

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

Munkaszám: MMI\_R\_04.06  
Leíró: Kissné  
Dátum:2005.06.06.

**01.**

**VITNYÉD**

**teljes közigazgatási terület**

**RENDEZÉSI TERV**

**II. SZABÁLYOZÁSI TERV és HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

**VITNYÉD**  
teljes közigazgatási terület**RENDEZÉSI TERV****II. SZABÁLYOZÁSI TERV és HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT****02. Előlap**

<b>Kiss Jenő Ferenc</b> okl. építészmérnök, vezető építésztervező É1 08-0048/99	..... településrendezés tervező
<b>Pintér Gabriella</b> okl. táj- és kertépítész mérnök K2-08-0373/00	..... kert-és tájépítész tervező
<b>Jófejű György</b> okl. építőmérnök K1d-1/08-0247	..... közlekedés vezető tervező
<b>Szilvási József</b> V3a-1/T-08-006 V3b,d,f-2/T-08-006	..... közműrendszer tervező
<b>Gerendi Attila</b> villamosmérnök V-1-08-0640	..... villamos vezető tervező
<b>Korda Tibor</b> okl. gépészmérnök G1 B SZFG 08-0571	..... gáz közmű tervező
<b>Somlai Zsanett</b> településmérnök	..... munkatárs
<b>Kissné Konfál Valéria</b> ép. technikus	..... számítógépes feldolgozás

Győr, 2005.06. hó

**MENEDZSER**  
**MéRNÖKI IRODA KFT**

GYŐR, Zrínyi u.16. Tel/Fax:(96)519206

Munkaszám: MMI\_R\_04.06

Leíró: Kissné

Dátum:2005.06.06.

## **VITNYÉD**

**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**

SZABÁLYOZÁSI TERV SZ-1

**SZ-1**

**M 1:2000**

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

Munkaszám: MMI\_R\_04.06  
Leíró: Kissné  
Dátum: 2005.06.06.

## **VITNYÉD**

**teljes közigazgatási terület**

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV**

**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

### **II.1.1. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

- I. Alkalmazási előírások
- II. Településrendezési követelmények,  
településszerkezet, terület felhasználás
- III. Építmények elhelyezése
- IV. Infrastruktúra
- V. Egyéb rendelkezések
- VI. Záró rendelkezések

**VITNYÉD KÖZSÉG KÉPVISELŐ TESTÜLETE**  
**9/2001. (VI.22.) sz. ÖKT rendelet, valamint rendelet M2 számú módosításáról**  
**alkotott 3/2003. (II.18.) ÖKT rendelet és az M3 számú módosításáról alkotott**  
**10/2005. (V.25.) ÖKT sz. rendelet egységes szerkezetben**

***A helyi építési szabályzat***

Vitnyéd község képviselő testülete az 1990. évi LXV. tv. 16. §. /1/ bekezdésében, valamint az 1997. évi LXXVIII. törvény 6. §. /3/ bekezdésében biztosított jogkörében a következőket rendeli:

**I. FEJEZET**

**ALKALMAZÁSI ELOÍRÁSOK**

**ELOÍRÁSOK HATÁLYA**

**1.§.**

1. Jelen szabályozási előírások hatálya Vitnyéd község közigazgatási területére vonatkoznak a mellékelt szabályozási terv szerint .
2. A jelen szabályozási előírások csak a 2001.07.11-én a „MENEDZSER” Mérnöki Iroda Kkt. által a 9930 munkaszámon készült az alábbi felsorolt szabályozási tervekkel együtt alkalmazható:
  - ***TSZ-1 rajzszámú TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV***
  - ***SZ-1 rajzszámú SZABÁLYOZÁSI TERV***
3. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV valamint a SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK a 253/1997.(XII.20.) Korm.rendelet - az országos településrendezési és építési követelményekről - szerint tartalmazza a bel és külterületek lehatárolását (belterületi határvonalat).

**AZ ELOÍRÁSOK ALKALMAZÁSA**

**2.§.**

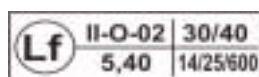
1. A területen az épített környezet alakításával területet felhasználni, létesítmények elhelyezésére telket, építési területet (közpark esetén területet) kialakítani, általában bármely létesítményt elhelyezni , az építésre szolgáló földrészleteken építési tevékenységet folytatni, valamint ilyen célra építésügyi hatósági engedélyt kiadni csak az országos érvényű rendelkezések, az általános érvényű egyéb rendelkezéseknek és hatósági előírásoknak, a vonatkozó szabványoknak, a településre vonatkozó településszerkezeti terveknek és a jelen helyi építési szabályozási előírásoknak megfelelően szabad.

