

**Cák község Képviselő Testületének 4/2002. (VIII.13.) számú rendelete
Cák község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról, valamint
Helyi Építési Szabályzatáról**

Cák Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a község közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1), a 60. § (5) bekezdésében, illetve a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 4. § (3) bekezdésében foglaltak alapján, azok felhatalmazására az alábbiak szerint szabályozza:

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1.§

A Képviselő Testület ezen rendeletben Cák 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 Cák 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 központosilag 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 irt szöveg az OTÉK-nál szigorúbb előírássra 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.§)

- (5) Külterületi földrészlet belterületbe vonására ezen jóváhagyott szabályozási terv után az ezen alapuló közmű és közlekedési kapcsolatok kiépítését követően kerülhet sor. A belterület határát és a belterületbe vonandó telkek helyrajzi számát a *1. számú melléklet* tartalmazza.

Szabályozási elemek

3.§

- (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.
- (3) 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.

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 **FL** jelű
 - 1.2 építésszerűen kiemelt falusias **FL-É** jelű
 - 2. vegyes terület **TV** jelű
 - 2.1 településközpont vegyes
 - 3. üdülőterület
 - 3.1 hétvégi ház **HÜ** jelű
 - 3.2 építésszerűen kiemelt hétvégi ház **HÜ-É** jelű
 - 4. különleges terület
 - 4.1 műemlék pincesor **PK** jelű
 - 4.2 temető **TK** jelű
 - b) beépítésre nem szánt területeit:

1. közlekedési és közmű terület	
1.1. közlekedési és közmű terület	
2. erdőterület	
2.1. gazdasági célú	E jelű
2.2. védelmi célú (védő és védett)	VE jelű
3. mezőgazdasági terület:	
3.1. általános	ÁM jelű
3.2. kertes	KEM jelű
3.3. farm	FM jelű
3.4. korlátozott funkciójú	KOM jelű
4. zöldterület	
4.1. közpark	KP jelű
4.2. közkert	KK jelű
4.3. korlátozottan látogatható zöldterület	ÜKP jelű
5. egyéb rendeltetésű terület:	
5.1 Vízgazdálkodási terület	VT jelű
területfelhasználási egységbe sorolja.	

Telekalakítás

5.§

Telekalakítás szabályai:

- (1) A telekalakítás során az érintett telkek mindegyikének járműközlekedésre alkalmas köz- vagy magán közlekedési területhez kell csatlakoznia, valamint a telkek méreteinek meg kell felelnie az adott építési övezet előírásainak.
- (2) Építési övezetekre egyedileg meghatározott telekalakítási szabályok vonatkoznak az építésszerűleg kiemelt falusias lakóterületre és építésszerűleg kiemelt hétvégi házas üdülőterületre.

Kerítés

6.§

Kerítés létesítés szabályai:

- (1) A HÜ jelű hétvégi házas üdülőterületek, a KEM jelű mezőgazdasági kertes területek, valamint KOM jelű korlátozott funkciójú mezőgazdasági területek telek határvonalain kerítés legfeljebb élősövényvel létesíthető, 1,2 m magasságban. Tuja félék nem telepíthetők zöldkerítésként.
- (2) Egyéb mezőgazdasági területen a természetes élővilág vándorlási útvonalának keresztezésben kerítés csak úgy létesülhet, hogy az állatvilág részére az átjárás továbbra is biztosítható legyen. Vadak által járt útvonalon létesített kerítések a természetvédelmi hatóság által elbontathatók, áthelyezhetők.
- (3) Az építésszerűleg kiemelt falusias és hétvégi házas üdülőterületen kerítés az övezeti előírások szerinti módon létesülhet.
- (4) Egyéb területen kerítést ott kötelező létesíteni, ahol azt az élet és vagyonbiztonság megköveteli, más jogszabály előírja, vagy az OTÉK 44.§ (2) alapján az építési hatóság elrendeli. Tuja félék nem telepíthetők zöldkerítésként.
- (5) A telek utcavonalán csak áttört kerítés egyaránt létesíthető legfeljebb 1,8 m magassággal. Az áttört kerítés magasságán belül max. 80 cm magas tömör lábazzal.

- (6) Ahol a Szabályozási Terv új szabályozási vonalat jelöl, az utcai kerítést a szabályozási vonalon kell elhelyezni.
- (7) 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.
- (8) A telken belül csak áttört kerítés és élősövény létesíthető, a tulajdonos társak hozzájárulásával.

II. Fejezet

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

7.§

- (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) A község területén az OTÉK 42.§-ban előírt számú személygépkocsi elhelyezésének lehetőségét saját telken belül kell biztosítani. Ha saját telken belül nem biztosítható az OTÉK 42.§ (1) bek. meghatározott számú parkoló, akkor a közlekedési területen a parkolást az OTÉK 42.§(11) bekezdésének figyelembevételével helyi parkolási rendeletben kell szabályozni.
- (4) Garázs a belterület beépítésre szánt területén az üdülő és különleges terület kivételével az övezetben megengedett legnagyobb beépítési % mértékéig létesíthető, belterület beépítésre nem szánt területein nem létesíthető.
- (5) A természetes terepfelszín homlokzatsíkban történő 0,5m-t meghaladó feltöltését az építménymagasságba be kell számítani.
- (6) Állattartó épület építésének tervezésénél és engedélyezési eljárásánál az állattartásról szóló önkormányzati rendeletben megfogalmazott külön feltételrendszer meglétét is vizsgálni kell.

8.§

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 indokolta 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 víz, villany, szennyvíz csatorna közműcsatlakozás az üzemeléshez szükséges mértékben 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.

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.
- (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, oldalhatáron álló kialakult beépítésnél 16,0 m-nél keskenyebb telek esetén 3,0 m-nél, 16,0 m-nél szélesebb telek 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, kialakult 16,0 m-nél keskenyebb telkek esetén 4,5 m-ben.
- (7) Utcai homlokzaton elhelyezett gépkocsitároló bejárata előtt legalább 5 m előkertet kell biztosítani.
- (8) A község területén csak magas tetős épület létesíthető 25-45° közötti vagy az építészetileg kiemelkedő területeken egyedileg meghatározott tető hajlásszöggel.
- (9) Telekhatáron álló épület (zártisorú) falazatának hőszigetelése max. 8 cm mértékig a szomszédos telekre átnyúlhat, későbbiekben a szomszédos telken csatlakozó épületrész építése estén a tulajdonos köteles azt a szükséges mértékben lebontani.
- (10) Lakókocsi, és sátor csak az OTÉK 43.§-ban meghatározott mértékig az FL 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 zóldsáv (bokorsor) telepítésével kell védeni.
- (11) A domborzati adottságok miatt a telek megközelítéséhez szükséges behajtó, kapubejárat, rézsűkialakítás, stb... csak saját telken belül létesülhet.

