

Zsennye Község Önkormányzata
Képviselő-testületének 6/2006. (IV.28.) rendelete
Zsennye község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról, valamint
Helyi Építési Szabályzatáról
(egységes szerkezetben a 11/2016.(XI. 22.) önkormányzati rendelettel)

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

I. Fejezet

1.§

A Képviselő Testület ezen rendeletben Zsennye 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) ¹
- (2) ²
- (3) ³

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

¹ Hatályon kívül helyezte: a 11/2016. (XI.22.) önkormányzati rendelet 18. § a) pontja. Hatálytalan: 2016. november 24-től.

² Hatályon kívül helyezte: a 11/2016. (XI.22.) önkormányzati rendelet 18. § a) pontja. Hatálytalan: 2016. november 24-től.

³ Hatályon kívül helyezte: a 11/2016. (XI.22.) önkormányzati rendelet 18. § a) pontja. Hatálytalan: 2016. november 24-től.

- 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), c), f) pontjában felsorolt elemek csak a Településszerkezeti Terv és Szabályozási Terv együttes módosításával, a b), 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) ¹
- (2) Az igazgatási terület
- a) beépítésre szánt területeit az építéshasználatuk általános jellege, valamint sajátos építéshasználatuk szerint:
 - 1. lakóterület:
 - 1.1 falusias **Lf** jelű
 - 2. gazdasági terület
 - 2.1. mezőgazdasági, kereskedelmi, szolgáltató **Gmksz** jelű
 - 3. üdülő terület
 - 3.1. hétvégiházas üdülő **Üh** jelű
 - 4. különleges terület
 - 4.1. temető **K-T** jelű
 - 4.2. bánya **K-B** jelű
 - 4.3. kastély **K-K** jelű
 - 4.4. pihenési célú **K-P** jelű
 - b) beépítésre nem szánt területeit:
 - 1. közlekedési és közmű terület
 - 1.1. közlekedési terület
 - 1.2. közmű terület **KM** jelű
 - 2. zöldterület.
 - 2.1 sport terület **Z-S** jelű
 - 3. erdőterület
 - 3.1 gazdasági célú **Eg** jelű
 - 3.2 véderdő célú **Ev** jelű
 - 4. mezőgazdasági terület:
 - 4.1 általános **Má** jelű
 - 4.2 korlátozott funkciójú **Mko** jelű
 - 5. Vízgazdálkodási terület **V** jelű
- területfelhasználási egységbe sorolja.

¹ Hatályon kívül helyezte: a 11/2016. (XI.22.) önkormányzati rendelet 18. § b) pontja. Hatálytalan: 2016. november 24-től.

Telekalakítás

5.§¹

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)²
- (4)³

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 23.§-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 közterület szakaszon 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)⁴
- (5)⁵

¹ Hatályon kívül helyezte: a 11/2016. (XI.22.) önkormányzati rendelet 18. § c) pontja. Hatálytalan: 2016. november 24-től.

² Hatályon kívül helyezte: a 11/2016. (XI.22.) önkormányzati rendelet 18. § d) pontja. Hatálytalan: 2016. november 24-től.

³ Hatályon kívül helyezte: a 11/2016. (XI.22.) önkormányzati rendelet 18. § d) pontja. Hatálytalan: 2016. november 24-től.

⁴ Hatályon kívül helyezte: a 11/2016. (XI.22.) önkormányzati rendelet 18. § e) pontja. Hatálytalan: 2016. november 24-től.

⁵ Hatályon kívül helyezte: a 11/2016. (XI.22.) önkormányzati rendelet 18. § e) pontja. Hatálytalan: 2016. november 24-től.

- (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.
- (7) A hulladékgyűjtő szigetet a településkép zavarása nélkül, a közegészségügyi előírások megtartása mellett növényzettel takarva, a védett épületektől legalább 15 m-re, utcaképre vonatkozó rálátási irányokat megtartva, műemlék és annak műemléki környezetén kívül lehet elhelyezni. Zsennye területén elsődlegesen kijelölt hulladékgyűjtő sziget a 99 hrsz telken kialakítandó buszforduló, és az Arany János utca buszmegálló területe.