2. Kötelező szabályozási elemek: a szabályozási tervben, melyeket meg kell tartani:

- a beépített, ill. a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek határvonala,
  - a különböző területfelhasználási egységek közötti határvonal
  - az övezetek ill. az építési övezetek határvonala
  - a szabályozási vonal, közterületet az egyéb területfelhasználási területtől elválasztó vonal
  - az építési övezetek ill. az övezetek előírásai
  - építési hely határvonala
  - megszüntető jel ( építési szempontból egynek tekintendő építési telkeken )

3 Irányadó szabályozási elemek az övezeti előírások keretein belül megváltoztathatók

- irányadó építési telekhatár
  - a főépület utcai homlokvonala minden esetben az építési hely előkert felőli vonalára kell, hogy kerüljön.
  - meglévő építésjogi szempontból semmisnek tekintendő telekhatárok
  - irányadó szabályozási vonal
4. A területen a területfelhasználás, közlekedési létesítmények és a közüzemi szolgáltatások ütemezett igénybevételéről s ennek megfelelő kiépítés feltételeiről gondoskodni kell.
5. A kötelező szabályozási elemek megváltoztatásához a településrendezési terv módosításához van szükség.
6. A szabályozási terven alkalmazott övezeti jelek jelentése:



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

7. a szabályozási terven berajzolt építési helyek irányadóak, az irányadó telekhatár módosulásával értelemszerűen módosulnak.

## II. FEJEZET

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK  
TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁS

## 3.§.

1. A község igazgatási területét építési szempontból:

*a.) beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt) területbe*

**1. lakó-,**

1.3. kertvárosias lakóterület: **Lke**

1.4. falusias lakóterület: **FL**

**2. Vegyes-,**

2.1. település központ vegyes terület: **TV**

**3. gazdasági-,kereskedelmi, szolgáltató: KG**

**4. Különleges**

4.1 temető terület: **T**

4.2. sportterület: **SP**

4.3. Cseri major **CS**

4.4. Lovarda **L**

4.5. Major **Km**

4.6. szélrómúvek területe **Ksz**

*b.) beépítésre nem szánt területeit*

**1. Közlekedési- és közmű elhelyezési, hírközlési-,**

- közút terület, közút ill. mellékutak területei:

- vasút terület: **VA**

- közműterület:

**2. Zöld-,: KP**

**3. Erdő- E**

3.1. védő **Ev**

3.2. gazdasági erdő-,: **Eg**

3.3. egészségügyi, turisztikai **Ee**

**4. Mezőgazdasági-,: M**

4.1 szántó **Msz**

4.2. legelő, rét **MI,r**

4.3.kert (Rába rét major) **Mk**

**5. Egyéb (vízgazdálkodással kapcsolatos) VT**

5.1. Közcélú nyílt csatornák, medrek partja:

5.2. állóvizek medre és parti sávja: **Vá**

terület felhasználási egységként különböztetjük meg.

2. A fent megkülönböztetett területfelhasználási egységek meglévő és tervezett területeit a TSZ-1 TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV jelmagyarázatában közölt OTÉK színskálával és a bennük elhelyezett betűjelekkel jelöltük.

**TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK TAGOZÓDÁSA  
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**

**Lke Kertvárosias lakóterület övezetei**

**04.§.**

1. *A kertvárosias lakóterület* laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.
2. *A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető:*
  - (1) legfeljebb 4 lakásos lakóépület,
  - (2) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - (3) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - (4) A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.
3. *Kivételesen helyezhető el* az OTÉK 13§.3. bekezdés szerinti építmények.
4. *A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el:*
  - (1) szálláshely szolgáltató épület – a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszoba számú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével
  - (2) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület.
  - (3) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
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:

Terület-felhasználási egység jele	övezeti jel beépítési mód-sorszám	legnagyobb beépítettség / zöldfelület legkisebb mértéke %	legnagyobb építménymagasság m	telek mérete minimálisan szélesség/mélység/alapterület
Lke	IV-O/SZ-01	30/40	5,40	600
Lke	IV-SZ-01	30/40	5,40	600

- (1) 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	min. „H”= 7,50 m	„Ht”, de min. 6,0 m
beépítetlen tömbben	5,00 m	min. „H”= 7,50 m	„Ht”, de min. 6,0 m

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

„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. Az ily módon a telekhatárra kerülő homlokzatot utcai homlokzatként kell kialakítani.

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

(1) A tűzvédelmi távolság: kialakult beépített építési övezetben a szomszédos D-E tűzveszélyességi osztályba tartozó 2 szintes vagy ennél alacsonyabb lakóépületek között, amennyiben kisebb az előírt oldalkertnél, úgy a Tűzvédelmi Hatóság határozza meg.

(2) Az övezet építési telkein: a.) 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.

b.) 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.

c.) 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.

