

Vasmegyer Község Önkormányzata
Képviselőtestületének
1/2010.(III.01.) r e n d e l e t e

A település Helyi Építési Szabályzatáról

Vasmegyer Község Képviselő-testülete az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7. §. (3) bekezdése szerinti hatáskörben, valamint a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdése szerinti feladatkörben és a 16. § (1) bekezdése szerinti jogkörben, továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (a továbbiakban: OTÉK) szóló, módosított 253/1997. (XII. 20.) Korm. számú Kormányrendelet 2. § (1) bekezdésében biztosított felhatalmazásával élve, az alábbi rendeletet alkotja:

I. fejezet

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1.§ .

A rendelet hatálya

- (1) A rendelet területi hatálya kiterjed Vasmegyer település egész közigazgatási területére.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani , korszerűsíteni , bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni csak a környezet általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. tv., az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban Etv) valamint az e törvény által meghatározott az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban OTÉK) előírásai, valamint a 24/2008. törzsszámú településrendezési terv szabályozási tervei (T-3/c, T-3/d, T-3/e) és jelen Helyi Építési Szabályzat együttes figyelembe vételével szabad.
- (3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.

2.§ .

Építési engedélyezés általános szabályai

Engedélyhez kötött építési munkák

- (1) Területi Tervtanácsra kötelezett épületeket e rendelet csak azokra az intézményekre terjeszti ki, amelyek hasznos alapterülete meghaladja a 2000 m²-t, és a településközpont vegyes területen Vasmegyer központjában létesülnek. Tervtanácsra nem kötelezettek az országos pályázaton nyertes tervek.
- (2) A közterületen hatósági engedéllyel elhelyezhető építmények köre
 - a.) hirdető (reklám) berendezés elhelyezése,
 - b.) árusító pavilon (mozgó árusítóhely létesítése),
 - c.) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhelyek),
 - d.) köztisztasággal kapcsolatos létesítmények (tárgyak),
 - e.) szobor, díszkút elhelyezése,
 - f.) távbeszélő fülke elhelyezése,építési munkával kapcsolatos létesítmények (állványok elhelyezése), építőanyag-tárolás.
- (3) Ha a telek jelenlegi telekterülete nem felel meg az építési zónára vonatkozó előírásoknak akkor a telekterület – a szabályozási tervlapon jelölt közterületi határrendezést kivéve – tovább nem csökkenthető. A telek beépítése – amennyiben a beépítés feltételei egyébként fennállnak (előkert,

oldalkert, hátsókert) – a vonatkozó egyéb országos és helyi építési előírások betartásával engedélyezhető.

3.§ .

Építési engedély kérelem mellékletei

- (1) Az építési engedély kérelmekhez hatályos jogszabályokon túlmenően más munkarészeket nem kell csatolni.

4.§ .

Építési engedélykérelmek elbírálásának szabályai

- (1) A hatályos jogszabályokat érvényesíti az építési engedély iránti kérelem elbírálása során az építésügyi hatóság.

5.§.

Szabályozási elemek

- (1) A szabályozási terv kötelező elemeit a terv tartalmazza.

- (2) A kötelező szabályozási elemek

- szabályozási vonal, (közterületek és egyéb funkciójú területek elválasztó vonala)
- szabályozási szélesség,
- építési övezetek határa, területi egység határa,
- övezeti besorolás, terület-felhasználási besorolás,
- építési övezeti előírások, ezen belül
- beépítési mód,
- telekre vonatkoztatott legkisebb szélesség,
 - legkisebb mélység,
 - legkisebb telekterület,
 - legkisebb zöldfelület,
 - legnagyobb beépítettség,
- (legkisebb) legnagyobb építménymagasság,
 - építési hely,
 - építési határvonal,
 - építési vonal,
 - beültetési kötelezettség,
 - elővásárlási jog,
 - a területre, építményekre, természeti és egyéb objektumokra vonatkozó védelmi előírások, előkert mérete,
 - hátsó és oldalkert méretek,
 - közművesítése előírások,
 - terepszint alatti építmények előírásai,
 - környezetvédelmi előírások.

- (3.) A szabályozás elemei az alábbiak szerint módosíthatók

- a kötelező szabályozási elemek módosításához a szabályozási terv módosítása szükséges.

II. Fejezet

TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÖVEZETI SZABÁLYOZÁSA

6. §.

Településszerkezet, terület-felhasználás

A település igazgatási területe

- (1) **beépítésre szánt területre**, (beépített, további beépítésre kijelölt területre) amelyen belül az építési telkek megengedett beépítettség legalább 10%
- (2) **beépítésre nem szánt területre** osztott, amelyen belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5% lehet.
- (3) **A település igazgatási területének beépítésre szánt területei**: (építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint) az alábbi terület felhasználási egységre osztottak. (A terület felhasználási egységeket, határait és jelkulcsait a szabályozási terv tartalmazza.)

1./ Lakóterületek:

- falusias lakóterületek (FL)

2./ Vegyes területek:

- településközpont vegyes területek (TV)

3./ Gazdasági területek:

- ipari gazdasági területek (IG)
- mezőgazdasági üzemi területek (MÜ) • kereskedelmi gazdasági terület (KG)

4./ Üdülőterületek

- hétvégi házas üdülőterület (HÜ)

5./ Különleges területek

- temető területek (KÜL 1)
- sportterület (KÜL2)

(4.) A település igazgatási területének beépítésre nem szánt területei:

1./ közlekedési-, közmű elhelyezési, hírközlési területek, (K,VA,KÖ,)

- általános közlekedési terület (K)
- vasúti közlekedési terület (VA)
- közmű elhelyezési, hírközlési területek (KÖ)

2./ zöldterületek (KP)

3./ erdőterületek: (E)

- védelmi erdő,
- gazdasági erdő,
- turisztikai erdő,

4./ mezőgazdasági területek (M)

- általános mezőgazdasági területek,

a mezőgazdasági területek művelési ág és tájhasználat szerinti besorolása

M-1/L övezet (jellemzően gyeperdő, rét, legelő)

M-1/SZ övezet (jellemzően szántó)

M-1B övezet (természeti terület)

M-2/L övezet (jellemzően gyeperdő, rét, legelő) M-1B mellett

M-2/SZ övezet (jellemzően szántó) M-1B mellett

- kertés mezőgazdasági területek (M-K)
- 5./ vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő területek (VT)
 - állóvizek medre és parti sávja,
 - közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja.

III. fejezet

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

7. §.