Falusias lakóterület
10.§

- Általános előírások:
- (1) A falusias lakóterületek, lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgálnak.
- (2) A területen önálló épületben, vagy vegyes rendeltetésű épületben az alábbi rendeltetési egységek helyezhetők el:¹
- 1.lakóépület legfeljebb 3 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
 - 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, zártisorú beépítés esetén 20,0 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 kötelező: 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 meghatároznia.
- (4) A FL és FL-É lakóterületre vonatkozó övezeti előírás:

területfel- használás	beépítési mód	maximális építmény- magasság (m)	kialakítható minimális telekterület- méret (m ²)	telkek minimális szélessége (m)	maximális beépítettség (%)	min. zöld %	sztinterület sűrűség telekre
FL	O	4,5	500	14	30	40	0,5
	O	4,5	600	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
	O(Z)*	4,5	700	12	30	40	0,5
	O(Z)*	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

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

	SZ	4,5	900	16	30	40	0,5
	SZ	4,5	1500	18	20	40	0,5
FL-É	SZ	4,5	1500	22	10	70	0,5

- *Az övezet területén a kialakult építészeti hagyományok alapján zárt sorú épület is elhelyezhető figyelembe véve a szomszédos meglévő épületek nyílásait és a tűzvédelem szabályait.
- (5) **FL-É**-ben jelölt 2 telken túl további telekosztás nem engedélyezhető. A szabályozási terven sportpályával jelölt telek a kiszolgáló épületeken túl csak erre a célra hasznosítható.
- (6) Az **FL-É** jelű falusias lakóterületen a szabályzat 3. sz. *mellékletét* képező „ajánlati tervek” adaptációjaként tervezett épületek építhetők. Építészeti kialakításnál az alábbiak mérvadóak:
- a) A szabályzat 3.sz. mellékletét képező „ajánlati terv” (1; 2; 3; 4) kínálata és ezek adaptációi építhetők. Az alkalmazás során a típusoktól való eltérés a következő elemeknél engedhető meg:
- a tornác építészeti formálása változhat az egyes épületeknél (pl: oszlop, pillér keresztmetszete, áthidaló záródása, mellvéd, homlokzati tagozatok, oromfal oldalsó lezárása),
 - belső elrendezés, válaszfalak rendszere,
 - a pince kialakításának lehetősége.
- b) Az épületek formálása csak a magastetővel történhet. A tető hajlásszöge 35-45° között lehet. Általános esetben az épület hossz tengelyével párhuzamos gerincű tetőforma alakítandó ki, az oromfalas, csonkakonty jellegű homlokzati elemek szélessége egyenként legfeljebb 10 m lehet. A tetőfedés anyaga hagyományos cserép forma vagy zsup és nád lehet. (Élénk színű felületkezelte fémlemezt, azbesztcement- és műanyag hullámlemezt, bitumenes zsindelyt nem lehet használni)
- c) Az épület csak hagyományos építőanyag (kő, tégl, vakolt felület) felhasználásával készülhetnek, nem lehet faház jellegű, fémburkolatú, látszó betonfelületű. A lábazat vakolt felületű.
- d) Az épületek utólag nem bővíthetők.
- e) Kerítés utcafronton legfeljebb 1,35 m magassággal létesülhet:
- zöldkerítésként sövényként gondozva
 - látszó helyi típusú terméskő falazattal
 - vakolt téglafalazattal.
- f) A kapuk fából készülhetnek az épület faszerkezetével azonos felületkezeléssel és színnel.
- g) Az épületek színezésében:
- a homlokzatokon és a tagozatokon fehér, világos sárga, világos szürke, vagy drabb szín
 - fa-szerkezetek és nyílászárók a zöld, a barna, a szürke szín árnyalatai engedhetők meg.
- (7) A **FL** jelű lakóterületeken az „ajánlati tervek” csak javasolt tervként szabad figyelembe venni.
- (8) A **FL** jelű lakóterületre előírt zöldfelület legalább 30 %-át fásítva kell kialakítani.
- (9) Az övezetek területén építmények a szabályozási előírások és a telek beépítési mintalapok, valamint a Szabályozási Terv együttes alkalmazásával helyezhetők el.
- (10) Műemlék ingatlan területén az Építési Hatósági jogkört a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal gyakorolja, a szomszédos telkeken, mint műemléki környezetben a szakhatósági hozzájárulása szükséges.
- (11) Többszintes növényállomány telepítése esetén az előírt legkisebb zöldfelület mértéke csökkenthető.
- (12) A domborzati adottságok miatt a telek megközelítéséhez szükséges behajtó, kapubejárat, rézsűkialakítás, stb... csak saját telken belül létesülhet.

Településközpont vegyes terület

12.§

Általános előírások:

- (1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakó funkcióra.
- (2) A területen önálló épületben, vagy vegyes rendeltetű épületben az alábbi rendeltetési egységek helyezhetők el:²
- 1.lakóépület
 - 2.igazgatási épület
 - 3.kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - 4.egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges
 - 5.egyházi, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális épület
 - 6.sportépítmény
- (4) A településközpont vegyes területen az OTÉK 31.§(2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhetők:³
- 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.
- (6) A domborzati adottságok miatt a telek megközelítéséhez szükséges behajtó, kapubejárat, rézsűkialakítás, stb... csak saját telken belül létesülhet.

13.§

Építési övezetre vonatkozó előírások:

- (1) A megengedett legkisebb építménymagasság utcavonalra kerülő építmény esetén 3,0 m.
- (2) A **TV-SZ-30-4,5-800** településközpont vegyes területre vonatkozó övezeti előírás:

beépítés módja	szabadonálló
telek min. szélessége:	18 m
telek min. mélysége:	30 m
min telek terület:	800 m²
beépítési %:	30 %
legnagyobb építménymagasság:	4,5 m
legkisebb zöldfel. aránya	30 %
sínterület sűrűség	2,4.

Üdülő terület
14.§

Általános előírások:

² OTÉK szigorítás: Az OTÉK 16.§ (2) 7. pont szerinti parkolóház, üzemanyag-töltő nem helyezhető el.
³ OTÉK szigorítás: Az OTÉK 16.§ (3) 2. pont szerinti termelő kertészeti építmény nem helyezhető el.

