

# Kőszegszerdahely község

Szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítása

Elfogadott tervdokumentáció!



Megrendelő:



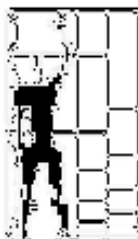
**Kőszegszerdahely Község  
Önkormányzata**

9725 Kőszegszerdahely, Kossuth u. 5.

Tel.: +3694/563-472

E-mail: [koszegszerdahely@t-online.hu](mailto:koszegszerdahely@t-online.hu)

Tervező:



**MODULOR**

**Tervező és Mérnöki Szaktanácsadó Kft**  
9700 Szombathely, Szt. Flórián krt. 2.

Tel/fax.: +3694/509-244

E-mail: [modulor.gergye@t-online.hu](mailto:modulor.gergye@t-online.hu)

**2012. december 28.**  
**MODULOR Kft**



GYŐR-MENFŐCSANAK MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

ÉPÍTÉSÜGYI HIVATAL  
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

Cák, Kőszegszerdahelyi, Kőszegszerdahelyi	
KÖRJELENY	
Ért.	2012. november 29.
Szám	506-28/2012. dr. B.K.
Ügyintéző	Melléklet:

Iktatószám: VIII-D-001/343-4/2012.

Ügyintéző: Gyárfás Henriett  
Telefon: (96) 517-004

Tárgy: Kőszegszerdahely helyi építési  
szabályzatának és szabályozási  
tervének módosítása

Mellékletek: -

Hiv. szám: 506-27/2012.

Takács Péter  
polgármester

Kőszegszerdahely Község Önkormányzata

**KŐSZEGSZERDAHELY**

Kossuth u. 5.  
9725

Tisztelt Polgármester Úr!

A MODULOR Tervező és Mérnöki Szaktanácsadó Kft. által „Kőszegszerdahely község Szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítása” címen 2012. november 13-án készített dokumentációjával kapcsolatos megkeresésére - az épített környezet alakításáról és védelméről szóló - 1997. évi LXXVIII. tv. (Étv.) 9.§. (6) bekezdése alapján az alábbi záró véleményt adom:

A termódosítás előző eljárási lépései során keletkezett előzmény iratokat áttekintettem, megállapítottam, hogy a terv egyeztetése a fent hivatkozott jogszabályban foglaltaknak megfelelően történt, továbbá az érintett államigazgatási szervek véleményét a tervezés folyamán figyelembe vették, a tervekbe beépítették.

**A terv képviselőtestület elé terjesztése ellen kifogást nem emelek.**

Felhívom Polgármester Úr figyelmét az Étv. 9.§-ának alábbi rendelkezéseire:

„(7) A településrendezési eszköz a (2)-(6) bekezdésben előírt véleményeztetési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadható el. A helyi építési szabályzat és a településrendezési tervek - a 9/A. és 9/B. §-ban meghatározott esetek kivételével - legkorábban az elfogadásuktól számított 30. napon léptethetők hatályba.

(8) A polgármester (főpolgármester) az elfogadást követően 10 munkanapon belül gondoskodik a helyi építési szabályzat, a településrendezési tervek és a beérkezett vélemények figyelembe nem vétele indokolásának - amennyiben ennek az információtechnológiai feltételei fennállnak, az önkormányzat honlapján való - közzétételéről.

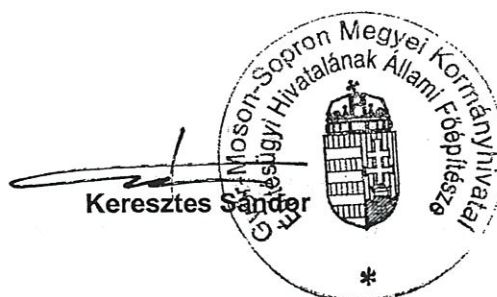
A polgármester (főpolgármester) az elfogadást követően 10 munkanapon belül megküldi a helyi építési szabályzatot, a településrendezési terveket és a beérkezett vélemények figyelembe nem vételének indokolását az azok véleményezésében részt vett államigazgatási szerveknek és szakmai vizsgálat céljából az állami főépítésznek. „

Emlékeztetem, hogy záró véleményemet az 1997. évi LXXVIII. tv. 9.§ (6) bekezdésében foglaltak szerint a döntésre jogosult testülettel ismertetni kell.

A dokumentációt részemre 1-1 papíralapú, illetve elektronikus adathordozón rögzített (PDF formátumú) példányban, a tervlapokon vonatkozó *rendelet, vagy határozat számát föltüntetve és azt a jegyző által hitelesítve* kérem megküldeni. Emlékeztetem arra is, hogy a jóváhagyott, teljes tartalmú dokumentációt megőrzésre a VÁTI Nonprofit Kft. Országos Dokumentációs Központja (1111 Budapest, Budafoki út 59.) rendelkezésére kell bocsátani.

Győr, 2012. november 26.

Üdvözlettel:



## **Kőszegszerdahely** KÖZSÉG

### **SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS**

**Megbízó:** Kőszegszerdahely Község Önkormányzata  
9725 Kőszegszerdahely, Kossuth u. 5.

**Generáltervező:** MODULOR Mérnöki és Szaktanácsadó Kft.  
9700 Szombathely, Szt. Flórián krt. 2.

Felelős tervező:

Gergye Péter  
TT/1 18-0204/2011

Közlekedéstervező:

Tóth Attila Gábor  
TP-Terv Kft  
TRk-T 01-10559  
KÉ-T 01-10559

Energiagazd. tervező:

Tel.rend. vízi közmű  
Tel. rend. energia közmű:

Lőrincz Imre  
IMPI KFT  
TV-T 180031  
TE-T 180031

Környezetvédelem,  
tájrendezés tervező:

Szily Adrien  
magántervező  
okl. táj- és kertépítész  
TK/1 18-0055

Ügyvezető igazgató:

Gergye Péter  
MODULOR KFT

## **TARTALOMJEGYZÉK**

### **Kőszegszerdahely község szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosításához**

#### **Településfejlesztési döntés – Határozat kivonat**

##### **1. Módosítás indoklása**

##### **2. Új általános mezőgazdasági terület alövezet kijelölése:**

##### **3. Közművesítés**

##### **4. Közlekedés**

##### **5. Tájrendezés, környezetalakítás, biológia aktivitás érték számítás**

###### **5.1. Tájrendezés**

###### **5.2. Környezetalakítás**

###### **5.3. Biológia aktivitás érték számítás**

##### **6. Örökségvédelem**

#### **Mellékletek:**

##### **1.sz. melléklet:**

- Hatályos Településszerkezeti terv (külterület) kivonata
- Hatályos Szabályozási terv (külterület) kivonata

##### **2. számú melléklet Fotódokumentáció**

#### **7. Helyi építési szabályzat – módosító rendelet**

- |   |            |
|---|------------|
| 11. Szabályozási terv módosítása Belterület | M 1:2500   |
| 12. Külterület szabályozási terv módosítása | M 1:20 000 |

## **Szabályozási terv módosításának leírása**

## 1. Módosítás indokolása

Kőszegszerdahely község Önkormányzatának 39/2012.(V.17.) számú határozata alapján megkezdte a község belterületétől délre fekvő 054/1 – 054/15 hrsz tömbterületre a szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítását. A módosítást az tette szükségessé, hogy a nevezett Má általános mezőgazdasági területe övezetében fekvő terület hatályos építési szabályozása alapján új beépítés elhelyezésére mezőgazdasági területen nincsen mód. A hatályos építési szabályozást oly módon egészítjük ki, hogy új övezetet létrehozva a 054/1 – 054/15 hrsz ingatlanok közötti területen biztosítjuk a beépítés lehetőségét legalább 10.000 m<sup>2</sup>-t meghaladó telekterület esetében.

### Kőszegszerdahely községre készült és hatályos lévő rendezési tervek:

- a.) Kőszegszerdahely község Önkormányzata 1/2003.(I.29.)sz. Képviselő-testületi határozattal fogadta el a Településfejlesztési Konceptiót. A koncepció módosítása nem volt szükséges, mert szerkezeti tervi változás nem történt.

### Változatlan marad a Településszerkezeti terv:

- a.) Kőszegszerdahely község Településszerkezeti terve /MODULOR Kft/ a 41/2003. (XII.21.) sz. határozattal került elfogadásra. Jelen módosítás területfelhasználás változás hiányában ezen településrendezési eszközt változatlanul hatályban hagyja.
- b.) Módosítani kell az alábbi HÉSZ rendelet normaszövegét:
- Kőszegszerdahely község Szabályozási terve és Helyi építési Szabályzata / MODULOR Kft / 11/2003. (XII.21.) sz. rendelettel került elfogadásra. Módosítására a 7/2012.(V.18.) önkormányzati rendelet elfogadásával került sor. A szabályozási terv és helyi építési szabályzat kiegészítése ezen településrendezési eszközök kiegészítését jelentik.

Kőszegszerdahely község Önkormányzati Képviselő-testülete az alábbi településfejlesztési döntést hozta a hatályban lévő szabályozási terv és helyi építés szabályozási előírások módosításának tekintetében:

**39/2012.(V.17.) számon elfogadva.**

A településrendezési terv nem tartalmazhatja még az Országos Területrendezési terv és Vas megyei területrendezési terv előírásait, ezért a szabályozási tervi változással érintett, továbbra is külterületben maradó 054/1 – 054/15 hrsz mezőgazdasági földrészletek vonatkozásában a megfelelést vizsgáljuk.

## 1.2. Területrendezési tervek településrészt érintő elemei

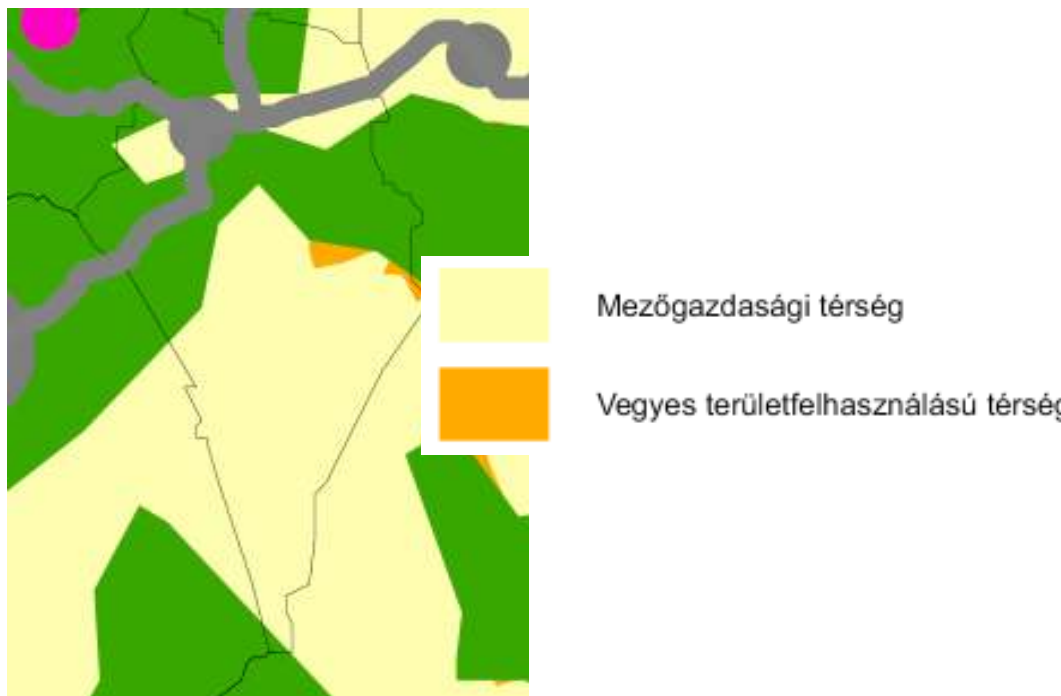
Kőszegszerdahely község déli oldalán fekvő külterületi tervezési területet érintő országos és térségi fejlesztési elképzelések, övezetek, elképzelések vizsgálatát elvégeztük, amelyet az tett szükségessé, hogy a hatályos rendezési terv elfogadását követően léptek életbe, illetve módosultak a országos és megyei területrendezési tervek.



Az **Országos Területrendezési Terv** (2003. XXVI. Tv.) (továbbiakban: OTrT) a község környezetére vonatkozó övezeti rendszereket és infrastrukturális rendszereket határoz meg és határol le:

**a. Az Ország Szerkezeti Terve**

A tervezési terület az OTTrT alapján mezőgazdasági térségben helyezkedik el. A területfelhasználása a terület jelenlegi mezőgazdasági célú hasznosítása és rendezési tervi besorolása a jövőben is változatlan marad.



**Országos Területrendezési Terv- Az Ország Szerkezeti terve**

**b. Országos jelentőségű tájképvédelmi terület**

A község területe az országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezetébe tartozik. Az övezet lehatárolását a Vas megyei területrendezési terv pontosította.



**Országos Területrendezési Terv 3/5. sz. melléklet – Országos jelentőségű tájképvédelmi terület**

OTRT „14/A. § (1) Az országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezetben csak olyan kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategória jelölhető ki, amely a kijelölés alapjául szolgáló tájképi értékek fennmaradását nem veszélyezteti.

(2) Az övezetbe tartozó település településszerkezeti tervében csak olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, továbbá helyi építési szabályzatában és szabályozási tervében csak olyan építési övezet és övezet hozható létre, amely a kijelölés alapjául szolgáló tájképi értékek fennmaradását nem veszélyezteti.

(3) Az építési övezetre vagy övezetre vonatkozóan meg kell határozni az ott elhelyezett építmények tájba illesztésére vonatkozó szabályokat, ennek ellenőrzéséhez a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveihez külön jogszabályban meghatározott látványtervet is kell készíteni.

(4) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

(5) Az övezetben közművezetéseket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a tájképvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni.”

### c. Együtt tervezhető térségek területe

A község a Szombathely-Kőszeg agglomerációs térség részeként az OTRT által az együtt tervezhető térségek övezetébe sorolja. Jelen szabályozási terv módosítás csekély hatása alapján nem igényli a többi településsel közös rendezési terv, térségi terv elkészítését.