II. Fejezet

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

8. §¹

9.§

Kerítés létesítés szabályai:

(1)²

(2)³

(3) A telek utcavonalán:

- vagy áttört kerítés létesíthető, és annak magasságán belül max. 60 cm magas tömör lábazattal;
- Vagy tömör fa léckerítés létesíthető;
- Vagy fa léckerítés max. 60 cm magas tömör lábazattal.

(4) Áttört kerítés: felületének legalább 80 %-ban faléc, farács, fémháló kitöltő mezővel, átszellőzést biztosító kerítés.

(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 2. sz. *mellékletben* megadott, vonatkozó mintalap szerint építésre kijelölt helyen, ill. a szabályozási terven jelölt módon kell elhelyezni.

(3)¹

¹ Hatályon kívül helyezte: a 11/2016. (XI.22.) önkormányzati rendelet 18. § f) pontja. Hatálytalan: 2016. november 24-től.

² Hatályon kívül helyezte: a 11/2016. (XI.22.) önkormányzati rendelet 18. § g) pontja. Hatálytalan: 2016. november 24-től.

³ Hatályon kívül helyezte: a 11/2016. (XI.22.) önkormányzati rendelet 18. § g) pontja. Hatálytalan: 2016. november 24-től.

- (4) Az épületek utcai homlokzatmagassága, valamint oldalhatáron álló beépítésnél a beépített oldalhatár felőli homlokzat építménymagassága az övezetre előírt építménymagasságot nem haladhatja meg.
- (5)²
- (6) Övezethatáron elhelyezkedő oldalkert méretét 4,5 m-ben kell meghatározni.
- (7)³
- (8)⁴Lakókocsi, és sátor csak az OTÉK 43.§-ban meghatározott mértékig az Lf jelű falusias építési övezetekben, már beépített lakótelken állítható fel. 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:
- 1.lakóépület telkenként legfeljebb 2 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)⁵
- (4) A lakóterületen csak magas tetős épület létesíthető 30-45° közötti tető hajlásszöggel.
- (5) 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.
- (6) A új építmények esetén kialakítható legnagyobb utcai homlokzathossz oldalhatáros beépítés esetén 16,0 m.

12.§

Építési övezetekre vonatkozó előírások:

¹Hatályon kívül helyezte: a 11/2016. (XI.22.) önkormányzati rendelet 18. § h) pontja. Hatálytalan: 2016. november 24-től.

² Hatályon kívül helyezte: a 11/2016. (XI.22.) önkormányzati rendelet 18. § h) pontja. Hatálytalan: 2016. november 24-től

³Hatályon kívül helyezte: a 11/2016. (XI.22.) önkormányzati rendelet 18. § h) pontja. Hatálytalan: 2016. november 24-től

⁴Módosította: a 11/2016. (XI. 22.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2016. november 24-től.

⁵ Hatályon kívül helyezte: a 11/2016. (XI.22.) önkormányzati rendelet 18. § i) pontja. Hatálytalan: 2016. november 24-től

- (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) ¹Az Lf lakóterületekre vonatkozó övezeti előírásokat a 6. melléklet tartalmazza.
- (4) Bármely engedélyköteles építési tevékenység megkezdése előtt, a közterületről vagy közforgalomnak megnyitott magánútról jelenleg közvetlenül nem megközelíthető ingatlanok feltárására köz- vagy magánutat kell létrehozni, azt önálló hrsz-mal kell ellátni, és a földhivatalban be kell jegyezni.
- (5) A falusias lakóterületen a tömbök szabályozási tervtől eltérő belső felosztása esetén a telek utcafrontjának hossza az övezetben maximum 30 m lehet.
- (6) 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.
- (7) Az övezetek területén építmények a szabályozási előírások és a telek beépítési mintalapok, valamint a Szabályozási Terv együttes alkalmazásával helyezhetők el.
- (8) A telek területére előírt zöldfelület 30 %-át fásítva kell kialakítani. Többszintes növény telepítése esetén sem csökkenthető a minimális zöldfelület mértéke.
- (9) Az övezetek területén építmények a szabályozási előírások és a telek beépítési mintalapok, valamint a Szabályozási Terv együttes alkalmazásával helyezhetők el.