(3) Zajvédelem: üzemi zaj megengedett értéke: nappal 50 dB  
éjjel 40 dB

- (4) Az emissziós határértékeket a mód. 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet végrehajtási rendeletei szerint kell meghatározni.
- (5) Az imissziós határértékeket (egészségügyi, ökológiai) a mód. 14/2001. (V.9.) KöM-EüM- FVM együttes rendelete tartalmazza.
- (6) A telekméretekre vonatkozó övezeti előírásoktól (pl. utcafronti telekszélesség) el lehet térni meglévő, kialakult telkek hosszirányú megosztásakor kialakult keskenyebb utcaszélességű telkeknél.
- (7) Terepszint alatti építmények csak a talajvíz viszonyok figyelembevételével építhetők, annak kizárására alkalmazott műszaki megoldások megvalósulása esetén.
- (8) Az oldalhatáron álló beépítésű építési övezeteken belül megengedett a szabadon 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.
- (9) Egy telken belüli épületeken a tetőfedés anyaga azonos kell, hogy legyen, a tető hajlásszöge 30 -45 fok közé essen. Esztétikai szempontból nem megengedett a szürke hullámpalafedés. A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség (épületm<sup>2</sup>/telekm<sup>2</sup>): 0,5.
- (10) A 22 m-nél szélesebb utcafrontú telkek - osztatlan közös tulajdonú telkek - ikresen is beépíthetők.
- (11) Az ingatlanok utcai frontjának minden 5 m-ében 1 fa telepítéséről valamint a fa és az út padkáig eső közterületén lévő zöldterület tisztán tartásáról, gondozásáról az ingatlantulajdonosnak gondoskodni kell.

## **FL Falusi lakóterület övezetei**

### **4.§.**

1. A lakóterület elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.  
A falusias lakóterületen legfeljebb 7,50 m építménymagasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények építhetők
2. A falusias lakóterületen elhelyezhető: az OTÉK 14. §. szerint
  - 2.1 lakóépület,
  - 2.2. mező-és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
  - 2.3. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - 2.4. szálláshely szolgáltató épület,
  - 2.5. kézműipari építmény,

- 2.6. helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,  
 2.7. sportépítmény,  
 2.8. 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 m	telek mérete szélesség/mélység/alapterület
FL	I-O-01	30/40	5,40	600
FL	I-O-02	30/40	5,40	18/33/600
FL	I-O-03	30/40	5,40	18/50/900
FL	II-O-01	30/40	7,50	600
FL	III-SZ-01	30/40	5,40	750
FL	III-SZ-02	30/40	5,40	1000
FL	III-SZ-03	30/40	5,40	16/25/400
FL	III-SZ-04	30/40	5,40	20/20/400
FL	II-O/Z-01	30/40	7,50	600

5. Telken belül az épületeket az építési hely határvonalain belül kell megépíteni. Amennyiben a BSZ jelű szabályozási tervek telekre vonatkozóan építési helyet nem jelölnek az előkert mélysége beépített tömbben a kialakult, beépítetlen tömbben 5,00 m, oldalkert beépített tömbben csak a 14 m-nél keskenyebb telkeknél: min. 4,00 m beépítetlen tömbben: 6,00 m hátsó kert minden esetben minimálisan: 6,00 m A főépület utcai homlokvonala minden esetben az építési hely előkert felőli vonalára kell, hogy kerüljön. A 85-ös számú soproni főút melletti építési telkeken az építési vonal megegyezik a főút tengelytől mért 20 m-es szabályozási vonallal.
6. Kialakult beépített építési övezetben a szomszédos építési helyek közötti minimális tűzvédelmi távolság az OTÉK 36. § szerint.
7. Új telek alakítások esetén az építési helyek közötti minimális oldalkert mérete: 6,00 m.
8. A lakóterület 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 önkormányzat állattartásról szóló 13/1999. (X.6.) ÖKT. rendelete szerint állattartó épületek továbbá melléképítmények helyezhetők el.
10. A terület legkisebb zöldfelületi mutatója 40 %.

11. A megengedett környezetterhelési határértékek emissziószámítással és imisszió meghatározással történnek.

12. Terepszint alatti építmények építhetők a talajvíz viszonyok és műszakilag megfelelő megoldások alkalmazásával. A katasztrófa esetén előtéssel fenyegetett területekre az építési engedélyt csak a Vízügyi Igazgatóság mint hatóság hozzájárulásával lehet kiadni.

Pinceszint a település magas talajvízszintje miatt csak saját felelősségre készíthető, a mindenkor talajvízviszonyoknak megfelelő műszaki megoldások figyelembevételével.

13. Az építési övezeteken belül a széles telkeken megengedett a szabadonálló álló beépítés

abban az esetben, ha az előírt tűzvédelmi távolságok valamint a szomszédos építési oldalra épített telekhatártól a minimális 6,0 m oldalkert biztosítható.