A lakóterületre vonatkozó általános előírások

- (1) A terv lakóterületei sajátos használatuk szerint falusias (FL) lakóterületek.
- (2) A falusias lakóterületen még kivételesen sem helyezhetők el az alábbi építmények:
 - üzemanyagtöltő állomás.
- (3) A lakóterület építési telkein az elő- és oldalkertekben pavilonok és önálló építményként 2 m² felületet meghaladó reklámtábla építése nem engedélyezhető, és nem engedélyezhető 2 m² felületet meghaladó reklámjellegű homlokzatfestés.
- (4) A lakóterületek beépítésének feltételei:
 - legalább részleges közművesítés (közműves villamos energia, közműves ivóvíz, egyedi közművel történő szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés, közterületi nyílt rendszerű csapadékvíz elvezetés).
- (5) A lakóterületeken terepszint alatti építmények - az elő-, oldal és hátsó kertben elhelyezhető melléképítmények kivételével - csak a telkek "építési helyein" helyezhetők el. Az épületek alatt pinceszint létesíthető. A terepszint alatti építmények, pinceszint létesítésénél figyelembe kell venni a talajvíz szintet. Magas talajvíz esetén talajvíznyomás elleni szigetelés szükséges.
- (6) A lakóterületeken fő- és melléképületek helyezhetők el (a %- és melléképületek fogalom meghatározása az 1. sz. mellékletben található meg).
- (7) Az építmények üzemeltetése során az épületen kívüli tevékenység zajszintje nem haladhatja meg az övezetre előírt határértéket.
- (8) Valamennyi lakóterületen gondoskodni kell a keletkező szennyvizek és csapadékvizek elvezetéséről ill. ártalommentes elhelyezéséről.
- (9) A lakóterületek beépítése jellemzően oldalhatáron álló, az adott utcára, vagy utcaszakaszra jellemző kialakult állapotnak megfelelően meghatározva előkertés vagy előkert nélküli beépítéssel.
- (10) Az előkertek mélysége a T-3/c, T-3/d, T-3/e szabályozási terv szerinti, az oldalkertek legkisebb szélessége és a hátsókertek legkisebb mélysége az OTÉK előírása szerinti, ettől eltérő oldalkertek kialakítására a HÉSZ 47. §. és a szabályozási terv ad lehetőséget kialakult telkek beépíthetősége érdekében (minimum 4 m).
- (11) Az (FL) övezetű lakóterület telkeinek beépíthetősége a telekmérettől függően az 1. sz. táblázat szerint meghatározott. A teljes telkekre vonatkozó beépíthetőséget a 2.sz. táblázat szerint, a területrészekre vonatkozó beépíthető területek összege alapján kell meghatározni.
- (12) Falusias lakóterületen egyalakásos lakóépület építhető.
- (13) A lakóterületeken a főépület hátsó építési vonalára, melléképület elhelyezésére és hátsó építési vonalra a 3A. és 3B. táblázat ad meghatározásokat. A főépület és a melléképület között meghatározott - minimum 6,0 m-es - sáv beépíthető, de ebben a sávban semmiféle állat tartására szolgáló és műhely funkciójú építmény nem engedélyezhető.
- (14) Átmenő, két párhuzamos utcán beépíthető telekszélességű utcai telekhatárral rendelkező lakóteleknél 80 m telekmélység felett megengedett mindkét utcafrontra lakóépület építése. A (FL) övezet lakóterület átmenő telkeinél a sávos beépítési jellemzőket fél telekmélységgel kell figyelembe venni.
- (15) Sarokteleknél a szabadonálló épület elhelyezés megengedhető.
- (16) Állattartásra szolgáló épületek, helyiségek, és melléképítmények építési telken történő elhelyezésénél irányadó védőtávolságokat és más építési feltételeket az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet határozza meg. Az állattartó épületek építménymagassága max. 4,5 m, tetőhajlásszöge a főépülettel egyező, tetőidoma (gerince) a főépülettel egyező irányú legyen. A gerinc magasság a főépület gerinc magasságánál kisebb is lehet.

- (17) A védendő településszerkezeti területen a védelem az utcahálózat, telekszerkezet, beépítési mód, építési vonal, településkarakter védelmére terjed ki.
- (18) A lakótelkek funkcionális terület-felhasználását a korábban kialakult, hagyományos lakóudvar - gazdasági udvar - házi kert elrendezés szerint kell kialakítani. A gazdasági udvart a lakóudvartól és a kerttől vizuálisan le kell választani. (tömör kerítés, növényzettel befuttatott kerítés)
- (19) A hézagos zártsorú épület - elhelyezés (olyan oldalhatáron álló beépítés, amelynél a szomszédos telek felé néző homlokzatok csak tűzfalak lehetnek) esetén az adott két szomszédos épület fedett építményrésszel, falazott kerítéssel összeépülhet.
- (20) Utcai garázs (földszinten vagy pinceszinten) nem létesíthető. (karakterszabályozás)
- (21) Kontyolt és oromfalas tető váltakozó alkalmazását nem lehet megengedni. Egy-egy tetőformát (pl. kontyolt) minimum 3 szomszédos épületnél kell alkalmazni, a változást pedig átmeneti (pl. magyar konty) tetőformálással összekapcsolni. (minimum 2 épület mindkét irányban)
- (21) A lakóépületek és melléképületek között a beépítési oldalon 6,0 m távolságot kell tartani, vagy azokat közvetlenül hozzáépíteni. Ez utóbbi esetben a lakóháztól számított 6,0 m-en belül állattartási célokat szolgáló melléképület nem lehet. A helyben szokásos melléképületek a következők: járműtároló, nyári konyha, mosókonyha, szárítók, tároló építmények (tűzelőanyag-, mezőgazdasági tárolás) állattartási építményei, kisipari műhely, kiskereskedelmi üzlet, pavilon.

8.§ .

Vegyes területekre vonatkozó általános előírások

- (1) A terv területén kijelölt vegyes területek sajátos használat szerint településközponti vegyes (TV) területek.
- (2) A vegyes területeken nem helyezhetők el az alábbi építmények:
 - üzemanyagtöltő állomás,
 - parkolóház.
- (3) A településközpont vegyes terület építési telkein az elő- és oldalkertekben pavilonok és önálló építményként 2 m² felületet meghaladó reklámtábla építése nem engedélyezhető, és nem engedélyezhető 2 m² felületet meghaladó reklámjellegű homlokzat festés.
- (4) Az övezet telkeinek beépítése jellemzően oldalhatáron álló, az adott utcára, vagy utcaszakaszra jellemző kialakult állapotnak megfelelően meghatározva előkertes vagy előkert nélküli beépítéssel.
- (5) A településközpont vegyes területeken terepszint alatti építmények - az elő-, oldal és hátsó kertben elhelyezhető melléképítmények kivételével - csak a telkek "építési helyein" helyezhetők el. Az épületek alatt pinceszint létesíthető. Magas talajvíz esetén talajvíz nyomás elleni szigetelés szükséges.
- (6) A településközpont vegyes területeken fő- és melléképületek helyezhetők el (a fő- és melléképületek fogalom meghatározása az 1. sz. mellékletben található meg).
- (7) Valamennyi településközpont vegyes területen gondoskodni kell a keletkező szennyvizek és csapadékvizek elvezetéséről ill. ártalommentes elhelyezéséről.
- (8) Az építmények üzemeltetése során az épületen kívüli tevékenység zajszintje nem haladhatja meg az övezetre előírt határértékeket.
- (9) Az előkertek mélysége, a hátsókertek legkisebb mélysége az OTÉK 35. §. előírásai és T-3/c, T-3/d, T-3/e szabályozási terv szerint. Az oldalkertek legkisebb szélessége jelen rendelet 47. §. szerinti (min. 4,0 m).
- (10) A településközpont vegyes terület telkeinek beépíthetősége a telekmérettől függően az 1. sz. táblázat szerint meghatározott. A teljes telekre vonatkozó beépíthetőséget a 2. sz. táblázat szerint, a telekrészekre vonatkozó beépíthető területek összege alapján kell meghatározni.
- (11) A településközpont vegyes területen legfeljebb egy lakásos lakóépület építhető.
- (12) A településközpont vegyes területeken a főépület hátsó építési vonalára, melléképület elhelyezésére és hátsó építési vonalra a 3A. és 3B. táblázat ad meghatározásokat. A főépület és melléképület meghatározott - minimum 6,0 m-es - sáv beépíthető, de ebben a sávban semmiféle állat tartására szolgáló és műhely funkciójú építmény nem engedélyezhető.
- (13) Átmenő, két párhuzamos utcán beépíthető telekszélességű utcai telekhatárral rendelkező teleknél 80 m telekmélység felett megengedett mindkét utcafrontra lakóépület építése.
- (14) Sarokteleknél a szabadon álló épület elhelyezés megengedhető.

- (15) Állattartásra szolgáló épületek, helyiségek, és melléképítmények építési telken történő elhelyezésénél irányadó védőtávolságokat és más építési feltételeket az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet határozza meg.
- (16) A településközpont vegyes területeket teljes közművesítéssel kell ellátni. A szennyvízcsatornázás megvalósulásáig részleges közművesítés átmenetileg elfogadható.

