 413, 421, 424, 425, 426, 429 hrsz-ú telkek.
- 4) **Régészeti örökség:** A településszerkezeti és a szabályozási terven feltüntetett *régészeti lelőhelyek* (a Győr-M. S. Megyei Múzeum adatszolgáltatása alapján kerültek feltüntetésre):
 - a) **XJM Régészeti Adattára** alapján
 1. A Kapuvárra vezető út mellett, a kápolna mellett 0344/1,2,3.
 2. Osl-Kápolna dűlő: Az előző lelőhellyel szomszédos 0105, 0107, 0166/2, 0163 nyugati fele, és 0121/4 ény-i sarka.
 3. Osl-Sírhegy: 0115 hrsz.
 4. Osl-Gátórház: a templomtól nyugat, észak-nyugat felé induló út vége felé, az erdő szélén, a focipályával szemben, a ház melletti nagyobb dombon.
 5. Belterületen: Kálvária utca 3. és környéke, Árpád utca 22. és környéke, valamint a templom környéke.
 6. Régészeti szempontból vizsgálandó a 0293, 0291 és 0287-es hrsz-ú terület, mivel ezek szomszédságában található a Csorna-Hosszúdomb lelőhely.
 - b) **Potenciális lelőhely:** nem található.

- 5) A régészeti lelőhelyek területén végzendő –30 cm mélységet meghaladó földmunka az örökségvédelmi hatóság (KÖH) szakhatósági állásfoglalása alapján végezhető.
- 6) A szabályozási terveken fent említett *műemléki környezetben és régészeti a lelőhelyként* jelölt helyrajzi számú területek esetében a **KÖH szakhatóságként** jár el. A KÖH véleményében javasolja a tervezés időszakában előzetes szakhatósági állásfoglalás kérését.

Helyi művi értékvédelem

20.§.

1) **egyedi védettségű helyi művi értékek:**

a helyszíni szemlék alapján, a lakossági észrevételek és a képviselő testület döntése szerint az épített környezet alábbi *épületeit* javasoljuk helyi védelem alá vonni:

- a.) Keresztút (kálvária)
- b.) Szent-Vendel Kápolna
- c.) Ravatalozó a temetőben
- d.) Milleneumi emlékpark
- e.) Fő utca 22, 15, István Király utca 5, Rákóczi utca 20, 55 szám alatti kapuk illetve kerítések.
- f.) Rákóczi utca 49. szám alatti lakóépület és kerítés

2) A településkép javítása érdekében ezen építmények területének és a körülötte lévő épületegyüttes telkeinek - beépítési terv alapján - kertészeti eszközökkel történő rendezése szükséges.

3) Nevezett építményekkel és területükkel kapcsolatosan az önkormányzat a *helyi területi és egyedi védelem alá* helyezésről szóló, most készülő rendeletében előírtak szerint kell eljárni figyelemmel az építészeti örökség helyi védelmének szakmai szabályaira¹⁶. A rendeletben elő kell írni, hogy bármilyen változtatási szándék esetén az Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell.

4) Az önkormányzati rendelet elkészültéig az épületeket, építményeket, jelenlegi állapotukban meg kell őrizni.

5) A területen közterületen vagy közterületről láthatóan csak a környezet arculatához illeszkedő esztétikus hirdető berendezés, egy reklámhordozó, tájékoztató (információs rendszer stb.) helyezhető el a vonatkozó hatályos rendelkezések keretei között, esztétikai szempontokat kielégítve, 1 m²-nél nagyobb felületűek esetében építési engedély alapján.

¹⁶ 66/1999. (VIII.13.) FVM

VI. FEJEZET
TÁJ-és TERMÉSZETVÉDELEM
Országosan védett táj-és természeti érték

21.§.

- (1) A település kül- és belterületén országosan védett terület:
0299-0308,0310-0319, 0322,0325,0328,0333,033-0337,0339,0340 hrsz. területek országos jelentőségű védett területe a Fertő-Hansági Nemzeti Parknak.