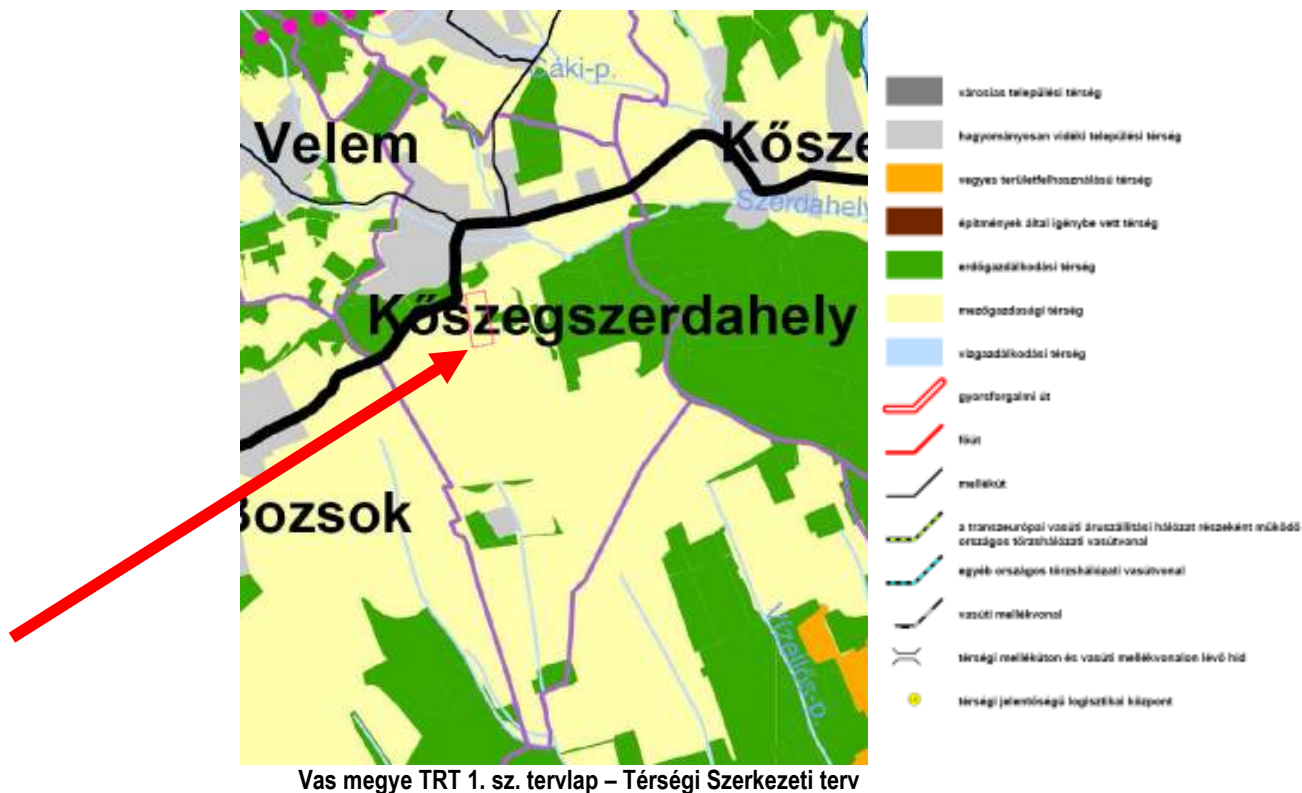


Országos Területrendezési Terv 3/10. sz. melléklet – Együtt tervezhető térségek területe

### 1.3. Vas megyei Területrendezési terv

**Vas megye területrendezési terve** (PESTTERV 2010. november 26-án elfogadva) a község területén az alábbi fejlesztéseket határozza el, illetve figyelembe veendő meglévő-megmaradó állapotot rögzíti:

#### A) Területrendezési tervlap



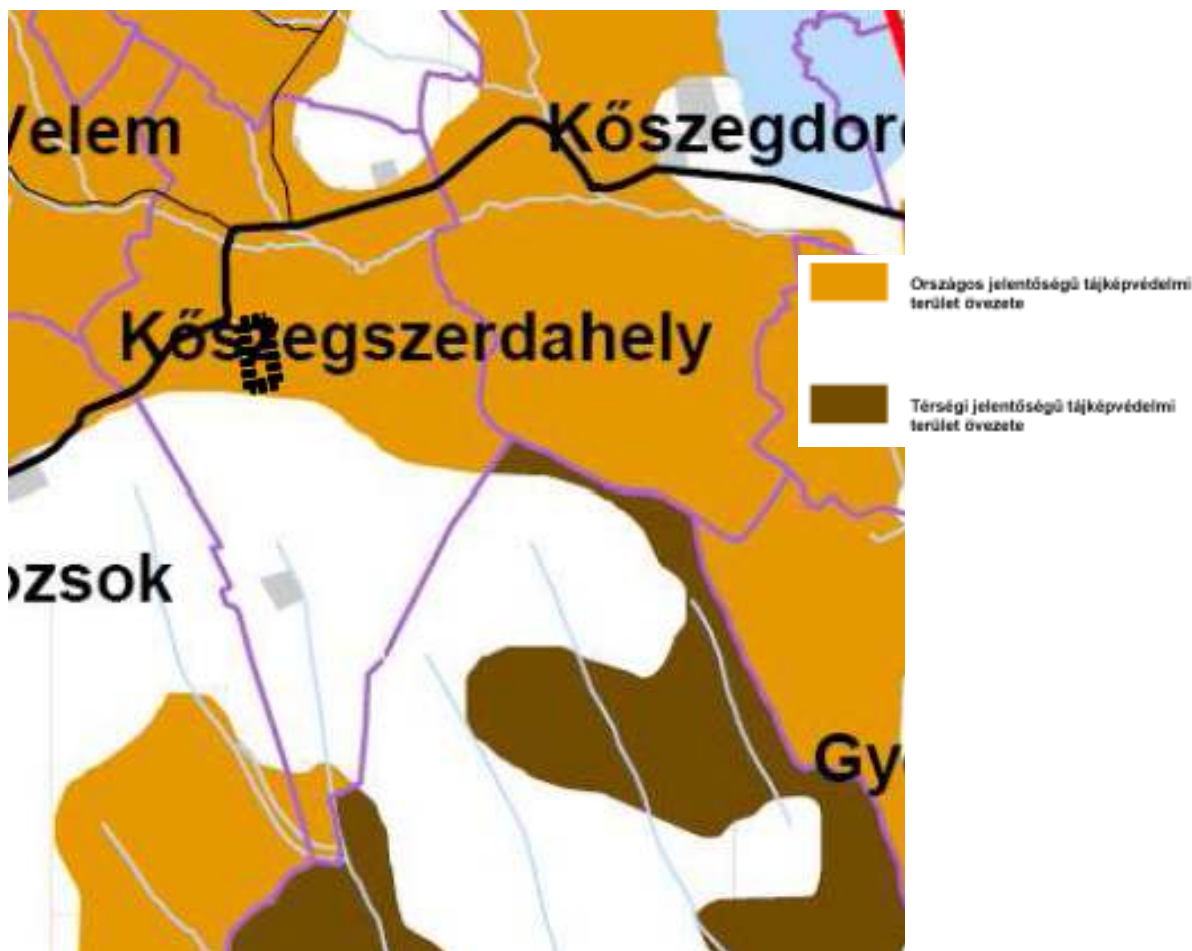
A tervezési terület a megyei területrendezési terv alapján mezőgazdasági térség övezetébe tartozik.

**Mezőgazdasági térség:** a mezőgazdasági térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználási egység nem jelölhető ki. A szabályozási terv változtatása nem érinti a mezőgazdasági célú területfelhasználást.

## Megyei övezetek

### a) Tájékvédelmi terület

Kőszegszerdahely község igazgatási területét északról és déli igazgatási határ mentén érinti az országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete. Ezen övezet része a tervezési terület is.



Vas megye TRT 4. sz. tervlap –Tájképvédelmi övezet területe

OTRT „14/A. § (1) Az országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezetben csak olyan kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategória jelölhető ki, amely a kijelölés alapjául szolgáló tájképi értékek fennmaradását nem veszélyezteti.

(2) Az övezetbe tartozó település településszerkezeti tervében csak olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, továbbá helyi építési szabályzatában és szabályozási tervében csak olyan építési övezet és övezet hozható létre, amely a kijelölés alapjául szolgáló tájképi értékek fennmaradását nem veszélyezteti.

(3) Az építési övezetre vagy övezetre vonatkozóan meg kell határozni az ott elhelyezett építmények tájba illesztésére vonatkozó szabályokat, ennek ellenőrzéséhez a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveihez külön jogszabályban meghatározott látványtervet is kell készíteni.

(4) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

(5) Az övezetben közművezetéseket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a tájképvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni.”

Az OTRT 14/A.§-ban foglaltak oly módon felel meg jelen szabályozási terv módosítás, hogy:

- a) nem jár területfelhasználás változással,
- b) a kijelölésre kerülő Má-1 jelű új általános mezőgazdasági alövezet övezeti előírása, és a lehetséges beépítés elhelyezésére vonatkozó 100 m-es korlátozási sáv biztosítja a domborzati adottságokra figyelemmel a kedvező tájképi arculat megőrzését.
- c) A helyi építési szabályzat 26.§-a a 7/2012.(V.18.) önkormányzati rendelettel elfogadott korábbi rendezési terv módosítás során megalkotásra kerültek a tájképvédelmére vonatkozó helyi előírások, amelyeket a 054/1-054/15 hrsz tömb területére is ki kell terjeszteni.
- d) bányászati tevékenység létesítése nem tervezett, ilyen irányú területfelhasználást nem tartalmaz a községi rendezési terv.

e) A terület fellett magasodó mobil átjátszó állomás magassági és színátmenetes kialakítása mutatja, hogy lehet toronyszerű létesítményt is tájbaillesztett módon elhelyezni és már több éve üzemeltetni.

### **Ajánlott övezetek**

A megyei területrendezési terv rendelettel elfogadásra kerülő övezetein kívül meghatározott (ajánlott) övezet. A rendezési terv módosításban intézkedést abban az esetben igényelnek, ha az segíti egy-egy övezet pontos lehatárolását.

#### **a) Erdőtelepítésre és mezőgazdálkodásra másodlagosan alkalmas területek övezete**

A tervezési terület mezőgazdasági művelésre másodlagosan alkalmas területek övezetében helyezkedik el. A cél a meglévő használati mód megtartása és megőrzése a jövőben is.



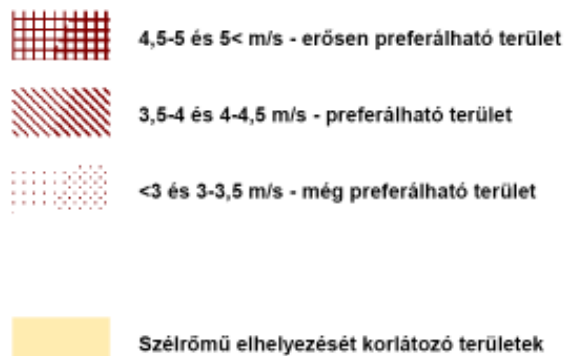
Vas megye TRT határozata alapján ajánlott övezet – Erdőtelepítésre és mezőgazdálkodásra másodlagosan alkalmas területek övezete

#### **b) Szélerőmű elhelyezésének területe**

A településen és a módosítással érintett tervezési területen sincsen szándék szélerőmű létesítésére.



Vas megye TRT határozata alapján ajánlott övezet





## 2. Új általános mezőgazdasági terület alövezet kijelölése:

A legfontosabb cél, hogy a község belterületének déli felén, a Bozsokra menő 8718 jelű összekötő úttól keletre, a Perenye község irányába haladó településközi út keleti oldalán a mezőgazdasági területeken vonatkozó merev építési korlátozáson lazítsunk és korlátozás mellett biztosítsuk a beépítés elhelyezésének lehetőségét. A terület a településszerkezeti terv alapján általános mezőgazdasági területbe van sorolva, és a szabályozási tervlapokon is hasonlóan Má jelű általános mezőgazdasági övezetben helyezkedik el. A jövőben egy új Má-1 jelű általános mezőgazdasági területi alövezet létrehozásával a szóban forgó területen a jelenleginél kedvezőbb feltételek állnak majd rendelkezésre az esetleges beépítés elhelyezésére.

A mai szabályozási előírások (HÉSZ 24.§.) alapján:

- Beépíthető telek területe szántó, gyepterület, gyep művelési ág esetén:

lakóépület és vegyes rendeltetésű:	min. 15 ha telekterület esetén
gazdasági épület:	min. 10 ha telekterület esetén.
- Beépíthető telek területe szőlő, kert, gyümölcs művelési ág esetén:

lakóépület és vegyes rendeltetésű:	min. 3 ha telekterület esetén
gazdasági épület:	min. 3000 m <sup>2</sup> telekterület esetén.
- Beépítettség max 2 %, de gazdasági épület maximális alapterülete telkenként max. 500 m<sup>2</sup>, lakóépület és vegyes rendeltetésű épület alapterülete max. 200 m<sup>2</sup> lehet.

A jövőben a kialakításra kerülő Má-1 jelű új általános mezőgazdasági övezet esetében az övezeti előírás oly módon módosulna, hogy a beépítés feltétele művelési ági megkötés nélkül 10.000 m<sup>2</sup> lesz. A beépítés mértéke a jelenlegi 2 %-os előírásról 3 %-ra emelkedik.

A tervezési terület felett egy színátmenetes mobil telefon átjátszó állomás található, mint pontszerű létesítmény.



**A tervezési terület panoráma képe**

Tekintettel arra, hogy a tervezési terület egy domboldalon található, amelynek szintmagassága 310-340 mBf között változik ésszerű és célszerű meghatározni a beépítések lehetséges elhelyezésének sávját. Ebben segítségünkre volt az Őrségi Nemzeti Park Igazgatósága által 23-17/2010. számon kiadott tájékoztatás. Az elvárásoknak a 055 hrsz úttól mért 100 m-es sávban kijelölt építési sáv felel meg, ezáltal a domboldal magasabban fekvő és gerinchez tartozó részei egy esetleges beépítés esetén is érintetlen, látványban kedvező, eredeti tájképi arculatot hordozó maradnának.

A terület jellemző művelési ága a gyepe és gyümölcsös. A mezőgazdasági terület új alövezete a kialakult tájhasználatot nem befolyásolja, megőrzésre és fenntartásra javasolja.

### **Várható hatások**

A cél, hogy a 054/1 és 054/15 hrsz területen lévő mezőgazdasági területek esetében a jelenleginél kedvezőbb előírások mellett lehetőség legyen elsődlegesen mezőgazdasági célú építmények elhelyezésére.

A tervezési területet nem érinti a Köszegi Tájvédelmi Körzet, sem Natura 2000, sem ökológiai hálózat területének övezete.

Jelenlegi övezeti előírások ennél szigorúbb módon nem teszik lehetővé semmilyen mezőgazdasági célú építmény létesítését a tervezési területen. Ezt a kialakult birtokviszonyoktól nagyobb telekmérethez kötött építési feltétel korlátozza. A településfejlesztési döntés értelmében azt a 3-10-15 ha-os telekterülethez kötött feltételt oldaná fel jelen szabályozás. A döntés csak értelmében a község más területein nem indokolt ezen övezeti előírás feloldása, mivel azt az ottani telekstruktúra már nem teszi indokolttá.

A módosítás elősegíti a gyepe és gyümölcsös területek használatának biztosítását, a gazdálkodás fennmaradását, az ehhez szükséges gazdasági, ehhez kapcsolódóan lakóépület elhelyezésének lehetőségét.

A kedvező településképe megőrzése érdekében tekintettel az Őrségi Nemzeti Park Igazgatóságának tájékoztatására elő kell írni a 055 hrsz úttól mért 100 m-es építési korlátozást, biztosítva a magasabban fekvő domboldal és vonulatának beépítéstől való megvédését.

## **3. Közművesítés**

A tervezési terület beépítésre nem szánt mezőgazdasági területen található. A közműellátást csak azon szempontból vizsgáltuk, hogy egy esetleges beépítés milyen módon csatlakoztatható a község belterületén kiépült közműrendszerekhez.