9.§ .

Gazdasági területekre vonatkozó általános előírások

- (1) A terv gazdasági területei sajátos használatuk szerint kereskedelmi gazdasági területek (KG), ipari gazdasági (IG) területek, mezőgazdasági üzemi területek (MÜ).
- (2) A gazdasági terület építési telkein a telekhatáron belül a telekhatárt követő kettős védőfásor telepítését kell előírni.
- (3) A gazdasági területeket teljes közművesítéssel kell ellátni. A szennyvízcsatornázás megépítéséig részleges közművesítés megengedhető.
- (4) A gazdasági területeken terepszint alatti építmények - az elő-, oldal és hátsó kertben elhelyezhető melléképítmények kivételével - csak a telkek "építési helyein" helyezhetők el. Az épületek alatt pinceszint létesíthető. Magas talajvíz esetén talajvíz nyomás elleni szigetelés szükséges.
- (5) Vasmegyer ipari gazdasági területén belül jelentős mértékben zavaró hatású terület nem alakítható ki.
- (6) A gazdasági területek övezeteinek telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét az 1-es táblázat szerint kell meghatározni.
- (7) Mezőgazdasági profilú gazdasági területek: A mezőgazdasági profilú feldolgozó terület elsősorban mezőgazdasági termelés (növénytermesztés, állattenyésztés), tárolás, termékfeldolgozás építményei, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. (MÜ).

Sajátos használat szerinti terület	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett min/max. építmény magasság (m)
		legkisebb területe (m ²)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb beépítettség (%)	
mezőgazdasági profilú gazdasági terület	szabadon álló	10000	-	40	30	3,0/30,0

- (8) Az épületek elhelyezésénél a maximális építménymagasság a terménytároló és keverő építményekre vonatkozik. A területen elhelyezhető egyéb építmények magassága maximum 7,5 m.

10.§ .

A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységű célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kereskedelmi gazdasági területen elhelyezhetők kivételesen az alábbi építmények:
- igazgatási, egyéb irodaépület.
- (3) A kereskedelmi gazdasági területen belül a szomszédos terület-felhasználási egységekkel határos területésávban környezetvédelmi szempontok figyelembevételével háromszintes zöldfelületet kell kialakítani.
- (4) A kereskedelmi gazdasági terület kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a beépítés módját, a megengedett maximális beépítettséget, az építhető építménymagasság mértékét, zöldfelületek legkisebb mértékét az 1-es táblázat szerint kell meghatározni.
- (5) Közművesítettség fok teljes közművesítettség, a szennyvízcsatornázásig részleges közművesítettség megengedhető.

- (6) A kereskedelmi - gazdasági területek terepszint alatti építmények - az elő-, oldal és hátsó kertbe elhelyezhető melléképítmények kivételével - csak a telkek „építési helyein” helyezhetők el. Az épületek alatt pinceszint létesíthető. A terepszint alatti építmények, pinceszint létesítésénél figyelembe kell venni a talajvíz szintet. Magas talajvíz esetén a talajvíznyomás elleni szigetelés szükséges.

11.§ .

Az ipari gazdasági területek

- (1) Vasmegyer ipari gazdasági területei nem jelentős zavaró hatású ipari gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az ipari gazdasági terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- (3) Vasmegyer ipari gazdasági területei „egyéb ipari területek”.
- (4) Az ipari gazdasági területen belül a szomszédos terület-felhasználási egységekkel határos területsávban környezetvédelmi szempontok figyelembevételével háromszintes zöldfelületet kell kialakítani.
- (5) Az ipari gazdasági terület kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a beépítés módját, a megengedett maximális beépítettséget, az építhető építménymagasság mértékét, zöldfelületek legkisebb mértékét az 1-es táblázat szerint kell meghatározni.
- (6) Közművesítettségi fok teljes közművesítettség, a szennyvízcsatornázásig részleges közművesítettség megengedhető.
- (7) A ipari - gazdasági területek terepszint alatti építmények - az elő-, oldal és hátsó kertbe elhelyezhető melléképítmények kivételével - csak a telkek „építési helyein” helyezhetők el. Az épületek alatt pinceszint létesíthető. A terepszint alatti építmények, pinceszint létesítésénél figyelembe kell venni a talajvíz szintet. Magas talajvíz esetén a talajvíznyomás elleni szigetelés szükséges.

12.§ .

Hétfégi házas területek

- (1) Vasmegyer Község üdülőterülete a Böve-tótól D-re eső horgászto-vízgazdálkodási terület és zöldterület mellett kialakuló hétfégiházás üdülőterület.
- (2) A hétfégiházás üdülőterület telkein legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló üdülőépület helyezhető el a terv szerinti térbeli rendben.
- (3) A területen elhelyezhetők olyan épületek és építmények, melyek a terület rendeltetésével összhangban vannak, annak elsőrendű rendeltetését nem zavarják.
- (4) Kivételesen elhelyezhetők sportlétesítmények is.
- (5) A hétfégiházás üdülőterületen, ha az állattartásról szóló helyi rendelet másként nem rendelkezik – csak a lovasturizmust szolgáló lóistálló - különálló árnyékszék, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló és ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmények - terepszint alatti, fedett kialakítású kivételével - nem helyezhető el.
- (6) Üdülőterületen csak a terület igényei szerinti és a 3,5 t önsúlynál nem nehezebb gépjárművek számára szolgáló parkolók és garázsok helyezhetők el. Üzemanyagtöltő állomás nem építhető.
- (7) Üdülőterületen hulladékudvar nem alakítható ki.
- (8) Üh övezetben a közművesítettség mértékét az alábbiak szerint kell kialakítani: új rendeltetési egységet jelentő helyiséget építeni csak a teljes közművesítettség megvalósulása esetén lehet. A szennyvíz-csatornázás megvalósulásáig részleges közművesítés átmenetileg elfogadható.

13.§ .

Különleges területek

- (1) Vasmegyer területén a különleges területek a temetők területe (KÜ 1) és a sportlétesítmény területe (KÜ2) Vasmegyer temetői a köztemető, benne a ravatalozóval, az izraelita temető.

- (2) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét továbbá az építhető építménymagasság mértékét az 1-es táblázat szerint kell meghatározni.
- (3) A ravatalozó épület a köztemetőben helyezkedik el. A temetkezéssel kapcsolatos építmények helyezhetők el a temetők területén.
- (4) A sportterületen öltöző, klubépület helyezhető el.

14.§ .

A beépítésre szánt területek építési övezeti előírásai

A beépítésre szánt területek sajátos építési használatának megfelelő övezeti előírásait az alábbi táblázat tartalmazza.

1.TÁBLÁZAT:

Sajátos használat szerint	Alkalmazható		Telekre vonatkoztatott					
	beépítési mód	építési övezet jele	legkisebb				legnagyobb	
			szélesség m	mélység m	telekterület m ²	zöldfelület %	beépítettség %	építmény magasság m
falusias lakóterület (FL)	oldalhatáron álló	FL-1	12	35	800	40	30	4,5
	oldalhatáron álló	FL-2	14	50	1000	40	30	4,5
	oldalhatáron álló	FL-3	25	120	3000	40	30	4,5
település központ vegyes terület (TV)	oldalhatáron álló	TV-1	16	50	800	40	30	4,5
	oldalhatáron álló	TV-2	16	50	1000	40	30	4,5
	oldalhatáron álló	TV-3	16	50	1000	40	30	-7,5
kereskedelmi gazdasági terület (KG)	szabadon álló	KG	100	100	10000	30	30	-7,5
ipari gazdasági terület (IG)	szabadon álló	IG-1	30	50	800	25	30	-9,5
	szabadon álló	IG-2	50	50	3000	30	30	-7,5
hétvégiházás üdülőterület (ÜH)	szabadon álló	ÜH	20	30	600	60	20	-4,5
különleges terület (KÜ)	szabadon álló	temetők KÜ-1	K	K	1200	40	10	4,5
	szabadon álló	sporter. KÜ-2	K	K	10000	40	10	-7,5

K = kialakult adottságok.