Gazdasági terület

13. § ²

Mezőgazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület

14.§

- (1) ³A mezőgazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású
 - a) a lakossági igényeket kielégítő szolgáltató, és kisipari termelő tevékenység,
 - b) az átmenő forgalmat szolgáló kereskedelmi és szolgáltató tevékenység,
 - c) valamint egyéb termelő, szolgáltató célú gazdasági tevékenység építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető:
 1. mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenység célú épület,
 2. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó, és a személyzet számára szolgáló lakások,
 3. igazgatási, egyéb irodaépület,
 4. mezőgazdasági és erdőgazdasági (üzemi) létesítmények
 5. parkolóház, üzemanyagtöltő,

¹ Módosította: a 11/2016. (XI. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos: 2016. november 24-től

² Hatályon kívül helyezte: a 11/2016. (XI.22.) önkormányzati rendelet 18. § j) pontja. Hatálytalan: 2016. november 24-től

³ Módosította: a 11/2016. (XI. 22.) önkormányzati rendelet 3. §(1) bekezdése. Hatályos: 2016. november 24-től

6. sportépítmény.

(3)¹ A kereskedelmi, szolgáltató területen kivételesen elhelyezhető:

- a) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- b) egyéb közösségi szórakoztató épület

(4)² A Gmksz jelű kereskedelmi, szolgáltató területre vonatkozó övezeti előírásokat a 7. melléklet tartalmazza.

(5) Építmények elhelyezésénél a kialakult építmények figyelembevételét, a vonatkozó tűztávolság megtartását biztosítani kell. Az oldalkert mérete min. 15,0 m, a hátsókert mérete minimum 15,0 m legyen.

Üdülőterület

15.§

(1) Az üdülőterület elsősorban üdülőépületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az üdülőterület hétvégi házas (kis és közepes telekméretű, maximum 4,0 m³ építménymagasságot elérő, épületekkel beépített) terület.

(3) Az üdülőterületen állattartó épület nem helyezhető el.

(4) A területen az elő-, oldal- és hátsókertekre vonatkozóan, egyéb övezeti előírások hiányában az OTÉK 35.§ (2)–(4) bekezdésben foglaltakat kell megtartani.

(5) Többszintes növényállomány telepítése esetén sem csökkenthető az előírt legkisebb zöldfelület mértéke.

Hétvégi házas terület

16.§

(1) A hétvégi házas területen legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületek helyezhetők el.

(2) ⁴Hétvégi házas területen kivételesen elhelyezhetők a terület használoinak, lakóinak ellátását szolgáló kereskedelmi és vendéglátó építmények

(3) Hétvégi házas területen csak a terület igényei szerinti és a 3,5 t önsúlynál nem nehezebb gépjárművek számára szolgáló parkolók és garázsok helyezhetők el.

(4) ⁵A hétvégi házas terület övezeteiben megengedett alakítható legkisebb telekterület-méretet, alkalmazható beépítési módot, a megengedett beépítettség mértékét, a megengedett maximális építmény-, illetve homlokzatmagasságot a 8. melléklet tartalmazza.

(5) A telekstruktúra, és beépítési jelleg megőrzése érdekében az övezetben az építési zóna kialakult és előírt legkisebb telek területénél 50 %-ban nagyobb, s az övezetre megengedett legnagyobb beépítettség legalább 75 %-ban kihasználásra kerül, a beépítést egynél több épületben kell megvalósítani.