Kedvező, hogy a tervezési területtől északra van a temető, amely részben közművel ellátott.

Vízellátás saját vízkivételi hely létesítésével, vagy a meglévő Kossuth utcai Na 100 KM PVC hálózat bővítésével biztosítható, kb 400 fm új vezeték építése mellett.

A község vezetékes gázellátása a belterület keleti felén lévő gázelosztóra csatlakozva épült ki. A PE 80/G SDR 11 D 110-es méretű nagy-középnomású gázvezeték K-i irányból érkezik, és a 028/7 hrsz-ú ingatlanon csatlakozik nyomásszabályozó állomáshoz, mely Köszegszerdahely, Cák, Velem és



Bozsok községek középnyomású gázellátását biztosítja. Bozsok irányába vezető középnyomású gázvezeték D 90-es PE mérettel a település D-i külterületi részén Ny-i irányban húzódik, és csatlakozik a Bozsok község gázellátó rendszeréhez. A Cák és Velem irányába vezető gázvezetékek közvetlenül a belterületi gázelosztó vezeték folytatásaként épült meg.

A tervezési terület előtt a 055 hrsz út mentén épült ki a 033 hrsz úton haladva észak felé a PE 80/G SDR 11 D 110-es méretű nagy-középnyomású gázvezeték. Védőövezte nem érinti a 054/1 -054/15 tömb területét. Középnyomású hálózatra való csatlakozás a Kossuth utca kiépült hálózatának bővítésével van mód.

A község szennyvízelvezető csatorna hálózata - a Kőszeg-Szombathely regionális csatornarendszer részeként készült el. A szennyvíztisztítás Szombathelyen történik. Befogadó a Rába-folyó vízgyűjtő területéhez tartozó Perint-Sorok-patak. A szennyvíz elvezető rendszerre való csatlakozási lehetőség a 2. számú átemelőnél gravitációsan, vagy nyomóvezeték kialakításával lehetséges. A szennyvíz elvezető rendszerre való csatlakozás hiányában – igény esetén – korszerű, zárt, szivárgásmentes szennyvízgyűjtő közműpótló műtárgy elhelyezhető. Ürítése a hatályos jogszabályoknak megfelelően erre jogosult vállalkozóval és megfelelő befogadó helyre való szállítással biztosítandó.

Kőszegszerdahely község vízellátása a Perenyei vízbázisra épült térségi vízmű részeként valósult meg. Lukácsháza község határában, a Kövecses dűlői 2 x 500 m<sup>3</sup> medence NÁ 300-as vezetékéhez NÁ 200-as méretű vezeték csatlakozik, mely Lukácsháza- Kőszegdoroszló- Kőszegszerdahely nyomvonalon vezetve csatlakozik a kőszegszerdahelyi nyomásfokozóhoz, ahonnan NÁ 150-es méretű vezetéken keresztül, a Kőszeg fele vezető közút, majd Cák belterületén vezetve a caki 2 x 50 m<sup>3</sup> –es medencéhez csatlakozik. A község vezetékes ivóvízellátása NÁ 100- 150 KM PVC nyomócsővel kiépült. A vízellátáshoz a legközelebbi csatlakozási pont ~300 m-re van a Kossuth utca irányába. Vizsgálni érdemes egyedi vízkivételi hely kialakítását.

A csapadékvíz elvezetését a 055 hrsz út mentén kiépült kétoldali árkok biztosítják, amelyek befogadója a 8718 jelű úttól nyugatra lévő árkok. Az észak felé lejtő árkok a Kossuth utcát követve vezeti a csapadékvizeket a Szerdahelyi-patakba, amely a Gyöngyös vízgyűjtőjének része.

Az elektronikus hírközlés vezeték nélküli hálózattal biztosított. Átjátszó állomás a terület felett található.

A 054/1 és 054/2 hrsz területet érinti a 20 kV-os feszültségű hálózat, amelyről nyugati irányba leágaztatva található a Kossuth utca végén a II. számú OTR 20/250 100 kVA-os transzformátor állomás. A tr. állomás a község nyugati belterületének igényeit biztosítja. A mezőgazdasági területeken létesítendő fogyasztói igény a meglévő alállomásról, vagy meglévő 20 kV-os hálózat felhasználásával saját tr. alállomás létesítésével biztosítható.

#### **4. Közlekedés**

A tervezési területre vonatkoztatva a közlekedési kapcsolatok a HÉSZ kiegészítésével párhuzamosan nem változtak.

A tervezési terület 8718 jelű Lukácsháza-Bozsok összekötő útról leágazó 055 hrsz tervezett Perenye-Kőszegszerdahely településközi út keleti oldalán fekszik.

A 055 hrsz út betonburkolattal ellátott helyi önkormányzati kezelésben lévő út 5,50 m burkolatszélességgel és kétoldali padkával, vízelvezető árokkal. A 055 hrsz út a község déli területén fekvő Fűtelek majorhoz vezet, ahonnan déli immár nem burkolt folytatása Perenye községig halad.

A 054/1 – 054/15 hrsz területek megközelítése a 055 hrsz útról is és a 052 hrsz kiszolgáló mezőgazdasági útról is biztosított. Változtatást a közlekedés tekintetében nem igényel.

## **5. Tájrendezés, környezetalakítás, biológia aktivitás érték számítás**

### **5.1. Tájrendezés**

A tájrendezési munkarészt nem kellett kiegészíteni, mert területfelhasználási változás nem történt.

A tervezési területek általános mezőgazdasági terület övezetbe soroltattak.

Kőszegszerdahelyen a szántók hektáronkénti aranykorona átlaga 16,75 AK, a gyümölcsösöké 50,37 AK, a réteké pedig 23,08 AK, (ami annyit jelent, hogy az 5. és annál jobb minőségi besorolású szántók, 4. és az annál jobb minőségi besorolású gyümölcsösök és a rétek tartoznak az átlagosnál jobbak közé).

A 054/1 és 054/15 hrsz területek kisebb részben gyümölcsös, nagyobb részben gyeper, rét területek. A nyilvántartásban szereplő művelési ág megegyezik a jellemző földhasználattal.

A művelési ág és használati mód a jövőben változatlan marad, ugyanakkor oly módon módosul az általános mezőgazdasági területek szabályozása, hogy a jelenleg túl szigorú építési korlátozást a települési önkormányzat a kialakult birtokszerkezethez illeszkedve módosítani kívánja. A jövőben 10.000 m<sup>2</sup> telekterület felett lehetővé teszi az OTÉK szerinti 3 %-os beépítés létesítését.

### **5.2. Környezetalakítás**

A tervezési területre a 2/2005.(I.22.) Kormány rendelet alapján a települési önkormányzat a környezetvédelmi hatásvizsgálat elkészítésétől eltekintett.

A tervezési területen az alábbi hatályos jogszabályokat kell figyelembe venni:

A levegő védelmével kapcsolatosan a 306/2010. (XII.23.) Korm. rendelet és a végrehajtására kiadott jogszabályok – a 4/2011. (I.14.), az 5/2011. (I.14.), a 6/2011. (I.14.) VM rendeletek - előírásait kell alkalmazni.

Az újonnan létesíteni kívánt, zajt kibocsátó létesítményekre a 2008. január 1-től hatályos, a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007.(X.29.) Korm. rendelet az irányadó, a

kibocsátási határértékek megállapításánál a 27/2008. (XII. 3. ) KvVM- EÜM rendeletet kell figyelembe venni.

A 220/2004.(VII.21.) Korm. rendelet és a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről szóló egyes szabályairól szóló 28/2004.(XII.25.) KvVM rendelet szerinti 4. általánosan védett terület vízminőség-védelmi terület kategóriának megfelelő minőségű csapadékvíz vezethető, amennyiben a befogadó időszakos vízfolyás úgy a 3. kategóriára vonatkozó határértékeket kell betartani. A bevezetés minden esetben vízjogi engedélyezési kötelezettség alá tartozik.

Új, egyedi szennyvízgyűjtő kialakítása a szennyvíz vezetékre való csatlakozás lehetőségének hiányában létesíthető. Lehetőség szerint az új szennyvíz bekötést a Kőszeg-Szombathely regionális szennyvízelvezető rendszerre kell csatlakoztatni.

A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004.(VII.21.) Korm. rendelet 13.§(1) bekezdése szerint szennyező anyag közvetlen bevezetése földtani közegbe, illetve felszín alatti vízbe történő közvetett bevezetése engedélyköteles tevékenység. Szennyező anyag földtani közegbe történő közvetlen, illetve felszín alatti vízbe történő közvetett bevezetése esetén a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004.(VII.21.) Korm. rendelet (továbbiakban: R) 13.§(5), valamint (6) bekezdése alapján elővizsgálat elvégzése szükséges, melyet a szikkasztás vízjogi létesítési engedély kérelméhez kell csatolni. Elszikkasztásra kerülő csapadékvizek nem okozhatják a talajvíznek és a földtani közegnek a 6/2009.(IV.14.) KvVM-EÜM-FVM 1-2sz. mellékletében megadott „B” szennyezettségi határértékeknél kedvezőtlenebb állapotát.

A település igazgatási területe nem tartozik a felszíni szennyeződésre erősen érzékeny területek közé. A község szántóin folytatott földművelésből jelentős mennyiségű terhelés éri a talajt, de Kőszegszerdahely nem tartozik a nitrátérzékeny területek közé. A település igazgatási területe a 27/2004.(XII.25.) KvVM rendelet alapján érzékeny kategóriába tartozik.

### **5.3. Biológia aktivitás érték számítás**

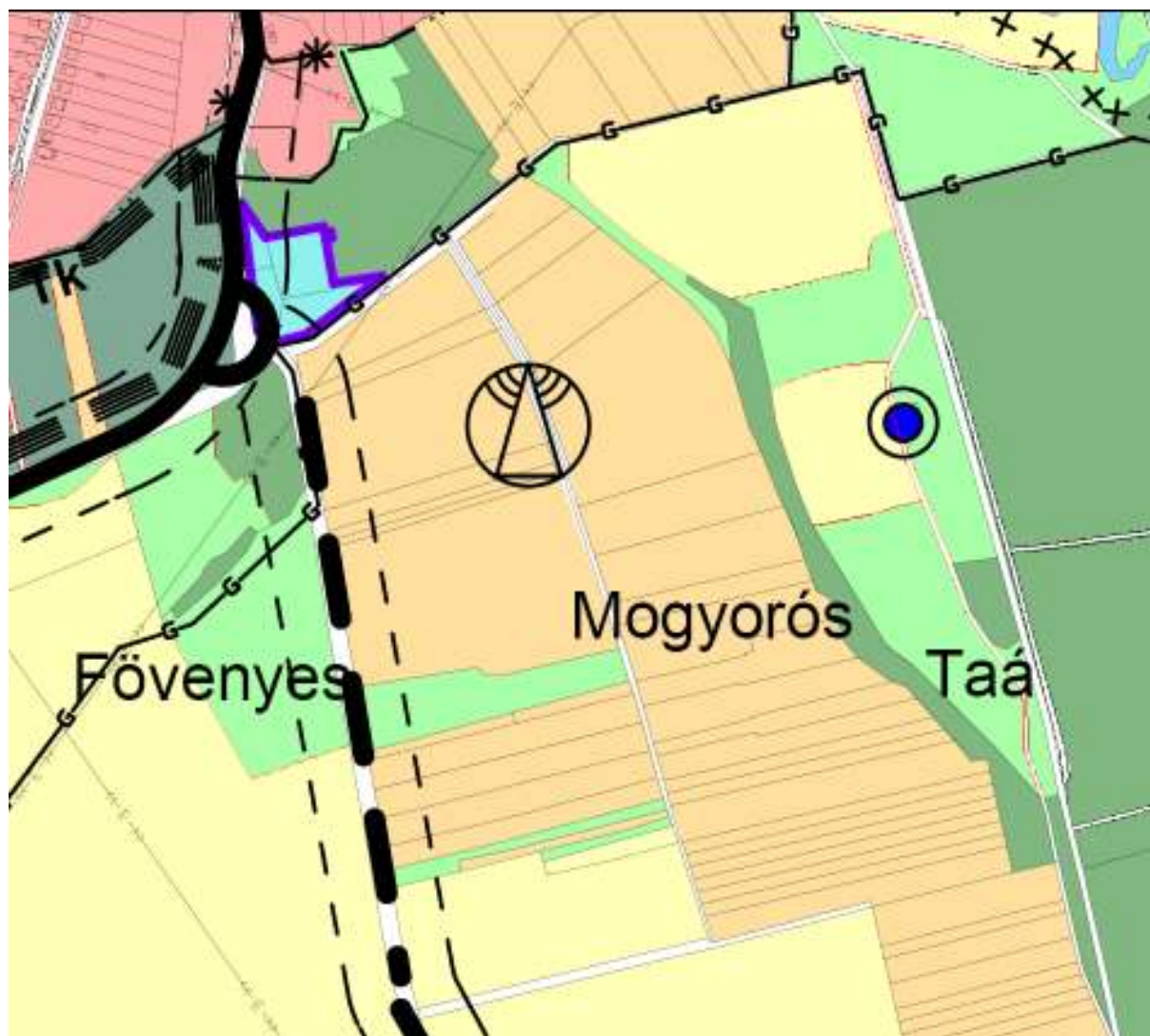
Területfelhasználás és újonnan beépítésre szánt terület kijelölésének hiányában biológiai aktivitás érték számítását nem kellett elvégezni.