Helyi védett táj és természeti értékek

22.§.

- (1) A képviselő testület döntése értelmében:
- a.) *Helyi jelentőségű védett természeti érték:
A hősi emlékmű környéke a platánfákkal*
 - b.) *A temetőben lévő 2 db platánfa*
 - c.) *A tervezett 68-as út mentén platánfák*
 - d.) *A 051-es út mentén platánfasor*
 - e.) *A meglévő fásítások, fasorok gondozása, megőrzése, pótlása*
- (2) Nevezett természetvédelmi értékekkel és területükkel kapcsolatosan az önkormányzat - a helyi területi és egyedi védelem alá helyezésről szóló - rendeletében előírtak szerint kell eljárni.
- (3) Az önkormányzati rendelet elkészültéig az természetvédelmi értékeket jelenlegi állapotukban meg kell őrizni.

VII. Fejezet
Környezetvédelem

23.§.

(1) Földvédelme:

1. A területen a feltöltések kialakítására a környezetet károsító anyag ill. veszélyes hulladék nem alkalmazható.
2. Területen vízvételi hellyel ellátott új létesítményt csak a csatornahálózathoz csatlakoztatva szabad elhelyezni (elkészültéig zárt rendszerű szennyvíz gyűjtőben).
3. A felszíni és egyéb vizek elvezetéséről, kezeléséről - a talaj védelme érdekében - (szak)hatóság(ok) előírásai szerint kell gondoskodni.
4. A terület előkészítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újra hasznosításáról gondoskodni kell.

5. A fentiekben nem említett, a talaj védelmét szolgáló kérdésekben a hatályos vonatkozó rendelkezések szerint kell eljárni.

(2) Levegő tisztaság védelem

1. A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról a ¹⁷. rendelet rendelkezik.
2. Új szennyező forrás létesítése esetén a helyrajzi számmal megnevezett telephelyre vonatkozóan az emissziós határértékeket a mód. ¹⁸ rendelet szerint kell meghatározni, az imissziós határértékeket (egészségügyi, ökológiai) a mód. ¹⁹ együttes rendelete szerint megalkotott ÖK rendelet tartalmazza.
3. A környezeti hatásvizsgálatot kell készíteni a ²⁰ rendeletben meghatározott - a *környezeti hatásvizsgálat elvégzéséhez kötött tevékenységek körébe* tartozó - a környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységekről ill. létesítményekről.
4. A környezeti hatásvizsgálatot kell készíteni a ²¹a *környezeti hatásvizsgálat elvégzéséhez kötött tevékenységek körébe* tartozó - a környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységekről ill. létesítményekről.
5. A levegő tisztaságának védelmében semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó légszennyezéssel járó tevékenységet folytatni, létesítményt elhelyezni, illetve ilyen célra hatósági engedélyt kiadni nem szabad.
6. A levegőt szennyező anyag lakóterületre jutásának megakadályozása érdekében gazdasági terület szélvédett oldalán 50 m széles védőerdősávot kell kialakítani és fenntartani. A fentiekben nem említett, a levegő tisztaságát szolgáló kérdésekben a hatályos vonatkozó rendelkezések szerint kell eljárni.
7. A fentiekben nem említett, a levegő tisztaságát szolgáló kérdésekben a hatályos vonatkozó rendelkezések szerint kell eljárni.

(3) A víz védelme

1. *Vízvédelmi besorolás:* Osli területe a területe a ²². rendelet szerint szerint fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőségi területen fekszik és a település szennyeződés érzékenységi besorolása „A” *fokozottan érzékeny kategóriába* tartozik. A terület felszín alatti vízbázist nem érint.
2. A felszíni vizek elvezetésének módját - legalább az összefüggően kezelendő területre kidolgozott - terv (ek)ben kell meghatározni.