- (1) Az üdülőterület elsősorban üdülőépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A rendezési terv szerint az üdülőterület lehet:
1. hétvégházás **HÜ** jelű
 2. építésszerűen kiemelt hétvégházás **HÜ-É** jelű.
- (2) Az üdülőterületen állattartó épület az OTÉK 21.§ (3) bekezdése, valamint a helyi állattartási rendelet együttes alkalmazásával helyezhető el.
- (3) Hétvégi házas területen:⁴
1. legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületek
 2. terület rendeltetésével összhangban lévő, azt szolgáló épület
 3. sportépítmény helyezhető el.
- (4) Hétvégi házas területen csak a terület igényei szerinti parkolók és garázsok helyezhetők el 3,5 t-nál kisebb önsúlyú gépjárművek részére.
- (5) A területen egyéb közösségi, szórakoztató, kulturális épület nem helyezhető el.
- (6) Műemlék ingatlan területén az Építési Hatósági jogkört a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal gyakorolja, a szomszédos telkeken, mint műemléki környezetben a szakhatósági hozzájárulása szükséges.
- (7) A domborzati adottságok miatt a telek megközelítéséhez szükséges behajtó, kapubejárat, rézsűkialakítás, stb... csak saját telken belül létesülhet.

15.§

Építési övezetre vonatkozó előírások:

- (1) A megengedett legkisebb építménymagasság utcavonalon épületként megvalósuló építmény esetén 2,0 m.
- (2) Lejtős területen az övezetileg előírt építménymagasságot és a legmélyebb terepszinttől számított max. 5,50 m építménymagasságot kell figyelembe venni. Építmények környezetében a természetes terepalakulatot megváltoztatni nem lehet (építmények kiemelése domb építésével, feltöltéssel).
- (3) A **HÜ** és **HÜ-É** hétvégházás üdülőterületre vonatkozó övezeti előírás:

területfelhasználás	beépítési mód	maximális építménymagasság, (m)	kialakítható minimális telekterület-méret (m ²)	telkek minimális szélessége (m)	maximális beépítettség (%)	min. zöld %	szintterület sűrűség telekre
HÜ	O	3,5	400	8	8	75	0,2
	O	3,5	500	8	8	75	0,2
	O	3,5	600	10	8	75	0,2
	O	3,5	1500	18	8	75	0,2
	SZ	3,5	1200	18	4	85	0,2
HÜ-É	SZ	E*	1000	18	8	75	0,2
HÜ-É	SZ	E*	1200	18	8	75	0,2
HÜ-É	O	E*	1200	16	8	75	0,2
HÜ-É	Z	E*	1500	16	8	75	0,2

*Az építménymagasság az ajánlott tervtípusoknak megfelelő, az építménymagasságtól való eltérés legfeljebb +/-20 cm lehet.

- (4) A telek területére előírt zöldfelület legalább 30 %-át fásítva kell kialakítani.
- (5) Az **HÜ-É** jelű hétvégházás üdülőterületen a szabályzat 3. sz. mellékletét képező „ajánlati tervek” adaptációjaként tervezett épületek építhetők. Építészeti kialakításnál az alábbiak mérvadóak:

- a) A szabályzat 3.sz. mellékletét képező „ajánlati terv” (1; 2; 3) kínálata és ezek adaptációi építhetők. Telken belül legfeljebb 1 db földszintes épület létesíthető. Melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54.pontjában szereplők közül elhelyezhető: a); e); g); kerti sütő és a szabályzat ajánlati tervei között szereplő kerti tároló max 7,0 m²-es bruttó alapterülettel. Az alkalmazás során a típusoktól való eltérés a következő elemeknél engedhető meg:
- a tornác építészeti formálása változhat az egyes épületeknél (pl: oszlop, pillér keresztmetszete, áthidaló záródása, mellvéd, homlokzati tagozatok, oromfal oldalsó lezárása),
 - belső elrendezés, válaszfalak rendszere,
 - a pince kialakításának lehetősége.
- b) Az épületek formálása csak a magastetővel történhet. A tető hajlásszöge 35-45° között lehet. Általános esetben az épület hossz tengelyével párhuzamos gerincű tetőforma alakítandó ki, az oromfalas, csonkakonty jellegű homlokzati elemek szélessége egyenként legfeljebb 10 m lehet. A tetőfedés anyaga hagyományos cserép forma vagy zsup és nád lehet. (Élénk színű felületkezelte fémlemezt, azbesztcement- és műanyag hullámlemezt, bitumenes zsindelyt nem lehet használni).
- c) Az épület csak hagyományos építőanyag (kő, tégl, vakolt felület) felhasználásával készülhetnek, nem lehet faház jellegű, fémburkolatú, látszó betonfelületű. A lábazat vakolt felületű.
- d) Az épületek utólag nem bővíthetők.
- e) Kerítés utcafronton legfeljebb 1,35 m magassággal létesülhet:
- zöldkerítésként sövényként gondozva
 - látszó helyi típusú terméskő falazattal
 - vakolt téglafalazattal. Tömb belsőben csak 1,20 m magas élő sövénykerítés létesíthető, ahol tuja félék nem telepíthetők zöldkerítésként.
- f) A kapuk fából készülhetnek az épület faszerkezetével azonos felületkezeléssel és színnel.
- g) Az épületek színezésében:
- a homlokzatokon és a tagozatokon fehér, világos sárga, világos szürke, vagy drabb szín
 - fa-szerkezetek és nyílászárók a zöld, a barna, a szürke szín árnyalatai engedhetők meg.
- (5) A terven ábrázolt telekhatár a telekalakítási tervrajz készítése kapcsán a két szomszédos telek összterületének legfeljebb +/- 10%-ig változtatható a rendezési terv módosítása nélkül. A tájképi megjelenés védelme érdekében legfeljebb a 2-2 szomszédos telek összevonása engedélyezhető, 3 db vagy több telket egyesíteni nem lehet.
- (6) A **HÜ** jelű hétvégházás területen a kialakítandó építmények építésekor a 3. sz. melléklet „ajánlati terveit” javasoljuk figyelembe venni, alkalmazása nem kötelező.
- (7) A zöldfelületként kialakítandó területet elsősorban szőlő és gyümölcsös telepítésével kell megvalósítani.

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. műemlék pincesor **MP** jelű
 2. temető **TK** jelű.
- (3) A műemlék pincesor területén a pincék hagyományos gazdálkodó funkciója, múzeumi és kiállítási funkciók helyezhetők el, valamint a terület fenntartását, üzemeltetését szolgáló építmények.

⁴ OTÉK eltérés: Az OTÉK 23.§-ától megengedőbb a kereskedelmi és vendéglátó épület elhelyezése.