## **6. Örökségvédelem**

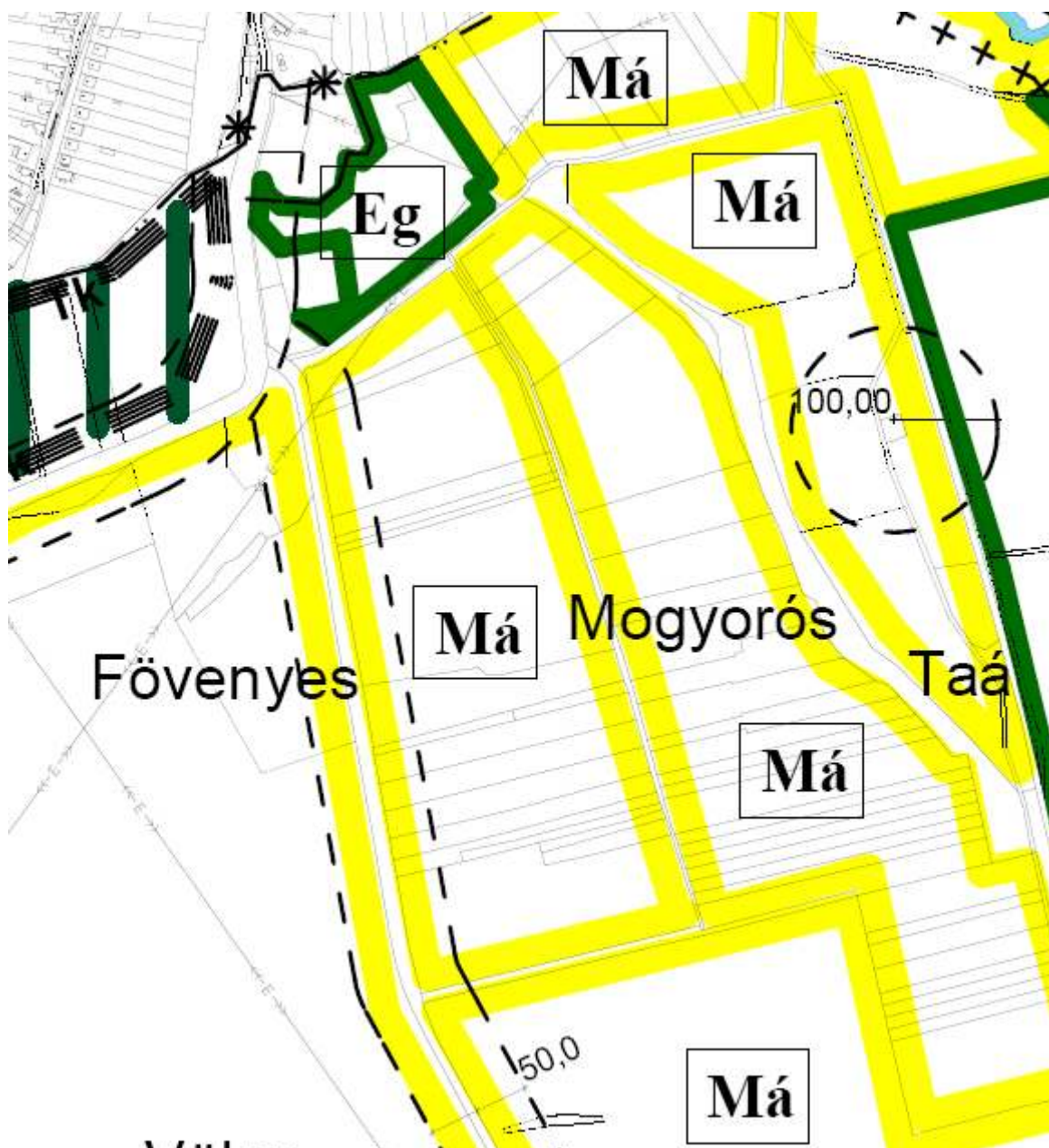
A tervezett szabályozási terv és helyi építési szabályzat kiegészítése nem érint országosan védett építészeti, régészeti, avagy helyi települési önkormányzat által elrendelt védelmet. A település örökségvédelmi hatástanulmánya elkészült, kiegészítést nem igényel.

**1.sz. melléklet:**

- Hatályos Településszerkezeti terv (külterület) kivonata
- Hatályos Szabályozási terv (külterület) kivonata



TSZ 1. - 41/2003. (XII.21.) határozattal elfogadott településszerkezeti terv részlete



Hatályos Kültérület Szabályozási terv rajkszám 12.- 054/1-054/15 hrsz tervezési területet érintő kültérületi szabályozási tervének részlete, 11/2003. (XII.21.) önkormányzati rendelettel elfogadva

## **7. MÓDOSÍTOTT HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

**Kőszegszerdahely Községi Önkormányzat Képviselő Testületének  
11/2003. (XII.21.) számú rendelete  
Kőszegszerdahely Község Helyi Építési Szabályzatáról és szabályozási  
tervéről**

(Egységes szerkezetben. Hatályos: 2013. január 1. napjától)

Kőszegszerdahely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Önkormányzat) a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdése, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény 7. § (3) és 13. §(1) bekezdése (a továbbiakban: Étv.), továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (a továbbiakban: OTÉK) szóló 253/1997.(XII.20.) kormányrendelet 4. § (3) bekezdésének felhatalmazása alapján – az Étv. 9. § (3) bekezdésében előírt véleményeztetési eljárás lefolytatását követően - az alábbiak szerint szabályozza:

## I. Fejezet

### 1.§

A Képviselő Testület ezen rendeletben Kőszegszerdahely 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 Kőszegszerdahely 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

---

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

válik szükségessé az engedélyezési eljárás alá tartozó helyreállítási, illetve újjáépítési tevékenység, és csak ilyen módon valósítható meg, továbbá a központosítva 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.

## **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.

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

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

## **Területfelhasználás**

### **4.§**

A község területének tagolása Szabályozási Terv szerint:

- (1) A község területe építési szempontból beépítésre szánt területre és beépítésre nem szánt területre van felosztva.

- (2) <sup>1</sup>Az igazgatási terület

a) beépítésre szánt területeit az építéshasználatuk általános jellege, valamint sajátos építéshasználatuk szerint:

- 1. lakóterület:

- 1.1 falusias

**Lf** jelű

- 2. vegyes terület

- 2.1. településközponti vegyes

**Vt** jelű

- 3. különleges terület

---

<sup>1</sup> Módosítva a 14/2012.(XII.28.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2013.01.01-től



3.1. temető	<b>K-T</b> jelű
b) beépítésre nem szánt területeit:	
1. közlekedési és közmű terület	
1.1. közúti közlekedési terület	
1.3. közmű terület	<b>KM</b> jelű
2. zöldterület.	
2.2 zöldterületi közpark, közkert	<b>Z-Kp; Z-Kk</b> jelű
2.3 sport terület	<b>Z-S</b> jelű
3. erdőterület	
3.1 gazdasági célú	<b>Eg</b> jelű
3.2 védelmi erdő	<b>Ev</b> jelű
4. mezőgazdasági terület:	
4.1 általános	<b>Má és Má-I</b> jelű
4.2 farm	<b>Mf</b> jelű
4.3 kertes	<b>Mk</b> jelű
5. Vízgazdálkodási terület	<b>V</b> jelű
területfelhasználási egységbe sorolja.	

## Telekalakítás

### 5.§

Telekalakítás szabályai:

- (1) A szabályozási vonal változásával érintett telkek esetében kötelező telket alakítani, legkésőbb az ingatlant érintő építéssel vagy funkcióváltással egyidejűleg. A telek közterületté váló része a közterületi, a beépítésre szánt területhez csatolt rész pedig az ennek megfelelő övezeti besorolást kapja.
- (2) A telekalakítás során az érintett telkek mindegyikének gépjárműközlekedésre alkalmas köz- és magánterülethez kell csatlakoznia.
- (3) A Kossuth utca 72-84 hrsz telkeinek megközelítésére a Kossuth utca 69-54 hrsz telkei, mint használatban összetartozó telkek szolgálnak. Az érintett ingatlan tulajdonosok az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel ezt rögzítik.
- (4) A meglévő telkek méretei a már kialakult tömbökben eltérhetnek az egyes építési övezetekben előírt telek méreteitől, de új telket alakítani, telket megosztani csak az építési övezetben előírt minimális telekméretnek megfelelően lehet.
- (5) A szabályozási tervben javasolt telekalakítások, telekosztások irányadó jellegűek, a kedvezőbb telekszerkezet, telekméret kialakulásának eszközei.
- (6) A szabályozási terven nem szereplő telekalakítások csak akkor engedélyezhetők, ha az érintett telkek területe, és beépítési mutatói (beépítettség mértéke, zöldfelületi fedettség) telekalakítás után is megfelelnek az övezeti előírásoknak.
- (7) Telekegyesítés, telekhatár rendezés abban az esetben is engedélyezhető ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete nem felel meg az övezeti előírásoknak, de a telekhatárok megváltoztatása az előírt méretekhez közelít, vagy azoknak megfelel.

- (8) Telekcsoporthoz újraszabványozás esetén, illetve ha a telekalakítás során legalább 6 új építési telek keletkezik telekalakítási tervet kell készíteni. Telekalakítás csak jogerős telekalakítási engedély alapján végezhető. A telekalakítás során az utak és közművek létesítésére, a költségek viselésére külön megállapodást kell kötni.
- (9) A beépítésre szánt terület céljára kijelölt telekcsoporthoz rendezésénél a telkeket egyesíteni kell, az egyesített földrészekből ki kell venni a közlekedésre szánt területeket, majd a fennmaradt területet a területre vonatkozó előírásoknak megfelelő telkekre kell felosztani.
- (10) Az építési telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani akkor lehet, ha a magánút – az erről szóló külön szerződésben foglaltak keretei között – közhasználat céljára átadott területként és a közterületekre vonatkozó rendelkezések szerint kerül kialakításra, önálló helyrajzi számmal és művelési ága „út” megjelöléssel.

## **Építési övezetek általános előírásai**

### **6.§**

- (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 természetes terepfelszín homlokzatsíkban történő 0,5m-t meghaladó feltöltését az építménymagasságba be kell számítani.
- (4) Állattartó épület építésének tervezésénél és engedélyezési eljárásánál az állattartásról szóló önkormányzati rendeletben megfogalmazott külön feltételrendszer meglétét is vizsgálni kell.

## **Közterület alakításra vonatkozó általános szabályok**

### **7.§**

- (1) A település közterületein elsődlegesen elhelyezhető:
  - a) hirdető (reklám) berendezés,
  - b) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhelyek és tartozékaik),
  - c) köztisztasággal kapcsolatos építmények,
  - d) szobor, díszkút, szakrális emlék,
  - e) távbeszélőfülke
  - f) a rendelet 18.§; 20.§; 21.§-ban meghatározottak..
- (2) A műemléki és helyi védelem alatt álló területen, csak a környezet arculatához illeszkedő, esztétikus hirdető-berendezés, egyéb reklámhordozó, tájékoztató (információs) rendszer köztisztasági eszköz, stb. a vonatkozó hatályos rendelkezések keretei között - az erre

vonatkozó helyi rendelet hatálybalépéséig - környezetvizsgálat és egységes koncepció alapján helyezhető el.

(3) A műemléki és helyi védelem alatt álló építmények telkén és a hozzájuk tartozó közterületszakaszon az A1-es ívméretet (840x597mm) meghaladó méretű reklámfelület, reklámhordozó- ún. „óriás reklám”- nem helyezhető el, kivéve a kulturális rendezvényt, műsort hirdető plakátot ideiglenes jelleggel.

(4) Közterületen csak a környezet arculatához illeszkedő, esztétikus utcabútor és egyéb köztárgy csak a közvetlen környezetet is magába foglaló vizsgálat alapján, az illetékes szakhatóságok egyetértésével helyezhető el, a vonatkozó egyéb hatályos rendelkezések keretei között.

(5) Az újonnan kialakításra kerülő közlekedési- és közműterületeken, valamint zöldterületeken a létesítési és üzembe helyezési engedély csak úgy adható, ha a kertészeti terv alapján tervezett növényültetési kötelezettség teljesítése is megtörténik.

(6) A közterületeket csak a használat érdekében legszükségesebb nagyságú burkolt felületekkel szabad ellátni. A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák zöldfelületként kell kialakítani.

## **II. Fejezet**

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

#### **8.§**

Általános előírások.

- (1) Épület a közterületek kivételével csak építési telken helyezhető el.
- (2) Minden építési telek és közforgalomnak megnyitott út között általában csak egy járműközlekedésre alkalmas kapcsolat létesíthető, legfeljebb 6,5 m szélességben. Amennyiben a telken elhelyezett funkció személy és teher forgalmának elválasztása azt indokoltá 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) teljes közművesítettség biztosítható,
  - 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 zöldfelület kialakítása, növényzet telepítése, véderdő telepítése a használatba vételi engedély megadásának feltétele.

## 9.§

Kerítés létesítés szabályai:

- (1) A Felsőhegy és Zsáperek dülő kertes mezőgazdasági területeinek kivételével a telek határvonalain kerítés létesíthető. Felsőhegy és Zsáperek dülőben kerítés nem létesíthető!
- (2) Kerítést ott kötelező létesíteni, ahol azt az élet és vagyonbiztonság megköveteli, más jogszabály előírja, vagy az OTÉK 44.§ (2) alapján az építési hatóság elrendeli.
- (3) A telek utcavonalán a helyi építészeti védelem alatt álló terület kivételével csak áttört kerítés létesíthető, és annak magasságán belül max. 60 cm magas tömör lábazattal.
- (4) Helyi védelem alatt álló területen utcavonalon tömör kerítés is létesíthető, tömör kapuzattal.
- (5) Ahol a Szabályozási Terv új szabályozási vonalat jelöl, az utcai kerítést a szabályozási vonalon kell elhelyezni.
- (6) A telek oldalsó és hátsó határán a szomszédos telkek vonalán tömör kerítés is létesíthető 1,40-1,80 m közötti magassággal, áttört kerítés 1,20-1,80 m közötti magassággal.
- (7) A telken belül csak áttört kerítés létesíthető.

## 10.§

Építmények elhelyezésének és kialakításának általános szabályai:

- (1) Előkert létesítése az új tervezett lakóterületek esetén kötelező: 5,0 m. A település egyéb területén előkert helyét a szabályozási terven jelölt építési vonalnak, annak hiányában az utca kialakult építési vonalának megfelelően, de legfeljebb 5,0 m-ben kell meghatározni.
- (2) Épületeket a telken a 3. sz. *mellékletben* megadott, vonatkozó mintalap szerint építésre kijelölt helyen, ill. a szabályozási terven jelölt módon kell elhelyezni.
- (3) Építési határvonal előtti előkertben csak terepszint alatti építmény, hirdetőtábla, előlépcső, zárthulladékgyűjtő helyezhető el, épületrész a telek beépített területének számításánál meghatározott módon nyúlhat be. Gazdasági területen előkertben az előzőeken túl, az épületek rendeltetéséhez szükséges porta, információ, kerékpártároló, közműcsatlakozás, stb. melléképítmények elhelyezésére szolgáló, indokolt nagyságú építmény, gyalogos és járműforgalmi terv alapján elhelyezhető.
- (4) Az épületek utcai homlokzatmagassága, valamint oldalhatáron álló beépítésnél a beépített oldalhatár felőli homlokzat építménymagassága az övezetre előírt építménymagasságot nem haladhatja meg.
- (5) Oldalkert mérete nem lehet kisebb új beépítés esetén 6,0 m-nél, kialakult oldalhatáron álló beépítésnél építménymagasság fele vagy min. 3,0 m, szabadon álló beépítésnél 3,0 m. Kialakult állapot esetén az OTÉK 37.§-nak megfelelés is vizsgálendő.

- (6) Övezethatáron elhelyezkedő oldalkert méretét 4,5 m-ben kell meghatározni.
- (7) Az OTÉK hatálybalépésekor meglévő építmény utólagos hőszigetelése és homlokzat burkolása együttesen – az oldalhatáronálló falat kivéve – az elő, oldal, és hátsókert méretét legfeljebb 10-10 cm mértékig csökkentheti. A telek beépítése ennek megfelelően módosulhat.
- (8) A község területén csak magas tetős épület létesíthető 30-45° közötti tető hajlásszöggel.
- (9) Lakókocsi, és sátor csak az OTÉK 43.§-ban meghatározott mértékig az Lf jelű falusias építési övezetekben, már beépített lakótelken állítható fel. Szálláshely szolgáltatásként lakókocsi, vagy sátor csak építési engedély alapján helyezhető el. Lakóterületen szálláshely szolgáltatásként négynél több lakókocsi vagy sátorhelyet csak hátsó kertben lehet elhelyezni, és annak területén a szomszédos telkek irányában 3 m széles zöldsáv (bokorsor) telepítésével kell védeni.

