

Felsőcsatár község Képviselő Testületének 9/2003. (XII.16.) számú rendelete  
Felsőcsatár község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról, valamint  
Helyi Építési Szabályzatáról

Szabályozási elemek

3.§

Felsőcsatár község Képviselő Testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés c./ pontjában és a 13.§ (1) bekezdésében, tekintettel az 1999. CXV. törvényre, valamint a helyi önkormányzatokról szóló, módosított 1990. évi LXV. törvény 16.§ (1) bekezdésében biztosított feladat és hatáskörében eljárva, továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (a továbbiakban: OTÉK) szóló 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet 4.§ (3) bekezdésében biztosított felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

I. Fejezet

1.§

A Képviselő Testület ezen rendeletben Felsőcsatár Község Helyi Építési Szabályzatát (továbbiakban: szabályzat), mellékleteivel, valamint a Belterület Szabályozási Tervlapját és a Külterület Szabályozási tervlapját (továbbiakban. szabályozási tervek) közzéteszi és kötelező alkalmazását elrendeli.

2.§

- (1) A rendelet hatálya Felsőcsatár község (továbbiakban: a község) közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A község területén területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munkát végezni) és ezekre hatósági engedélyt adni a 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet és mellékletei (továbbiakban: OTÉK)\*, valamint a helyi településrendezési eszközök (a helyi építési szabályzat és szabályozási terv) rendelkezései és egyéb vonatkozó jogszabályok szerint szabad.
- (3) Az (2) bekezdésben meghatározott hatósági engedély kiadása során az OTÉK normáitól eltérni abban az esetben lehet, ha természeti katasztrófa, természeti csapás következtében válik szükségessé az engedélyezési eljárás alá tartozó helyreállítási, illetve újjáépítési tevékenység, és csak ilyen módon valósítható meg, továbbá a központonlag kiadott többször használatos tervek alapján történik.

A község területének tagolása jogalkalmazási szempontból:

- (4) A község területe jogalkalmazási szempontból belterületre és külterületre van felosztva, a bel- és külterület jelenlegi és tervezett határát a szabályozási tervek tartalmazzák.

\* A lap alján dőlt betűvel írt szöveg az OTÉK-nál szigorúbb előírásra hívja fel a figyelmet. Nincsenek megjelölve azok a szövegrészek, amelyek tartalmára vonatkozóan az OTÉK a helyi építési szabályzatban, illetve szabályozási tervben történő megállapítás lehetőségét rögzíti. (pl. OTÉK 35.§ és 36.§)

- (1) A Szabályozási Terven kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:
  - a) belterület és külterület határát
  - b) a közterületet nem közterülettől elválasztó vonalat (szabályozási vonal)
  - c) a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek elválasztó vonalat
  - d) az övezeti jellemzőket
  - e) a kötelező építési vonalat
  - f) területfelhasználási módok határát
  - g) beültetési kötelezettséget jelölő vonalat.

- (2) A Szabályozási Terven irányadónak kell tekinteni:

- a) telekhatárokat.

Az (1) bekezdés a), b), c), f), pontjában felsorolt elemek csak a Településszerkezeti Terv és Szabályozási Terv együttes módosításával, a d), e), g) pontokba felsorolt elemek csak a Szabályozási Terv módosításával változtathatók meg.

- (3) Ahol a terv új szabályozási vonalat nem jelöl ott, a meglévő közterülethatárát szabályozási vonalnak kell tekinteni és meg kell tartani.

Területfelhasználás

4.§

A község területének tagolása Szabályozási Terv szerint:

- (1) A község területe építési szempontból beépítésre szánt területre és beépítésre nem szánt területre van felosztva.
- (2) Az igazgatási terület
  - a) beépítésre szánt területeit az építéshasználatuk általános jellege, valamint sajátos építéshasználatuk szerint:
    - 1. lakóterület:
      - 1.1 falusias Lf jelű
    - 2. vegyes terület
      - 2.1. településközponti vegyes Vt jelű
    - 3. gazdasági terület:
      - 3.1. kereskedelmi, szolgáltató terület
        - 3.1.1 üzemi jellegű Gksz jelű
        - 3.1.2 hagyományos borfeldolgozó Gb jelű
    - 4. különleges terület
      - 4.1. vendégház K-V jelű
      - 4.2. temető K-T jelű
      - 4.3. bányaterület K-B jelű
      - 4.2. vízierőmű K-E jelű

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| b) beépítésre nem szánt területeit:    |                  |
| 1. közlekedési és közmű terület        |                  |
| 1.1. közlekedési terület               |                  |
| 1.2. közmű terület                     | <b>KM</b> jelű   |
| 2. zöldterület.                        |                  |
| 2.2 zöldterületi park                  | <b>Z-Kk</b> jelű |
| 2.3 sport terület                      | <b>Z-S</b> jelű  |
| 3. erdőterület                         |                  |
| 3.1 gazdasági célú                     | <b>Eg</b> jelű   |
| 3.2 védelmi erdő                       | <b>Ev</b> jelű   |
| 4. mezőgazdasági terület:              |                  |
| 4.1 általános                          | <b>Má</b> jelű   |
| 4.2 korlátozott funkciójú              | <b>Mko</b> jelű  |
| 4.3 kertes:                            |                  |
| 4.3.1 hegyvidéki kertes                | <b>KEM</b> jelű  |
| 5. Vízgazdálkodási terület             | <b>V</b> jelű    |
| területfelhasználási egységbe sorolja. |                  |

5.§

- (1) A Szabályozási Terv a beépítésre szánt területfelhasználási egységeket a beépítési mód, telek beépíthetősége, megengedett építménymagasság, előkert előírt mérete, telkek előírt mérete figyelembe vételével építési övezetekbe sorolja.
- (2) Minden telekre és területre a Szabályozási Terven jelölt területfelhasználási, építési övezeti vagy övezeti besoroláshoz tartozó beépítési és telekalakítási szabályokat kell alkalmazni, a terület jelenlegi használatától, belterületi, vagy külterületi fekvésétől függetlenül.
- (3) Bányászati tevékenységet csak az országos előírásokkal, a szabályozási tervvel és helyi építési szabályzattal összhangban, a helyi önkormányzat szakhatóságként való egyedi elbírálása alapján lehet végezni.
- (4) A község területén az OTÉK 42.§-ban előírt számú személygépkocsi elhelyezésének lehetőségét gazdasági, sport területen saját telken belül kell biztosítani. Lakóterületen saját telken belül legalább az OTÉK 42.§ (2) a) g) j) pontja szerinti személygépkocsi elhelyezés lehetőségéről kell gondoskodni. Egyéb rendeltetési és területfelhasználási egységek esetén a parkolást lehetőség szerint saját telken belül kell biztosítani, ezen felül közlekedési területen a parkolást az OTÉK 42.§(11) bekezdésének figyelembevételével helyi parkolási rendeletben kell szabályozni.
- (5) Garázs a belterület beépítésre szánt területén a különleges terület és a Vashegy kivételével az övezetben megengedett legnagyobb beépítési % mértékéig létesíthető, belterület beépítésre nem szánt területein nem létesíthető.

II. Fejezet

Beépítésre szánt területfelhasználási egységek  
építési övezeti tagolása, építési és telekalakítási szabályai

6.§

- Általános előírások.
- (1) Épület a közterületek kivételével csak építési telken helyezhető el.
  - (2) Minden építési telek és közút között általában csak egy járműközlekedésre alkalmas kapcsolat létesíthető, legfeljebb 6,5 m szélességben. Amennyiben a telken elhelyezett funkció személy és teher forgalmának elválasztása azt indokoltta teszi, legfeljebb két kapcsolat létesíthető.
  - (3) A területen épület akkor helyezhető el, ill. építési és használatbavételi engedély akkor adható, ha a tervezett épület az OTÉK és egyéb jogszabályok előírásainak megfelel, továbbá:
    - a) építmény eleget tesz az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak.
    - b) az épülethez az OTÉK 8.§ (2) bekezdésének a) pontja szerinti teljes közművesítettség a használatba vételig biztosított,
    - c) kialakult jellegzetes területfelhasználatot, a táji és természeti értékeket nem károsítja, továbbá a felszíni és felszín alatti vizek védelmére vonatkozó szakhatósági előírásoknak megfelel.
  - (4) Valamennyi építési övezetben, illetőleg övezetben elhelyezhető az OTÉK 32.§-ban rögzítettek.
  - (5) Állattartásra szolgáló építmény, vagy helyiség csak azokon az övezetekben és olyan célra létesíthető, ahogy az önkormányzat állattartási rendelete azt megengedi.
  - (6) A telekre előírt zöldterület kialakítása, növényzet telepítése, véderdő telepítése, lakóépület kivételével a használatba vételi engedély megadásának feltétele.

7.§

Telekalakítás szabályai:

A telekalakítás során az érintett telkek mindegyikének járműközlekedésre alkalmas közterülethez kell csatlakoznia, valamint a telkek méreteinek meg kell felelnie az adott építési övezet előírásainak.