Személygépkocsitároló az építési helyen belül az oldalkert felől is megépíthető melléképületként a védőtávolságok betartásával a szomszédok jogos érdekeinek sérelme nélkül.

14. Egy telken belüli épületeken a tetőfedés hajlásszöge 30 -45 fok és az anyaga azonos kell hogy legyen. Lakóépületen esztétikai szempontból nem megengedett a szürke hullámpala fedés.

15. A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség (épületm<sup>2</sup>/telekm<sup>2</sup>): 0,65.  
O-05 övezetben : 1,0

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.

## **TV Település központ vegyes építési övezet**

### **5.§.**

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: OTÉK 16.§ szerint.

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 az 253/1997. (XII.20.) Korm rendelet . 31.§. (2) bekezdésében előírtak figyelembe-vételével kivételesen elhelyezhető: - nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
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 szélesség/mélység/ alapterület
TV	I-Z-01	40/20	7,50	/1500

6. A településközpont vegyes területen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,50 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
7. Az övezet 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
  - a.) az állattartásról szóló 13/1999. (X.6.) ÖKT. Rendelete szerint állattartó épületek továbbá melléképítmények helyezhetők el.
9. A terület legkisebb zöldfelületi mutatója 20 %.
10. A megengedett környezetterhelési határértékek emisszió.számítással és imisszió meghatározással történnek.
11. Terepszint alatti építmények építhetők a talajvíz viszonyok és műszakilag megfelelő megoldás figyelembevételével. A katasztrófa esetén előntéssel fenyegetett területeken az építési engedélyt csak a Vízügyi Igazgatóság mint hatóság hozzájárulásával lehet kiadni.
12. A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség (épületm<sup>2</sup>/telekm<sup>2</sup>): 2,4.
13. Az ingatlanok utcai frontjának minden 5 m-ében 1 fa telepítéséről valamint a fa és az út padkáig eső közterületén lévő zöldterület fenntartásáról az ingatlantulajdonosnak gondoskodni kell.

## KG Gazdasági terület építési övezet

### 6.§.

1. A kereskedelmi, szolgáltató területen elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el az OTÉK 19. § szerint.
  1. mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
  2. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
  3. igazgatási, egyéb irodaépület,
  4. parkolóház, üzemanyagtöltő,
  5. Sportépítmény
2. A kereskedelmi, szolgáltató területen a 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető
  1. Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  2. Egyéb közösségi szórakoztató épület.
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 m	telek mérete szélesség/mélység/ alapterület
KG	I-O-01	50/20	7,50	/2500
KG	II-SZ-01	50/20	7,50	/2500
KG	II-SZ-02	50/20	7,50	K

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 %.
7. A megengedett környezetterhelési határértékek emisszió.számítással és imisszió meghatározással történnek.
8. Terepszint alatti építmények építhetők a talajvíz viszonyok és műszakilag megfelelő megoldás figyelembevételével. A katasztrófa esetén előntéssel fenyegetett területeken az építési engedélyt csak a Vízügyi Igazgatóság mint hatóság hozzájárulásával lehet kiadni.
9. Egy telken belüli épületeken a tetőfedés hajlásszöge és anyaga azonos legyen.
9. A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség (épületm<sup>2</sup>/telekm<sup>2</sup>): 2,0

10. Az ingatlanok minden 150 m<sup>2</sup>-re után legalább 1 fa vagy cserje telepítéséről, fenntartásáról gondoskodni kell.
11. 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.

## **KÜ.....Különleges terület építési övezet**

### **7.§.**

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

#### **T: temető területe:**

*Temető területen* lehetőséghez mérten a temető közepén csak a tevékenységgel kapcsolatos funkciójú ravatalozó épület építhető, a beépítés mértéke legfeljebb 2 % -a sírkerten és az építési helyen kívül eső területeken fa telepítése szükséges.

#### **SP: sportterület**

*A sportterületen* sport pályák és kapcsolódó létesítményei (öltöző, szociális épület, lelátó) helyezhetők el legfeljebb 3 %-os beépítettséggel, 80 %-os zöldfelület meghagyásával, legfeljebb 5,40 m-es építménymagassággal

#### **L: Lótartás**

*A ló tartásra* kijelölt terület telke nem megosztható legfeljebb 10 %-os beépíthetőséggel, 40 % zöldfelület meghagyásával, legfeljebb 5,40 m-es építménymagassággal a ló tartáshoz szükséges istálló, kiszolgáló létesítmények építhetők.

#### **CS: Cseri major**

A kialakult szabadonálló beépítési módban 20 % maximális beépíthetőséggel 60 % minimális zöldfelület megtartása mellett 9,50 m-es építménymagassággal az intézmény működéséhez szükséges fő-és kiszolgáló létesítmények építhetők.