## **Falusias lakóterület**

### **11.§**

Általános előírások:

- (1) A falusias lakóterület, lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen önálló épületben, vagy vegyes rendeltetésű épületben az alábbi rendeltetési egységek helyezhetők el:<sup>2</sup>
  - 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 elvi építési engedély alapján az övezeti előírástól nagyobb építménymagasságú mező-, erdőgazdaságú, kereskedelmi szolgáltató épület is elhelyezhető legfeljebb 7,5 m építménymagassággal elvi engedély alapján, amennyiben az nem homlokvonalon, utcaképet formáló épületként valósul meg. Az épületek közötti telepítési távolság ennek megfelelően a tényleges építménymagasságban határozandó meg.
- (4) A lakóterületen a tömbök szabályozási tervtől eltérő belső felosztása esetén a telek utcafrontjának hossza maximum 30 m lehet.
- (5) A új építmények esetén kialakítható legnagyobb utcai homlokzathossz szabadon álló beépítés esetén 18,0 m, oldalhatáros beépítés esetén 16,0 m, zárt sorú beépítés esetén 30,0 m.

---

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

## 12.§

Építési övezetekre vonatkozó előírások:

- (1) A megengedett legkisebb építménymagasság utcavonalon épületként megvalósuló építmény esetén 3,0 m.
- (2) Előkert létesítése az új tervezett lakóterületek esetén kötelezően legalább 5,0 m. A település egyéb területén előkert helyét a szabályozási terven jelölt beépítési vonalnak, annak hiányában az utca kialakult beépítési vonalának megfelelően, de legfeljebb 5,0 m-ben kell meghatározni.
- (3) Az Lf lakóterületre vonatkozó övezeti előírás:

területfelhasználás	beépítési mód	Maximális építménymagasság (m)	kialakítható minimális telekterület -méret (m <sup>2</sup> )	telkek minimális szélessége (m)	maximális beépítettség (%)	min. zöld %	szintterület sűrűség telekre
Lf	O	4,5	800	14	30	40	0,5
	O	4,5	900	14	30	40	0,5
	Z	4,5	900	14	30	40	0,5
	SZ	4,5	1200	18	30	40	0,5
	SZ	4,5	1500	18	30	40	0,5
	SZ	4,5	1500	20	25	40	0,5

### Építési övezetek:

**Z** – Zártorú beépítés előírása esetén a kialakult állapothoz igazodó, zártorútól eltérő beépítési lehetőséget jelen szabályozás utcaszakaszonként rögzíti. Az épületeket a telek utcai homlokvonalán kell elhelyezni. A telek utcai homlokvonalától mért 12 m-es mélységig, az épületek telekhatára eső homlokzatán nem alakítható ki nyílás. Ezen mélység után, az OTÉK 37.§(4) bekezdésben meghatározott nyílások nyithatók. A hátsókert irányú épületszárnyak közötti minimális távolság, illetve oldalkert szélessége 4,0 m. A hátranyúló épületszárnyak esetén minimum 4,0 m oldalkertet kell kialakítani. A telken a kialakult környezethez igazodó teleksávban (pajtasoron) keresztszárny zártorú módon elhelyezhető.

A tűzvédelmi követelmények érvényesülését az OTÉK 36-37.§ alapján érvényesíteni kell, a tűzvédelmi szakhatóság állásfoglalását be kell szerezni.

A zártorú beépítés oldalhatáron hátranyúló szárnyán nyeregtető és félnyeregtető egyaránt kialakítható.

(4) Az övezetek területén a kialakult építészeti hagyományok alapján az övezeti előírásnál magasabb építmények kialakult állapotnak tekintendők. A meglévő épület bővítése esetén a meglévő épület építménymagassága nem változhat, illetve a toldalék jellegű bővítmény építmény magassága az övezeti előírás szerinti értékét nem haladhatja meg.

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

(6) A telek területére előírt zöldfelület 30 %-át fásítva kell kialakítani.

(7)3 A falusias lakóterületen a melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló,
- c) önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény,
- d) kerti építmény,
- e) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- f) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop. építhető.

## Településközpont vegyes terület

### 13.§

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 rendeltetésű épületben az alábbi rendeltetési egységek helyezhetők el:<sup>4</sup>
  - 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.
- (3) A településközpont vegyes területen az OTÉK 31.§(2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhetők:<sup>5</sup>
  - 1.nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
  - 2.termelő kertészeti építmény.
- (5) A településközpont vegyes területen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (6) A **kizárólagos területfelhasználású** településközpont vegyes területen csak művelődési és oktatási célú és az azokat kiszolgáló rendeltetési egységű épületek helyezhetők el.

---

<sup>3</sup> Módosítva a 7/2012.(V.18.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2012.05.18.-tól

<sup>4</sup> OTÉK szigorítás: Az OTÉK 16.§ (2) 7. pont szerinti parkolóház, üzemanyag-töltő nem helyezhető el.

<sup>5</sup> OTÉK szigorítás: Az OTÉK 16.§ (3) 2. pont szerinti termelő kertészeti építmény nem helyezhető el.

## 14.§

Építési övezetre vonatkozó előírások:

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

(2) A településközpont vegyes területre vonatkozó övezeti előírások:

területfel- használás	beépíté- si mód	maximális építmény- magasság (m)	kialakítható minimális telekterület -méret (m <sup>2</sup> )	telkek minimális szélessége (m)	maximális beépítettség (%)	min. zöld %	Szintterü- let sűrűség telekre
<b>Vt – kizárólagos terfelhaszn.</b>	SZ	4,5	2000	30	25	40	2,4
<b>Vt</b>	SZ	6,0	1500	24	30	40	2,4
	SZ	7,5	1500	20	30	40	2,4
	Z	7,5	1500	20	30	40	2,4
	SZ	10,5	1500	22	30	40	2,4

(3)6 A településközponti vegyes területen a melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló,
- c) önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény,
- d) kerti építmény,
- e) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- f) állat ól, állatkifutó,
- g) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop építhető.

### Különleges terület

## 15.§

Általános előírások:

(1) A település különleges területébe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt a Rendelet 12.§; 13.§; 14.§; 15.§-ok szerinti területektől eltérő területek.

(2) Az egyes területeket csak az ott megjelölt célra lehet felhasználni:

1. temető

**K-T** jelű

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

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

<sup>6</sup> Módosítva a 7/2012.(V.18.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2012.05.18.-tól



## 16.§

Építési övezetekre vonatkozó előírások:

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

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

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

<b>beépítés módja</b>	szabadonálló
<b>beépítési %:</b>	20 %
<b>legnagyobb építménymagasság:</b>	4,5 m
<b>legkisebb zöldfel. aránya</b>	30 %
<b>szintterület sűrűség telekre</b>	0,05.

(3) A sírok területét a zöldfelületi arány számításánál 100%-ban zöldfelületként kell figyelembe venni.

(4) A temetőben 100 m<sup>2</sup> -ként legalább 1 db nagy koronájú lombos fát kell telepíteni (6,0 m-nél nagyobb lombkoronát növelő fa).

## III. Fejezet

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

## 17.§

Általános előírások:

(1) Beépítésre nem szánt területen építmény a területekre előírt beépíthetőség mértékében akkor helyezhető el, ha a tervezett építmény az OTÉK és egyéb jogszabályok előírásainak megfelel, továbbá:

- a) építmény rendeltetése, az építési terület vagy telek nagysága az övezeti előírásoknak megfelel,
- b) épülethez víz, villany, szennyvízcsatorna közműcsatlakozás vagy korszerű közműpótló berendezés az üzemeléshez szükséges mértékben biztosított,
- c) a beépítés a kialakult jellegzetes területhasználatot, a táji és természeti értékeket az indokoltnál nagyobb mértékben nem károsítja, továbbá a felszíni és felszín alatti vizek védelmére vonatkozó szakhatósági előírásoknak megfelel.

(2) Az egyes övezetek területén csak az ott megjelölt építmények helyezhetők el.

(3) A telekalakítás során az érintett telkek mindegyikének járműközlekedésre alkalmas közterülethez kell csatlakoznia, valamint a telkek méreteinek meg kell felelnie az övezeti előírásoknak.

## Közlekedési és közmű területek

### 18.§

Általános előírások:

- (1) A területeket a Szabályozási Terv rendeltetésük szerint közlekedési és **KM** jelű közműterületbe sorolja.
- (2) E rendelet alkalmazásában közlekedési és közmű terület a szabályozási tervlapon ilyen célra jelölt közterület, illetve közforgalomnak átadott magánterület és telek.
- (3) A közlekedési terület elsődlegesen a közúti közlekedés, kerékpáros és gyalogos közlekedés, közművek, hírközlés, vízelvezető rendszer, környezetvédelem építményeinek, valamint esővédők, szobrok, térbútorok és a terület fenntartásához szükséges gazdasági építmények elhelyezésére kijelölt terület.
- (4) Az egyes övezetekben csak annak rendeltetési célját szolgáló építmények és OTÉK 26.§ bekezdésében meghatározott építmények helyezhetők el, az elhelyezéshez az övezet kezelőjének hozzájárulását meg kell szerezni.
- (5) Építménymagasság a toronyépítmények és egyéb műtárgyak kivételével legfeljebb 4,5 m.
- (6) Közutak lakott területi szakaszai mentén a közvilágítás, a gyalogos forgalom részére járda kiépítése szükséges.
- (7) Országos közutak mentén a lakott terület csak a közvilágítás és az építési telkek előtt kialakított járdák megvalósulása esetén bővíthető.
- (8) A 8718 jelű összekötő út bevezető szakaszai forgalomcsillapító szigeteket kell kialakítani.
- (9) Utak alatt, a közművek elhelyezésénél, a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét mindig figyelembe kell venni.

### 19.§

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

(1)

Út megnevezés	Települési út kategória/ kezelő	Hrsz [meglévő, utcanév]	Út- kategória	Védőtávolság	Építési terület /szab. szélesség/
8718 jelű országos mellékút	összekötő út/ állami út	025 [Szombathelyi] 059	K.V.B.	50-50 m	22,0 m 30,0 m
8718 jelű országos mellékút	összekötő út/ állami út	49 [Kossuth]	B.V.c.	-	min 14,50-18,40 m
8719 jelű országos mellékút	összekötő út/ állami út	019/1	K.V.B.	50-50 m	min 24,0-30,0 m
8719 jelű országos mellékút	összekötő út/ állami út	34; 282 [Kőszegi]	B.V.c.	-	min. 16,0 m
87126 jelű országos mellékút	bekötő út/ állami út	218 [Alkotmány]	B.V.c.	-	11,70-14,60-24,50 m
Hegyvidéki	Gyűjtőút/	0172/2	K.V.C.	-	16,0 m

főfeltáró út „Tervút”	állami út				
Tervezett út Perenye felé	Település közti út Kiszolgáló út	055	K.VIII.A.	-	min. 16,0 m
Gyalogos út	Helyi önk. út	233; 05 részben; 37;	B.X.	-	3,0 m
lakóutak	Kiszolgáló út/ Helyi önk. út	276/8[Nyíres]; 275; 243; 249; 016/3 [Hegyi] 140; 181/2 [Petőfi] 05 részben 277 48/7; 48/16; 48/26;	B.VI.d.	-	16,0 m 10,60-18,0 m  9,0-12,0-16,0 12,0 m 12,0 m 16,0 m
Mezőgazdasági út	Kiszolgáló út/ Helyi önk. út	663; 631/2; 677; 181; 551/2; 393/1; 393/2;	K.VIII.C.	-	Min 10,0 m El nem építhető sáv! Irányadó szabályozás
Mezőgazdasági út	Kiszolgáló út/ Helyi önk. út	041; 0142; 0138; 093/2; 099; 033; 052; 031/2; 08; 05; 0174; 0168/1; 0168/2; 0178/2;	K.VIII.C.	-	Min 12,0 m

- (2) A OTÉK 26.§ (2) bekezdésében szereplő építési területektől kisebb szélességű utcák esetében a felmentésből adódóan kártérítési igény az útkezelő felé nem érvényesíthető.
- (3) A KM jelű terület közművekhez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgáló terület, amely a közművek rendeltetésszerű működését biztosítja (szennyvíztisztító). Építményeket szabadon álló módon kell elhelyezni. Maximális építmény magasság 4,5 m.
- (4) Közterületeket, azok burkolatát, bútorzatát a kialakult környezeti kép jellegzetességeinek és karakterének megtartásával kell kialakítani.

## Közműterületek és létesítmények

### 20.§

#### Általános előírások

- (1) A közüemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket elsősorban közterületen, magánterületen vagy közmű üzemeltető 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 meglevő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
  - (6) A település beépített, illetve beépítésre szánt területén épület építésére építési engedély csak akkor adható, ha az OTÉK 8.§ (2) bekezdésének a pontjának megfelelően a teljes közművesítettség biztosítható. Korszerű közműpótló kialakítására csak a farmgazdálkodású területeken a 18.§ e. pontjának megtartásával van lehetőség.
  - (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. meglevő épület felsorolt célra történő funkció váltása csak akkor engedélyezhető, ha a 13-as bekezdésnek megfelelő egészséges ivóvízellátás és a villamosenergia ellátás, valamint a szennyvízelvezetés a 18-19., 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 meglevő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.
  - (12) A termikus energiaigények kielégítése az intenzívebb beépítésű ill. egyéb okokból védett körzetekben, a levegőtisztaság védelme érdekében, távlatban a vezetékes energiahordozóval való ellátás biztosítandó.

## **Vízellátás**

- (13) A vízvezetékek a védőtávolság igénye az MSZ 7487-es szabványban rögzített előírás szerint biztosítandó.
- (14) A beépítésre nem szánt bel- és a külterületen lakás céljából szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó új épület elhelyezése, ill. meglevő 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. 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.
- b. A nyílt árkokra, patakra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
- c. A településen a csatornázott és a csatornázásra kerülő utcákban, a csatorna kiépítését követően az érintett telkeket a közcsatornára való rákötésre kötelezni kell.
- d. Új telekalakítással, tömbfeltárással kialakításra kerülő telkekre és valamennyi beépített, illetve beépítésre szánt területre javasolt egyéb övezetbe tartozó épület építésére engedély csak akkor adható, ha az a községi közcsatorna hálózatra közvetlenül, vagy a csatornahálózat továbbépítésével csatlakoztatható. Használatbavételi engedély feltétele a közcsatorna csatlakozás megléte!
- e. A település beépítésre nem szánt területén és a külterületi lakott területén elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket ha:
  - a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a  $5 \text{ m}^3$ -t, a közcsatorna hálózathoz csatlakozni 100 m-en belül nem tud, akkor engedélyezhető korszerű közműpótló berendezés alkalmazása. A térség közcsatorna hálózatának kiépítéséig, a szennyvizeket szigorúan -ellenőrzött- zárt szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt szennyvíztisztítóba kell szállítani. Ha a közcsatornahálózat kiépítése a beépítésre nem szánt területet 100 m távolságon belül megközelíti, akkor az érintett ingatlanokat kötelezni kell a közcsatornára való rákötésre.
  - a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a  $5 \text{ m}^3$ -t, a közcsatorna hálózathoz csatlakozni 200 m-en belül nem tud és megfelelő befogadó rendelkezésre áll, akkor a keletkező szennyvizek tisztítására engedélyezhető helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása. A kisberendezés és védőtávolsága építési korlátozást nem okozhat. A tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes VIZIG meghatároz.