¹⁷ 21/2001.(II.14.) Korm

¹⁸ 21/2001. (II.14.) Korm.

¹⁹ 14/2001. (V.9.) KöM-EüM- FVM

²⁰ 20/2001.(II.14.) Korm.

²¹ 20/2001.(II.14.) Korm. rendeletben meghatározott -

²² 219/2004. (VII.21.) Korm

3. A használt és szennyvizek kibocsátási határértékeiről és alkalmazásuk szabályairól a ²³. A lakó és üdülő terület szennyvizeit közcsatornába kell elvezetni a hatályos ²⁴ rendelet által előírt határértékek betartásával, figyelemmel a ²⁵ rendeletre.
4. Az állattartó telepek további működésénél az irányadó jogszabályok, a ²⁶ rendelete szerint kell eljárni.
5. A felszíni vizek elvezetéséről, kezeléséről - a felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében - az illetékes szakhatóság(ok) előírásai szerint kell gondoskodni.
6. Szilárd és folyékony települési (kommunális) és veszélyes hulladékok további szennyvíz iszap elhelyezésére és kezelésére szolgáló telepet hullámtérben, töltésekkel nem védett ártéren, fakadó vagy szivárgó vizekkel veszélyeztetett vízjárásos, ill. mély fekvésű területeken elhelyezni nem szabad.
7. Szennyvíz csatornával nem rendelkező területeken zártrendszerű szennyvízgyűjtőbe kell a szennyvizet vezetni a csatorna kiépültéig, szennyvizet szikkasztani tilos.
8. A beépítésre szánt építési övezetek területeinek szennyvizeit közcsatornába kell elvezetni a hatályos ²⁷ rendelet által előírt határértékek betartásával, figyelemmel a ²⁸rendeletre

(4) Zaj - és rezgésvédelem

1. A területen a zaj -és rezgésterhelés csökkentése, valamint a csend védelme érdekében, - legalább a forgalmi úttal érintett szakasz mentén - az újonnan létesítendő oktatási, kulturális és szociális létesítmények esetében azok zaj elleni védelmét biztosítani kell.
2. A zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról a ²⁹ rendelete rendelkezik. A csend védelmében a hatályos vonatkozó előírások alapján kell eljárni.

(5) Élő természet táji értékeinek védelme

1. A területen meglévő fát (növényzetet) kivágni csak rendkívüli esetben, a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően szabad. Kivételt képez az erdők erdészeti módszerekkel történő gondozása, tervszerű ritkítása és cseréje.
2. A beépített ill. a beépítésre szánt területen és annak határától mért 2000 m-es távolságán belül női ivarú nyárfa nem telepíthető.

²³ 9/2002. (III.22.) KöM-KöViM e.r. rendelkezik, mely szerint a III. pont vízminőség-területvédelmi kategóriának megfelelő minőségű csapadékvíz és szennyvíz vezethető csak a felszíni vizekben

²⁴ 220/2004.(VII.21.) Kormány

²⁵ 2003.01.01-én hatályba lépő 220/2004.(VII.21.) K.

²⁶ 219/2004.(VII.21.) és a 49/2001.(IV.3.) Kormány

²⁷ 220/2004.(VII.21.) Kormány

²⁸ 2003.01.01-én hatályba lépő 220/2004.(VII.21.) K.

²⁹ 8/2002. (III.22.) KöM- EüM együttes

3. A területen az építés miatt engedély alapján megszüntetett, elhalt növényzet visszapótlásáról lombtérfogat-egyenérték mellett kell gondoskodni. Az építési engedélyezés terv részeként kell meghatározni, ha a fakivágásra építéssel összefüggésben kerül sor annak visszapótlásáról. A visszapótlásra szánt növényzetet - lehetőség szerint- az eredeti helyen vagy annak közvetlen környezetében kell telepíteni.
4. Az igazgatási területen található a Fertő-Hansági Tájvédelmi Terület. A tájvédelmi körzet területén bármely épületet, építményt, utat, közművet stb. létesíteni csak a Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatósága, mint területileg I. fokú természetvédelmi hatóság hozzájárulásával lehet.