2.TÁBLÁZAT :**Lakóterület és településközpont vegyes terület beépítésének szabályozása**

Telek alapterület és a további telekterületek/amelyre jutó beépítési hányad fokozatosan csökken/

Telekterület /minimum 800m ² /	800-1200 m ²	1200-1400 m ²	1400-2000 m ²	2000-3000 m ²	3000 m ² fölötti
800-1200 m közötti telek esetén	30 %-a				
1200-1400 m közötti telek esetén	30%-a	+30 %-a			
1400-2000 m közötti telek esetén	30 %-a	+30 %-a	+25 %-a		
2000-3000 m közötti telek esetén	30 %-a	+30 %-a	+25 %-a	+20 %-a	
3000 m ² fölötti telek esetén	30 %-a	+30 %-a	+25 %-a	+20 %-a	+15 %-a

3/A TÁBLÁZAT:

Telek alapterület és a további telekterület-növekmény /m/ amelyekhez tartozó **főépület hátsó beépítési vonal** számítható az utcai beépítési vonaltól mérve m-ben.

Telekterület /minimum 35 m/	35	+10	+20	+30	teljes telekterületig
35	16				
+10	16	+3			
+20	16	+3	+3		
+30	16	+3	+3	+3	
teljes telekterületig	16	+3	+3	+3	+3

3/B TÁBLÁZAT:

Telek alapmélység és a további telekmélység-növekmény /m/, amelyekhez tartozó **melléképületi első/hátsó beépítési vonal** számítható az utcai beépítési vonaltól mérve m-ben.

Telekmélység /minimum 35 m/	35	+10	+20	+30	teljes telekmélységig
35	22/30				
+10	22/30	+3/6			
+20	22/30	+3/6	+3/6		
+30	22/30	+3/6	+3/6	+3/6	
teljes telekmélységig	22/30	+3/6	+3/6	+3/6	+3/6

IV. fejezet

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSA

15.§ .

Közlekedési területek és közmű területek

- (1) A közlekedési és közmű elhelyezésére 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 , vízvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgáló területek Vas megyerén
Jelzésük **K-1 , K-2 , K-3, K-4, K-5, KM-1, KM-2** övezet.
- (2) A közlekedési területek és létesítményeket, azok szabályozási szélességeit és védőtávolságait a szabályozási terv ábrázolja.
- (3) Az utak szabályozási szélességgel meghatározott területsávjai mentén létesítményt elhelyezni csak a területsáv megtartásával lehet.
- (4) A (3) bekezdés szerinti területsávba eső meglévő épületeken végezhető mindennemű építési tevékenység - a területsáv kialakulásának várható idejét, az épületnek a területsávban elfoglalt helyét, az épület sajátosságait (eszmei és gazdasági értékét) mérlegelve, az illetékes közlekedési szakhatóság állásfoglalásának figyelembevételével engedélyezhető .
- (5) A közlekedési területen elhelyezhetők a közlekedést kiszolgáló
- közlekedési építmények,
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
 - igazgatási épület,
 - gazdasági tevékenységű célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás
- (6) Szabályozási szélességek:
A közúthálózat területbiztosítást igénylő elemei a következők
- a.) - országos főút tervezett Rakamaz - Záhony főút (**K-1**) övezet, 40,0 m szabályozási szélesség.
- b.) - országos mellékutak: (**K-2**) övezet
- Kemece - Beszterec átkelési szakasza Kossuth utca min. 18,0 m szabályozási szélesség , 7,0 m burkolat, külterület 22,0 m szabályozási szélesség
 - Bem A. u.
- Az országos mellékutak belterületi szabályozási szélességei csökkentettek a kialakult adottságok miatt, a 18,0 m szélességet méretezett út keresztiszelvények igazolják.
- c.) helyi gyűjtőutak (**K-3**) övezet
- Dózsa György utca,
 - Petis FOOD teleptől D-re levő utca
 - Vas megyer - Tiszarád átkelési szakasza Petőfi utca min. 12,0 m, 5,0 m burkolat szélesség
- A gyűjtőutak 18,0 m szabályozási és 6,0 m burkolati szélességgel alakítandók ki.
- d.) kiszolgáló utak (**K-4**) övezet, 8,0 m, 10,0 m (védett településszerkezetenél) 12,0 m, 14,0 m, 16,0 m, burkolat 6,0 m
- e.) gyalogutak (**K-5**) övezet szabályozási szélesség min. 3,0 m.
- f.) mezőgazdasági feltáró és összekötő utak (külterületen) (**KM-1** övezet) min. 16,0 m szabályozási szélesség
- g.) mezőgazdasági kiszolgáló utak min. 13,0 m (**KM-2** övezet)
- h.) A tömegközlekedés számára szükséges területek - autóbussz megállóhelyek, autóbusszöblök, autóbussz-forduló területei.
- (7) Közműlétesítmények

A közművekkel kapcsolatos területigényes létesítmények részére a szükséges területeket biztosítani kell a szabályozási terv szerint.

- víztorony területe,
- gázfogadó,
- szennyvízátelők,
- PETIS FOOD szennyvíztisztító telep területe.

(8) A terv területén:

- az út rekonstrukciók, bővítések során a közművek átépítéséről is gondoskodni kell.

(9) A vasúti közlekedés meglévő területe a Budapest - Záhony vasúti fővonal Vasmegyeri szakasza . Kétvágányú vasút esetén minimum 20 m széles építési területe biztosított. Ezen országos közforgalmú vasút szélső vágányától számított 50 m távolságon belül építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.

16.§.

Zöldterületek

(1) A zöldterületek állandó növényzettel fedett közterületek (közterületek , közparkok)

(2) A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie. A zöldterületnek kerekesszékekkel és gyerek kocsival megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.

(3) A zöldterületen elhelyezhető:

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

(4) Zöldterületen épületek legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhetők el.

(5) A zöldterületeket a szabályozási terv tünteti fel és határolja el.

(6) Beépítési mód: szabadon álló. Max. építménymagasság: 4,50 m

17. §.

Erdőterületek

(1) Az erdőterületek rendeltetésük szerint:

- a., meglévő védelmi erdők (VE)
- b., tervezett védelmi erdők (VE)
- c., meglévő gazdasági erdők (E-1)
- d., tervezett szociális - turisztikai erdők (E-2)

(2) A védelmi rendeltetésű erdőterületen épületet elhelyezni nem lehet.

(3) A gazdasági erdőben 10 hektárt meghaladó terület nagyságú telken 0,5 % beépítettséggel, az egészségügyi-szociális turisztikai erdőket 5 %-os beépítettséggel az erdők rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

(4) Vasmegyer külterületén a gyertyános - kocsányos tölgyek - szil, juhar, kőris jelenleg a leggyakoribb, így az erdők telepítésénél is e társulásokot kell alkalmazni.

18.§ .

Mezőgazdasági területek

(1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás (a továbbiakban a mezőgazdasági hasznosítás) építményei helyezhetők el.

(2) A mezőgazdasági terület lehet:

- a.) kertes
- b.) általános

- (3) A mezőgazdasági terület övezete lehet:
- M-1/L övezet (jellemzően gyep ,rét, legelő)
 - M-1/SZ övezet (jellemzően szántó)
 - M-1B övezet (természeti terület)
 - M-2/L övezet (jellemzően gyep ,rét, legelő) M-1B mellett
 - M-2/SZ övezet (jellemzően szántó) M-1B mellett
 - M-K övezet kertes mezőgazdasági terület.

19.§ .