8.§

- Kerítés létesítés szabályai:
- (1) A telek határvonalain kerítés létesíthető.
  - (2) Kerítést ott kötelező létesíteni, ahol azt az élet és vagyonbiztonság megköveteli, más jogszabály előírja, vagy az OTÉK 44.§ (2) alapján az építési hatóság elrendeli.
  - (3) **TILOS** kerítést létesíteni a Mko (árvíz), KEM (építészeti védelem) mezőgazdasági övezetek területén.
  - (4) A telek utcavonalán csak áttört kerítés létesíthető, és annak magasságán belül max. 60 cm magas tömör lábazattal.
  - (5) Ahol a Szabályozási Terv új szabályozási vonalat jelöl, az utcai kerítést a szabályozási vonalon kell elhelyezni.
  - (6) A telek oldalsó és hátsó határán a szomszédos telkek vonalán tömör kerítés létesíthető 1,4-1,8 m közötti magassággal, áttört kerítés 1,2-1,8 m közötti magassággal.
  - (7) A telken belül csak áttört kerítés létesíthető, a tulajdonos társak hozzájárulásával.

9.§

Építmények elhelyezésének és kialakításának általános szabályai:

- (1) Ahol a terv építési vonalat nem jelöl, ott a telek utcai határvonalát, illetve ahol az övezeti előírás előkertre méretet határoz meg az előkert méretével azonos távolságra fekvő, az utcai telekhatárral párhuzamos vonalat építési vonalnak kell tekinteni a szabályozási tervnek megfelelően.
- (2) Épületeket a telken a 2. sz. mellékletben megadott, vonatkozó mintalap szerint építésre kijelölt helyen, ill. a szabályozási terven jelölt módon kell elhelyezni.
- (3) Építési vonal előtti előkertben csak terepszint alatti építmény, hirdetőtábla, előlépcső, zárthulladékgyűjtő helyezhető el, épületrész a telek beépített területének számításánál meghatározott módon nyúlhat be. Gazdasági területen előkertben az előzőeken túl, az épületek rendeltetéséhez szükséges porta, információ, kerékpártároló, közműcsatlakozás, stb. melléképítmények elhelyezésére szolgáló, indokolt nagyságú építmény, gyalogos és járműforgalmi terv alapján elhelyezhető.
- (4) Az épületek utcai homlokzatmagassága, valamint oldalhatáron álló beépítésnél a beépített oldalhatár felőli homlokzat magassága az övezetre előírt építménymagasságot nem haladhatja meg.
- (5) Oldalkert mérete nem lehet kisebb új beépítés esetén 6,0 m-nél, szabadon álló beépítésnél, mint az előírt építménymagasság fele, de legalább 3,0 m, függetlenül a szomszédos épület elhelyezésétől.
- (6) Övezethatáron elhelyezkedő oldalkert méretét 6,0 m-ben kell meghatározni új beépítés esetén.
- (5) Utcai homlokzaton elhelyezett gépkocsitároló bejárata előtt legalább 5 m előkertet kell biztosítani.
- (6) Telekhatáron álló, a rendelet hatálybalépésekor meglévő épület falazatának utólagos hőszigetelése és homlokzat burkolása együttesen – az oldalhatáronálló falat kivéve – az elő, oldal, és hátsókert méretét legfeljebb 10-10 cm mértékig csökkentheti. A telek beépítése ennek megfelelően módosulhat.
- (8) A község területén a Gksz gazdasági terület kivételével csak magas tetős épület létesíthető 30-45° közötti tető hajlásszöggel.
- (9) Lakókocsi, és sátor csak az OTÉK 43.§-ban meghatározott mértékig az Lf jelű falusias építési övezetekben, már beépített lakótelken állítható fel. Szálláshely szolgáltatásként lakókocsi, vagy sátor csak építési engedély alapján helyezhető el. Lakóterületen szálláshely szolgáltatásként négynél több lakókocsi vagy sátorhelyet csak hátsó kertben lehet elhelyezni, és annak területén a szomszédos telkek irányában 3 m széles zöldsáv (bokorsor) telepítésével kell védeni.

Falusias lakóterület

10.§

Általános előírások:

- (1) A falusias lakóterület, lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen önálló épületben, vagy vegyes rendeltetésű épületben az alábbi rendeltetési egységek helyezhetők el:<sup>1</sup>
- 1.lakóépület legfeljebb 4 lakásegységgel
  - 2.mezőgazdasági és erdőgazdasági (üzemi) létesítmények
  - 3.kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
  - 4.szálláshely szolgáltató épület
  - 5.kézműipari építmény
  - 6.helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület

<sup>1</sup> OTÉK szigorítás: Az OTÉK 14.§ (2) 8. pont szerinti üzemanyagtöltő nem helyezhető el.

7.sportépítmény.

- (3) A lakóterületen a tömbök szabályozási tervtől eltérő belső felosztása esetén a telek utcafrontjának hossza maximum 30 m lehet.
- (4) A új építmények esetén kialakítható legnagyobb utcai homlokzathossz szabadon álló beépítés esetén 18,0 m, oldalhatáros beépítés esetén 16,0 m, zárt sorú beépítés esetén 25,0 m.

11.§

Építési övezetekre vonatkozó előírások:

- (1) A megengedett legkisebb építménymagasság utcavonalon épületként megvalósuló építmény esetén 3,0 m.
- (2) Lejtős területen az övezetileg előírt építménymagasságot és a legmélyebb terepszinttől számított max. 6,0 m építménymagasságot kell figyelembe venni. Kialakult esetben az előírtnál magasabb építménymagasságú épület megtartható, felújítható, bővíthető.
- (3) Előkert létesítése az új tervezett lakóterületek esetén kötelezően legalább 5,0 m. A település egyéb területén előkert helyét a szabályozási terven jelölt beépítési vonalnak, annak hiányában az utca kialakult beépítési vonalának megfelelően, de legfeljebb 5,0 m-ben kell meghatározni. Nem létesíthető előkert a Petőfi Sándor utcában a Ny-i oldalon a 187 hrsz és 91 hrsz között, K-i oldalon a 124 hrsz és 101 hrsz között.

(4) Az Lf lakóterületre vonatkozó övezeti előírás:

| területfelhasználás | beépítési mód | maximális építménymagasság (m) | kialakítható minimális telekterület-méret (m <sup>2</sup> ) | telkek minimális szélessége (m) | maximális beépítettség (%) | min. zöld % | sztintterület sűrűség telekre |
|---------------------|---------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------|-------------|-------------------------------|
| Lf                  | O             | 4,5                            | 500                                                         | 14                              | 30                         | 40          | 0,5                           |
|                     | O             | 4,5                            | 900                                                         | 14                              | 30                         | 40          | 0,5                           |
|                     | O             | 4,5                            | 700                                                         | 14                              | 30                         | 40          | 0,5                           |
|                     | O             | 4,0                            | 1000                                                        | 18                              | 20                         | 40          | 0,5                           |
|                     | O             | 4,5                            | 900                                                         | 14                              | 30                         | 40          | 0,5                           |
|                     | Z/O           | 4,5                            | 900                                                         | 12                              | 30                         | 40          | 0,5                           |
|                     | Z             | 4,5                            | 900                                                         | 14                              | 30                         | 40          | 0,5                           |
|                     | SZ            | 4,5                            | 1500                                                        | 22                              | 10                         | 70          | 0,5                           |
|                     | SZ            | 4,5                            | 900                                                         | 16                              | 30                         | 40          | 0,5                           |
|                     | SZ            | 4,5                            | 1500                                                        | 18                              | 20                         | 40          | 0,5                           |

Építési övezet:

**Petőfi Sándor utca Z/O** jellel jelölt esetében az épületek kialakult esetben oldalhatáron állóan is, egyébként zárt sorú módon kell helyezhetők el. A telek utcai homlokvonalától mért 10 m-es mélységig, az épületek telekhatárra eső homlokzatán nyílás nem alakítható ki. Ezen mélység után, a zárt sorú beépítés esetén is nyithatók az OTÉK 37.§ (4) bekezdésben meghatározott nyílások. Az épületeket a telek utcai homlokvonalán kell elhelyezni. Ettől eltérni, csak kialakult állapot esetén, azzal megegyező módon lehet. Az övezetben az épületeket a szabályozási tervlapon jelöltek szerint zárt sorú, vagy oldalhatáron álló módon kell elhelyezni. A zárt sorú beépítés oldalhatáron hátranyúló szárnyán nyeregretető és félnyeregretető egyaránt kialakítható.

- (5) Az övezetek területén építmények a szabályozási előírások és a telek beépítési mintalapok, valamint a Szabályozási Terv együttes alkalmazásával helyezhetők el.

- (6) A telek területére előírt zöldfelület 30 %-át fásítva kell kialakítani.
- (7) Az övezetek területén építmények a szabályozási előírások és a telek beépítési mintalapok, valamint a Szabályozási Terv együttes alkalmazásával helyezhetők el.
- (8) A domborzati adottságok miatt a telek megközelítéséhez szükséges behajtó, kapubejárat, rézsűkialakítás, stb... csak saját telken belül létesülhet.
- (9) A falusias lakóterületen az OTÉK 1. sz. mellékletének 54. pontjában felsorolt melléképítmények közül közműpótló műtárgy nem helyezhető el melléképítményként.

Településközpont vegyes terület

12.§

Általános előírások:

- (1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeletetési 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 lakó funkcióra.
- (2) A területen önálló épületben, vagy vegyes rendeltetésű épületben az alábbi rendeltetési egységek helyezhetők el:<sup>2</sup>
- 1.lakóépület
  - 2.igazgatási épület
  - 3.határőrizettel és belbiztonsággal kapcsolatos építmény<sup>3</sup>
  - 4.kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
  - 5.egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges
  - 6.egyházi, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális épület
  - 7.sportépítmény
- (4) A településközpont vegyes területen az OTÉK 31.§(2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhetők:<sup>4</sup>
- 1.nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.
- (5) A településközpont vegyes területen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállítójárművek számára.