Különleges terület

17.§

¹ Módosította: a 11/2016. (XI. 22.) önkormányzati rendelet 3.§ (2) bekezdése. Hatályos: 2016. november 24-től

² Módosította: a 11/2016. (XI. 22.) önkormányzati rendelet 3.§ (3) bekezdése. Hatályos: 2016. november 24-től

³ OTÉK szigorítás: Az OTÉK 21.§(2) 2. pontjában foglalt 6,0 m helyett, 4,0 m alkalmazása.

⁴ Módosította: a 11/2016. (XI. 22.) önkormányzati rendelet 4.§ (1) bekezdése. Hatályos: 2016. november 24-től

⁵ Módosította: a 11/2016. (XI. 22.) önkormányzati rendelet 4.§ (2) bekezdése. Hatályos: 2016. november 24-től

Általános előírások:

- (1) A település különleges területébe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt a Rendelet 12-21.§-ok szerinti területektől eltérő területek.
- (2) Az egyes területeket csak az ott megjelölt célra lehet felhasználni:
 1. temető **K-T** jelű
 2. bánya **K-B** jelű
 3. kastély **K-K** jelű
 4. pihenési **K-P** 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.
- (4) A **K-B** jelű bánya különleges területen elhelyezhető építmények:

Az övezetben csak a felszíni kavicsásvány bányászatához szükséges bányászati építmények helyezhetők el. Az építmények elhelyezésénél figyelembe kell venni a terület rekultivációjára készített bányászati tájrendezési tervben foglaltakat is. Lakás lakóépületben és vegyes rendeltetésű épületben nem létesíthető.
- (5) ¹A **K-K** különleges kastély területen önálló épületben, vagy vegyes rendeltetésű épületben az alábbi rendeltetésű egységek helyezhetők el:
 - a) oktatási központ
 - b) egészségügyi épület
 - c) szociális épület
 - d) kulturális épület
 - e) igazgatási épület
 - f) szálláshely szolgáltató épület
 - g) lakóépület
 - h) sportépítmény.
- (6) ²A **K-K** különleges kastély területen elhelyezhető nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.
- (7) A **K-P** különleges pihenési célú területen elhelyezhető építmények:
 1. legfeljebb két üdülőegységes épület, építési övezet területén legfeljebb 5 épületben
 2. vendéglátó, területet kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató épület
 3. kiszolgáló építmények: esőbeálló, vizes blokk, csónakház, kerékpártároló és szervíz,
 - 3.terület fenntartását szolgáló épület
 - 4.szobor, dísz tárgy,
 - 5.pihenést szolgáló.

18.§³

Építési övezetekre vonatkozó egyedi és részletes előírások:

¹ Módosította: a 11/2016. (XI. 22.) önkormányzati rendelet 5.§ (1) bekezdése. Hatályos: 2016. november 24-től

² Módosította: a 11/2016. (XI. 22.) önkormányzati rendelet 5.§ (2) bekezdése. Hatályos: 2016. november 24-től

³ Megállapította: a 11/2016. (XI. 22.) önkormányzati rendelet 6. §-a. Hatályos: 2016. november 24-től.

- (1) A megengedett legkisebb építménymagasság utcavonalon épületként megvalósuló építmény esetén 3,5 m.

Temető terület

- (2) Az építmények elhelyezését megelőzően régészeti kutatás szükséges.

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

beépítés módja	szabadonálló
beépítési %:	5 %
legnagyobb építménymagasság:	3,0 m
legkisebb zöldfel. aránya	80 %
szintterület sűrűség telekre	0,05.

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

- (5) A temetőben 100 m² -ként legalább 1 db nagy koronájú lombos fát kell telepíteni (6,0 m-nél nagyobb lombkoronát növelő fa).