M-1/L övezet Mezőgazdasági terület (jellemzően gyep, rét, legelő)

- Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó építmények elhelyezése megengedett, de lakóépület, lakás nem létesíthető. A gyep, rét, legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatóak ezért (óként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.
- Az övezetben csak a mezőgazdálkodással, állattenyésztéssel kapcsolatos építmények helyezhetők el.
- Épületeket a legalább 3 ha nagyságot elérő területen. Szabadon álló beépítési móddal, maximum 4,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével.
- Tanya épület (lakóépület) csak 5 ha nagyságot elérő egybefüggő területen létesíthető.
- Nádas és vízállás / vagy az időszaki vízállásos, belvíz veszélyeztette, és a csatornák partjától 100 m-re, valamint az országos ökológiai hálózat területén / művelési ágú telken, illetőleg telekrészen nem helyezhető el épület.
- A birtokközpont a település közigazgatási területén belül kialakítható, melynek beépítettsége max. 30% lehet. Természetvédelmi és természeti területen új birtokközpont nem alakítható ki.
- A telken az épületeket a szabadon álló beépítési módhoz tartozó, legalább 10 méter elő-, oldal- és hátsókeret által meghatározott építési helyen belül kell elhelyezni. A telken belül a szomszédos telekhatárral párhuzamosan 10 m sáv szélességben beültetési kötelezettséggel terhelt terület, amit a használatbavételi engedélyig a tulajdonos kötelezettségével kell valósítani.
- Lakóépületet 30-45°-os hajlású magas tetővel kell fedni, építménymagassága legfeljebb 3,0 m lehet.
- A dűlőutak mentén az úttal határos ingatlanok tulajdonosait az önkormányzat (határozatban) az úttal mentén védő fasor telepítésére kötelezheti.
- Az övezetben vonalas létesítmények építésének engedélyezése az alábbi esetekben lehetséges:
 - Kis- és közép feszültségű elektromos távvezeték, telefon és egyéb hírközlő vezeték esetében, a madárvédelmi szempontok figyelembevételével.
 - Országos, megyei, helyi érdekeltségű utak, vasútvonal, kisméretű víz-, szennyvíz- és gázvezeték esetében.

20.§ .

M-1/SZ övezet Mezőgazdasági terület (jellemzően szántó)

- Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó építmények elhelyezése megengedett, de lakóépület, lakás nem létesíthető. A szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, ezért (óként a szántóföldi művelés jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységekhez igazodva kerültek meghatározásra.
- Az övezetben lakóépület és a mezőgazdálkodással, állattenyésztéssel kapcsolatos építmények helyezhetők el.

- (3) Épületeket elhelyezni a legalább 6000 m² (0,6 ha) nagyságot elérő területen. Szabadon álló beépítési móddal, maximum 7,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével. Tanya épület (lakóépület) csak 5 ha nagyságot elérő egybefüggő területen létesíthető, melyből a lakóépület 0,5 % lehet.
- (4) A birtokközpont a település közigazgatási területén belül kialakítható, melynek beépítettsége max. 30% lehet. Természetvédelmi és természeti területen új birtokközpont nem alakítható ki.
- (5) Nádas és vízállás / vagy az időszakos vízállásos, belvíz veszélyeztette, és a csatornák partjától 100 m-re, valamint az országos ökológiai hálózat területén / művelési ágú telken, illetőleg telekrészen nem helyezhető el épület.
- (6) A birtokközpont a település közigazgatási területén belül kialakítható, melynek beépítettsége max. 30% lehet. Természetvédelmi és természeti területen új birtokközpont nem alakítható ki.
- (7) A telken az épületeket a szabadon álló beépítési módhoz tartozó, legalább 10 méter elő-, oldal- és hátsókert által meghatározott építési helyen belül kell elhelyezni. A telken belül a szomszédos telekhatárral párhuzamosan 10 m sáv szélességben beültetési kötelezettséggel terhelt terület, amit a használatbavételi engedélyig a tulajdonos kötelezettségével kell valósítani.
- (8) Lakóépületet 30-45°-os hajlású magas tetővel kell fedni, építménymagassága legfeljebb 3,0 m lehet.
- (9) A dűlőutak mentén az úttal határos ingatlanok tulajdonosait az önkormányzat (határozatban) az út mentén védő fasor telepítésére kötelezheti.
- (10) Az övezetben vonalas létesítmények építésének engedélyezése az alábbi esetekben lehetséges:
 - Kis- és középfeszültségű elektromos távvezeték, telefon és egyéb hírközlő vezetékek esetében, a madárvédelmi szempontok figyelembevételével.
 - Országos, megyei, helyi érdekeltégű utak, országos érdekeltégű vasút, kisméretű víz-, szennyvíz- és gázvezeték esetében.

21.§ .

M-2/L övezet

Mezőgazdasági terület (védő zóna) jellemzően legelő, rét, gyepek

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó építmények elhelyezése megengedett, de lakóépület, lakás nem létesíthető. A gyepek, legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, ezért főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet.–A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységekhez igazodva kerülnek meghatározásra. Az M-1B jelű területek csatlakozó határainál 20 m-es ún. pufferzóna meghagyása kötelező.
- (2) Az övezetben csak a mezőgazdálkodással, állattenyésztéssel kapcsolatos építmények helyezhetők el.
- (3) Épületeket az OTÉK. előírás 29. §. figyelembevételével lehet elhelyezni a legalább 3 ha nagyságot elérő területen. Szabadon álló beépítési móddal, maximum 4,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével.
- (5) Nádas és vízállás / vagy az időszakos vízállásos, belvíz veszélyeztette, és a csatornák partjától 100 m-re, valamint az országos ökológiai hálózat területén / művelési ágú telken, illetőleg telekrészen nem helyezhető el épület.
- (6) A birtokközpont a település közigazgatási területén belül kialakítható, melynek beépítettsége max. 30% lehet. Természetvédelmi és természeti területen új birtokközpont nem alakítható ki.
- (7) A telken az épületeket a szabadon álló beépítési módhoz tartozó, legalább 10 méter elő-, oldal- és hátsókert által meghatározott építési helyen belül kell elhelyezni. A telken belül a szomszédos telekhatárral párhuzamosan minimum 10 m sáv szélességben telken belüli erdősáv létesítését elő kell írni, a használatba vételi engedélyig pedig a tulajdonos kötelezettségével azt meg kell valósítani.
- (8) Az övezetben vonalas létesítmények építésének engedélyezése az alábbi esetekben lehetséges:
 - Kis- és középfeszültségű elektromos távvezeték, telefon és egyéb hírközlő vezetékek esetében, a madárvédelmi szempontok figyelembevételével.
 - Helyi érdekeltégű utak, kisméretű víz-, szennyvíz- és gázvezeték esetében.

22.§ .