13.§

Építési övezetre vonatkozó előírások:

- (1) A megengedett legkisebb építménymagasság utcavonalra kerülő építmény esetén 3,0 m.
- (2) A településközpont vegyes területre vonatkozó övezeti előírások:

| területfel-<br>használás | beépíté<br>si mód | maximális<br>építmény-<br>magasság | kialakítható<br>minimális<br>telekterület-<br>méret | telkek<br>minimális<br>szélesség<br>e | maximális<br>beépítettség<br>(%) | min.<br>zöld | szintterü<br>let<br>sűrűség<br>telekre |
|--------------------------|-------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|--------------|----------------------------------------|
|--------------------------|-------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|--------------|----------------------------------------|

<sup>2</sup> OTÉK szigorítás: Az OTÉK 16.§ (2) 7. pont szerinti parkolóház, üzemanyagtöltő nem helyezhető el.

<sup>3</sup> OTÉK kiegészítés: Adottságok és jövőbeni hasznosítás alapján

<sup>4</sup> OTÉK szigorítás: Az OTÉK 16.§ (3) 2. pont szerinti termelő kertészeti építmény nem helyezhető el.

|    |    | (m) | (m <sup>2</sup> ) | (m) |    | %  |     |
|----|----|-----|-------------------|-----|----|----|-----|
| Vt | SZ | 7,5 | 1100              | 18  | 30 | 40 | 0,5 |
|    | SZ | 7,5 | 800               | 18  | 30 | 40 | 0,5 |
|    | SZ | 4,5 | 800               | 18  | 30 | 40 | 0,5 |
|    | O  | 7,5 | 800               | 14  | 30 | 40 | 0,5 |

- (3) A településközponti vegyes területen az OTÉK 1. sz. mellékletének 54. pontjában felsorolt melléképítmények közül -a, -c, -d, -e, -f, -g, -h, -m, -n pont alatt felsoroltak építhetők valamint gáztároló.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

14.§

Általános előírások:

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület elsődlegesen nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú építmények, mező- erdőgazdasági építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A **Gksz** jelű üzemi jellegű területen önálló épületben, vagy vegyes rendeltetésű épületben az alábbi rendeltetésű egységek helyezhetők el:
- 1.mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület
  - 2.gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
  - 3.igazgatási és egyéb irodaépület
  - 4.parkolóház, üzemanyagtöltő
  - 5.sportépítmény.
- (3) A Gksz kereskedelmi szolgáltató területen az OTÉK 31.§(2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhetők:
- 1.egyházi, oktatási, szociális épület,
  - 2.egyéb közösségi szórakoztató épület.
- (4) A **Gb** jelű Vashegy gazdálkodó területen önálló épületben, vagy vegyes rendeltetésű épületben az alábbi rendeltetésű egységek helyezhetők el:
- 1.nem zavaró hatású, a Vashegy és környezetének mezőgazdálkodását, termény feldolgozását, borgazdálkodást és ezen termékek piacra juttatását szolgáló gazdasági tevékenységi célú épületek
  - 2.idegenforgalmi célú építmény
  - 3.vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató épület.
- (5) A Gb Vashegy gazdálkodó területen az OTÉK 31.§(2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhetők a kereskedelmi, szolgáltató egységek működésével kapcsolatos:
- 1.egyházi, oktatási, szociális épület.

15.§

Építési övezetekre vonatkozó egyedi és részletes előírások:

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek elsősorban beépítettségük, karakteri különbségük, esetenként szerepük alapján az alábbi övezetekre tagozódnak:

1. Gyártási- összeszerelési, tárolási, elsősorban nem jelentős zavaró hatású, üzemi, mezőgazdasági jellegű, jelentősebb számú foglalkoztatottat alkalmazó ipari jelleget tükröző beépítés:
- 1.1. Gksz övezet
2. Helyi, egyedi jellemzőket hordozó, hagyományokra építő, a kultúr környezetével szoros kapcsolatot alkotó, nem zavaró hatású beépítés:
- 1.2. Gb övezet.

(2) A megengedett legkisebb építménymagasság épületként megvalósuló építmény esetén 3,0 m.

(3) A kereskedelmi, szolgáltató területre vonatkozó övezet egyedi és részletes előírásai:

| területfel-<br>használás | beépítés<br>i mód | maximális<br>építmény-<br>magasság<br>(m) | kialakítható<br>minimális<br>telekterület-<br>méret<br>(m <sup>2</sup> ) | telkek<br>minimális<br>szélessége<br>(m) | maximális<br>beépített-<br>ség<br>(%) | elő-<br>kert<br>m | min.<br>zöld<br>% | szingterü<br>let<br>sűrűség<br>telekre |
|--------------------------|-------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------------------------|
| Gksz<br>Vlt major        | SZ                | 6,0                                       | 3000                                                                     | 20                                       | 25                                    | min.<br>10        | 40                | 2,0                                    |
| Gb<br>Vashegy            | O                 | 4,5                                       | 200                                                                      | 10*                                      | 30                                    | -                 | 30                | 2,0                                    |

\* Kialakult esetben a 10,0 m-nél kisebb szélességű telkek is beépíthetők.

(4) A Gksz területen az építmények elhelyezésénél a kialakult építmények figyelembevételével, a vonatkozó tűztávolság megtartását biztosítani kell úgy, hogy az előkert mérete legalább 5,0 m, az oldalkert mérete min. 8,0 m, a hátsókert mérete minimum 15,0 m legyen.

(5) A Gb jelű övezetben 100 m<sup>2</sup>-nél nagyobb alapterületű építmény - borfeldolgozáshoz, pálinkafőzéshez kapcsolódó föld alatti építmény kivételével - egy építményben nem valósítható meg.

Építési hely határát legfeljebb a telek útsatlakozásától számított 20,0 m-es sávjában, min. 3,0 m előkert és legalább 1,50 m oldalkert figyelembevételével kell meghatározni.

Az övezet területén csak azon terület vonható ki művelés alól, amelyre a beépítés kerül és a hozzácsatlakozó megközelítést biztosító út létesül, valamint egyéb műtárgy elhelyezést nyer.

(6) Építmények elhelyezésénél a kialakult építmények figyelembevételével, a vonatkozó tűztávolság megtartását biztosítani kell.

(7) Az övezetek területén építmények a szabályozási előírások és a SZT együttes alkalmazásával helyezhetők el.

Különleges terület

16.§

Általános előírások:

- (1) A település különleges területébe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt a Rendelet 11.§; 12.§; 13.§; 14.§; 15.§; 16.§-ok szerinti területektől eltérő területek.
- (2) Az egyes területeket csak az ott megjelölt célra lehet felhasználni:
- |                 |           |
|-----------------|-----------|
| 1. vendégház    | K-V jelű  |
| 2. temető       | K-T jelű  |
| 3. bányaterület | K-B jelű  |
| 4. vízierőmű    | K-E jelű. |

(3) A K-V jelű övezet elsősorban

- 1.kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, idegenforgalmat szolgáló épület
- 2.szálláshely szolgáltató épület
- 3.lakóépület legfeljebb 2 lakásegységgel a fő tevékenységhez kapcsolódóan
- 4.kézműipari építmény
- 5.egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- 6.sportépítmény.

(4) A K-T jelű temető különleges területen elhelyezhető építmények:

- 1.kegyeleti célú építmények
- 2.egyházi épület
- 3.terület fenntartását szolgáló épület
- 4.szobor, dísz tárgy
- 5.pihenést szolgáló.

(4) A K-B jelű övezetben csak a bányászathoz szükséges bányászati építmények helyezhetők el. Az építmények elhelyezésénél figyelembe kell venni a terület rekultivációjára készített bányászati tájrendezési tervben foglaltakat is. Lakóépület nem létesíthető.

(5) A K-E jelű vízierőmű különleges területen elhelyezhető építmények:

- 1.energiaforrás építményei
- 2.tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
- 3.nem zavaró hatású gazdasági tevékenység célú épület
- 4.igazgatási, irodaépület
- 5.a területen az OTÉK 31.§(2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:
- 1.szálláshely, oktatási, szociális épület.

17.§

Építési övezetekre vonatkozó előírások:

A Szabályozási Terv a területfelhasználási egységet tervezett vagy meglévő hasznosítás figyelembevételével:

(1) A megengedett legkisebb építménymagasság utcavonalra kerülő építmény esetén 3,0 m.