#### **- Ksz: szélrómúvek területe**

A telepítési távolságok figyelembe vételével szélrómúvek létesítésére szolgáló terület megtartva a jelenlegi művelési ágakat. A területen szélrómúvek műtárgyai és a tevékenységgel kapcsolatos kiszolgáló létesítmények, építmények építhetők. Ksze övezeti besorolású építési övezet legnagyobb 160 m lesz. Szélrómú műtárgy mezőgazdasági művelési ágú terület bármelyik földrészletén létesíthető a környezetvédelmi engedélyben kikötött előírások betartásával.

Szélrómúvek építésének minimális távolsága közutaktól 100 m, villamos légvezetékeltől 18 m, folyótól 1500 m és összefüggő erdő szélétől 50 m. A széltornyokat lakóépületektől a toronydőlés és zajtáv értékek közül a nagyobbik távolságával megegyező védősávon belül elhelyezni nem lehet. Telepítésük csak előzetes környezetvédelmi hatástanulmány előírásainak megfelelően történhet.

2. Az övezet építési telkei csak legalább részleges közművesítés esetén építhetők be.

3. 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/ alapterület
T	I-SZ-01	3/40	7,50	/2000
SP	I-SZ-01	5/80	6,00	/15000
L	I-O-01	10/40	5,40	/10000
CS	I-SZ-01	20/60	9,50	/6000
Km	I-SZ-01	20/60	7,50	/6000
Ksz				

4. 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.



**BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK****K.....Közlekedési és közműterület****8.§.****1. Közlekedési és közmű területek.**

A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) - a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósulók kivételével -, a járdák és a gyalogutak, mindezek

csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, a közművek és hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

**2. VA: vasúti terület****3. A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló:**

- 3.1. Közlekedési építmények, köztárgyak, közművek és műtárgyaik
- 3.2. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- 3.3. igazgatási épület,
- 3.4.a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.

**4. A felmerült építési igényeket egyedi elbírálás alapján elvi építési engedély kérelmének kötelezettsége mellett az érintett szakhatóságok bevonásával kell elbírálni, az út kezelőjének hozzájárulásával.****KP...Zöldterület****9.§.****1. A zöld területen elhelyezhető:**

- a.) a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.)
- b.) vendéglátó épület
- c.) a terület fenntartásához szükséges épület

**2. Az övezet építési telkei csak legalább részleges közművesítés esetén építhetők be.****3. 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 szélesség/mélység/ alapterület
KP	I-SZ-01	2/80	4,50	/1500

**4. A területen ún. „háromszintű” (fa-, cserje- és gyepszintű) növényzet kihelyezéséről kell gondoskodni, a gyepszinten talajtakaró növények alkalmazásával.****5. A beépítés során engedély alapján kivágott fás növényzet - lombtérfogat egyenértékű -visszapótlásáról gondoskodni kell az építkezés megkezdése előtt.**

## E...Erdőterület

### 10.§.

1. **Ev védőerdő** területén építmények nem helyezhetők el.
2. **Eg A gazdasági erdőterületen** 100 000 m<sup>2</sup>-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 egyentértékű műszaki megoldás esetén építhetők be.

## M.....Mezőgazdasági terület

### 11.§.

1. **A mezőgazdasági terület** a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozási és tárolási tevékenység céljaira szolgál. A területrész felosztását a földhivatali nyilvtartás szerinti művelési ágak alapján készítettük.

#### **Msz Szántó:**

növénytermesztés és az ezekkel kapcsolatos termény feldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el.

**Ml,r legelő, rét** nyilvtartású az állattartás és ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és létesítményei helyezhetőek el.

**Mk** az OÉSZ fogalmai szerinti volt zártkerti területek.

2. Az övezet telkein az OTÉK 29. § szerinti építményei helyezhetők el:
  - 2.1. a 720 m<sup>2</sup>-t el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem szabad,
  - 2.2. a 720-1 500 m<sup>2</sup> területnagyságú telken - a nádas, a gyeper és a szántó művelési ágakban nyilvtartott kivételével - 3 %-os beépítettséggel 1 gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince)
  - 2.3. Az 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó telken építmény 3 %-os beépítettséggel helyezhető el.
  - 2.4. Lakóépület, szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3 000 m<sup>2</sup>, egyéb művelési ág esetén 6 000 m<sup>2</sup> telekterület felett helyezhető el 1,5 %-os beépítettséggel. A különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 4,50 m lehet.
3. Az övezet építési telkei csak legalább részleges közművesítés vagy ezzel egyentértékű műszaki megoldás 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 szélesség/mélység/ alapterület
Msz	I-SZ-01	1,5/80	7,50	50/.../6000
Ml	I-SZ-01	1,5/80	7,50	50/.../6000
Mk	II-SZ-01	3/80	4,50	K
Mk	II-SZ-02	3/80	4,50	720