(4) A temető különleges területen elhelyezhető építmények:

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

(5) A rekreációs területen (volt köfajtő) sportolási célú, kulturális célú, pihenést szolgáló, valamint rendezvények lebonyolítását szolgáló építmények helyezhetők el.

(6) A műemlék ingatlan területén az Építési Hatósági jogkört a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal gyakorolja, a szomszédos telkeken, mint műemléki környezeten a szakhatósági hozzájárulása szükséges.

17.§

Építési övezetekre vonatkozó előírások:

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

(2) A MP műemléki pincesorra vonatkozó övezeti előírás:

beépítés módja	szabadonálló
min telek terület:	3000 m ²
beépítési %:	8 %
legnagyobb építménymagasság:	kialakult
legkisebb zöldfel. aránya	80 %
szingterület sűrűség	0,1.

(3) A TK temető területre vonatkozó övezeti előírás:

beépítés módja	szabadonálló
beépítési %:	5 %
legnagyobb építménymagasság:	4,5 m
legkisebb zöldfel. aránya	50 %
szingterület sűrűség telekre	0,1.

III. Fejezet

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

18.§

Általános előírások:

(1) Beépítésre nem szánt területen építmény a területekre előirt 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 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:
 - 1. Közlekedési és közmű területbe 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 az OTÉK 26.§ (1) bekezdésében meghatározott építmények és az OTÉK-tól eltérően - a kialakult állapotnak megfelelően kereskedelmi egység helyezhető 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 megnevezés	települési út kategória/kezelő	hrszt [meglévő]	közütiME szerinti út kateg.	védőtávolság	építési terület /szab. széles./
8719 jelű országos mellékút	összekötő út/ állami út	0117	K.V.B.	50-50 m	30,0 m
87127 jelű országos mellékút	bekötő út/ állami út	288; 284; 103;	B.V.d.D.	50-50 m	12,0-20,50 m
hegyvidéki főfeltáró út "tervút"	gyűjtő út	0208/3; 190/3;	K.V.C.	-	16,0 m
lakóutak	kiszolgáló út/ helyi önk. út	1308; 1287; 1259; 1256/20; 1256/7; 1256/14; 1257; 02/1; 233; 239; 273; 172; 39; 84; 40; 068/3; 150; 149; 161; 073; 063;	B.VI.d.D.	-	10,90-16,0 m
mezőgazdasági út	kiszolgáló út/ helyi önk. út	061; 1018; 062/6; 060/1; 1227; 0174; 013; 08; 012; 0139; 05/2; 09/8; 021; 020; 044; 0159; 0184; 0186; 0155; 0190/2; 0110; 082/3; 0208/1; 194/1; 193; 042;	K.VIII.C.	-	min 12,0 m
gyalogút	helyi önk. út	1310; 102;	B.X.		3,0 m

- (2) A meglévő utak OTÉK előírásától eltérő kisebb szélességéből adódóan kártérítési igény a közútkezelője felé nem érvényesíthető.
- (3) A közmű terület közművekhez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgáló terület. Építményeket szabadon álló módon kell elhelyezni. Maximális építmény magasság 4,5 m.
- (4) 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 közműüzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben és magánterületen szolgalmi 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 meglévő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző építéseknél a meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezését ágazati előírások szerint kell kivitelezni.
- (4) A meglévő 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 meglévő 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. Az *üdülőterületek és az idegenforgalmi különleges területek* kivételével 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 céljából szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó, vagy gazdasági célú tevékenységre szolgáló új épület elhelyezése, ill. meglévő 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 csak vezetékes energiahordozóval engedélyezhető.

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 céljából 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 közcsontrára való rákötésre kötelezni kell.
 - Foghíjként beépítésre kerülő jelenleg közcsontra hálózattal rendelkező környezetben fekvő lakótelek beépítésére építési engedély csak a közcsontra 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 közcsontra hálózatra közvetlenül, vagy a csatornahálózat továbbépítésével csatlakoztatható. Használatbavételi engedély feltétele a közcsontra csatlakozás megléte!
 - A település beépítésre nem szánt területén elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket ha:
 - a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 5 m³-t, a közcsontra hálózathoz csatlakozni 100 m-en belül nem tud, akkor engedélyezhető közműpótló berendezés alkalmazása. A térség közcsontra hálózata kiépítéséig, a szennyvizeket szigorúan -ellenőrzött- zárt szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítani. Ha a közcsontrahálózat kiépítése a beépítésre nem szánt területet 100 m távolságon belül megközelíti, akkor az érintett ingatlanokat kötelezni kell a közcsontrára való rákötésre.
 - a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a 5 m³-t, a közcsontra 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 határfokot 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 közcsontrára 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 zárt csapadékvíz-elevezetésre kell átépíteni. Új lakóterületek kialakításakor javasolt a zárt rendszerű kialakítás. A **Domokos dűlőben** kialakítandó üdülőterületen zárt csapadékvíz-elevezetés kell létesíteni! 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 végbefogadóig 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 befogadóig.

- (21) A Cák-patakon tervezett záportározó helyét az érintett természetvédelmi hatósággal együtt kell kijelölni.

Villamosenergia ellátás

- (22) Az középfeszültségű 20 kV-os oszlopokra fektetve épített villamoshálózatokról szóló előírásokat, az MSZ 151 sz. szabvány szerint rögzített biztonsági övezetét szabadon kell hagyni.
- (23) Községesztetikai, 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 Nyugati kertalja dűlőben húzódó 20 kV-os középfeszültségű leágazást. A Domokos dűlőben kialakítandó hétvégi ház üdülőterületet **földkábeles** középfeszültségű hálózattal kell megtáplálni, és a kisfeszültségű, közvilágítási hálózatot földkábelrel **kell** kialakítani.
- (24) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.

Földgázellátás

- (25) A települést ellátó középnyomású vezetékek helyét és ágazati előírás szerinti biztonsági övezetét szabadon kell hagyni. Azt érintő tevékenység csak a szolgáltató hozzájárulásával engedélyezhető. A községen belüli gázelosztás jellemzően középnyomáson megoldott, új utcák szabályozási szélességét ennek megfelelően kell alakítani.
- (26) Középnyomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetőek el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetőek.

Távközlés

- (27) Községrendezési szempontból a távközlési hálózatot létesítésekor ill. rekonstrukciójakor földkábelbe ill. alépítménybe helyezve föld alatt vezetve kell építeni. Nem létesíthető földfeletti vezetés a Domokos dűlőben kialakítandó hétvégi ház üdülőterületen, valamint ezen üdülőterület és a mai község közötti összeköttetésen.