M-2/SZ övezet Mezőgazdasági terület (védő zóna) jellemzően szántó

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó építmények elhelyezése megengedett, de lakóépület, lakás nem létesíthető, és a természeti terület közelsége miatt, szigorúbb szabályozás kidolgozása vált szükségessé. A szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért főként a szántóföldi művelés jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységekhez igazodva kerülnek meghatározásra. Az M-1B jelű területek csatlakozó határainál 20 m-es ún. pufferzóna meghagyása kötelező.
- (2) Az övezetben csak a mezőgazdálkodással, állattenyésztéssel kapcsolatos építmények helyezhetők el.
- (3) Épületeket elhelyezni a legalább 6000 m² (0,6 ha) nagyságot elérő területen. Szabadon álló beépítési móddal, maximum 7,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével.
- (4) Nádas és vízállás / vagy az időszakos vízállásos, belvíz veszélyeztetette, és a csatornák partjától 100 m-re, valamint az országos ökológiai hálózat területén / művelési ágú telken, illetőleg telekrészen nem helyezhető el épület.
- (5) A birtokközpont a település közigazgatási területén belül kialakítható, melynek beépítettsége max. 30% lehet. Természetvédelmi és természeti területen új birtokközpont nem alakítható ki.
- (6) A telken az épületeket a szabadon álló beépítési módhoz tartozó, legalább 10 méter elő-, oldal- és hátsókert által meghatározott építési helyen belül kell elhelyezni. A telken belül a szomszédos telekhatárral párhuzamosan minimum 10 m sáv szélességben telken belüli erdősáv létesítését elő kell írni, a használatba vételi engedélyig pedig a tulajdonos kötelezettségével azt meg kell valósítani.
- (7) Tanya épület (lakóépület) csak 5 ha nagyságot elérő egybefüggő területen létesíthető, melyből a lakóépület 0,5 % lehet.
- (8) Az övezetben vonalas létesítmények építésének engedélyezése az alábbi esetekben lehetséges:
 - Kis- és közép feszültségű elektromos távvezeték, telefon és egyéb hírközlő vezetékek esetében, a madárvédelmi szempontok figyelembevételével.
 - Helyi érdekeltségű utak, kisméretű víz-, szennyvíz- és gázvezeték esetében.

23.§ .

M-K Kertgazdálkodásra szolgáló terület

- (1) Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol kertgazdálkodást, túlnyomórészt zöldség-, gyümölcsstermesztést folytatnak.
- (2) Az övezetben a telkek max. 3%-os beépíttségével elhelyezhető 1 gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince). Az építmények maximális építménymagassága 4,5 m, max. gerincmagassága 5,5 m, a padlóvonal max. 0,30 m lehet.
- (3) Az épületek szabadonállóan, 5,0 m-es előkerttel kell elhelyezni.
- (4) Az övezetben állattartó épületek nem helyezhetők el.
- (5) Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor vagy üvegház (a telekhatártól előírt 1,5 m távolság betartásával) bármely földrészleten elhelyezhető. Az üvegház gerincmagassága maximum 5,0 m lehet.

24.§ .

Védett természeti területek

- (1) M-1B : Természetközeli állapotú zóna (kezelt természetközeli állapotú zóna, különleges növénytársulásokkal).
- (2) Lakó- és gazdasági épületet és építményt a területen elhelyezni nem lehet.
- (3) Természetvédelmi és természeti területen új birtokközpont nem alakítható ki.

25.§ .

Vízgazdálkodási területek

- (1) A vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő területek, a tervezési területen. (VT)
 - a.) állóvizek medre és parti sávja (VT-1) horgásztó, új tavak,
 - b.) közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja (VT-2)
- (2) Az (1) a.), (1) b.) alatti területen vízkár elhárítási építmények elhelyezhetők.
- (3) Vízügyi érdekből a főművi csatornáknál, társulati, önkormányzati és üzemi csatornáknál 6-6 m-es parti sáv szabadon hagyandó, a fenntartási munkák elvégezhetősége érdekében. Beépíteni nem lehet, ott csak rét, legelő művelés folytatható.

26.§ .

Közterületek kialakítása, nyilvántartása és használata

- (1) A közterületeket a település ingatlan nyilvántartása rögzíti.
- (2) A közterületek használatáról külön önkormányzati rendelet készül.
- (3) Járdán, gyalogos-kerékpárúton semmiféle köztárgy, berendezés nem helyezhető el.
- (4) A járda és a közút közötti területre maximum 0,60 m széles és 2,4 m magas hirdető vagy információs berendezés helyezhető el építési engedély alapján.
- (5) A (4.) bekezdés szerinti építmények a közlekedésbiztonságra vonatkozó előírásainak betartása mellett helyezhetők el.
- (6) A közterületeket rendeltetésnek megfelelő célra bárki szabadon használhatja, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.
- (7) A közterület rendeltetésétől eltérő használatához a tulajdonos önkormányzat hozzájárulása szükséges.
- (8) Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is összefügg, a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építési hatóság engedélyét is be kell szerezni.
- (9) A település közterületein engedélyezhető eltérő használat az alábbi lehet
 - a.) hirdető (reklám) berendezés elhelyezése,
 - b.) árusító pavilon (mozgó árusítóhely létesítése),
 - c.) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhelyek),
 - d.) köztisztasággal kapcsolatos létesítmények (tárgyak),
 - e.) szobor, díszkút elhelyezése,
 - f.) távbeszélő fülke elhelyezése,
 - g.) építési munkával kapcsolatos létesítmények (állványok elhelyezése), építőanyag-tárolás.
- (10) A közterületek eredeti rendeltetésétől eltérő használatának időtartamát, a közterület használat egyéb feltételeit, illetőleg a használat díját a közterület tulajdonosa esetenként, pályázat útján, esetleg e tulajdonosi elvárásokat és az engedély nélküli használat szankcióit tartalmazó rendeletben szabályozza.

27. §.

Közművek elhelyezésének, üzemeltetésének rendje

- (1) A közművek területigénnyel járó létesítményeit , továbbá a működésük által megkövetelt védőterületeket a településszerkezeti tervben feltüntetett (és a szabályozási terven is jelölt) területeken kell elhelyezni.
- (2) A közművek elhelyezésével érintett (a szabályozási terven építési korlátozással jelölt) területeken belül építmény elhelyezése csak az illetékes szakhatóság eseti előírásai szerint (ideiglenes jelleggel) kerülhet sor.
- (3) A szennyvizek elhelyezésére (kezelésére és tisztítására) vonatkozóan a mindenkor hatályos előírások mérvadóak. A szennyvízcsatornázásig a szennyvizeket zárt tárolókban kell elhelyezni, szippantásos elszállításal.

28. §.

Mozgásukban korlátozott emberek igényeit figyelembevevő előírások

- (1) A közterületen minden esetben biztosítani szükséges a szintkülönbség rámpával történő áthidalását is. (Gyalogos átkelőhelyeknél döntött szegélyszáv)
- (2) A tömegközlekedési eszközök megállóinál lehetővé kell tenni megemelt szintekkel és azokat összekötő lejtőkkel, kihelyezett információs táblákkal a kerekesszékekkel közlekedő fel- és leszállását a tömegközlekedési járművekre.
- (3) Biztosítani szükséges minden parkolóban legalább kettő kerekesszékekkel is igénybe vehető (méreteinél nagyobb) gépkocsi parkoló létesítését, melyet kizárólagos használatot biztosító tábla jelezzen.

29. § .

Tűzrendészeti előírások

- (1) Új létesítmények kialakításával egyidőben gondoskodni kell a megváltozott körülményeknek megfelelő oltóvíz mennyiségéről földfeletti tűzcsapokkal.
- (2) A legkedvezőtlenebb helyzetű tűzcsapról 200 mm² kiáramlási keresztmetszetenél a „D” és „E” tűzveszélyességi osztályba tartozó nem mezőgazdasági létesítménynél legalább 200 kPa /2 bar/ kifolyási nyomást kell biztosítani.
- (3) Az újonnan kivitelezni tervezett vízvezeték hálózatot körvezeték rendszerűre kell kiépíteni.
- (4) Az ipari terület fejlesztése során gondoskodni kell legalább két nyomszáv szélességű, szilárd burkolattal ellátott közlekedési út kiépítéséről - amelynek alkalmasnak kell lennie tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működtetésére.
- (5) Az oltóvíz biztosítására, ha az más módon nem oldható meg, önálló víztárolót (medencét, tartályt) kell létesíteni.

V. fejezet

Országos és helyi értékvédelem

30.§ .