(19) Vállalkozási, gazdasági tevékenységű területről (lakótelkeken engedélyezett vállalkozások esetén is!) a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel -a megengedett szennyezettség mértékéig- elő kell tisztítani.

(20) A csapadékvíz elvezetését beépítésre szánt területeken javasolt zárt csapadékvíz-elvezetésre átépíteni. Hosszabb távon nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer csak szilárd burkolat nélküli, illetve beépítésre nem szánt területen maradhat fenn. A csapadékvíz élőfolyásba történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező. A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a 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.

## Villamosenergia ellátás

- (21) A közép feszültségű 20 kV-os oszlopokra fektetve épített villamoshálózatokról szóló előírásokat, az MSZ 151 sz. szabvány szerint rögzített biztonsági övezetét szabadon kell hagyni.
- (22) Községesztétikai, területgazdálkodási, és tájvédelmi szempontból a Kossuth utcában csak földkábeles hálózat létesíthető, rekonstrukció már csak ilyen módon hajtható végre. A javasolt a község egyéb utcájában a meglévő légvezetékes hálózatának földkábeles hálózatra való átépítése és az új hálózat ilyen módon való kialakítása. Új hálózat kiépítésekor légkabel esetén is az utcai hálózatra való bekötés csak földkábellel készülhet.
- (23) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.

## Földgázellátás

- (24) 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.
- (25) 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

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

## Zöldterület

### 21.§

Általános előírások:

- (1) A rendelet alkalmazásában zöldterületek a Szabályozási Terven ilyen célra jelölt közterületek.
- (2) A területeket a Szabályozási Terv rendeltetésük szerint:
- |                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| 1.közkert, közpark | <b>Z-Kk; Z-Kp</b> jelű |
| 2.sport            | <b>Z-S</b> jelű.       |
- (3) A **Z-Kk** és **Z-Kp** 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.

(4) A **Z-S** jelű sport övezetben csak annak rendeltetését szolgáló

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

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

(5) A területfelhasználási egység területén épületek szabadonálló beépítési módon helyezhetők el.

(6) A területek kialakítása parképítési terv alapján történhet, építménymagasság toronyépítmények és egyéb műtárgyak kivételével legfeljebb 4,5 m.

## **Erdőterület**

### **22.§**

Általános előírások:

(1) E rendelet alkalmazásában erdőterület a Szabályozási Tervlapon ilyen célra jelölt terület vagy telek

(2) Az erdőterületeket a Szabályozási Terv elsődleges rendeltetésük szerint:

- |                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| 1. gazdasági célú         | <b>Eg</b> jelű  |
| 2. védelmi és védett célú | <b>Ev</b> jelű. |

(3) Gazdasági célú **Eg** jelű erdőterületek erdőművelés és vadgazdálkodás céljára és az ezeket szolgáló építmények elhelyezésére kijelölt területek.

Ha a terület nagysága a 100.000 m<sup>2</sup>-t meghaladja, az övezetben

- 1.erdő fenntartás
- 2.vadgazdálkodás
- 3.védelem
- 4.szállítás

rendeltetési egységek helyezhetők el, legfeljebb a terület 0,5 %-ának beépítésével. Épületet, építményt elhelyezéséhez az illetékes hatóság előzetes engedélyét be kell szerezni.

(4) Védelmi (védett) célú erdőterületek elsődlegesen táj-és természetvédelmét (Köszegi Tájvédelmi Körzet) szolgálja. A területen csak esőbeálló, pihenőhely, információs rendszer építményei helyezhetők el.

(5) Védelmi rendeltetésű erdőterületen 23.§ (4) bekezdésben felsorolt építményeken túl egyéb építményt elhelyezni nem szabad.

(6) Épületek építési telken, szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el, építménymagasság a magaslesek és egyéb toronyszerű műtárgyak kivételével a 7,0 m-t nem haladhatja meg.

## Mezőgazdasági terület

### 23.§

(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) <sup>7</sup>A Szabályozási Terv a mezőgazdasági területeket használatuk és a rajtuk elhelyezhető építmények alapján:

1.1 **Má** és **Má-1** általános

1.2 **Mk** kertes

(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.

### 24.§

(1) **Általános mezőgazdasági** (árutermelő) övezetben **Má**:

- Beépíthető telek területe szántó, gyepterületi ág esetén:

lakóépület és vegyes rendeltetésű: min. 15 ha telekterület esetén

gazdasági épület: min. 10 ha telekterület esetén.

- Beépíthető telek területe szőlő, kert, gyümölcs művelési ág esetén:

lakóépület és vegyes rendeltetésű: min. 3 ha telekterület esetén

gazdasági épület: min. 3000 m<sup>2</sup> telekterület esetén.

- Beépítettség max 2 %, de gazdasági épület maximális alapterülete telkenként max. 500 m<sup>2</sup>, lakóépület és vegyes rendeltetésű épület alapterülete max. 200 m<sup>2</sup> lehet.

- Megengedett legnagyobb építmény magasság lakó és vegyes rendeltetésű épület esetén 4,5 m (ha a gazdasági épület sajátos funkciója miatt ennél nagyobb építménymagasságot igényel, akkor elvi építési engedélykérelmet kell benyújtani).

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

(1/A) <sup>8</sup>**Általános mezőgazdasági** (árutermelő) övezetben **Má-1**:

- Beépíthető telek területe lakóépület, vegyes rendeltetésű és gazdasági épület:

minimum 10.000 m<sup>2</sup> telekterület esetén.

- Beépítettség max 3 %.

- Megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m.

- Beépítési mód szabadon álló, előkert min. 10,0 m, oldalkert minimum 3,0 m.

- az épületeket, főépítményeket és melléképítményeket a 055 hrsz út telekhatárától mért legfeljebb 100 m-es építési sávban lehet elhelyezni.

---

<sup>7</sup> Módosítva a 14/2012.(XII.28.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2013.01.01-től

<sup>8</sup> Módosítva a 14/2012.(XII.28.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2013.01.01-től



- a tájképvédelmi terület övezetére való tekintettel az épületek kizárólag a Köszegethegyalja tájra jellemző hagyományos tömeg (pl: magastető) és építészeti jelleggel illetve anyaghasználattal alakíthatók ki.

**(2) Kertes mezőgazdasági terület Mk:**

- Beépíthető telek területe:

lakóépület és vegyes rendeltetésű épület: nem építhető

gazdasági épület: min. 720 m<sup>2</sup>

A 394-től 462 hrsz-ig terjedő telkeken a kialakult állapotnak megfelelően beépíthetők legfeljebb 80 %-ban, de az elhelyezhető épület alapterülete a 90 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg + földdel borított pince.<sup>9</sup>

- Az övezet egyéb területén a beépítettség max 3 %, maximum egy 60 m<sup>2</sup>-es alapterületű épület (+ földdel borított pince) építhető.

- Megengedett legnagyobb építmény magasság 4,0 m (ha a gazdasági épület sajátos funkciója miatt ennél nagyobb építménymagasságot igényel, akkor elvi építési engedélykérelmet kell benyújtani).

- Beépítési mód oldalhatáronálló álló, előkert a kialakult építési vonalhoz illeszkedően vagy min. 10,0 m, oldalkert minimum 2,0 m. A szomszédos telkeken álló épületek között min 3,0 m távolságnak kell lenni. A megengedett építménymagasság legfeljebb 4,0 m lehet, de a legmélyebb terepszinttől mért főpárkány magasság a 6,0 m-t nem haladhatja meg.

- A Felsőhegy aljában húzódó Natúrpark kerékpárosút szabályozási szélességétől mért 50,0 m sávban építményt szobor, pihenőhely, emlékmű, tájékoztatási táblák kivételével elhelyezni nem lehet.

- Felsőhegy és Zsáperek területén kerítés nem létesíthető.

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

- Beépíthető telek területe:

lakóépület és vegyes rendeltetés esetén: min. 3000 m<sup>2</sup>

gazdasági épület: min. 720 m<sup>2</sup>

- Beépítettség max. 15 %, de a lakóépület és vegyes rendeltetésű épület alapterülete max. 250 m<sup>2</sup> lehet.

- Megengedett legnagyobb építmény magasság 4,5 m (ha a gazdasági épület sajátos funkciója miatt ennél nagyobb építménymagasságot igényel, akkor elvi építési engedélykérelmet kell benyújtani).

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

- Zöldfelületi arány: min 60 %.

Építményt elhelyezni csak 10 m széles fásítással körülvéve szabad!

A területen új, nagyszámú állattartó telep védőtávolságát a rendelet 31.§ (2) j.) pontja alapján kell meghatározni. A meglévő major és a lakott terület közötti védősáv nem csökkenthető az állattartó funkció fennmaradásáig.

(5) Közszegeterdahely község területén birtoktest és birtokközpont a település közigazgatási területén az **Mf jelű farm mezőgazdasági** övezetben elhelyezkedő mezőgazdasági területekre terjeszthető ki. A birtokközpont területén a beépítés nem haladhatja meg a 15 %-ot.<sup>10</sup>

<sup>9</sup> OTÉK eltérés: Az OTÉK 29.§ (3) bekezdéstől való eltérés a kialakult állapotnak megfelelően.

<sup>10</sup> OTÉK szigorítás: Az OTÉK 29.§ (5) bekezdés és OTÉK 1. számú melléklet 55/A pontjának szigorítása

## Vízgazdálkodási terület

### 25.§

- (1) A vízgazdálkodási területei sajátos használatuk alapján:
  1. V jelű elsősorban a vízmedrek és azok parti sávja, vízjárta területek
- (2) A V jelű övezetben az OTÉK 30.§(1) és (2) bekezdésében leírtaknak 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

### 26.§

- (1) Az élőhelyek, élővilág igénybevétele csak olyan módon történhet, amely az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget nem károsítja, illetőleg funkcióit nem veszélyezteti.
- (2) A településkép, a település zöldfelületi rendszerének és növényállományának megóvása érdekében a beépítésre szánt területeken és közcélú zöldfelületeken (parkok, fasorok):
  - a) Élő fát kivágni – gyümölcsfa kivételével – csak részletes és engedélyezett fafelmérési és favédelmi terv alapján az illetékes építésügyi hatóság engedélyével szabad.
  - b) 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 Natúrpark kerékpáros út mentén kétoldali hagyományos fafajokkal (pl.: szelíd gesztenye) telepítendő.
- (5) A telkeken belüli zöldfelületekre az adott területfelhasználás övezeti előírásai vonatkoznak.

#### Természetvédelem

- (6) A település természetvédelme a Kőszegi Tájvédelmi Körzet által valósul meg.
- (7) A patakokat és a hozzájuk kapcsolódó, természethez közeli állapotban lévő részek határvonalától számítva 50 m széles vízvédelmi övezet létesül. Az 50 m széles sávban csak szelektív permetet, növényvédelmi szereket szabad használni, amelyeknek minősítését csak növényvédelmi szakember végezheti. Ugyancsak ezen 50 m-es sávban gyomirtószer nem alkalmazható. Szerves műtrágya is csak különös gondossággal használható. Ezen előírásokat a lakott területi szakaszra is érvényesnek kell tekinteni. A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek (esztétikai, természeti értékek), a tájra jellemző

természeti rendszerek és egyedi tájértékek megóvását, ezért a település területén a táj jellegét, esztétikai, természeti értékeit veszélyeztető, károsító tevékenység céljára szolgáló építményt elhelyezni tilos!

- (8) A patakok, vízfolyások part menti fás, ligeterdő növényzetét meg kell őrizni.
- (9) Védett természeti területen építményt elhelyezni csak az illetékes természetvédelmi szakhatóság hozzájárulásával szabad.
- (10) A vízfolyások, patakok, csatornák karbantartását, a vízpart és a meder rendezését a természeti, táji értékek károsítása nélkül, tájba illő módon kell elvégezni.
- (11) Rendszeresen víz alá kerülő területen, vízfolyás parti sávjában építményt elhelyezni nem szabad, kivételt képeznek az árvízvédelem érdekében jogszabályban megengedett és a vízügyi igazgatás területi szervének hozzájárulásával létesíthető építmények.
- (12) A nem természetes mederállapotú patakok, vízfolyások mederszélétől legalább 6,0 m szélességben vízvédelmi területsávot kell létesíteni a vízfolyások, vízfelületek védelmének érdekében. A vízvédelmi területsávon belül építmény csak az illetékes vízügyi hatóság előzetes engedélyével létesíthető.
- (13) <sup>11</sup>A Vas Megyei területrendezési Terv tájképvédelmi övezete által lehatárolt területeken a feltároló tájképi látvány megőrzése érdekében:
- a) új villamos energia ellátási, táv- és hírközlési vezeték kizárólag terepszint alatt vezethető, kivéve, ha:
  - ba) a természetvédelmi hatóság véleménye szerint a terepszint alatti vezetés védendő értéket károsítana,
  - bb) a földkábeles vezetésre nincs megfelelő technológia,
  - b) Meglévő légkábeles villamos, hírközlési és média kábelhez való új csatlakozás csak földkábeles lecsatlakozás létesítésével lehet, átépítés, korszerűsítés esetén csak földkábeles csatlakozás építhető ki.
  - c) művelési ágváltoztatás kizárólag a tájkarakter erősítése, a természeteshez közelítő állapot elérése miatt engedélyezhető, kivéve a közlekedési és közműlétesítmények elhelyezését.
  - d) Új toronyszerű építmény magassága a környezetének maximális domborzati magasságát nem haladhatja meg.
  - e) Szélérőmű-park a tájkép védelmi övezet területén nem helyezhető el.

## **Környezetvédelem**

### **27.§**

- (1) A település teljes közigazgatási területén állattartás a községi állattartásról megalkotandó rendelet, valamint a jelen előírások és vonatkozó egyéb jogszabályok, hatósági előírások figyelembevételével engedélyezhető.

#### **A vizek védelme**

- (2) Élővízfolyáshoz, tóhoz 150 m-nél közelebb új állattartó telep, komposztálótelep nem létesíthető. A terület szennyeződés érzékenységi besorolása a hatályos jogszabály szerint

---

<sup>11</sup> Módosítva a 7/2012.(V.18.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2012.05.18.-tól

az érzékeny területek közé tartozik, így a területen vízfolyások, tavak, vízbázis védelme érdekében szennyezést okozó létesítmény elhelyezése tilos!

- (3) A csatornázatlan területeken minden olyan létesítmény, melynek működése során szennyvíz keletkezik csak akkor üzemeltethető, ha a szennyvíz gyűjtése és átmeneti tárolása zárt, szivárgásmentes tárolóban, a szippantott szennyvíz ártalmatlanítása kijelölt szennyvízleürítő helyre szállítással történik.
- (4) Szennyvíziszap elhelyezésére és kezelésére szolgáló telepet hullámtéren, fakadó vagy szivárgó vizekkel veszélyeztetett, vízjárásos, illetve mély fekvésű területeken elhelyezni nem szabad, egyéb területen is csak környezetvédelmi, természetvédelmi hatósági engedély alapján létesíthető.