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:

1. közpark

KP jelű

2. közkert **KK** jelű
 3. korlátozottan látogatható zöldterület **ÜKP** jelű övezetbe sorolja.
- (4) A **KP** jelű zöldterületi park 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.

- (5) A **KK** jelű zöldterületi közkert övezetben csak annak rendeltetését szolgáló:

1. sportolási, testedzési célú
- 2.pihenést szolgáló
- 3.a terület fenntartását szolgáló
- 4.szobor, dísz tárgy
- 5.reklám

célú építmények helyezhetők el, az övezet területének legfeljebb 2 %-os beépítésével.

- (6) Az **ÜKP** jelű korlátozottan látogatható üdülőterületi zöldterület övezetében:

- 1.pihenést szolgáló
2. sportolási, testedzési célú
- 3.a terület fenntartását szolgáló
- 4.szobor, dísz tárgy

célú építmények helyezhetők el, az övezet területének legfeljebb 0,5 %-os beépítésével. Az övezet területe elsősorban a vele határos hétvégi ház üdülőterület kiszolgálását szolgálja.

- (7) A területfelhasználási egység területén épületek szabadonálló beépítési módon helyezhetők el.
 (8) 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 rendeltetésű | E jelű |
| 2. védelmi /védő és védett/ rendeltetésű | VE jelű. |
- (3) Gazdasági célú **E** jelű erdőterületek erdőművelés és vadgazdálkodás céljára és az ezeket szolgáló építmények elhelyezésére kijelölt területek.

Ha a terület nagysága a 100.000 m²-t meghaladja, az övezetben

- 1.erdő fenntartás
- 2.vadgazdálkodás
- 3.védelem
- 4.szállítás
- 5.turistaház, pihenő

⁵ OTÉK szigorítás: Az OTÉK 27.§ (1) bekezdéstől eltérően magántulajdonú terület is lehet.

- rendeltetési egységek helyezhetők el, legfeljebb a terület 0,5 %-ának beépítésével. Épületet, építményt elhelyezéséhez az illetékes hatóság előzetes engedélyét be kell szerezni.
 (5) Épületek a telken szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el, építménymagasság a magaslesek és egyéb toronyszerű műtárgyak kivételével a 7,0 m-t nem haladhatja meg.
 (6) Védelmi célú erdőterületek elsődlegesen táj-és természetvédelmét (Kőszegi Tájvédelmi Körzeten), valamint a lakóterület védelmét szolgálja a 068/14 hrsz védő rendeltetésű erdő.
 (7) Védelmi rendeltetésű erdőterületen építményt elhelyezni nem szabad.

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 **ÁM** általános
- 1.2 **KEM** kertes
- 1.3 **FM** farm
- 1.4 **KOM** korlátozott funkciójú mezőgazdasági.

- (3) 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.
 (4) Az övezetekben nagy létszámú és hígtrágyás állattartó telep a lakott vagy tervezett lakóterületektől minimum 1000 m-re létesíthető.
 (5) Cák község igazgatási területén birtoktest és birtokközpont nem alakítható ki.

25.§

- (1) **Általános mezőgazdasági** (árutermelő) övezetben **ÁM**:

- Beépíthető telek területe szántó, gyp, kert művelési ág esetén:

lakóépület:	min. 10 ha telekterület esetén
gazdasági épület:	min. 5 ha telekterület esetén.

- Beépíthető telek területe szőlő, gyümölcs művelési ág esetén:

lakóépület esetén:	min. 3000 m ² telekterület esetén
gazdasági épület:	min. 1500 m ² telekterület esetén.

A tervezett záportároló területe nem építhető el!

- Beépítettség max 3 %, de gazdasági épület maximális alapterülete telkenként max. 500 m², lakóépület alapterülete max. 200 m² 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). Az épületeknek a környezetükhöz illeszkedő színben kell megjelenniük.

- Beépítési mód szabadon álló, előkert min. 10,0 m.

(2) **Kertes** mezőgazdasági övezet területe **KEM**:

- Beépíthető telek területe:

lakóépület:	nem építhető
gazdasági épület:	csak szőlő, gyümölcsös művelési ággént nyilvántartott és ténylegesen úgy használt területen, min. 720 m ² telekterület esetén.

- Beépítettség max 3 %, maximum egy 90 m²-es alapterületű épület (+ földdel borított pince) építhető 35-45°-os tetőhajlásszöggel.

- Kilátásvédelmi övezetben építmény nem építhető.

- Megengedett legnagyobb építmény magasság max. 4,5 m, ahol a legmélyebb terepszinttől az építménymagasság legfeljebb 5,5 m lehet

- Beépítési mód szabadon álló, előkert min. 10,0 m, oldalkert minimum 2,0 m. A szomszédos telkeken álló épületek között min 6,0 m távolságnak kell lenni.

- Toronyszerű létesítmény vagy tetőkialakítás nem megvalósítható!

(3) **Farm gazdasági mezőgazdasági** övezet **FM**:

- Beépíthető telek területe bármely művelési ág esetén:

lakóépület esetén:	min. 6000 m ²
gazdasági épület:	min. 1500 m ²

- Beépítettség max 5 %, de a lakóépület alapterülete max. 200 m² lehet.

- Megengedett legnagyobb építmény magasság 7,5 m.

- Beépítési mód szabadon álló: előkert min. 10,0 m.

- Zöldfelületi arány: min 80 %.

- Toronyszerű létesítmény vagy tetőkialakítás nem megvalósítható!

(4) **Korlátozott funkciójú** mezőgazdasági övezet területe **KOM**:

- Beépíthető telek területe:

lakóépület:	nem építhető
gazdasági épület:	min 5 ha esetén csak ideiglenes jelleggel a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával

- Beépítettség max 3 %, maximum egy 90 m²-es alapterületű épület (+ földdel borított pince) építhető 35-45°-os tetőhajlásszöggel, max. 4,5 m építménymagassággal, ahol a legmélyebb terepszinttől az építménymagasság legfeljebb 5,5 m lehet.

- Beépítési mód szabadon álló, előkert min. 10,0 m, oldalkert minimum 2,0 m. A szomszédos telkeken álló épületek között min 6,0 m távolságnak kell lenni.

(4) 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.

Egyéb rendeltetésű terület

26.§

(1) Az övezet jele **VT**.

(2) Az övezetbe az OTÉK 30.§(1) leírt területek tartoznak és (2) bekezdésében rögzítetteknek megfelelő építmények helyezhetők el.