(2) A K-V - SZ-15-4,5-1500 vendégház területre vonatkozó övezeti előírás:

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| beépítés módja               | szabadon álló |
| előkert:                     | min. 10,0 m   |
| telek min. szélessége:       | 18 m          |
| telek min. mélysége:         | 30 m          |
| beépítési %:                 | 15 %          |
| legnagyobb építménymagasság: | 6,0 m         |
| legkisebb telekterület:      | 1500 m        |
| szingterület sűrűség telekre | 0,5           |
| legkisebb zöldfel. aránya    | 40 %.         |

(3) A K-V - O-20-4,5-1500 vendégház területre vonatkozó övezeti előírás:

|                |                   |
|----------------|-------------------|
| beépítés módja | oldalhatáron álló |
| előkert:       | min. 10,0 m       |

|                              |        |
|------------------------------|--------|
| telek min. szélessége:       | 18 m   |
| telek min. mélysége:         | 30 m   |
| beépítési %:                 | 20 %   |
| legnagyobb építménymagasság: | 6,0 m  |
| legkisebb telekterület:      | 1500 m |
| szintterület sűrűség telekre | 0,5    |
| legkisebb zöldfel. aránya    | 40 %.  |

(4) A **K-T** temető területre vonatkozó övezeti előírás:

|                              |              |
|------------------------------|--------------|
| beépítés módja               | szabadonálló |
| beépítési %:                 | 20 %         |
| legnagyobb építménymagasság: | 4,5 m        |
| legkisebb zöldfel. aránya    | 30 %         |
| szintterület sűrűség telekre | 0,05.        |

- (5) A sírok területét a zöldfelületi arány számításánál 100%-ban zöldfelületként kell figyelembe venni.  
(6) A temetőben 100 m<sup>2</sup> -ként legalább 1 db nagy koronájú lombos fát kell telepíteni (6,0 m-nél nagyobb lombkoronát növelő fa).

(7) A **K-B** bánya területre vonatkozó övezeti előírás:

|                              |              |
|------------------------------|--------------|
| beépítés módja               | szabadonálló |
| beépítési %:                 | 40 %         |
| legnagyobb építménymagasság: | 7,5 m        |
| legkisebb zöldfel. aránya    | 10 %.        |

(8) A **K-E - O-15-6,0** vízierőmű területre vonatkozó övezeti előírás:

|                              |                            |
|------------------------------|----------------------------|
| beépítés módja               | oldalhatáron álló          |
| előkert:                     | kialakult, vagy 3,0 m      |
| telek min. szélessége:       | 10 m új telekosztás esetén |
| telek min. mélysége:         | 10 m új telekosztás esetén |
| beépítési %:                 | 15 %                       |
| legnagyobb építménymagasság: | 6,0 m                      |
| szintterület sűrűség telekre | 1,0                        |
| legkisebb zöldfel. aránya    | 20 %.                      |

III. Fejezet

Beépítésre nem szánt területfelhasználási egységek  
övezeti tagolása, építési és telekalakítási szabályai

18.§

Általános előírások:

- (1) Beépítésre nem szánt területen építmény a területekre előírt beépíthetőség mértékében akkor helyezhető el, ha a tervezett építmény az OTÉK és egyéb jogszabályok előírásainak megfelel, továbbá:
- a) építmény rendeltetése, az építési terület vagy telek nagysága az övezeti előírásoknak megfelel,
  - b) épülethez víz, villany, szennyvízcsatorna közműcsatlakozás vagy korszerű közműpótló berendezés az üzemeléshez szükséges mértékben biztosított,
  - c) a beépítés a kialakult jellegzetes területhasználatot, a táji és természeti értékeket az indokoltnál nagyobb mértékben nem károsítja, továbbá a felszíni és felszín alatti vizek védelmére vonatkozó szakhatósági előírásoknak megfelel.
- (2) Az egyes övezetek területén csak az ott megjelölt építmények helyezhetők el.
- (3) A telekalakítás során az érintett telkek mindegyikének járműközlekedésre alkalmas közterülethez kell csatlakoznia, valamint a telkek méreteinek meg kell felelnie az övezeti előírásoknak.

Közlekedési és közmű területek

19.§

- Általános előírások:
- (1) A területeket a Szabályozási Terv rendeltetésük szerint közlekedési és **KM** jelű közműterületbe sorolja.
- (2) E rendelet alkalmazásában közlekedési és közmű terület a szabályozási tervlapon ilyen célra jelölt közterület, illetve közforgalomnak átadott magánterület és telek.
- (3) A közlekedési terület elsődlegesen a közúti közlekedés, kerékpáros és gyalogos közlekedés, közművek, hírközlés, vízelvezető rendszer, környezetvédelem építményeinek, valamint esővédők, szobrok, térbútorok és a terület fenntartásához szükséges gazdasági építmények elhelyezésére kijelölt terület.
- (4) Az egyes övezetekben csak annak rendeltetési célját szolgáló építmények és OTÉK 26.§ bekezdésében meghatározott építmények helyezhetők el, az elhelyezéshez az övezet kezelőjének hozzájárulását meg kell szerezni.
- (5) Építménymagasság a toronyépítmények és egyéb műtárgyak kivételével legfeljebb 4,5 m.
- (6) Utak alatt, a közművek elhelyezésénél, a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét mindig figyelembe kell venni.

20.§

A közlekedési és közmű területek kategorizálása, a biztosítandó építési területek szélessége:

- (1)

| út<br>megnevezés                 | települési út<br>kategória/kezelő                                | hrszt<br>[meglévő]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | közütiME<br>szerinti út kateg. | védőtávolság | építési terület<br>/szab. széles./                                                                                                              |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8714 jelű<br>országos mellékút   | összekötő út/<br>állami út<br>Arany J.<br>-Jókai.-Petőfi<br>utca | 248; 4/2; 4/3;<br>18/9; 0187/3;                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | B.IV.c.                        | -            | 11,50-24,0 m                                                                                                                                    |
| 8714 jelű<br>országos mellékút   | összekötő út/<br>állami út                                       | 0305/2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | K.V.B.                         | 50-50 m      | 30,0 m                                                                                                                                          |
| Tervezett út<br>Dozmat felé      | helyi<br>településközi<br>összekötő út                           | 03                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | K.V.C.                         | 50-50 m      | min.22,0 m                                                                                                                                      |
| Tervezett út<br>Nárai felé       | helyi<br>településközi<br>összekötő út                           | 130; 03; 0254,<br>0232; 0231/2                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | K.V.C.                         | 50-50 m      | min 22,0 m                                                                                                                                      |
| Tervezett út<br>Szombathely felé | helyi<br>településközi<br>összekötő út                           | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | K.V.C.                         | -            | min 16,0 m                                                                                                                                      |
| gyalogosút                       | helyi önk. út                                                    | 205; 203/2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | B.X.                           | -            | 3,0 m                                                                                                                                           |
| lakóutak                         | kiszolgáló út/<br>helyi önk. út                                  | 13 [József A.]<br>351/6; 256<br>[Arany J.]<br>142 [Jókai M]<br>138/1[Vadrózsza]<br>4/4 [Petőfi]<br>99;<br>070; 143; 137;<br>[Néphadsereg]                                                                                                                                                                                                  | B.VI.d.                        | -            | 8,40-10,20 m<br>12,0-14,80 m<br><br>9,30-10,6 m<br>7,50-13,0 m<br>7,0 m<br>12,0 m<br>16,0 m<br>14,40 m                                          |
| mezőgazdasági út                 | kiszolgáló út/<br>helyi önk. út                                  | 0196/7; 1707,<br>1470; 1734;<br>0173; 096/6;<br>0173; 874; 941;<br>1012; 520, 606;<br>602/4; 609; 610;<br>1213; 1212; 1075;<br>1074; 1012, 941,<br>1306; 0128;<br>0190/2;067/33;<br>0300/29; 0305/1;<br>0322; 067/4;<br>067/33; 062/2;<br>027; 0230/3;<br>013/1; 0204/11;<br>0205; 0203/24;<br>0324; 231/1;<br>0305/1; 0225;<br>0240; 0322 | K. VIII. C.                    | -            | Vashegy lábánál<br>min. 14,0;<br><br>Vashegyen<br>méretezés szerint<br><br>egyéb út<br>min 12,0 m<br><br>kialakult esetben<br>méretezés szerint |

- (2) A OTÉK 26.§ (2) bekezdésében szereplő építési területektől kisebb szélességű utcák esetében a felmentésből adódóan kártérítési igény az útkezelő felé nem érvényesíthető.
- (3) A gépjárművek elhelyezését az OTÉK 42.§ alapján elsősorban saját telken belül kell biztosítani. Felsőcsatár kialakult történeti beépítése alapján az OTÉK 42.§ (10) és (11) bekezdése figyelembevételével közlekedési területek felhasználásával várakozóhelyek létesíthetők.

- (4) A 8714 j. összekötő út lakott területi szakaszai előtt a közlekedésbiztonság érdekében forgalom csillapító szigetek alakítandók ki.
- (5) A Vashegy közlekedési területeinek szabályozási szélességei közterület rendezési terv alapján pontosíthatók.
- (6) A **KM** jelű terület közművekhez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgáló terület, amely a közművek rendeltetésszerű működését biztosítja (szennyvíztisztító). Építményeket szabadon álló módon kell elhelyezni. Maximális építmény magasság 4,5 m.
- (7) Közterületeket, azok burkolatát, bútorzatát a kialakult környezeti kép jellegzetességeinek és karakterének megtartásával kell kialakítani.