(6) Hulladék gazdálkodás

1. A területen keletkező veszélyes hulladék kezelését, elszállítását a vonatkozó hatályos rendelet előírásai szerint kell végezni. A területen keletkező hulladékok rendszeres elszállításáról gondoskodni kell.
2. Az illegális szemétkerakó helyeket meg kell szüntetni.
3. A fentiekben nem említett, a hulladékgazdálkodásra vonatkozó kérdésekben a hatályos vonatkozó rendelkezések szerint kell eljárni.
4. A gazdasági-, különleges- valamint közlekedési és közmű területi övezet területén új építmény létesítése esetén a környezetvédelmi határértékeknek a telek határán teljesülniük kell.
5. Meglévő építmény átalakítása vagy használati (rendeltetési) módjának megváltoztatása esetén a környezetvédelmi határértékeknek a gazdasági területhez - közterülettel elválasztva vagy anélkül - legalább a csatlakozó lakóterületi építési hely határán teljesülniük kell.

- (7) Tájsebek: az elszórtan előforduló kisméretű, illegális homokgödrök megszüntetéséről gondoskodni kell.

VIII. FEJEZET
INFRASTRUKTÚRA

Közlekedés

24.§.

- 1) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét és azok védőtávolságait a mellékelt szabályozási terv rögzíti.
- 2) A tervezett nyomvonal szabályozási szélességen belül létesítmény, épület és építményre építési engedély nem adható ki kártérítési felelőséggel.

A településen lévő közutak besorolása:

Utcanév	Osztályba sorolás	Meglévő szabályozási Szélesség (m)	Tervezett szabályozási szélesség (m)
<i>Külterületi közutak</i>			
<i>Mellékutak</i>			
<i>Összekötőút</i>			
8517 Öntésmajor felé	KV. A 90	18-22	30
68-as út	KV. A 90	7	30
8614 Acsalag felé	KV. A 90	15-17	30
8514 Kapuvár felé	KV. A 90	15-18	30
8515 Szárföld felé	KV. A 90	10-11	30
<i>Belterületi közutak</i>			
<i>Főutak</i>			
<i>II. rendű</i>			
Fő utca	B.IV.b.C. 50	20-38	30
Rákóczi Ferenc utca	B.IV.b.C. 50	20-24	30
Acsalagi út	B.IV.b.C. 50	12-16	
Ostffy utca	B.IV.b.C. 50	16-20	22
<i>Mellékutak</i>			
<i>Gyűjtő út</i>			
István király utca	B.V.c.B 50	8-25	22
Petőfi Sándor utca	B.V.c.B 50	16-18	
Hanyi utca	B.V.c.B 50	20	
437-es út	B.V.c.B 50	12	
<i>Kiszolgáló út</i>			
Nagymező utca	B.VI.d.A. 40	18-20	
Kossuth utca	B.VI.d.A. 40	20-22	
Árpád utca	B.VI.d.A. 40	18-20	
Nádasdy u.	B.VI.d.A. 40	18	
Horváth Vince utca	B.VI.d.A. 40	18	
Pozsonyi utca	B.VI.d.A. 40	18	
484-es út	B.VI.d.A. 40	8	
491-es út	B.VI.d.A. 40	8	
Tervezett új kiszolgálóutak			16

- 3) Minden beépítésre szánt területen az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához előírt mennyiségű és fajtájú jármű elhelyezését kell biztosítani saját telken.
- 4) Autóbusz várakozóhelyet az előírásoknak megfelelően jelölt helyeken kell létesíteni.
- 5) A közlekedési területeken elhelyezendő útépitési, közmű és zöldfelületi elemeket a mintakeresztszelvények szerint kell megvalósítani.