(3) Az építmények elhelyezésénél, és kialakításánál a Vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény, továbbá a 120/1999.(VII. 6.) és 46/1999. (III.18.) Korm. rendeletek rendelkezéseit kell figyelembe venni.

Zöldfelületek, természetvédelem

27.§

(1) A rendelet 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-védelmi 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 rendeletek előírásai vonatkoznak.

(5) A zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapítása a 8/2002.(III.22.) KöM-EüM együttes rendelet 1-5. számú mellékleteinek figyelembevételével kell meghatározni.

Közlekedéstől származó zajterhelési határértékei zajtól védendő területeken:

Sor-szám	Zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az LAM,kő 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; repülőtér, illetve helikopterállomás, -leszállóhely mentén		autópálya; autótűt; I. rendű főút; II. rendű főút; autóbusz-pályaudvar; vasúti fővonal és pályaudvara; repülőtér, illetve helikopterállomás, -leszállóhely mentén	
		nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
1.	Üdülőterület, védett természeti terület kijelölt része	45	35	50	40	55	45	60	50
2.	Falusias lakóterület	50	40	55	45	60	50	65	55
3.	Vegyes terület	55	45	60	50	65	55	65	55
4.	Különleges terület	60	50	65	55	65	55	65	55

- (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.
- (11) Az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendeletet a változásokhoz kell igazítani.

Örökségvédelem

29.§

Az épített környezet védelméhez kapcsolódó építési szabályok:

(1) Régészetiileg feltételezett lelőhely:

⇒ Doroszlói-patak menti Pogány rét 099/2 hrsz.

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 tololappal,

- TILOS a felső földréteg letermelése.

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

(3) Örökségvédelem szempontjából műemléki védelmet élvez vagy az alá vonandók a következők:

- | | | | |
|--------------------------|-------------------------|--------|------------|
| • Gesztenyész 3. | Műemlék | (7640) | 1286 hrsz; |
| • Gesztenyész 4. | Műemlék | (7641) | 1286 hrsz; |
| • Gesztenyész 5. 6. | Műemlék | (7642) | 1286 hrsz; |
| • Gesztenyész 28. | Műemlék | (7643) | 1286 hrsz; |
| • Gesztenyész 29. | Műemlék | (7644) | 1286 hrsz; |
| • Gesztenyész 30. | Műemlék | (7645) | 1286 hrsz; |
| • Gesztenyész 31. | Műemlék | (7646) | 1286 hrsz; |
| • Gesztenyész 32. | Műemlék | (7647) | 1286 hrsz; |
| • Gesztenyész 33. | Műemlék | (7648) | 1283 hrsz; |
| • Petőfi Sándor utca 39. | Műemlék | (9388) | 211 hrsz; |
| • Gesztenyész | Műemlékké nyilvánítandó | | 1306 hrsz; |
| • Gesztenyész | Műemlékké nyilvánítandó | | 1304 hrsz; |
| • Gesztenyész | Műemlékké nyilvánítandó | | 1294 hrsz; |
| • Gesztenyész | Műemlékké nyilvánítandó | | 1292 hrsz; |
| • Gesztenyész | Műemlékké nyilvánítandó | | 1278 hrsz; |
| • Gesztenyész | Műemlékké nyilvánítandó | | 1284 hrsz; |

(4) Helyi értékvédelmi területté nyilvánítandó a jelölt módon a Fő utca vonala, amelyre az alábbi szabályok vonatkoznak:

- védelem hatálya a 39 hrsz út, 4 hrsz, 068/19-068/13 hrsz út, 289/13-210 hrsz és 06 hrsz közötti területre a 234-207 hrsz-ig, a 211-214 hrsz-ig, a 148/1-127 hrsz-ig és a 104-125 hrsz-ek által határolt területekre terjed ki
- a területen csak okleveles építészmérnök, illetve építész vezető tervező végezhet felelős tervező munkát
- helyi védelem alatt területen 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 készíthető
- toronyszerű tetőkialakítás nem megvalósítható,
- hullámpala, zsindey, 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 létesíthető, zsalu létesítése javasolt,
- utcai homlokzaton erkély, loggia nem létesíthető,
- a homlokzaton a kialakult helyi építészeti hagyományokkal összhangban lévő párkány, tagozat létesíthető, a meglévő megtartandó,
- közterületeket, azok burkolatát, bútorzatát a kialakult környezeti kép jellegzetességeinek és karakterének megtartásával kell kialakítani
- színezés megváltoztatásával járó, homlokzatot érintő munkák esetén a színezésre vonatkozó javaslatot (színvázlatot) a szomszédos épületek feltűntetésével 1 példányba mellékelni kell
- a helyi védetté nyilvánítást az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

- (5) A helyi építészeti értékek védelmének megvalósulását a megalkotandó helyi önkormányzati rendelet határozza meg.
- (6) A település teljes igazgatási területén óriásplakát (multireklám) elhelyezése tilos.

Településrendezési kötelezések

30.§

- (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.
- (2) A beültetési kötelezettség hatálya alá az alábbi telkek Szabályozási Terven meghatározott területei tartoznak:
- 060/4; 060/2 hrsz telkeken 15 m szélességben
 - 060/3 hrsz telken 20 m szélességben.
- (3) A beültetési kötelezettség alá eső területen az alábbi minimális növényzetet kell biztosítani:
- terület gyepesítését,
 - a telepítési sávban gyümölcs vagy más fafajokkal megvalósítandó növénytelepítés.
 - A 060/3 hrsz telken a növényállomány kialakításánál a kilátás védelme érdekében az alacsony növésű - elsősorban bokrokat, cserjéket kell előnybe részesíteni.
- (4) Az ültetést a használatbavételig kell elvégezni ültetési terv alapján.

Védőtávolságok

31.§

- (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:
- 20 kV-os távvezeték mentén 3-3 m,
 - középnyomású D90 átmérő feletti gázvezeték mentén 5-5 m, D90 átmérő alatt 4-4 m
 - 8719 j. összekötő út lakott területen kívüli szakaszán úttengelytől 50-50 m,
 - vízfolyások part éleitől (Doroszlói-patak, Cáki-patak, Gesztenyész-patak) 6-6 m,
 - önkormányzati kezelésű árkok part éleitől 3-3 m (Pince ér),
 - az állattartó telepek védőtávolságát a 21/2001.(II.14.) Korm. rendelet 2. sz. melléklete szerint kell meghatározni,
 - KOM jelű mezőgazdasági terület határától számított 50,0 m-en belül a természeti hatóságot, mint szakhatóságot be kell vonni az építési engedélyezésbe,
 - szennyvízelvezetéshez kapcsolódó építmények környezetében az OTÉK Függeléke az irányadó.
- (3) Közutak 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

32.§

- (1) Cák község Szabályozási Terve az alábbi tervlapokat tartalmazza, azokat a Helyi Építési Szabályzattal együtt kell alkalmazni:
- Cák község 11.Szabályozási Terv Belterület jóváhagyandó M=1 : 2 000
 - Cák község 12.Szabályozási Terv Külföldi terület jóváhagyandó M=1 : 20 000
- 017/00 munkaszám.
- (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 2002. szeptember 15-én lép hatályba.