Közműterületek és létesítmények

21.§

Általános előírások

- (1) A közüemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket elsősorban közterületen, magánterületen vagy közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben és magánterületen szolgálmi jogi bejegyzéssel kell a helyet biztosítani. Az elhelyezésnél az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.
- (2) A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (3) Új közművezetékek létesítésekor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény -épület, műtárgy- építés stb.) esetén a kivitelezés során a meglevő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző építéseknel a meglevő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezését ágazati előírások szerint kell kivitelezni.
- (4) A meglevő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, szabványos keresztezés kiépítésekor annak -szükség esetén- egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell. A kiváltandó feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat a földben.
- (5) Új útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről ill. a meglevő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- (6) A település beépített, illetve beépítésre szánt területén épület építésére építési engedély csak akkor adható, ha az OTÉK 8.§-ban rögzített közművesítettség mértéke szerint:
- a) közműves ivóvíz szolgáltatás
  - b) közműves villamos energia szolgáltatás
  - c) közműves szennyvízelvezetés. A Vashegy és külterületi lakott területen korszerű, szivárgásmentes zárt gyűjtő ideiglenesen a közműves szennyvízelvezetésig létesíthető, mely kiépítése után a kötelező rendszerre való rácsatlakozás megoldandó.
  - d) legalább nyílt árkos csapadékvíz-elvezetés.
- (7) A település beépítésre nem szánt területén, bel- és külterületen lakás céljául szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó, vagy gazdasági célú tevékenységre szolgáló új épület elhelyezése, ill. meglevő épület felsorolt célra történő funkció váltása csak akkor engedélyezhető, ha a 13-as bekezdésnek megfelelő egészséges ivóvízellátás és a villamosenergia ellátás, valamint a szennyvízelvezetés a 18., a felszíni vízrendezés a 20. bekezdésben a beépítésre nem szánt területre vonatkozóan rögzítetteknek megfelelően biztosítható.
- (8) A közlekedés fejlesztést, a területfejlesztést a közmű ágazati fejlesztési tervekkel egyeztetni kell a célszerű közös kivitelezés érdekében.

- (9) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad elépíteni.
- (10) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a községképi megjelenítésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
- (11) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.
- (12) A termikus energiaigények kielégítése az intenzívebb beépítésű ill. egyéb okokból védett körzetekben, a levegőtisztaság védelme érdekében, távlatban a vezetékes energiahordozóval való ellátás biztosítandó.

### Vízellátás

- (13) A vízvezetékek a védőtávolság igénye az MSZ 7487-es szabványban rögzített előírás szerint biztosítandó.
- (14) A beépítésre nem szánt bel- és a külterületen lakás céljául szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó új épület elhelyezése, ill. meglévő épület felsorolt célra történő funkció váltása csak akkor engedélyezhető, ha az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható.
- (15) A vízbázisokra, vízmű kutakra és egyéb forrásokra, kutakra megállapított hidrogeológiai védőidomot az ágazati előírásoknak megfelelően biztosítani kell. Az új –a 123/1997. (VII.18.)-i Kormányrendelet alapján készített, öt és ötvenéves elérési idő alapján számított- hidrogeológiai védőterület lehatárolási javaslatának jóváhagyását követően a szabályozási tervbe pontosítva, kötelező elemként kell átvezetni.
- (17) A magas talajvíz állásos, mélyfekvésű területre építkezni csak talajmechanikai szakvélemény alapján szabad és az abban előírtakat kötelező betartani.

### Vízvezetés

- (18) A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, ezért:
- A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg –rövid időre- sem engedélyezhető.
  - A nyílt árkokra, patakra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
  - A településen a csatornázott és a csatornázásra kerülő utcákban, a csatorna kiépítését követően az érintett telkeket a közcsonatnára való rákötésre kötelezni kell.
  - Foghíjként beépítésre kerülő jelenleg közcsonatna hálózattal rendelkező környezetben fekvő lakótelek beépítésére építési engedély csak a közcsonatna hálózatra történő rácsatlakozással adható.
  - Új telekalakítással, tömbfeltárással kialakításra kerülő telkekre és valamennyi beépített, illetve beépítésre szánt területre javasolt egyéb övezetbe –kivéve a f./ szakasz szerinti- tartozó épület építésére engedély csak akkor adható, ha az a községi közcsonatna hálózatra közvetlenül, vagy a csatornahálózat továbbépítésével csatlakoztatható. Használatbavételi engedély feltétele a közcsonatna csatlakozás megléte!
  - A település beépítésre nem szánt területén és a külterületi lakott területén elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket ha:
    - a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 5 m<sup>3</sup>-t, a közcsonatna hálózathoz csatlakozni 100 m-en belül nem tud, akkor engedélyezhető közműpótló berendezés alkalmazása. A

térség közcsonatna hálózatának kiépítéséig, a szennyvizeket szigorúan -ellenőrzötten- zárt szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítani. Ha a közcsonatnahálózat kiépítése a beépítésre nem szánt területet 100 m távolságon belül megközelíti, akkor az érintett ingatlanokat kötelezni kell a közcsonatnára való rákötésre.

- a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a 5 m<sup>3</sup>-t, a közcsonatna hálózathoz csatlakozni 200 m-en belül nem tud és megfelelő befogadó rendelkezésre áll, akkor a keletkező szennyvizek tisztítására engedélyezhető helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása. A kisberendezés és védőtávolsága építési korlátozást nem okozhat. A tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes VIZIG meghatároz.
- (19) Vállalkozási, gazdasági tevékenységű területről (lakótelkeken engedélyezett vállalkozások esetén is!) a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsonatnára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel -a megengedett szennyezettség mértékéig- elő kell tisztítani.
- (20) A csapadékvíz elvezetését beépítésre szánt területeken javasolt zárt csapadékvíz-elevezetésre átépíteni. Hosszabb távon nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer csak szilárd burkolat nélküli, illetve beépítésre nem szánt területen maradhat fenn. A csapadékvíz élőfolyásba történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező. A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadóiig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekterületű) beruházás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóiig.

### Villamosenergia ellátás

- (21) Az középfeszültségű 20 kV-os oszlopokra fektetve épített villamoshálózatokról szóló előírásokat, az MSZ 151 sz. szabvány szerint rögzített biztonsági övezetét szabadon kell hagyni.
- (22) Községesztétikai, területgazdálkodási, és tájvédelmi szempontból javasolt a beépítésre szánt területek meglévő légvezetékes hálózatának földkábeles hálózatra való átépítése és az új hálózat ilyen módon való kialakítása. Földkábeles hálózatra **kell** átépíteni a Petőfi Sándor utca kisfeszültségű és közvilágítási hálózatát. Új hálózat kiépítésekor törekedni kell már a földkábeles hálózat létesítésére.
- (23) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.

### Földgázellátás

- (24) A település fölgázzal való ellátását Szombathelyről leágaztatva kell megoldani. A közművek elhelyezésekor és az útkeresztszelvények kialakításakor a gázvezeték hálózat helyét figyelembe kell venni.

### Távközlés

- (25) Községrendezési szempontból belterületen és külterületen védett építmény környezetben a távközlési hálózatot létesítésekor ill. rekonstrukciójakor földkábelle ill. alépítménybe helyezve föld alatt vezetve kell építeni.

### Zöldterület

## 22.§

Általános előírások:

- (1) A rendelet alkalmazásában zöldterületek a Szabályozási Terven ilyen célra jelölt közterületek.
- (2) A területek elsődlegesen a pihenés, testedzés célját szolgáló, növényzettel borított zöldfelületek.
- (3) A területeket a Szabályozási Terv rendeltetésük szerint **Z-Kk**, **Z-S** jelű övezetekbe sorolja.
- (4) A **Z-Kk** jelű kegyeleti park övezetben csak annak rendeltetését szolgáló:
- 1.sportolási, testedzési célú
  - 2.pihenést szolgáló
  - 3.a terület fenntartását szolgáló
  - 4.szobor, dísz tárgy.
- célú építmények helyezhetők el, az övezet területének legfeljebb 2 %-os beépítésével.
- (5) A **Z-S** jelű sport övezetben csak annak rendeltetését szolgáló
- 1.sportolási, testedzési célú
  - 2.pihenést szolgáló
  - 3.vendéglátó
  - 4.a terület fenntartását szolgáló
  - 5.szobor, dísz tárgy
  - 6.reklám
- célú építmények helyezhetők el, az övezet területének legfeljebb 2 %-os beépítésével.
- (6) A területfelhasználási egység területén épületek szabadonálló beépítési módon helyezhetők el.
- (7) A területek kialakítása parképítési terv alapján történhet, építménymagasság toronyépítmények és egyéb műtárgyak kivételével legfeljebb 4,5 m.

Erdőterület

23.§

Általános előírások:

- (1) E rendelet alkalmazásában erdőterület a Szabályozási Tervlapon ilyen célra jelölt terület vagy telek
- (2) Az erdőterületeket a Szabályozási Terv elsődleges rendeltetésük szerint:
- |                   |                |
|-------------------|----------------|
| 1. gazdasági célú | <b>Eg</b> jelű |
| 2. védelmi erdő   | <b>Ev</b> jelű |
- (3) Gazdasági célú **Eg** jelű erdőterületek erdőművelés és vadgazdálkodás céljára és az ezeket szolgáló építmények elhelyezésére kijelölt területek.
- Ha a terület nagysága a 100.000 m<sup>2</sup>-t meghaladja, az övezetben
- 1.erdő fenntartás
  - 2.vadgazdálkodás
  - 3.védelem
  - 4.szállítás
- rendeltetési egységek helyezhetők el, legfeljebb a terület 0,5 %-ának beépítésével. Épületet, építményt elhelyezéséhez az illetékes hatóság előzetes engedélyét be kell szerezni.
- (4) Védelmi célú **Ev** jelű erdőterületen a meglévő kilátó<sup>5</sup> és kapcsolódóan pihenő építményei helyezhetők el, más építmény nem létesíthető.