A település védelem alatt álló építményei

- (1) Országos védelem alatt álló építmények Vas megyerén nincsenek.
- (2) Helyi építészeti értékvédelem
Az építészeti és természeti értékek védelméről helyi Önkormányzati rendelet készül.
A helyi védelem alá kerülő épületek körét a HÉSZ 4.sz. függelékben felsorolt épületek alkotják.
- (3) A szabályozási tervben lehatárolásra került a védelem alá helyezendő településszerkezet. Vas megyer ősközség területe.
- (4) A helyi területi védelem kiterjed:
 - a. a településszerkezet (utcahálózat, telekszerkezet, beépítési mód, az építési vonal)
 - b. a településkép (külső településkép, belső településkép, utcakép,
 - c. a település és táji környezete (a település megjelenése a tájban, hagyományos művelési mód, növényzet és természetes környezet)
 - d. településkarakter (a településszerkezet, a településkép elemei, formái, anyagai, színvilága) védelmére.

VI.fejezet

Környezet és természetvédelmi szabályok.

31.§ .

Általános előírások

- (1) A környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy:
 - a., a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő ,
 - b., megelőzze a környezetszennyezést,
 - c., kizárja a környezetkárosítást.
- (2) Valamennyi terület-felhasználás, létesítés, beavatkozás tervezése során be kell tartani a környezetvédelem előírásait.

32.§ .

A föld védelme

- (1) A veszélyes hulladékok átmeneti tárolását szabályszerűen, burkolt, fedett helyen kell gondoskodni.
- (2) Az egykori üzemi telephelyek felszámolása, vagy az új beruházások megindulása során szennyezett talajok feltárása esetén gondoskodni kell a talajcseréről, szennyezett talaj elszállításáról, és ártalmatlanításáról.
- (3) A talajfunkciók megőrzése, a kedvezőbb vizuális megjelenés, vízbázistartás és klímamódosító hatás érdekében minél kisebb felületű beépítettséget, burkoltságot kell alkalmazni.
- (4) Az épületbontások, építkezések során keletkező sített, építési hulladékot csak telken belül szabad átmenetileg tárolni és még a használatba vétel előtt gondoskodni kell elszállításáról.
- (5) A termőföld használata, illetve a hasznosításra alkalmatlan területek használata, igénybevétele meliorációs tervek készítése és végrehajtása, egyéb mezőgazdasági tevékenységek folytatása, valamint a vízgazdálkodás és vízrendezések során a természetes és természetközeli állapotú vízfelületeket, nádasokat és más vizes élőhelyeket, valamint a mezőgazdasági termelés számára kedvezőtlen természeti adottságú területek természetes növényállományát meg kell őrizni.
- (6) A növényvédő szerek, bioregulátorok és egyéb irtószerek, valamint a talaj termékenységét befolyásoló készítmények forgalomba hozatalának, felhasználásának, alkalmazásának kísérleti célú, ideiglenes, vagy végleges engedélyezése a külön jogszabályban meghatározott feltételekkel lehetséges, az engedélyezéshez a minisztérium hozzájárulása szükséges. A talaj termékenységét befolyásoló vegyi anyagok védett területen történő felhasználása talajvizsgálatok eredményeire alapozva történhet. A növényvédő szerek, más fertilizáló szerek, vagy a talaj termőképességét befolyásoló vegyi anyagok alkalmazásának korlátozását, vagy megtiltását a természetvédelmi igazgatóság kezdeményezheti. (Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság)

33.§ .

Vízkészletek minőségvédelme

- (1) A település területén a szennyvíz szikkasztása nem engedélyezhető. (zárt tárolók létesítendő)
- (2) A vízfolyások medrét rendszeresen karban kell tartani. A vízgyűjtő-területeken hordalékfogókat kell létesíteni , melyek tisztításáról rendszeresen gondoskodni kell.
- (3) A természetes és természet közeli állapotú vizes élőhelyen a természeti értékek fennmaradásához, a természeti rendszerek megóvásához, fenntartásához szükséges ökológiai vízkészletet mesterséges beavatkozással elvonni nem lehet. Az ökológiai célú vízkészlet mértékét a vízügyi hatóság, az igazgatóság (HNP) szakhatósági hozzájárulásával állapítja meg. Ökológiai célú vízkészlet megállapítását az igazgatóság (HNP) is kezdeményezheti.

- (4) Védett területen - a település belterülete kivételével - tilos a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 m-en, tavak partjától számított 100 m-en belül új épületek, mesterséges létesítmények elhelyezése.
- (5) Tilos a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 100 m-en belül vízkár elhárításához szükséges vegyi anyagok kivételével - a külön jogszabályban meghatározott, a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes anyagok kijuttatása, elhelyezése.
- (6) A felhagyott agyag nyerőhely (agyaggödör) területén a felszíni tájsebeket folyamatosan meg kell szüntetni - és ha lehetséges - természetszerű állapotot kell kialakítani.

34.§ .

Levegőtisztaság-védelem
(kiterjed a légkör egészére, annak folyamataira és
összetételére valamint a klímára)

- (1) A légszennyezést okozó létesítményeknél meg kell szüntetni a megengedett határértékeket meghaladó kibocsátásokat.
- (2) Új létesítmények elhelyezésének érvényesíteni kell az átszellőzés szempontjait és meg kell követelni a kibocsátási határértékek betartását (betarthatóságát).

35. §.

Az épített környezet védelme

- (1) Biztosítani kell az épített környezetben élők (tartózkodók) egészségének védelmét, életfeltételeik folyamatos javítását.
- (2) Fejlesztéseknél, beavatkozásoknál meg kell követelni a funkciókból adódó védő távolságokat és a szükséges védőterület kialakításokat.
- (3) A település szennyező forrásainak központi területekről történő kitelepítését biztosítani kell.
- (4) A szabályozási terven meghatározott zöldterületek, védőerdő sávok , védőerdők kialakításáról és fenntartásáról folyamatosan gondoskodni kell.

36. §.

Hulladékgazdálkodás, ártalmatlanítás

- (1) A hulladékgazdálkodásról és ártalmatlanításról helyi önkormányzati rendelet intézkedik.

37.§ .

Zaj és rezgés elleni védelem

- (1) A szórakoztatással összefüggő hangosító berendezések zajkibocsátását önálló önkormányzati rendelet szabályozza.
- (2) A gazdasági területek közvetlen környezetében lévő lakóépületek zaj elleni védelmének esetében a környezetbe zajt, illetve rezgést kibocsátó és a zajtól, illetőleg rezgéstől védendő létesítményeket úgy kell tervezni, egymáshoz viszonyítva elhelyezni, hogy a zaj és rezgés ne haladja meg a megengedett zaj- illetőleg rezgésterhelési határértéket.
- (3) A környezetbe zajt illetve rezgés kibocsátó és zajtól illetőleg rezgéstől védendő létesítményeket úgy kell tervezni, egymáshoz viszonyítva elhelyezni, hogy a zaj és rezgés ne haladja meg a zaj és rezgésterhelési határértékeket.

38. §.

Természetvédelmi előírások

- (1) A település igazgatási területén a Hortobágyi Nemzeti Parkkal egyeztetett természeti területek lehatárolásra kerültek. A természeti területek jegyzékét a HÉSZ. 3. számú függelék tartalmazza.
- (2) A vízfolyások és tavak természetes és természet közeli állapotú partjai - a vizes élőhelyek védelme érdekében - meg kell őrizni. A vízépítési munkálatok során a természetkímélő megoldásokat kell előnyben részesíteni.

VII. fejezet

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁS BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK KÖVETELMÉNYRENDSZERE

39 . §.

Építésjogi követelmények

- (1) A település beépítésre szánt területén épület csak építési telken helyezhető el.

40. §.

Építési tilalom

- (1) Vízügyi érdekből a település területén levő főművi csatornáknál 3-3 m-es kezelési sávot szabadon kell hagyni a fenntartási munkák elvégeztetősége érdekében, egyéb csatornáknál 3-3 m-es kezelési sávot szabadon kell hagyni.
- (2) Az építési tilalom alá eső területen az Étv. 22. § (2) bekezdés szerinti munkák végezhetők.
- (3) A belvízveszélyes területek feltétel teljesítéséhez kötött tilalom alatt vannak, beépítésük csak a belvízrendezés megvalósítása, a belvíz elhárítása esetén lehetséges.