Cák, 2002. augusztus 13.



**1.sz. melléklet a belterület határáról
valamint
a belterületbe vonandó telkek helyrajzi számáról**

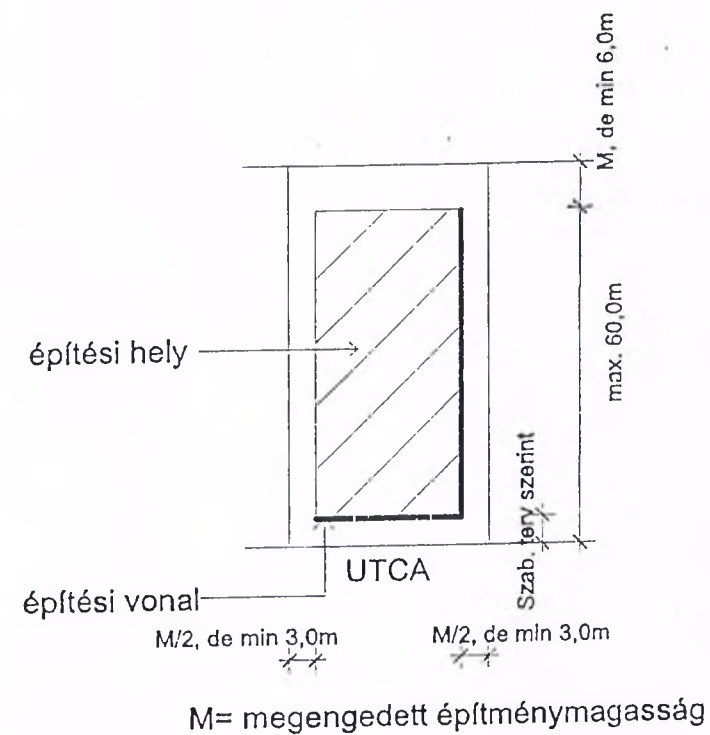
A belterület határát a következő határok alkotják:

ÉK-ről indulva - a Domokos dűlőben - 017 hrsz út mellől D felé a 063 hrsz-ig, majd Ny felé fordulunk, onnan a 064/4 hrsz-ből kialakítandó üdülőterületet és sportpályát megkerülve halad a Cádi-patakig, onnan a 291 hrsz telket megkerülve, majd 070/2 hrsz telket körüljárva megyünk. A 40 hrsz mentén megyünk tovább a 068/19 hrsz telket megkerülve, majd a 068/21 hrsz telket megkerülve és D-nek fordulva a 289/3 hrsz telek D-i sarokpontjáig jutunk el. Innen a 014/4 É-i határa mentén, majd a 06 hrsz É-i határát követve a 05/2 hrsz-i jutunk, innen a 221 hrsz-t a tervezett belterület bővítés mentén érjük el, majd a 03/4/3/2 hrsz telkekből leválasztandó telekrészek mentén a 0173 hrsz út É-i határáig érünk el. Az 1307 hrsz árok D-i oldalán haladunk a 206 hrsz-ig, onnan É-i irányba a 172 hrsz és 171/1 hrsz-t körüljárva jutunk el a 1289 és 1288/2 hrsz telek É-i határán megyünk tovább a 161 hrsz telkig. Innen a 0155 hrsz út, majd a Szőlőhegy dűlő 0154/3-0154/6 hrsz D-i oldalán, majd a 0152D-i oldalán jutunk el Fő utca végéhez. Itt a 075 hrsz parkot körüljárva a 073 és 061 hrsz út oldalán a kerékpárutat követve, majd a 060/1 hrsz D-i határán jutunk el a kiindulási pontig.

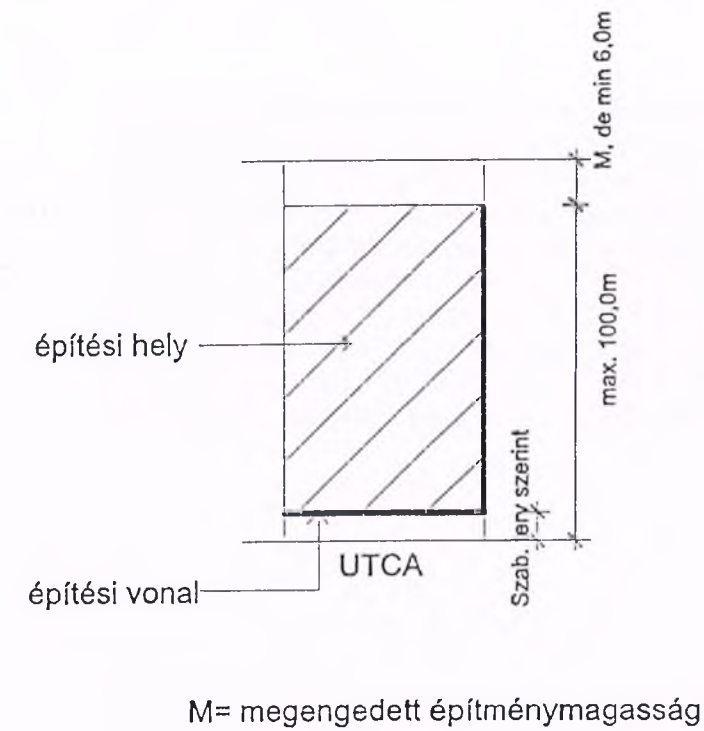
A belterületbe vonandó telkek helyrajzi száma:

060/2 hrsz egészben
060/4 hrsz egészben
063 hrsz egészben
064/4 hrsz részben
070/2 hrsz egészben
068/19 hrsz egészben
068/21 hrsz egészben
068/6 hrsz egészben
068/3 hrsz részben
03/13 hrsz részben
03/26/27/28/29 hrsz részben
03/2/3/4 hrsz részben.