<sup>5</sup> OTÉK kiegészítés: Adottságok és jövőbeni hasznosítás alapján

- (5) Erdőterület rendeltetésének megváltoztatásához, más célú igénybevételéhez a szabályozási terv módosítása szükséges, melyhez ill. építmény elhelyezéséhez az illetékes hatóság előzetes hozzájárulását be kell szerezni.
- (5) Épületek építési telken, szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el, építménymagasság a magaslesek és egyéb toronyszerű műtárgyak kivételével a 7,0 m-t nem haladhatja meg.

Mezőgazdasági terület

24.§

- (1) A mezőgazdasági terület a település *mezőgazdasági termelés* (növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termény, termékfeldolgozás és tárolás) és *annak építményei elhelyezése céljára* szolgáló része, ahol a termőföldvédelem mellett a hagyományos és egyedi tájhasználat és természeti értékek megőrzését is figyelembe kell venni.
- (2) A Szabályozási Terv a mezőgazdasági területeket használatuk és a rajtuk elhelyezhető építmények alapján:
- 1.1. Má általános
  - 1.2. Mko korlátozott funkciójú
  - 1.3. KEM kertes.
- (3) KEM jelű mezőgazdasági területen az elsődlegesen elhelyezendő mezőgazdasági építményeken túl a borfeldolgozáshoz kapcsolódó vendéglátás, szállás épület, helyi idegenforgalmat kiszolgáló információs épület is elhelyezhető.
- (4) Mezőgazdasági területen épület, építmény elhelyezéséhez az illetékes hatóságok előzetes hozzájárulását illetve engedélyét is meg kell szerezni. Az építésügyi eljárás során a **46/1997.(XII.29.) KTM rendelet 17.§-a** szerint építési engedélyt - termőföldet ill. belterületi mezőgazdasági művelés alatt álló területet érintően - kiadni csak a földhivatali engedély birtokában lehetséges.
- (5) Nagyobb számú állattartás a 21/2001.(II.14.) Korm. rendelet 2. sz. melléklete szerint védőtávolságát megtartásával és a helyi állattartási rendelet együttes használatával engedélyezhető.

25.§

- (1) **Általános mezőgazdasági** (árutermelő) övezetben **Má:**
- Beépíthető telek területe szántó, gyepterület esetén:

|                   |                                 |
|-------------------|---------------------------------|
| lakóépület:       | min. 20 ha telekterület esetén  |
| gazdasági épület: | min. 10 ha telekterület esetén. |
  - Beépíthető telek területe szőlő, kert, gyümölcs művelési ág esetén:

|                    |                                |
|--------------------|--------------------------------|
| lakóépület esetén: | min. 10 ha telekterület esetén |
| gazdasági épület:  | min. 5 ha telekterület esetén. |
  - Beépítettség max 2 %, de gazdasági épület maximális alapterülete telkenként max. 500 m<sup>2</sup>, lakóépület alapterülete max. 200 m<sup>2</sup> lehet.
  - Megengedett legnagyobb építmény magasság 4,5 m (ha a gazdasági épület sajátos funkciója miatt ennél nagyobb építménymagasságot igényel, akkor elvi építési engedélykérelmet kell benyújtani).
  - Beépítési mód szabadon álló, előkert min. 10,0 m.
  - Az övezetben nagy létszámú és hígtrágyás állattartó telep a meglévő és tervezett lakóterületektől 1000 m-es távolságra létesíthető.
- (2) Vashegy mezőgazdasági övezet területe **KEM** övezetre:

- Beépíthető telek területe:  
lakóépület: szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén min. 3000 m<sup>2</sup> egyéb művelési ág esetén 6000 m<sup>2</sup> építhető.
- gazdasági épület: min. 720 m<sup>2</sup> telekterület esetén, kialakult esetben az ennél kisebb telek is beépíthető
- Kialakítandó új telek területe: minimum 720 m<sup>2</sup> lehet.
- Beépítettség szőlő, gyümölcs és kert művelési ágban lévő és ténylegesen úgy művelt területek esetén max 8 %<sup>6</sup>, egyéb művelési ágak esetén 3 %, azonban gazdasági épület maximális alapterülete telkenként egy építményben megvalósítva max. 150 m<sup>2</sup>, lakóépület alapterülete építményben megvalósítva max. 110 m<sup>2</sup> lehet.
- Lakóépület csak legalább 14,0 m széles telken létesíthető.
- Épületek elhelyezésénél az előkertet az illeszkedés szabályai szerint, annak hiányában min. 8,0 m, de legfeljebb 20,0 m-ben kell meghatározni.
- Megengedett legnagyobb építmény magasság: hegygerincen, fennsíkban lévő területen legfeljebb 3,5 m
- egyéb lejtős területen legfeljebb 4,5 m, de a legmélyebb terepszinttől mért főpárkány magasság max. 6,0 m lehet.
- Beépítési mód oldalhatáron álló, legalább 1,50 m oldalkert figyelembevételével. A legkisebb zöldfelület aránya 80 %.
- Kerítés nem létesíthető. A Kápolna 80-110 m sugarú környezetében épület nem helyezhető el.

Az övezet területén csak azon terület vonható ki művelés alá, amelyre a beépítés kerül és a hozzácsatlakozó megközelítést biztosító út létesül, valamint egyéb műtárgy elhelyezést nyer.

A KEM mezőgazdasági terület OTÉK 29.§ előírásától eltérő nagyobb beépítési %-ot a Területi Főépítési Iroda számú eltérési engedélye alapján alkalmazza a terv.

(4) KEM jelű terület 1074; 1075; 1306; 941; 1012 hrsz utak által határolt tömbjében a szabályozási terven jelölt területen belül a 80-110 m sugarú körzetben épületet elhelyezni TILOS!

(5) Korlátozott funkciójú mezőgazdasági övezet **Mko**:

Ide az árvízi előntéssel veszélyeztetett (Pinka menti) területek tartoznak.

- Lakóépület nem építhető.
- Nagy létszámú állattartó telep nem létesíthető.
- Gazdasági épületként csak gyepgazdálkodást szolgáló ideiglenes építmények (szénatároló, karám) létesíthetők.
- Beépíthető telek területe minimum 10 ha telekterület esetén.
- Beépítettség max 0,5 %, de gazdasági épület maximális alapterülete telkenként max. 300 m<sup>2</sup> lehet.
- Megengedett legnagyobb építmény magasság 4,5 m.
- Beépítési mód szabadon álló, épületnek vízfolyástól min. 50,0 m távolságban kell lennie, elvi építési engedélyezés kötelező.
- Az övezetben hígtrágyás állattartó telep nem létesíthető.

(6) Ha a telek méretei nem teszik lehetővé az építmény elhelyezhetőségét, akkor a tulajdonosok megállapodása alapján a közvetlenül szomszédos telkek együttes területe szerint számított, egy közös építmény helyezhető el.

(7) Felsőcsatár község területén birtoktest és birtokközpont csak a település és Vaskeresztes község közigazgatási területén elhelyezkedő mezőgazdasági területekre terjeszthető ki. A birtokközpont területén a beépítés nem haladhatja meg a 15 %-ot.<sup>7</sup>

Vízgazdálkodási terület

26.§

- (1) Az övezet jele **V**.
- (2) Az övezetbe az OTÉK 30.§(1) és (2) bekezdésében leírtaknak megfelelő építmények helyezhetők el.

Zöldfelületek

27.§

- (1) A előírásai a közparkokra, közterületi zöldfelületekre, fasorokra és telken belüli zöldfelületekre vonatkozik.
- (2) Utcafásítás:
  - Meglévő 12-16 m közti szélességű utcákban a közművektől függően, tervezett utcákban mindenesetben legalább egyoldali
  - a 16 m, vagy a feletti szélességű utcákban a közművek függvényében, tervezett utcákban minden esetben legalább kétoldali fasor létesítendő.
- (3) Az utcafásítás csak egységes megjelenést biztosító és a tájjelleghez igazodó fafajokkal valósítandó meg.
- (4) A telkeken belüli zöldfelületekre az adott területfelhasználási övezet előírásai vonatkoznak.

Környezetvédelem

28.§

- (1) A település teljes közigazgatási területén állattartás a községi állattartásról megalkotandó rendelet, valamint a jelen előírások és vonatkozó egyéb jogszabályok, hatósági előírások figyelembevételével engedélyezhető.
- (2) A település igazgatási területén, ahol állattartó telepek létesítése és üzemeltetése a vonatkozó szabályozás szerint lehetséges, csak olyan állattartó telepet szabad üzemeltetni, ahol a keletkező trágya, trágyalé kezelése, ártalmatlanítása a környezet veszélyeztetése nélkül megoldott.
- (3) Kommunális szilárd és folyékony hulladék elhelyezése csak intézményes formában, a vonatkozó egyéb jogszabályok, hatósági előírások együttes figyelembevételével engedélyezhető.
- (4) Levegőtisztaság-védelemi szempontból a teljes területre a 21/2001.(II.14.) Korm. rendelet, a 14/2001.(V.9.) KöM-EÜM-FVM együttes rendelet, a 10/2001.(IV.19.), 17/2001.(VIII.3.) KöM

<sup>6</sup> **OTÉK eltérés:** kialakult állapot, intenzív mezőgazdálkodás alapján

<sup>7</sup> **OTÉK szigorítás:** Az OTÉK 29.§ (5) bekezdés és OTÉK 1. számú melléklet 55/A pontjának szigorítása

rendeletek előírásai alapján meghatározottak vonatkoznak. A terület zóna besorolását a 14/2001.(V.9) KÖM-EÜM-FVM együttes rendelet 4. sz. melléklete alapján kell elvégezni.