#### **Hulladék ártalmatlanítása**

- (5) A kommunális hulladék gyűjtését, szállítását külön jogszabályban megszabott módon kell végezni.
- (6) Település területén az ipari, kisipari, szolgáltató és mezőgazdasági létesítményekben folytatott tevékenységek során keletkező - vonatkozó jogszabályok szerinti - veszélyes hulladékot az ártalmatlanításig, illetve elszállításig a jogszabályokban előírt módon, hulladék-fajtánként elkülönítetten kell gyűjteni és környezetszennyezés nélkül tárolni.
- (7) Kommunális szilárd és folyékony hulladék elhelyezése csak intézményes formában, a vonatkozó egyéb jogszabályok, hatósági előírások együttes figyelembevételével engedélyezhető.

#### **A levegő védelme**

- (8) A településen hatósági engedélyt csak olyan tevékenységek folytatására, illetve olyan új építmények elhelyezésére szabad, amelyek megfelelnek a technológiai kibocsátási határértékeknek, valamint teljesülnek az építési övezetekre előírt légszennyezettségi határértékek.
- (9) A településen új, légszennyező forrás létesítésekor, a jogszabályban meghatározott tevékenységek esetén az előírt védelmi övezetet kell kijelölni.
- (10) A településen diffúz légszennyezést okozó tevékenység csak zárt térben, vagy a kiporzás megakadályozása esetén (pl.: a felület megfelelő anyagokkal való kezelése, nedvesen tartása, stb.) folytatható.
- (11) A területen a lakosságot zavaró mértékű büzt okozó új létesítmény nem helyezhető el. A meglévő létesítmény tevékenysége korlátozható, vagy betiltható a közegészségügyi hatóság állásfoglalása alapján, környezetvédelmi hatósági határozattal.
- (12)<sup>12</sup> A levegőtisztaság védelmi szempontból a vonatkozó rendelet(ek) által megengedett levegőminőségi normákat kell figyelembe venni.

#### **Földvédelem**

- (13) Építés előkészítési munkák, tereprendezés során a munkálatokkal érintett területen meglévő termőföld megmentéséről, előzetes letermeléséről és zöldfelület építésben való felhasználásáról az építtetőknak gondoskodnia kell.

#### **Zaj és rezgés elleni védelem**

- (14)<sup>13</sup> Zajvédelmi szempontból a határértékek megállapítása során a hatályos jogszabályok előírásait kell figyelembe venni.

---

<sup>12</sup> Módosítva a 7/2012.(V.18.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2012.05.18.-tól

<sup>13</sup> Módosítva a 7/2012.(V.18.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2012.05.18.-tól

- (15) Amennyiben az üzemi tevékenységből és építési munkából eredő zajterhelés következtében határérték túllépés következik be, a tulajdonos a védelem, illetve az elhárítás megoldását az illetékes környezetvédelmi hatóság előírásai szerint köteles elvégezni.

## Örökségvédelem

### 28.§

Az épített környezet védelméhez kapcsolódó építési szabályok:

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

- (2) Községszerdahely község területén műemlékileg védett:

- R.k. templom – Kossuth u. 41. 2/1 hrsz.

Műemléki környezete: 2/1 hrsz; 2/2 hrsz; 3 hrsz; 49 hrsz Kossuth utcai szakasz; 70/1 hrsz; 70/2 hrsz; 193 hrsz; 247 hrsz; 248 hrsz.

- Présház, Felsőhegy – Szőlőskert 10. 358-359 hrsz

Műemléki környezete: 425 hrsz; 426 hrsz; 427 hrsz; 428 hrsz; 429 hrsz; 430 hrsz; 393/2 hrsz útszakasz; 357 hrsz; 358 hrsz; 359 hrsz; 360 hrsz.

- (3) Régészetileg ismert lelőhelyek:

- Belső-VIDRÁB dűlő (028/14-15. Hrsz.) a bejárt szántón őskori, illetve nagymennyiségű középkor- és újkori leletanyag található.

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

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

- Wisinger vagy Eresztény major 0170/2; 0170/4 hrsz;
- Fűteleki major 0131/1 hrsz

Pincék:

- Felsőhegy: 351 hrsz; 346 hrsz; 339 hrsz; 394 hrsz; 423 hrsz; 409 hrsz; 403 hrsz; 406 hrsz;
- Zsáperek: 627 hrsz.

- (5) Helyi területi védelmet élvez az ófalu alábbi hrsz számokkal lehatárolt területe: 233 hrsz út K-i oldala, a 243 hrsz Hegyi utca D-i oldala, majd a 244/1/2 hrsz telkek D-i határa, a 248 hrsz K-i határa, a Kossuth utca É-i oldala a 2/1 és 3 hrsz telkek kivételével, a Pince-érig, majd a Kossuth utca páros oldala 6-54 hsz területén, a Kossuth 96; 98; 99 hrsz telkek jelölt területe; a Kossuth utca 49; 51; 53 házszámú telkei jelölt módon, az Alkotmány utca D-i fele a 202 hrsz árokig.

- (6) A település értékeinek megőrzésének érdekében helyi egyedi védelmet élvez:

- I. és II. világháborús emlékmű 49 hrsz
- kőfeszület: 2/1 hrsz a templomkertben
- kőfeszület: Felsőhegy 490 hrsz telek
- kőfeszület: 060 hrsz telken a Bozsokra menő út jobb oldalán
- szoborfülke: Szobor fülke Szűz Máriával 49 hrsz Kossuth utca és Kőszegi utca sarkán;

- *szoborfülke*: Mária a Fűteleki major mentén 0137/2 hrsz;
- *szoborfülke*: Hegyi utca nyugati oldalán.

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

- A (4) bekezdésben felsorolt területeken épület csak abban az esetben bontható le, építhető át, újítható fel, bővíthető, ha külső utcai megjelenésében az eredeti megjelenéssel egyenértékű utcai megjelenés biztosítható
- az (5) bekezdésben felsorolt helyi védelem alatt álló épület: csak indokolt, a gazdaságossági indokokon túl is megalapozott esetben bontható el.
- a (6) bekezdésben felsorolt építmények el nem bonthatók, áthelyezni csak indokolt esetben és közterületről jól látható módon lehet.
- az esetlegesen elbontandó épületről részletes felmérési rajz és fényképes dokumentáció készítendő.

Védett utcaképben és épületen:

- toronyszerű tetőkialakítás nem megvalósítható,
- védett területen látványt zavaró építmény utcai homlokzaton nem elhelyezhető (parabola, klíma, parapet-konvektor, stb...)
- nyílások kialakításánál több kisebb nyílás létesítendő, zsalu létesítése javasolt,
- utcai homlokzaton erkély, loggia kialakult állapot kivételével nem létesíthető,
- a hagyományos cserépfedés *színárnyalatoktól* eltérő színű héjanyag nem helyezhető el (pl: zöld, szürke, kék, fekete),
- a homlokzaton a kialakult építészeti hagyományokkal összhangban lévő párkány, tagozat létesítendő, a meglévő megtartandó,
- az előkert méretét a kialakult építési vonal alapján, a annak hiányában az illeszkedés szabályai szerint, új szabályozási vonal esetében 5,0 m-ben kell meghatározni,
- közterületeket, azok burkolatát, bútorzatát a kialakult környezeti kép jellegzetességeinek és karakterének megtartásával kell kialakítani,
- színezés megváltozásával járó, homlokzatot érintő munkák esetén a színezésre vonatkozó javaslatot (színvázlatot) a szomszédos épületek feltüntetésével 1 példányba mellékelni kell a helyi védetté nyilvánítást az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

(8) Kilátás és rálátás védelme

- védendő a rálátás a Kossuth utca Kőszeg felőli és Bozsok felőli tengelyéről a templom irányába. Ezen látképnek minél tisztább érvényesülése érdekében a Kossuth utca növény állományát úgy kell megválasztani, hogy az takarást ne okozzon. A Kossuth utcán e rálátást megbontó építmény reklámtábla, felirat, stb... nem helyezhető el.
- védendő a kilátás a Ró-hegyről a Kőszegi-hegységre és a környező dombokra, valamint a Zsáperek magaspontjáról a Kőszegi-hegységre. A magaspontokra építmény nem helyezhető el, a biztosítani kell az állandó növényzettel való fedettségét, művelés alatt álló területek esetében a bejegyzett hasznosítását gyakorlását
- Védendő a Kőszegi utca felső szakaszáról a Kőszegi-hegy felé nyíló kilátás hátrahúzott építési vonallal.

A kilátás és rálátás védelmével érintett területeket és irányokat a HÉSz. 4. sz. melléklete tartalmazza.

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

## Sajátos jogintézmények

### 29.§

- (1) A község az 1997. évi LXXVIII. tv. 29.§(4) bekezdése alapján az alábbi sajátos jogintézmény alkalmazását rendeli el:
- településrendezési kötelezettség körébe tartozó beültetési kötelezettséget
  - elővásárlási jog.
- (2) A beültetési kötelezettség hatálya alá az alábbi telkek Szabályozási Terven meghatározott területei tartoznak:
- 287; 288 hrsz telkeken a csarnok épület takarására a jelölt telekhatárok mentén 15 m szélességben,
  - 016/5-11 hrsz telkekből kialakítandó kizárólagos vegyes terület Pince-ér menti sávjában 15 m szélességben,
  - 028/16; 028/22; 028/25; 028/29 hrsz major területén a Szerdahelyi-patak bal partján 20 m szélességben
  - 028/16; 028/17 hrsz telkeken 15,0 m szélességben a jelölt külső telekhatár mentén
  - 06/14 hrsz tervezett lakóterület hátsókertjében szélvédelem miatt 15 m szélességben
  - 010/1; 06/15 hrsz tervezett lakóterület igazgatási határ felőli részén szélvédelem céljából 15 m szélességben
  - 011/2 hrsz telken a beépítés takarása érdekében.
- (3) A beültetési kötelezettség alá eső területen az alábbi minimális növényzetet kell biztosítani: - terület gyepesítését,
- a telepítési sávban lakóterület esetében gyümölcs vagy más fafajokkal megvalósítandó növénytelepítéssel, gazdasági terület esetében vegyes faállományú fásítással, a jelölt terület legalább 60 %-án.
- (4) Az ültetést a megvalósuló területfelhasználás kezdetétől számított 3 éven belül kell elvégezni.
- (5) <sup>14</sup>Helyi területi védelmet élvez az ófalu alábbi helyrajzi számokkal lehatárolt területe:
- 233hrs. út K-i oldala, a 243 hrsz. Hegyi utca D-i oldala, majd a 244/1/2 hrsz, telkek D-i határa, a 248 hrsz.K-i határa, a Kossuth utca É\_i oldala a 2/1 és 3 hrsz. telkek kivételével, a Pince-érig, a Kossuth utca 96, 98, 99 hrsz. telkek jelölt területe, a Kossuth utca 49, 51, 53 házszámú telkei jelölt módon, az Alkotmány utca D-i fele a 202 hrsz. árokig.
- (6) Az elővásárlás célja a település fejlődésének elősegítése, falusias lakóterület kialakítása.
- (7) A (5) és (6) bekezdések szerinti elővásárlási jogot az önkormányzat köteles az ingatlan nyilvántartásba bejegyeztetni. Az elővásárlási jog gyakorlását a 1997. évi LXXVIII. törvény 25.§ szabályozza.

---

<sup>14</sup> Módosítva a 4/2010.(II.16.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2010. 02.16-tól

## Bányászat

### 30.§

- (1) A község közigazgatási területén külszíni bánya terület nyitása nem engedélyezhető.
- (2) Az (1) bekezdéstől eltérően egyéb bányatelket fektetni a belterület határától mért 2,0 km körzetben nem lehet.

## 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:
  - a) 20 kV-os távvezeték mentén 3-3 m;
  - b) 8718 j. összekötő út lakott területen kívüli szakaszán úttengelytől 50-50 m;
  - c) 8719 j. összekötő út lakott területen kívüli szakaszán úttengelytől 50-50 m;
  - d) Perenye felé tervezett összekötő út lakott területen kívüli szakaszán úttengelytől 50-50 m;
  - e) vízfolyások part éleitől /Szerdahelyi-patak/ 6-6 m;
  - f) társulati kezelésű árkok /Pince-ér, Szünöse-patak/ part éleitől 3-3 m
  - g) A középnyomású gázvezeték védőövezete 4-4 m, a nagy-középnyomásúé pedig 5-5 m, ahol a biztonsági övezeten belül az MSZ 7048/1-3 és az MSZ 7487/ 2 számú szabványokban előírt tilalmakat és korlátozásokat is figyelembe kell venni.
  - h) szennyvízátemelők környezetében OTÉK függelék szerint;
  - i) vízműterületek védőterületeinek egyedi meghatározásáig 100 m sugarú kör ideiglenesen védett
  - j) az állattartó telepek védőtávolságát a 21/2001.(II.14.) Korm. rendelet 2. sz. melléklete szerint kell meghatározni.
- (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)<sup>15</sup> Községszerdahely község Szabályozási Terve az alábbi tervlapokat tartalmazza, azokat a Helyi Építési Szabályzattal együtt kell alkalmazni:  
**- Községszerdahely község 11.Szabályozási Terv Belterület jóváhagyandó M=1 : 2000**

---

<sup>15</sup> Módosítva a 7/2012.(V.18.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2012.05.18.-tól



009/2012 munkaszámon

- Köszegszerdahely község 12.Szabályozási Terv Külterület jóváhagyandó

M=1 : 20 000 009/2012 munkaszámon.

(2) A rendelet mellékletei :

1. sz. melléklet A belterület határáról, valamint a belterületbe vonandó telkek helyrajzi számáról
2. sz. melléklet A rendezési tervvel kapcsolatos feladatokról és helyi jogszabályok megalkotásáról
3. sz. melléklet /Intézkedési javaslat/  
Beépítési mintalapok.

(3) A rendelet 2004. január 1. lép hatályba.

(4) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Köszegszerdahely Község Összevont Rendezési Tervéről szóló önkormányzati rendelet községet érintő előírásai.

Köszegszerdahely, 2003. december 21.

(: Acél Erzsébet sk :)  
polgármester

(: Francsics József sk:)  
körjegyző

### Záradék:


Ez a rendelet 2003. december 21-én kihirdetésre került.

Köszegszerdahely, 2003. december 21.

(: Francsics József sk:)  
körjegyző

### Az egységes szerkezetet készítette:

Köszegszerdahely, 2013. február 20.

  
Dr. Bende Katalin  
aljegyző



**1.sz. melléklet**

**A belterület határának kiterjesztéséről  
valamint  
a belterületbe vonandó telkek helyrajzi számáról**

Szombathelyi út mentén 028/16; 028/22; 028/25; 028/29 hrsz egykori majorterület, mint vegyesterület;

Bozsok felé a Kossuth utca mentén belterület kiegészül a 031/4; 031/8 hrsz telkek, mint lakóterületek;

Hegyi utca K-i oldalán a belterület kiegészül a 010/1; 06/13; 06/14; 06/15; 05 részben 02/4 hrsz telekkel, mint lakóterület;

Nyíres utca folytatásában a belterület kiegészül a 011/2 hrsz telekkel részben, mint lakóterület;

Pince-ér jobb partján kizárólagosan művelődési és oktatási célokra 016/5/6/7/8/9/10/11 hrsz telkek területe;

Pince-ér bal partján zöldterület kialakításának céljára 017/2 hrsz.