Bánya terület

- (6) A K-B -SZ-2-4,0-5000 bánya területre vonatkozó övezeti előírás:

beépítés módja	szabadonálló
előkert:	25,0 m
telek min. szélessége:	50 m
telek min. mélysége:	60 m
min telek terület:	5000 m ²
beépítési %:	2 %
legnagyobb építménymagasság:	4,0 m
szintterület sűrűség	0,5
legkisebb zöldfel. aránya	40 %.

- (7) Bányatelket fektetés csak a 016/5/6/7 hrsz földrészletekre 11. Szabályozási terv-külterület c. tervlapon feltüntetett területen, a 8702.j.ök. út tengelyétől mért 300 m védősáv , illetve a 87102.j. bekötő út tengelyétől 50,0 m megtartásával lehetséges.

Kastély terület

- (8) Az építmények elhelyezését megelőzően régészeti kutatás szükséges.

- (9) A K-K jelű különleges kastély terület egyedi és részletes előírásait a 9. melléklet tartalmazza.

- (10) Építmények elhelyezésénél a vonatkozó tűztávolság megtartását biztosítani kell.

- (11) A természetes terepfelszín homlokzatsíkban történő 0,5m-t meghaladó feltöltését az építménymagasságba be kell számítani.

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

Pihenési célú terület

- (13) A K-P pihenési célú területre vonatkozó övezeti előírás:

beépítés módja	szabadonálló
beépítési %:	8 %
legnagyobb építménymagasság:	4,0 m
kialakítandó legkisebb terület	2000 m
legkisebb zöldfel. aránya	80 %
szintterület sűrűség telekre	0,05.

- (14) A vízfelületet a zöldfelület számításánál figyelembe kell venni.

(15) A telek természetes növényzettel borított zöldfelületének legalább 30 %-át fásítva kell kialakítani.

(16) Az **K-P jelű** övezetben az építési zónára előírt legkisebb telek területénél 50 %-ban nagyobb, s az övezetre megengedett legnagyobb beépítettség legalább 75 %-ban kihasználásra kerül, a beépítést egynél több épületben kell megvalósítani.

III. Fejezet

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

19.§¹

Közlekedési és közmű területek

20.§

Általános előírások:

- (1) A területeket a Szabályozási Terv rendeltetésük szerint közlekedési és **KM** jelű közműterületbe sorolja.
- (2)²
- (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) Utak alatt, a közművek elhelyezésénél, a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét mindig figyelembe kell venni, valamint 14 m alatt szabályozási szélességű utcákban legalább egy, 14,0 m-nél nagyobb szabályozási szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését biztosítani kell.

21.§

- (1)³A közlekedési és közmű területek kategorizálása, a biztosítandó építési területek szélességét a 10. melléklet tartalmazza.
- (2)⁴
- (3) A mezőgazdasági területen kialakítandó új dűlőút (köz, illetve magánút) építési területének illetve telkének legkisebb szabályozási szélessége - méretezés hiányában – 12,0

¹ Hatályon kívül helyezte: a 11/2016. (XI.22.) önkormányzati rendelet 18. § k) pontja. Hatálytalan: 2016. november 24-től

² Hatályon kívül helyezte: a 11/2016. (XI.22.) önkormányzati rendelet 18. § l) pontja. Hatálytalan: 2016. november 24-től

³ Módosította: a 11/2016. (XI. 22.) önkormányzati rendelet 7. §-a. Hatályos: 2016. november 24-től.

⁴ Hatályon kívül helyezte: a 11/2016. (XI.22.) önkormányzati rendelet 18. § m) pontja. Hatálytalan: 2016. november 24-től

méter kell legyen. A fenti legkisebb szabályozási szélesség legfeljebb 6,50 méterig csökkenthető, amennyiben az a földrészek biztonságos megközelítését és a közlekedési területen elhelyezendő egyéb műtárgyak (felszíni vízelvezetés, közművek, kitérő, stb.) megvalósítását nem korlátozza.

(4)¹

(5) 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.

(6) Közterületeket, azok burkolatát, bútorzatát a kialakult környezeti kép jellegzetességeinek és karakterének megtartásával kell kialakítani.