(5) Zajvédelmi szempontból az övezeti besorolások a településen:

a) Üzemi létesítményektől származó zaj terhelési határértékei zajtól védendő területeken

| Sor-szám | Zajtól védendő terület                                           | Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre (dB) |                |
|----------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------|
|          |                                                                  | nappal 6-22 óra                                 | éjjel 22-6 óra |
| 2.       | Falusias lakóterület, vendégház különleges terület               | 50                                              | 40             |
| 3.       | Településközpont vegyes terület                                  | 55                                              | 45             |
| 4.       | Gazdasági terület és különleges temető, bánya, vízierőmű terület | 60                                              | 50             |

b) Építőipari kivitelezési tevékenységtől származó zaj terhelési határértékei zajtól védendő területeken

| Sor-szám | Zajtól védendő terület                                           | Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre (dB) |                       |                 |                       |                       |                |
|----------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|----------------|
|          |                                                                  | ha az építési munka időtartama                  |                       |                 |                       |                       |                |
|          |                                                                  | 1 hónap vagy kevesebb                           | 1 hónap felett 1 évig | 1 évnél több    | 1 hónap vagy kevesebb | 1 hónap felett 1 évig | 1 évnél több   |
|          |                                                                  | nappal 6-22 óra                                 | éjjel 22-6 óra        | nappal 6-22 óra | éjjel 22-6 óra        | nappal 6-22 óra       | éjjel 22-6 óra |
| 2.       | Falusias lakóterület, vendégház különleges terület               | 65                                              | 50                    | 60              | 45                    | 55                    | 40             |
| 3.       | Településközpont vegyes terület                                  | 70                                              | 55                    | 65              | 50                    | 60                    | 45             |
| 4.       | Gazdasági terület és különleges temető, bánya, vízierőmű terület | 70                                              | 55                    | 70              | 55                    | 65                    | 50             |

c) A közlekedéstől származó zaj terhelési határértékei zajtól védendő területeken

| Sor-szám | Zajtól védendő terület                                           | Határérték (LTH) az LAM, kö megítélési szintre (dB)                                                              |                |                                                  |                 |                                                                                                                                             |                 |
|----------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
|          |                                                                  | üdülő-, lakóépületek és közintézmények közötti forgalomtól elzárt területeken; pihenésre kijelölt közterületeken |                | kiszolgáló út; átmenő forgalom nélküli út mentén |                 | gyűjtőút; összekötőút; bekötőút; egyéb közút; vasúti mellékvonal és pályaudvara; repülőter, illetve helikopterállomás, -leszállóhely mentén |                 |
|          |                                                                  | nappal 6-22 óra                                                                                                  | éjjel 22-6 óra | nappal 6-22 óra                                  | nappal 6-22 óra | éjjel 22-6 óra                                                                                                                              | nappal 6-22 óra |
| 2.       | Falusias lakóterület vendégház különleges terület                | 50                                                                                                               | 40             | 55                                               | 60              | 50                                                                                                                                          | 65              |
| 3.       | Településközpont vegyes terület                                  | 55                                                                                                               | 45             | 60                                               | 65              | 55                                                                                                                                          | 65              |
| 4.       | Gazdasági terület és különleges temető, bánya, vízierőmű terület | 60                                                                                                               | 50             | 65                                               | 65              | 55                                                                                                                                          | 65              |

(6) A talaj és a felszíni, ill. felszín alatti vizek védelme érdekében veszélyes hulladékot, növényvédő szert, műtrágyát stb., csak fedett szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, zárt tárolóban szabad elhelyezni, az illegális szemét lerakásokat fel kell számolni.

- (7) A telek tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, trágya, kommunális és egyéb hulladék ártalom mentes tárolásáról. Az önkormányzat feladata a településen keletkező hulladék összegyűjtéséről, elszállításáról, annak a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő módon való megsemmisítéséről gondoskodni, közvetlenül vagy valamely gazdasági szervezet közreműködésével.
- (8) Élővízfolyásokba, felhagyott kutakba bármely hulladékot, szennyvizet elhelyezni, illetve bevezetni tilos!
- (9) A termőföld védelme érdekében az építési munkával érintett telek talajának termőrétegét (humusz) le kell szedni és újrafelhasználásig elkülönítve kell deponálni.
- (10) Veszélyes hulladék az üzemek, létesítmények területén csak átmeneti jelleggel, a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások betartásával tárolható.

Örökségvédelem

29.§

Az épített környezet védelméhez kapcsolódó építési szabályok:

(1) Műemlékek és egyedileg védett régészeti lelőhelyek esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal I. fokú építési hatóságként, műemléki környezetben és régészeti lelőhelyen szakhatóságként jár el.

(2) Felsőcsatár község területén műemlékileg védett:

- József Attila utca 4. **Műemlék (9750) 74; 76 hrsz;**

Műemlékké nyilvánítandó:

- Római katolikus templom **Műemlékké nyilvánítandó 1 hrsz;**
- Niczky kúria **Műemlékké nyilvánítandó 186 hrsz;**
- Szent Fábán és Szent Sebestyén kápolna **Műemlékké nyilvánítandó 1294 hrsz;**
- Mária-szobor **Műemlékké nyilvánítandó 4/3 hrsz.**

A műemléki ingatlan területén az Építési Hatósági jogkört a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal gyakorolja, a műemléki környezetben a szakhatósági hozzájárulása szükséges.

(3) Régészetileg ismert területek:

- 037 hrsz római kori lelőhely
- 039 hrsz őskori és római kori halomsír
- 094 hrsz Horvát irtás római kori halomsír
- 0127/6 hrsz Világosi erdő őskori és római kori halomsíros temető
- 040/5 hrsz Csapdaföldek halomsír
- 0127/6 hrsz Pinka szurdok feltételezett földvár területe
- Katonák útja 03 hrsz út térsége.

Ezen területeke mai rendeltetésének és használatának megváltoztatása Savaria Múzeum Régészeti Osztályának bevonásával történhet. A területekkel kapcsolatos használati megkötések:

- TILOS a 30 cm-nél mélyebb rétegeket érintő talajművelés, bármilyen építési tevékenység,
- TILOS a tuskózásos faművelés,
- TILOS a földhasználat megváltoztatása tolólappal,
- TILOS a felső földréteg letermelése.

Régészeti örökség védelme érdekében a 2001.évi LXIV törvény II. Rész; 1. Fejezetében leírtakat (A RÉGÉSZETI ÖRÖKSÉG VÉDELME c.) be kell tartani.

Minden régészeti leletet és jelenséget be kell jelenteni a jegyzőnek és a szombathelyi Savaria Múzeum Régészeti Osztályának. Egyidejűleg a veszélyeztetett területen folyó munkát szüneteltetni kell és gondoskodni szükséges a felelős őrzés biztosításáról.

(4) A kedvező településkép megőrzésének érdekében helyi védelmet élvez:

- a) a Petőfi Sándor utcában a Ny-i oldalon a 187 hrsz és 77 hrsz között, K-i oldalon a 131/2 hrsz és 89 hrsz között.
- b) Vashegy egész területe: **KEM**; övezetben, az egyénileg védelmet igénylő pincéken túlmenően,
- c) Vashegy 851 hrsz gyermekuduló; Vashegy 866 hrsz lakóház; Vashegy 501 hrsz lakóház; Vashegy 1001 hrsz lakóház; Vashegy 507; 767; 474; 473; 718; 760; 1029 hrsz pince
- d) Szakrális emlékeink közül: Krisztus szobor a 254 hrsz telken; Amerikai emlék - Szűz Mária szobor kápolnában a 03 hrsz út mentén; Nepomuki szobor 130 hrsz út és Petőfi Sándor utca keresztezésben; Szt Háromság-szobor a templom előterében 1 hrsz;
- e) Arany János utca 29 hsz. 286 hrsz lakóház; Arany János utca 32 hsz. 288 hrsz lakóház; Arany János utca 48 hsz. 305 hrsz lakóház; Arany János utca 50 hsz. 307 hrsz lakóház; Arany János utca 51 hsz. 308 hrsz lakóház;
- f) Petőfi Sándor utca 40 hsz. 199 hrsz lakóház; Petőfi Sándor utca 35 hsz. 119 hrsz lakóház; Petőfi Sándor utca 68 hsz. 102 hrsz lakóház; Néphadsereg utca 2 hsz. 10 hrsz gazdasági épület;

(5) A (4) bekezdés b) pontjában felsorolt területen és egyedileg védett pincék esetében épületet elhelyezni, meglévőt felújítani a Helyi Építészeti Értékek Védelméről szóló helyi rendelet megalkotásáig csak az alábbi módon lehet:

- a) az építmények a Vashegy hagyományaihoz igazodó építészeti megjelenésűek lehetnek
- b) csak 35-45° közötti hajlásszöggel kialakított szimmetrikus tető létesíthető,
- d) toronyszerű tetőkialakítás nem megvalósítható,
- e) hullámpala, valamint más tetőfedő anyagból készített zöld, kék színű héjanyag nem helyezhető el,
- f) nyílások kialakításánál 1,20x1,50 nyílásnál nagyobb nyílás nem helyezhető el, zsalu létesítése javasolt
- g) utcai homlokzaton erkély, loggia nem létesíthető,
- h) a homlokzaton a kialakult építészeti hagyományokkal összhangban lévő párkány, tagozat létesíthető, a meglévő megtartandó.