41. §.

Telekalakítás szabályai

- (1) Telket csak úgy szabad alakítani , hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen , továbbá annak alakja , terjedelme , beépítettsége a szabályozási tervnek és a vonatkozó jogszabályoknak megfeleljen.
- (2) A szabályozási terv szerinti telekcsoport rendezésénél a telkeket egyesíteni kell , az egyesített földrészletből ki kell venni a közterületeket , majd a fennmaradt területet a területre vonatkozó előírásoknak megfelelő telkekre kell felosztani.
- (3) Vasmegyér területén nyúlványos telek létesíthető.

42.§ .

Elővásárlási jog

- (1) A települési önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg a Kossuth utca 464 hrsz. ingatlan esetében településrendezési célok megvalósítása érdekében (közlekedési terület, lakóút megnyitása).
- (2) A települési önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg a Damjanich utca 546/2 hrsz. ingatlan esetében új utca nyitása érdekében.

43. §.

Kisajátítás

- (1) Közút céljára történő, a telekterületnek kevesebb mint 20 %-nak lejegyzése érdekében, a szabályozási tervi meghatározások szerint, az Étv. szerint kell eljárni.

44. §.

Útépítési és közművesítése hozzájárulás

- (1) Útépítési és Közművesítése hozzájárulás tekintetében az Étv. szerintiiek érvényesek.

45. §.

Településrendezési kötelezések

- (1) Beültetési kötelezettséget kell önálló önkormányzati határozattal előírni a következő területekre
- Rádi IKSzSz terület határán 20,0 m széles védősáv területen belül.

46. §

Kártalanítási szabályok

- (1) A kártalanításra vonatkozóan az Étv. előírásait kell alkalmazni.

47. §.

Épületek közötti távolság

- (1) Az I-III. tűzállósági fokozatú lakóépületek egymással szemben fekvő, illetőleg az így elhelyezkedő homlokzatok között- 4,0 m távolság lehet, ha az épületen egymást átfedő oldalhomlokzatának homlokzatmagassága 5 méternél nem nagyobb, és az egyik legfeljebb csak helyiségenként 1 db 60x60-es szellőzőablak van, legalább 1,80 m-es mellvédmagassággal, kialakult telekállapot esetén.

VIII. fejezet

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

48.§.

Ez a rendelet az elfogadást követő 60. napon lép hatályba.
E rendelet a hatálybalépés napjától iktatott új ügyekben kell alkalmazni.

P.H.

Vass Imre
Polgármester

Dr. Hostyisovszki István
Jegyző

Kihirdetési záradék: Ez a rendelet 2010. március 1. napján lett kihirdetve.

Dr. Hostyisovszki István
Jegyző

A HÉSZ MELLÉKLETEI

I. sz. melléklet

FOGALOMMEGHATÁROZÁSOK

Főépületnek minősülnek: a szállás-, lakás-, helybeni fogyasztásra is szolgáló vendéglátás, igazgatási egyházi, nevelési és oktatást szolgáló kulturális, egészségügyi és szociális intézményépületek, továbbá műterem, alapfokú ellátást szolgáló és egyéb szolgáltató építmények.

Melléképületnek minősülnek : járműtároló, nyári konyha, mosókonyha szárító , tároló építmények (tüzelőanyag és más tároló, szerszámtároló, kiséptároló, szín, fészter, magtár, góré, csűr, pajta), állattartás céljára szolgáló építmények, kazánház. Kisipari-, vagy barkácműhely, illetve árusító üzlet melléképületben nem helyezhető el. A gépjárműtárolóban legfeljebb öt személygépkocsi helyezhető el, 1 t feletti hasznos teher szállítására szolgáló tehergépjárművek elhelyezése nem engedélyezhető.

Az **állattartás céljára szolgáló** építményeket építeni csak az állattartási rendeletben meghatározott feltételekkel lehet.

HÉSZ függelékek

1-2. sz. függelék

TERMÉSZETI TERÜLETEK VASMEGYEREN:

347,7108,	Vasmegyer,0150/b.	Gyep
347,7108,	Vasmegyer,0150/4b.	Gyep
347,7123,	Vasmegyer,0152.	Gyep
347,7123,	Vasmegyer,0133.	Kivett
347,7123,	Vasmegyer,0154.	Gyep
347,7123,	Vasmegyer,0153.	Kivett
291,0011,	Vasmegyer, 02/3c.	Gyep
291,0011,	Vasmegyer, 02/3d.	Kivett
291,0011,	Vasmegyer, 02/3f.	Gyep
291,0011,	Vasmegyer, 02/3b.	Erdő
291,0011,	Vasmegyer, 02/3a.	Gyep
291,0011,	Vasmegyer, 02/4a.	Gyep
291,0011,	Vasmegyer, 02/4d.	Kivett
291,0011,	Vasmegyer, 02/4h.	Gyep
291,0011,	Vasmegyer, 02/4g.	Kivett
291,0011,	Vasmegyer, 02/4f.	Gyep
291,0011,	Vasmegyer, 02/4b.	Kivett
291,0011,	Vasmegyer, 02/4c.	Gyep
291,0011,	Vasmegyer, 02/4j.	Gyep
291,0011,	Vasmegyer, 02/4k.	Erdő
291,0011,	Vasmegyer, 02/4l.	Gyep
291,0012,	Vasmegyer, 053/lb.	Gyep
291,7122,	Vasmegyer, 0156/lb.	Gyep

3. sz. függelék

A helyi védelemre tervezett épületek jegyzéke.

- | | |
|--|--------------|
| 1.) Református templom, Kossuth utca 19. sz. | 509 hrsz., |
| 2.) Kúria épület, Kossuth utca. | 802/4 hrsz., |
| 3.) Római katolikus templom | 367/1 hrsz. |

A 4.sz. függelék:

1. Mikecz-tag
2. Homokbánya
3. Megyalja
4. Református templom
5. Megyeri kastély, Apáti-dűlő
6. Apáti
7. Megyalja II.
8. Megyalja III.
9. Vastanya
10. Apáti-domb
11. Apáti-dűlő
12. Kápolnahegy
13. Csellingoldal, Matolcsi-tanya
14. Csellingoldal
15. Zsadány
16. Bikássziget
17. Pajtdűlő
18. Járat
19. Irtás
20. Apáti-hegytől délre, Garai-dűlő
21. Bónis-tag
22. Mol telep
23. Prücsök kerttől nyugatra
24. Homok-hegytől nyugatra
25. Fertő-tói csatorna

- | | |
|---------------|--------------------------------|
| Azonosítatlan | Kisvármí és Nagyvármí |
| 1. | |
| Azonosítatlan | Kisvármí |
| 2. | |
| Azonosítatlan | Mohos |
| 3. | |
| Azonosítatlan | Falusi legelő |
| 4. | |
| Azonosítatlan | Királytó |
| 5. | |
| Azonosítatlan | Nagyszellő |
| 6. | |
| Azonosítatlan | Rádi sziget |
| 7. | |
| Azonosítatlan | Kisszellő, Csikókarám környéke |
| 8. | |
| Azonosítatlan | Kissáfrányos |
| 9. | |
| Azonosítatlan | Kónya-dűlő |
| 10. | |
| Azonosítatlan | Cserésgám |
| 11. | |
| Azonosítatlan | Járat |
| 12. | |
| Azonosítatlan | Szőlőhalom |
| 13. | |
| Azonosítatlan | Hosszúsziget |
| 14. | |

Azonosítatlan
15.
Azonosítatlan
16.

Hene-tó

Vécsey Károly Nagy tanyája