Közműterületek és létesítmények

22.§

Általános előírások

(1) A közüzemi 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) ²A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén végezhető.

(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 építéseknel a meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezését ágazati előírások, valamint az érintett közmű-üzemeltetők üzemeltetői hozzájárulása 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 vezetékek nem maradhat a földben.

(5) Új útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről ill. a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

(6)³

(7) ⁴A település beépítésre nem szánt területén, bel- és külterületen lakás céljából szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szálláshelyet nyújtó, vagy gazdasági célú tevékenységre szolgáló új épület elhelyezése, ill. meglévő épület felsorolt célra történő funkció váltása csak akkor lehetséges, 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.

¹ Hatályon kívül helyezte: a 11/2016. (XI.22.) önkormányzati rendelet 18. § m) pontja. Hatálytalan: 2016. november 24-től

²Módosította: a 11/2016. (XI. 22.) önkormányzati rendelet 17.§ (1) bekezdése.. Hatályos: 2016. november 24-től.

³ Hatályon kívül helyezte: a 11/2016. (XI.22.) önkormányzati rendelet 18. § n) pontja. Hatálytalan: 2016. november 24-től

⁴ Módosította: a 11/2016. (XI. 22.) önkormányzati rendelet 17.§ (2) bekezdése.. Hatályos: 2016. november 24-től.

- (8) A közlekedésfejlesztést, 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) ¹A beépítésre nem szánt bel- és a külterületen lakás céljából szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó új épület elhelyezése, ill. meglévő épület felsorolt célra történő funkció váltása csak akkor lehetséges, ha az 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.
- (16) A magas talajvíz állásos, mélyfekvésű területre építkezni csak talajmechanikai szakvélemény alapján szabad, és az abban előírtakat kötelező betartani.

Vízelvezetés

- (17) 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 csatornázásra kerülő utcákban, a csatorna kiépítését követően az érintett telkeket a közcsatornára való rákötésre kötelezni kell.
 - d. ²

¹ Módosította: a 11/2016. (XI. 22.) önkormányzati rendelet 8. § (1) bekezdése. Hatályos: 2016. november 24-től.

² Hatályon kívül helyezte: a 11/2016. (XI.22.) önkormányzati rendelet 18. § n) pontja. Hatálytalan: 2016. november 24-től

- e. ¹A település beépítésre nem szánt területén és a külterületi lakott területén elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet ha:
- ea) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 5 m³-t, a közcsontra hálózathoz csatlakozni 100 m-en belül nem tud, akkor engedélyezhető korszerű közműpótló berendezés alkalmazása. A térség közcsontra hálózatának kiépítéséig, a szennyvizet szigorúan -ellenőrzött- zárt szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt szennyvíztisztítóba kell szállítani.
- f. a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a 5 m³-t, a közcsontra hálózathoz csatlakozni 200 m-en belül nem tud és megfelelő befogadó rendelkezésre áll, akkor a keletkező szennyvizet 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.
- (18) Vállalkozási, gazdasági tevékenységű területről (lakótelepeken engedélyezett vállalkozások esetén is!) a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsontra való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel -a megengedett szennyezettség mértékéig- elő kell tisztítani.
- (19) 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

- (20) Az alaphálózat fejlesztésével tervezett 400 kV-os Szombathely-Zalaegerszeg hálózat nyomvonalát az M9 gyorsforgalmi úthoz kell illeszteni.
- (21) Községszolgáltatási, 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 légkábel esetén is az utcai hálózatra való bekötés csak földkábelrel készülhet.
- (22) ²Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek helyezhetők el.

Földgázellátás

- (23) ³A települést ellátó középnyomású vezetékek helyét és ágazati előírás szerinti biztonsági övezetét szabadon kell hagyni. A községen belüli gázelosztás jellemzően középnyomáson megoldott, új utcák szabályozási szélességét ennek megfelelően kell alakítani.
- (24) Középnyomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem

¹ Módosította: a 11/2016. (XI. 22.) önkormányzati rendelet 8. § (2) bekezdése. Hatályos: 2016. november 24-től

² Módosította: a 11/2016. (XI. 22.) önkormányzati rendelet 17.§ (3) bekezdése.. Hatályos: 2016. november 24-től.