Közművek

25.§.

- (1) A területen a közműhálózatokat, és közműlétesítményeket a vonatkozó szabványoknak, ágazati előírásoknak és eseti szakhatósági ill. üzemeltetői előírásoknak megfelelően kell elhelyezni ill. kialakítani.
- (2) A közműlétesítmények elhelyezésénél a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat, a védőtávolságokat be kell tartani. Védőtávolságon belül építkezni csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (3) A tervezési területen megvalósuló építmények oltóvíz ellátását biztosítani kell. A közműves ivóvízhálózatot a³⁰ figyelembevételével kell kialakítani.
- (4) A területen a közművek telepítésénél lehetőleg azokat a közterületek alatt kell elhelyezni.
- (5) A területen a felszíni vizek védelme érdekében a vízállásos területek, tavak rendezése során az illetékes vízügyi (szak)hatóság előírásai szerinti kell eljárni (vízfelületek, tó, csatorna, forrás, kút).
- (6) A meglévő vízgyűjtő helyek környezetéből a felszíni vizeket a folyóba csak megfelelő és szükséges előtisztítás után szabad vezetni.
- (7) Bármely mélyépítés jellegű tevékenység a felszíni-és egyéb vizek távoltartásával ill. megfelelő elvezetésével végezhető.
- (8) Középnomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomáscsökkentő az épület utcai homlokfalán nem helyezhető el.
- (9) A területen szükséges transzformátor(ok)at a szakhatóságok ill. az üzemeltető által meghatározott és jegyzőkönyvben rögzített helyen, közterületen vagy közterületről közvetlenül megközelíthetően (önállóan, melléképületben vagy a főépület tömegén belül) kell elhelyezni. Az oszlopos légvezetékek helyett a jövőben elektromos földkábelek építendőek.

³⁰ 35/1996. (XII.29.) BM rendelet 46. § - 49. § szakaszaiban foglaltak

IX. FEJEZET
EGYÉB RENDELKEZÉSEK

Egyéb előírások
26.§.


- (1) Az engedélyezési eljárás során a $+0,00$ m-es szint a gyalogos bejáró tengelyében a meglévő útkorona szint magassága: (pl.: Bf= $+0,00$ m).
- (2) A telekalakítások terület-felhasználási terv szerinti végrehajtása érdekében az érintett területeket belterületbe kell vonni.
- (3) Belterületbe kell vonni a rendezési tervekben jelölt területekre eső jelenleg 045/1 és 0173/1-es helyrajzi számú külterületi földrészleteket.
- (4) A rendezési terv végrehajtása, az abban foglaltak megvalósítása érdekében szükséges intézkedések:
 - a) a tervezett belterületi terület-felhasználások területének igény szerinti, ütemezett belterületbe vonása,
 - b) a tervezett közterület alakítások, bővítések végrehajtása,
 - c) a helyi védelem elrendelése,
 - d) sajátos jogintézmények rendelettel ill. határozattal a törvényi előírásoknak megfelelő érvényesítése.

X. Fejezet ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK


27. §.

- (1) A HÉSZ rendelkezéseit valamennyi az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény és annak módosításai értelmében vett ügyben alkalmazni kell.
- (2) Ez a rendelet a kihirdetés napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.
- (3) Ezzel egyidejűleg Oslói Község helyi építési előírásairól és egyes építési munkák engedélyezéséről szóló 3/1996.(III.4.)rendelet hatályát veszti.
- (4) A HÉSZ az OTÉK településrendezési követelményeinél szigorúbb, illetve megengedőbb követelményeket nem állapít meg.

Oslói, 2005. május 13.



Csonka László
jegyző




Fodor József
polgármester

A rendelet kihirdetésre került a Polgármetszeri Hivatal hirdetőtábláján 2005. május 17-én.

Oslói, 2005. május 17.


Csonka László
jegyző