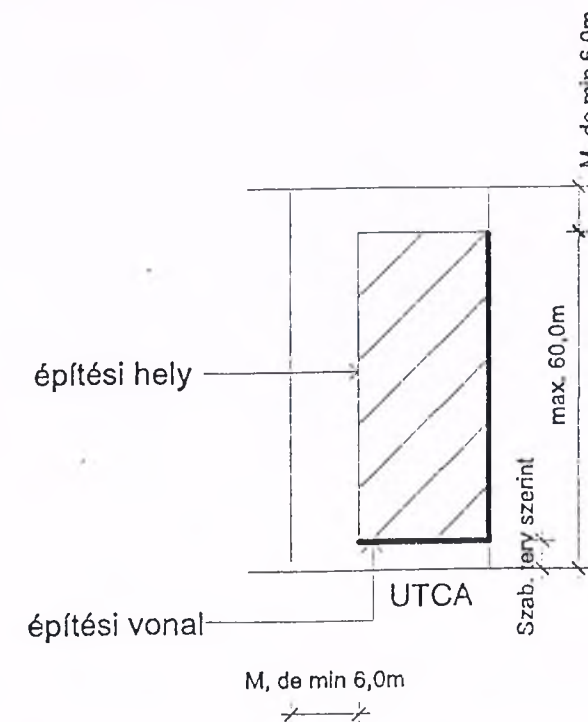
SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉS



ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉS



OLDALHATÁRONÁLLÓ BEÉPÍTÉS



Lakóépülettől különállóan épített önálló rendeltetési egység a lakóháztól min 6,0m távolságban az építési helyen létesíthető!

Cák község Önkormányzati Képviselő-testületének
8/2013.(V.30.). önkormányzati rendelete
Cák Község Szabályozási tervének jóváhagyásáról, valamint Helyi Építési
Szabályzatáról szóló 4/2002. (VIII.13.) önkormányzati rendelet módosításáról

Cák Község Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Önkormányzat) az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében Magyarország helyi önkormányzatairól szóló, 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott helyi önkormányzati feladatában eljárva, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény 7. § (3) és 13. §(1) bekezdése (a továbbiakban: Étv.) Cák Község Szabályozási tervének jóváhagyásáról, valamint Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2002. (VIII.13.) önkormányzati rendeletét (továbbiakban: Rendelet) az alábbiak szerint módosítja:

1. §

A Rendelet 4.§ (2) bekezdésének 4. pontja a következő 4.3. alponttal egészül ki:
„4.3. lovassport és lovas turizmus számára kijelölt terület LS jelű”

2. §

A Rendelet 16.§ (2) bekezdése a következő 3. ponttal szerint egészül ki:
„3. lovassport és lovas turizmus számára kijelölt terület LS jelű”

3. §

A Rendelet 16.§ a következő (7) bekezdéssel egészül ki:
„(7) Az LS jelű övezet lovassport, lovas turizmus területe. A területen önálló vagy vegyes rendeltetésű épületben az alábbi rendeltetési egységek helyezhetők el:

- a) állattartás célját szolgáló létesítmény
- b) sportlétesítmény
- c) vendéglátó egység
- d) kereskedelmi szálláshely
- e) kereskedelmi, szolgáltató egység
- f) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára lakás, lakóépület
- g) a rendeltetésszerű működéshez szükséges egyéb építmények”

4. §

A Rendelet 17.§ a következő (4) bekezdéssel egészül ki:
„(4) Az LS jelű lovassport, lovas turizmus területére vonatkozó övezeti előírások:

beépítés módja:	szabadonálló
min. telekterület:	2000 m2
beépítési százalék:	15 %
max. építménymagasság:	6,5 m
min. zöldfelület:	55 %

- a) A zöldfelület számításánál a vízáteresztő felületeket (kavics, homok stb.) max. 75 %-ban lehet figyelembe venni.

- b) Az övezetben, az ültetési kötelezettség (cserje- és lombkoronaszint) területén 30 m²-ként egy nagy lombkoronát növesztő fa ültetése kötelező, annak megléte a használatba vételi engedély megadásának feltétele. Az ültetési kötelezettséggel terhelt területet az övezeti előírások számításánál figyelembe lehet venni, a területen át a telkek megközelítése biztosítható.
- c) A belső főbb közlekedési utak mellett fasor telepítése kötelező.
 - d) Az országos mellékút mellett kettős fasor telepítése kötelező a terület beépítésének ütemében.
 - e) A parkolók fásítása kötelező. A parkolókat a terepszintekhez igazodva kell elhelyezni.
 - f) Az országos mellékút védőtávolságán belül építmény elhelyezéséhez a közútkezelő hozzájárulása szükséges.
 - g) Az épületek terepre helyezését közel egyenlő mértékű bevágással és feltöltéssel kell kialakítani.
 - h) A területen az épületeket a tájba illesztve, elsősorban hagyományos építőanyagokat használva kell elhelyezni. A területen elhelyezett épületegyüttes több épülettömre tagozódjon. Az épületek színezésénél a harsány, élénk színeket kerülni kell, a természeti környezettel harmonizáló színhasználatot kell alkalmazni.
 - i) Az övezet területén építési engedélyhez a területileg illetékes tervtanács hozzájáruló állásfoglalása szükséges.
 - j) Az övezetben az építési engedélyhez a tájba illesztést és az épületet bemutató látványterv készítése kötelező.
 - k) Az övezeten belül a kifeszültségű hálózatot földkábelrel kell kiépíteni.
 - l) A területen a tűzjelzést, a szükséges oltóvíz mennyiséget, a tűzoltási útvonalat és területet biztosítani kell.”

5. §

A Rendelet 21.§ (6) bekezdésének a) pontja helyébe a következő a) pont lép:

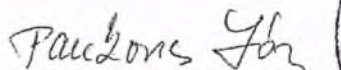
„ a) közműves ivóvíz szolgáltatás, vagy a vízi közmű közterületi kiépítéséig az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvíz ellátás biztosított”

6. §

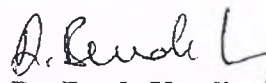
(1) Ez a rendelet 2013. július 1. napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépése után indult ügyekben kell alkalmazni.

(2) Ez a rendelet 2013. július 2. napján hatályát veszti.

Cák, 2013. május 30.


(: Paukovics Józsefne :)
polgármester




(: Dr. Bende Katalin :)
aljegyző

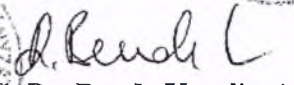


Kihirdetési záradék:

Ez a rendelet 2013. május 30. napján kihirdetésre került.

Köszegszerdahely: 2013. május 30.




(: Dr. Bende Katalin :)
aljegyző