- A telkeken a kiszolgáló út tengelyétől számított 10 m -es távolságtól 100 m-es sávban az építménymagasság mértékével megegyező de min. 6 m-es oldalkert elhagyásával lehet építeni egy épületet illetve összefüggő épületcsoportot.  
Minimális telekszélesség 50 m.
- A területen elhelyezhető építményt az adott terület építési hagyományainak megfelelően kell kialakítani.
- Az építési engedélykérelemhez Beruházónak be kell szerezni az illetékes talajvédelmi szakhatóság hozzájárulását. A megvalósítás során az építető köteles gondoskodni a termőréteg megmentéséről.
- A BM Településrendezési Iroda 308-650/2003. iktatószámú szakmai vélemény szerint a mezőgazdasági területen mezőgazdasági rendeltetésű terület bármely önálló hrsz.-al rendelkező földrészletén szélérőmű építhető az illetékes szakhatóságok hozzájárulásával.

### Egyéb terület

#### 12.§.

- Az egyéb terület a vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő területek:
  - folyóvizek medre és partja,
  - állóvizek medre és partja, Vá
  - a folyóvizekben keletkezett még nyilvántartásba nem vett szigetek
- Egyéb területen - ha külön jogszabály másképp nem rendelkezik - a közforgalmú vízi közlekedési építményeken túlmenően csak a vízkár elhárítási, a vízisport, és sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények helyezhetők el.
- Az övezet építési telkei csak legalább részleges közművesítés vagy azzal egyentértékű műszaki megoldás esetén építhetők be.

4. A tervezett magántavak körül a 6 m beépítetlen sáv elmarad, lehetőséget biztosítva a vízszint szabályozott tófelületre való építés lehetőségét. Az 1-es sorszámú jelölt építési telkek a jelenlegi tulajdonos kizárólagos birtokában maradnak, ezeken lakóépület nem helyezhető el, viszont biztosítják a vízfelület megközelítését, illetve a kezeléshez szükséges épületek, építmények elhelyezésének lehetőségét.

### III. FEJEZET

#### ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

#### Épületek, építmény és településkép védelem

##### 13.§.

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. Az országos Műemlékvédelmi Hivatal által *egyedi védettségű* műemlékek a: 284 hrsz-on nyilvántartott *rk. templom* és a 560/15 hrsz-ú közterületen fekvő *Szent Antal szobor*. Nevezett műemlékek köré a hivatal javaslata alapján műemléki környezet határait rögzítettük, melyeken belül építési tevékenységet csak az Országos Műemlékvédelmi Hivatal hozzájárulásával folyhat ill. lehet végezni.
4. *Helyi védelem alá vonjuk* a területi tervtanács javaslatára a *Cseri major* területén fekvő *üzemi épület, magtár, iskola, cselédházak és istállók* együttesét. Az épületeket nem szabad elbontani, átalakításuk, felújításuk során külső megjelenésüket meg kell tartani.
5. A bel-és külterületen végzendő nagyobb földmunkákat, csatornázásokat, pince ásásokat a helyileg illetékes soproni vagy kapuvári múzeumnak be kell jelenteni, az esetleg szükséges *régészeti leletmentés* érdekében.
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*.  
Utca bútor és egyéb köztárgy csak a közvetlen környezetet is magában foglaló vizsgálat alapján az illetékes szakhatóságok egyetértésével helyezhető el.

## Védőterületek

### 14 §

1. A temető körül 50 m-es valamint a majorság valamint a Cseri major körül 500-1000 m-es kialakított védőterületen belül építkezni csak az ÁNTSZ hozzájárulásával lehet.
2. A rendeletalkotás napjától számított egy éven belül a tsz major területén az állattartó tevékenységet meg kell szüntetni, addig csak a 81/2004. (IX.28.) ÖKT. határozatának megfelelő kis létszámú (kisebb, mint ami a 21/2001.(II.14.) kormányrendelet szerinti védelmi övezet kijelölését indokolná) állattartó tevékenység folytatható, zárt, korszerű tartástechnológiával a korábbi TSZ major terület kereskedelmi-gazdasági (KG) övezeti besorolássá módosul.
3. A közutak valamint a nyomvonal jellegű közművek, építmények és egyéb területek előírt védőterületein belül építményt elhelyezni bármi környezetalakító tevékenységet folytatni csak az érintett szakhatósággal hozzájárulásával lehet.
4. A folyók, patakok, vízfolyások és a tavak, tározók mentén 6,00 m szabályozott sávban védő ill. kezelési terület alakítandó.
5. A vasút 50 m-es védősávjában építményt elhelyezni csak a GYSEV hozzájárulásával lehet.