**2.sz. melléklet**

**A rendezési tervvel kapcsolatos feladatokról és helyi jogszabályok megalkotásáról  
/Intézkedési javaslat/**

⇒ 1997. évi LXXVIII. törvény 10. § (3) alapján a község településszerkezeti tervét legalább 10 évenként felül kell vizsgálni.

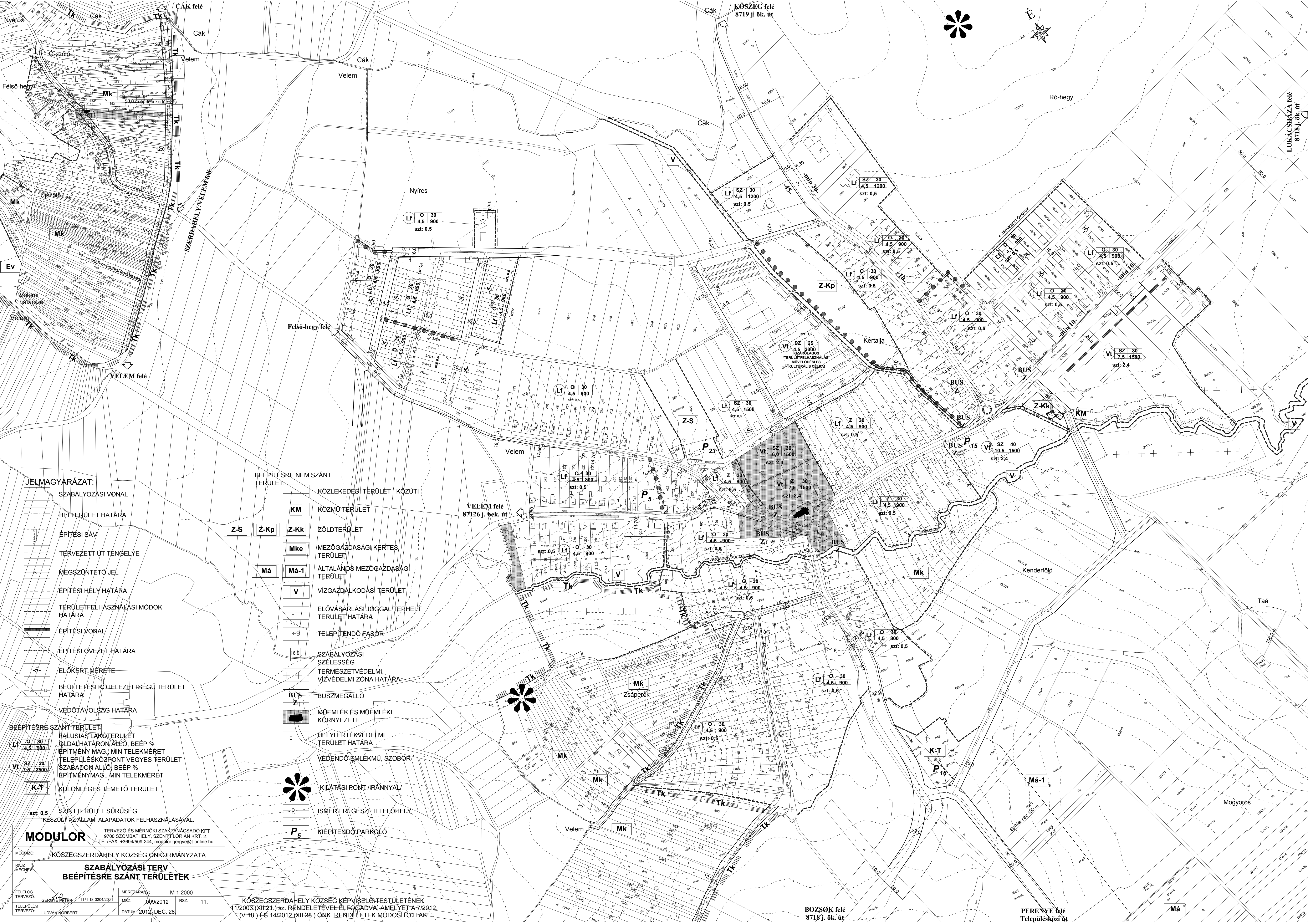
Az elfogadott rendezési tervet követően megalkotandók:

- ⇒ helyi rendelet a települési értékvédelemről és annak gyakorlati alkalmazásáról;
- ⇒ helyi rendelet a parkolás rendjéről;
- ⇒ helyi állattartási rendelet településrendezési tervhez illesztése;
- ⇒ közterületek használatának szabályozását a településrendezési tervvel összhangba kell hozni;
- ⇒ helyi környezetvédelmi rendelet.

Készítendő tervek:

- ⇒ Közmű és úttervek (engedélyes és kiviteli) a tervezett lakóterület infrastruktúrájának kiépítéséhez;
- ⇒ Vegyes területekre közmű és úttervek (engedélyes és kiviteli);
- ⇒ Kertészeti tervek a közterületi zöldfelületek rendezésére (Pince-ér bal parti új zöldterület, Kossuth L. utca, templom környezete)
- ⇒ Vízrendezési terv a felszíni vizek elvezetésének biztosítására;
- ⇒ Úttervek készítése a Közútkezelő Kht. úthálózat fejlesztésére
- ⇒ Úttervek készítése az önkormányzati úthálózat hálózat fejlesztésére.





JELMAGYARÁZAT:

szabályozási vonal

belterület határa

építési sáv

tervezett út tengelye

megszűntető jel

építési hely határa

területfelhasználási módok határa

építési vonal

építési övezet határa

beültetési kötelezettségű terület határa

vedőtávolság határa

beépítésre szánt terület

falusias lakóterület  
oldalhatáron álló, beép %  
építmény mag., min telekméret  
településközpont vegyes terület  
szabadon álló, beép %  
építménymag., min telekméret  
különleges temető terület

szint: 0,5  
szintterület sűrűség  
készült az állami alapadatok felhasználásával.

MODULOR  
TERVEZŐ ÉS MÉRŐI SZAKTÁRSADÓ KFT  
9700 SZOMBATHELY, SZENT FLORIÁN KRT. 2  
TEL/FAX: +3694/509-244; modulor.gergye@t-online.hu

MEGBÍZÓ: KŐSZEGSZERDAHELY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA  
RAJZ MEGNEVEZÉS: SZABÁLYOZÁSI TERV  
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

FELELŐS TERVEZŐ: GERGELY PÉTER  
TELEPÜLÉS TERVEZŐ: LUDVIG NORBERT  
MÉRETÁRNY: M 1:2000  
MSZ: 009/2012 RSZ: 11.  
DÁTUM: 2012. DEC. 28.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT  
TERÜLET

KM közlekedési terület - közúti

Z-S közmu terület

Z-Kp zöldterület

Mke mezőgazdasági kertés terület

Má általános mezőgazdasági terület

V vízgazdálkodási terület

elővásárlási joggal terhelt terület határa

telepítendő fasor

szabályozási szélesség

természetvédelmi, vízvédelmi zóna határa

BUS buszmegálló

műemlék és műemléki környezet

helyi értékvédelmi terület határa

véendő emlékmű, szobor

kilátási pont /iránnyal/

ismert régészeti lelőhely

P<sub>5</sub> kiépítendő parkoló

KŐSZEGSZERDAHELY KÖZSÉG KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK  
11/2003.(XII.21.) sz. RENDELETÉVEL ELFOGADVA, AMELYET A 7/2012.  
(V.18.) ÉS 14/2012.(XII.28.) ÖNK. RENDELETEK MÓDOSÍTOTTAK!

BOZSÓK felé  
8718 j. ök. út

PERENYE felé  
Településközi út

Má



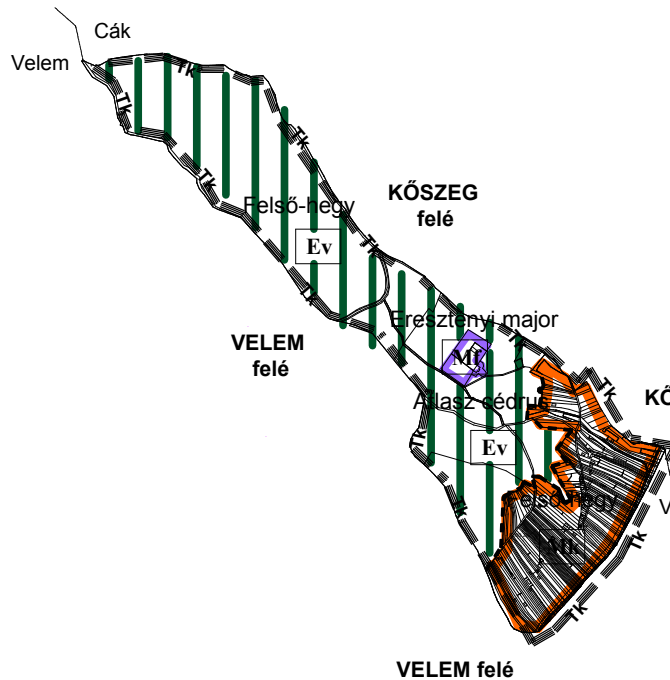
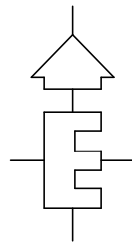
# 12.KŐSZEKSZERDAHELY

## KÖZSÉG RENDEZÉSI TERV

### KÜLTERÜLET SZABÁLYOZÁS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET

M 1:20 000

VAS MEGYEI FH. 2001.XI. 21-ÉN HITELES TÉRKÉPE ALAPJÁN



A BELTERÜLETET ÉS ITT NEM SZABÁLYOZOTT  
TERÜLETEKET LÁSD. 11. SZABÁLYOZÁSI TERVLAPON!

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET:  
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

**Má** **Má-1** ÁLTALÁNOS  
MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZET

**Mk** KERTES  
MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZET

**Mf** FARM GAZDÁLKODÁSÚ  
MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZET

**Eg** ERDŐ TERÜLET  
GAZDASÁGI RENDELTETÉSŰ  
ERDŐÖVEZET

**Ev** VÉDELMI RENDELTETÉSŰ  
ERDŐÖVEZET

**Közlekedési terület**

**Vízgazdálkodási terület**

SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

**Belterület határa**

**Szabályozási vonal /közlekedési ter./**

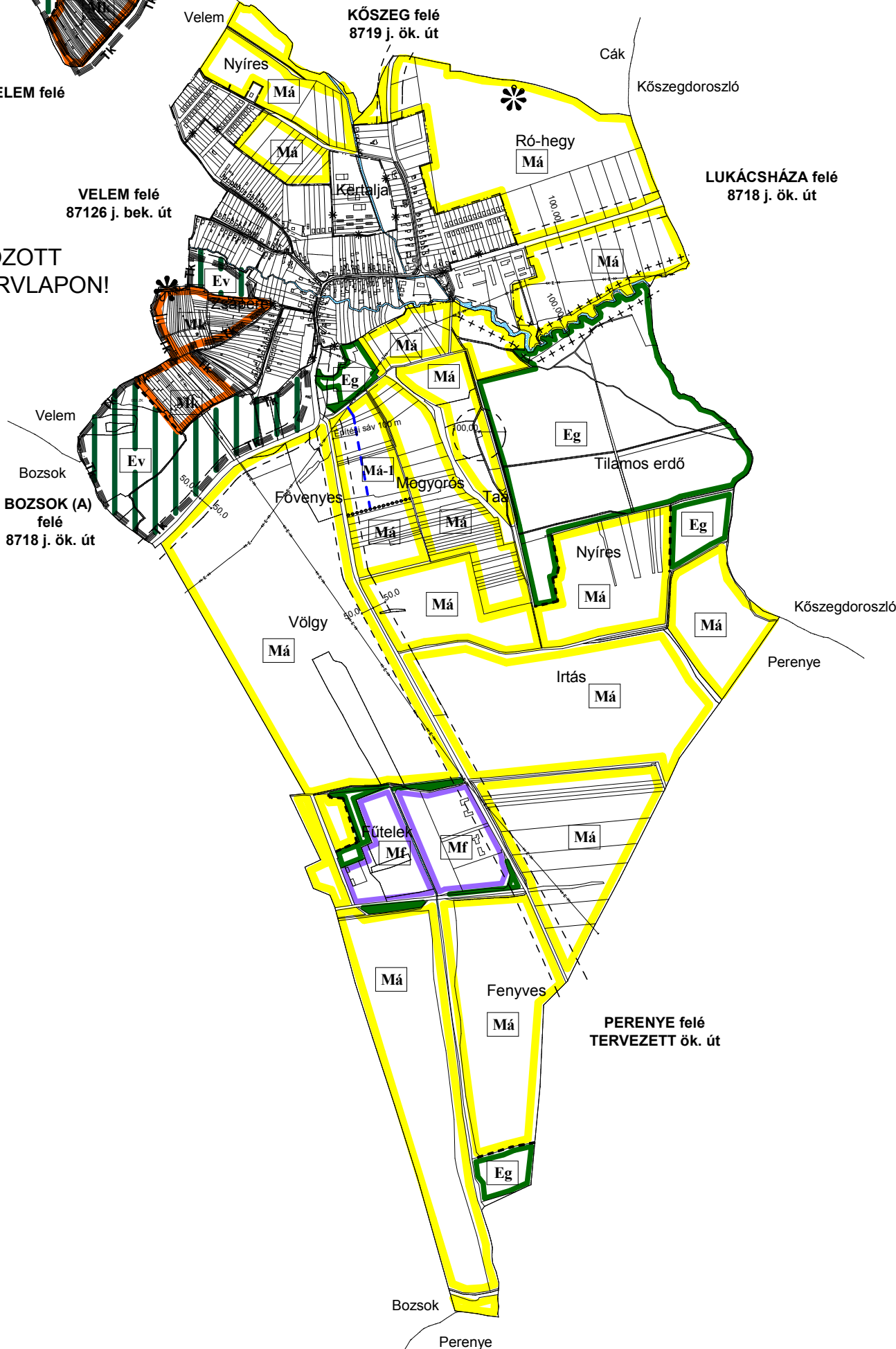
**Területfelhasználási egység határa /ha az nem szabályozási vonal/**

**Övezet határa**

**Építési sáv határa**

**Védőtávolság**

**Kilátási pont (iránnyal)**



**MODULOR**

TERVEZŐ ÉS MÉRNÖKI SZAKTANÁCSADÓ KFT  
9700 SZOMBATHELY, SZENT FLÓRIÁN KRT. 2.  
TEL/FAX: +3694/509-244; modulor.gergye@t-online.hu

MEGBÍZÓ: KŐSZEKSZERDAHELY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

RAJZ  
MEGNEV: **KÜLTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV  
MÓDOSÍTÁSA**

FELELŐS  
TERVEZŐ:  GERGELY PÉTER TT/1.18.0204/2011

MÉRETARÁNY: M 1:20 000

MSZ: 009/2012 RSZ: 12.

DÁTUM: 2012. DEC.

KŐSZEKSZERDAHELY KÖZSÉG KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
11/2003.(XII.21.) sz. RENDELETÉVEL ELFOGADVA, AMELYET A  
7/2012.(V.18.) ÉS 14/2012.(XII.28.) ÖNK. RENDELETEK  
MÓDOSÍTOTTAK!