(6) Helyi védelmet élvező utcaképek és építmények esetén az alábbi védelmi előírásokat tesszük:

- a (4) c); e); f) pontjában felsorolt helyi védelem alatt álló épület: csak indokolt, a gazdaságossági indokokon túl is megalapozott esetben bontható el, a védelmet megszüntető képviselőtestületi határozat esetén
- A (4) a); b) pontjában felsorolt területeken épület csak abban az esetben bontható le, építhető át, újítható fel, bővíthető, ha külső utcai megjelenésében az eredeti megjelenéssel egyenértékű utcai megjelenés biztosítható
- az esetlegesen elbontandó épületről részletes felmérési rajz és fényképes dokumentáció készítenő.

Védett területen és épületen:

- toronyszerű tetőkialakítás nem megvalósítható,
- hullámpala, zsinde, fém lemezfedés, valamint nád kivételével más tetőfedő anyagból készített a hagyományos cserépfedés *színárnyalatoktól* eltérő színű héjanyag nem helyezhető el (pl: zöld, szürke, kék, fekete),
- védett területen látványt zavaró építmény utcai homlokzaton nem elhelyezhető (parabola, klíma, parapet-konvektor, stb...)
- nyílások kialakításánál több kisebb nyílás létesítendő, zsalu létesítése javasolt,
- utcai homlokzaton erkély, loggia kialakult állapot kivételével nem létesíthető,

- a homlokzaton a kialakult építészeti hagyományokkal összhangban lévő párkány, tagozat létesítendő, a meglévő megtartandó,

- közterületeket, azok burkolatát, bútorzatát a kialakult környezeti kép jellegzetességeinek és karakterének megtartásával kell kialakítani,

- színezés megváltozásával járó, homlokzatot érintő munkák esetén a színezésre vonatkozó javaslatot (színvázlatot) a szomszédos épületek feltüntetésével 1 példányba mellékelni kell

- a helyi védetté nyilvánítást az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

(7) Kilátás és rálátás védelme

1. A falukép és táj-, rálátás-, védelme:

A közterületekről és a közhasználatú kilátóhelyekről feltáruló falukép jelentős építmény, épületegyüttes látványát, a rálátást, illetve az építési telekről és a rajta álló épületről feltáruló értékes tájrészlet látványát, a kilátást – a területfelhasználás, továbbá az építmények elhelyezése, kialakítása során – védeni kell az alábbiak szerint:

- védendő a kilátás a Nardáról jövő útról a Szent Fábán és Szent Sebestyén kápolnára és hegyoldalra.

Ezen látképnek minél tisztább érvényesülését biztosítandó az 1074-1075-1306-941-1012 hrsz utak által határolt tömbben a terven jelölt módon 80-110 m sávban építmény nem helyezhető el.

2. Kis Nardai templomra való rálátás védelme érdekében a 8714 j. összekötő úttól - 0305/2 hrsz közöttől É-ra, a Kis-Nardai ágtól K-re építményt és kerítést elhelyezni a tájkép védelmének biztosítását igazoló fotómontázzsal és látványtervvel lehet csak!

(8) A település teljes igazgatási területén óriásplakát (multireklám) elhelyezése tilos.

## Helyi természetvédelem

### 30.§

(1) Az 1996.évi LIII. Tv. alapján a település helyi jelentőségű természeti értéke:

- a Pinka folyó medre: 095/5; 098/4; 0100; 0105; 0111; 0113; 0119; 0123; 350; 351/1
- a Pinka partvonala;
- a part menti 098/7-16; 099; 0104; 0108; 0110; 0118; 0124 hrsz telkek területe.

(2) A Pinka, mint helyi jelentőségű természeti érték helyi védelme a terület helyi természetvédelmi területté való nyilvánításáig él, ezt követően a jelen rendelet 32.§ (1) bekezdése hatályát veszti.

(3) Az (1) bekezdésben meghatározott területeken az alábbi előírásokat kell betartani:

- a) a terület élő kultúráját megváltoztatni TILOS,
- b) a területen a művelési ág megváltoztatása TILOS,
- c) a területen a jövőbeni rendeltetésnek megfelelő terület-előkészítő munkák, régészeti, illetőleg a környezet- vagy természetvédelem érdekében szükséges munkák kivételével más építési munkát végezni TILOS,
- d) a területen műtrágyázás és kemikáliák használata TILOS,
- e) a területtel szomszédos területeken szorgalmazni kell az állandó gazdálkodást, legeltetést, kaszálást,
- f) vizes élőhely, vízmozgások, vízfolyás, vízpart megváltoztatása TILOS,
- g) szakmai felügyeletet az Őrségi Nemzeti Park Igazgatósága gyakorolja.

## Sajátos jogintézmények

## 31.§

- (1) A község az 1997. évi LXXVIII. tv. 29.§(4) bekezdése alapján az alábbi sajátos jogintézmény alkalmazását rendeli el:
- településrendezési kötelezettség körébe tartozó beültetési kötelezettséget
  - elővásárlási jog.
- (2) A beültetési kötelezettség hatálya alá az alábbi telkek Szabályozási Terven meghatározott területei tartoznak:
- 067/36 hrsz telkekből kialakítandó lakóterület külső határa mentén 15 m szélességben,
  - 02 hrsz major területén a lakó és gazdasági funkció elválasztására 20 m szélességben,
  - 06/45; 0647 hrsz bánya terület a lakóterület elválasztására 25 m szélességben.
- (3) A beültetési kötelezettség alá eső területen az alábbi minimális növényzetet kell biztosítani:
- terület gyepesítését,
  - a telepítési sávban lakóterület esetében gyümölcs vagy más fafajokkal megvalósítandó növénytelepítéssel, gazdasági terület esetében vegyes faállományú fásítással.
- (4) Az ültetést a megvalósuló területfelhasználás kezdetétől számított 3 éven belül kell elvégezni.
- (5) A település a rendezési tervben lefektetett célok megvalósulása érdekében a 235/3 hrsz területre a települési önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg.
- (6) Az elővásárlás célja a település fejlődésének elősegítése, településközpont vegyes terület hasznosítása.
- (7) A (5) és (6) bekezdések szerinti elővásárlási jogot az önkormányzat köteles az ingatlan nyilvántartásba bejegyeztetni. Az elővásárlási jog gyakorlását a 1997. évi LXXVIII. törvény 25.§ szabályozza.

## Bányászat

## 32.§

A meglévő bányaterületeken (Felsőcsatár I. talkum, Felsőcsatár II. zöldpala) kívül új bányatelek-fektetés, új bányanyitás és ezeket előkészítő munkálatok nem engedélyezhetők.

## Védőtávolságok

## 33.§

- (1) Védőtávolságon belüli építési tevékenység esetén az illetékes hatóság hozzájárulását be kell szerezni
- (2) A tervlap szerinti helyeken az ott megadott szélességekkel az alábbi védőtávolságokat kell megtartani:
- a) 20 kV-os távvezeték mentén 3-3 m;
  - b) 8714 j. összekötő út lakott területen kívüli szakaszán úttengelytől 50-50 m;
  - c) vízfolyások part éleitől /Pinkai; Nardai vízfolyás/ 6-6 m;
  - d) Őrségi Társulat kezelésében lévő vízfolyások part éleitől 3-3 m /Kisnardai-ág; Csatári-ág, Pornóapáti-patak/;

- e) országhatár mentén az 1997. évi XXXII. Törvény és végrehajtási jogszabályaiban foglaltak szerint, és 100-100 m;
- f) szennyvízátelők környezetében OTÉK függelék szerint;
- g) szennyvíztisztító környezetében az OTÉK függelék szerint;
- h) az állattartó telepek védőtávolságát a 21/2001.(II.14.) Korm. rendelet 2. sz. melléklete szerint kell meghatározni.

- (3) Kőutak lakott területen kívüli szakaszának védőtávolságánál, a közúti közlekedésről szóló 1988.évi I. tv 42/A.§.(1) bek., ill. a tv végrehajtásáról szóló 30/1988.(IV.21.) MT rendelet 31.§.(3). bekezdését figyelembe kell venni.

## Záró rendelkezések

## 34.§

- (1) Felsőcsatár község Szabályozási Terve az alábbi tervlapokat tartalmazza, azokat a Helyi Építési Szabályzattal együtt kell alkalmazni:
- **Felsőcsatár község 10.Szabályozási Terv Belterület** jóváhagyandó M =1 : 3000
  - **Felsőcsatár község 11.Szabályozási Terv Külterület** jóváhagyandó M =1 : 25 000
- 011/00 munkaszámon.
- (2) A rendelet mellékletei :
- 1. sz. melléklet A belterület határáról, valamint a belterületbe vonandó telkek helyrajzi számáról
  - 2. sz. melléklet Beépítési mintalapok
- (3) A rendelet 2004. január 1. napján lép hatályba.
- (4) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Felsőcsatár Község Összevont Rendezési Tervéről szóló 2/1988. Tanácsrendelet.

Felsőcsatár, 2003. december 20.

(: Horváth Mihály :)  
polgármester

(: Horváth Eszter :)  
körjegyző