## Környezetvédelem

### 15.§.

#### 1. Földvédelme:

- 1.1. A területen a feltöltések kialakítására a környezetet károsító anyag ill. veszélyes hulladék nem alkalmazható.
- 1.2. Területen vízvételi hellyel ellátott új létesítményt csak a csatornahálózatához csatlakoztatva szabad elhelyezni. A felszíni és egyéb vizek elvezetéséről, kezeléséről - *a talaj védelme érdekében* - (szak)hatóság(ok) előírásai szerint kell gondoskodni.
- 1.3. A terület előkészítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újra hasznosításáról gondoskodni kell.
- 1.4. A fentiekben nem említett, *a talaj védelmét* szolgáló kérdésekben a hatályos vonatkozó rendelkezések szerint kell eljárni.

## 2. Levegő tisztaság védelem.

- 2.1. Az igazgatási terület teljes egésze védett I. övezetbe tartozik. Új szennyező forrás létesítése esetén a helyrajzi számmal megnevezett telephelyre vonatkozóan a 21/1986. VI.02. MT. Rendelet valamint ennek 4/1986. VI.02. OKTH végrehajtási rendelet szerint kell az emissziós határértékeket engedélyeztetni.
- 2.2. Az imissziós határértékeket a felhasznált anyagoktól függően az országosan egységes MSZ 21854/1990. Környezetvédelmi Szabvány alapján kell meghatározni.
- 2.3 A levegő tisztaságának védelmében semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó legszennyezéssel járó *tevékenységet folytatni, létesítményt elhelyezni*, illetve ilyen célra hatósági engedélyt kiadni nem szabad.
- 2.4. A levegőt szennyező anyag lakóterületre jutásának megakadályozása érdekében gazdasági terület délkeleti szélvédett oldalán 25 m széles védőerdő sávot kell kialakítani és fenntartani.
- 2.5. A fentiekben nem említett, *a levegő tisztaságát* szolgáló kérdésekben a hatályos vonatkozó rendelkezések szerint kell eljárni.

## 3. A víz védelme

- 3.1. A felszíni vizek elvezetésének módját - legalább az összefüggően kezelendő területre kidolgozott - terv (ek)ben kell meghatározni.
- 3.2. A felszíni vizek elvezetéséről, kezeléséről - a felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében - az illetékes szakhatóság(ok) előírásai szerint kell gondoskodni.
- 3.3. A csatorna hálózatba az épületek keletkezett szennyvizét be köll kötni.
- 3.4. Szilárd és folyékony települési (kommunális) és veszélyes hulladékok további szennyvíz iszap elhelyezésére és kezelésére szolgáló telepet hullámtéren, töltésekkel nem védett ártéren, fakadó vagy szivárgó vizekkel veszélyeztetett vízjárásos, ill. mélyfekvésű területeken elhelyezni nem szabad.

## 4. Csendvédelem

- 4.1. 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.
- 4.2 A csend védelmében a hatályos vonatkozó előírások alapján kell eljárni.
- 4.3. A falusias lakóövezet vasút okozta zaj és rezgés terhelés csökkentésére valamint a gazdasági területek felőli védelmére 15 m védőerdő létesítése kötelező.
- 4.4. A gazdasági területek övezeti határán nem haladja meg a környezetterhelési határérték szomszédos övezetekre előírt határértékek mértékét.
- 4.5. A zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelete rendelkezik.

## **5. Élő természet táji értékeinek védelme:**

- 5.1. 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.
- 5.2. A területen az építés miatt engedély alapján megszüntetett, elhalt növényzet visszapótlásáról lombtérfogat-egyenérték mellett kell gondoskodni. Az építési engedélyezés tev 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.
- 5.3. Védett természeti területeken építményt elhelyezni csak az illetékes természetvédelmi szakhatóság hozzájárulásával szabad.
- 5.4. A vízfolyások, víz felületek medrének szennyeződésektől való megvédésére a meder szélektől 6 m szélességben vízvédelmi területsávot kell létesíteni.

## **6. Hulladékgazdálkodás**

- 6.1. A területen keletkező veszélyes hulladék kezelését, elszállítását a vonatkozó hatályos rendelet előírásai szerint kell végezni. A területen keletkező hulladék rendszeres elszállításáról gondoskodni kell.
- 6.2. Az illegális szemétkerakó helyeket meg kell szüntetni.
- 6.3. A fentiekben nem említett, a hulladékgazdálkodásra vonatkozó kérdésekben a hatályos vonatkozó rendelkezések szerint kell eljárni.
- 6.4. a település 3 pontján kialakított hulladékgyűjtő sziget biztosítja a műanyag-, üveg- és papírhulladék szelektív gyűjtését

A gazdasági-,különleges- valamint közlekedési és közmű területi övezet területén új építmény létesítése esetén a környezetvédelmi határértékeknek a telek határán teljesülniük kell.

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.

## IV. FEJEZET INFRASTRUKTÚRA

### Közlekedés

#### 16.§.

1. A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét és azok védőtávolságait a mellékelt szabályozási terv rögzíti.
2. A Sopron-Győr tervezett gyorsforgalmú útvonal útfejlesztési koncepcióban szereplő kijelölt nyomvonalat 60 m-es szabályozási szélességgel a szabályozási terven szerepeltettük.

A tervezett nyomvonal szabályozási szélességen belül létesítmény, épület és építményre építési engedély nem adható ki kártérítési felelőséggel.

3. A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságait a mellékelt szabályozási terv rögzíti.
  - 3.1. Meglévő 85-ös számú országos főút: 40 m
  - 3.2. Meglévő csapodi ill. hőveji országos mellékút 30 m  
- Béke út, Pavilon sor, Szent János és Ady E. utak.
  - 3.3. Helyi gyűjtőutak 22 m  
- Szent Antal és Vasút utca, 069 és 045 hrsz-ú tervezett utak
  - 3.4. Kiszolgáló lakóutak 12 m

### Közművek

#### 17.§.

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 területen a közművek telepítésénél lehetőleg azokat a közterületek alatt kell elhelyezni.
4. A területen szükséges transzformátor(ok)at a szakhatóságok ill. az üzemeltető által meghatározott helyen, közterületen vagy közterületről közvetlenül megközelíthetően (önállóan, melléképületben vagy a főépület tömegén belül) 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 tavak közvetlen közelében környezetében a felszíni vizeket a tóba csak a megfelelő és szükséges előtisztítás után szabad vezetni.



7. Bármely mélyépítés jellegű tevékenység a felszíni-és egyéb vizek távoltartásával ill. megfelelő elvezetésével végezhető.
8. Új közművek létesítéskor és egyéb építési tevékenység esetén a meglévő közművezetékek védelméről gondoskodni kell.
9. Középnomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomáscsökkentő az épület utcai homlokfalán nem helyezhető el.
10. A beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek vonatkozásában:
  - a tervezési területen megvalósuló építmények oltóvíz ellátását biztosítani kell. Ennek érdekében a közműves ivóvíz hálózatot a 35/1996. (XII.29.) BM rendelettel hatályba léptetett Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSZ.) 46. § - 49. § szakaszaiban foglaltak figyelembe vételével kell kialakítani, illetve oltóvíz tároló medencét kell létesíteni.
  - a vízvezeték-hálózat körvezetékes módon kerüljön kiépítésre.

## V. FEJEZET

### EGYÉB RENDELKEZÉSEK

#### Egyéb előírások

##### 18.§.

1. A telekalakítások területfelhasználási terv szerinti végrehajtása érdekében az érintett területeket belterületbe kell vonni.
2. Belterületbe kell vonni a rendezési tervekben fejlesztésre jelölt területekre eső jelenleg 0-s helyrajzi számú külterületi földrészleteket az alábbi javasolt sorrend szerint:
  - 2.1. FL falusias lakóterület: Sport utca és környéke, Selyemre dülő, Cseri major
  - 2.2. GK kereskedelmi, szolgáltató terület: 85-ös út észak falu felőli oldala, temető keleti oldal, 85-ös út további északi oldal Kapuvár felé, déli oldal, csapodi út mentén.
  - 2.3. Lf: a Kertaljai dülő falusias lakóterület belterületbe vonása
  - 2.4. Lf: a 05/6-6 hrsz-ú a major alatti tó falusias lakóterületként kerül bevonásra
  - 2.5. Lf: a 014/3-4 hrsz-ú a majortól délkeleti irányba tervezett tó falusias lakóterületként kerül bevonásra
  - 2.6. Lke: a Selyem dülő kertvárosias lakóterületté átminősítése
3. A területek belterületbe vonását - a mindenkori igényeknek megfelelően - ütemezetten kell végrehajtani.
4. „Kialakult állapotra vonatkozó rendelkezések”
  - (1) Kialakult állapotnak kell tekinteni a HÉSZ megalkotása előtt jogszerűen vagy jóhiszeműen megvalósult állapotot, továbbá ha annak megvalósulása érvényes építési engedély alapján folyamatban van.

(2) A megengedettnél kisebb telekterületű vagy magasabb beépítettségű telken álló épület felújítható, átalakítható, de bővítése csak a tetőtér beépítésével lehetséges.

(3) Új épület ilyen telken legfeljebb a régi épület nagyságában és méreteinek megfelelően építhető.

(4) A megengedett építménymagasságnál magasabb épület felújítható, átalakítható, de elbontása esetén új épület csak az övezeti előírásoknak megfelelően engedélyezhető.

## VI. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

### 19.§.

1. Ez a rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.
2. Rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyek elbírálásánál is alkalmazni kell.

Vitnyéd, 200.....

.....  
jegyző

.....  
polgármester

A rendelet kihirdetésre került: 200.....