³ Módosította: a 11/2016. (XI. 22.) önkormányzati rendelet 8. § (3) bekezdése. Hatályos: 2016. november 24-től

helyezhetőek el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetőek.

Elektronikus hírközlés

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

Zöldterület

23.§

Általános előírások:

(1) ¹

- (2) A területeket a Szabályozási Terv rendeltetésük szerint:

1.sport

Z-S jelű.

- (3) 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 helyezhetőek el, az övezet területének legfeljebb 2 %-os beépítésével.

- (4) A területfelhasználási egység területén épületek szabadonálló beépítési módon helyezhetőek el.

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

Erdőterület

24.§

Általános előírások:

(1) ²

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

1. gazdasági célú

Eg jelű

2. védelmi célú

Ev jelű.

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

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

1.erdő fenntartás

2.vadgazdálkodás

3.védelem

4.szállítás

¹ Hatályon kívül helyezte: a 11/2016. (XI.22.) önkormányzati rendelet 18. § o) pontja. Hatálytalan: 2016. november 24-től

² Hatályon kívül helyezte: a 11/2016. (XI.22.) önkormányzati rendelet 18. § p) pontja. Hatálytalan: 2016. november 24-től

³ Módosította: a 11/2016. (XI. 22.) önkormányzati rendelet 9. §-a. Hatályos: 2016. november 24-től.

rendeltetési egységek helyezhetők el, legfeljebb a terület 0,5 %-ának beépítésével.

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

(5) Védelmi célú **Ev** jelű erdőterületek elsődlegesen a gazdasági tevékenységből, valamint a közlekedésből eredő káros hatások csökkentésére szolgálnak. Építményt elhelyezni nem szabad.

Mezőgazdasági terület

25.§

(1) A mezőgazdasági terület a település *mezőgazdasági termelés* (növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termény, termékfeldolgozás és tárolás) és *annak építményei elhelyezése céljára* szolgáló része, ahol a termőföldvédelem mellett a hagyományos és egyedi tájhasználat és természeti értékek megőrzését is figyelembe kell venni.

(2) A Szabályozási Terv a mezőgazdasági területeket használatuk és a rajtuk elhelyezhető építmények alapján:

1.1 **Má** jelű általános

1.2 **Mko** jelű korlátozott funkciójú

(3) ¹

26.§

(1) ²**Általános mezőgazdasági** (árutermelő) övezetben **Má**:

a) Beépíthető telek területe:

lakóépület és vegyes rendeltetésű: min. 5 ha telekterület esetén

gazdasági épület: min. 1 ha telekterület esetén.

b) Beépítettség max 3 %, de gazdasági épület maximális alapterülete telkenként max. 500 m², lakóépület és vegyes rendeltetésű épület alapterülete max. 200 m² lehet.

c) Megengedett legnagyobb építmény magasság lakó és vegyes rendeltetésű épület esetén 4,5 m.

d) Beépítési mód szabadon álló, előkert min. 10,0 m.

(2) ³**Korlátozott funkciójú mezőgazdasági** övezet **Mko**:

Ide az árvízi elöntéssel veszélyeztetett (Sorok, Pusztasorok menti) területek tartoznak.

a) Lakóépület nem építhető.

b) Nagy létszámú állattartó telep nem létesíthető.

c) Gazdasági épületként csak gyepgazdálkodást szolgáló ideiglenes építmények (szénatároló, karám) létesíthetők.

d) Beépíthető telek területe minimum 1 ha telekterület esetén.

e) Beépítettség max 0,5 %, de gazdasági épület maximális alapterülete telkenként max. 300 m² lehet.

f) Megengedett legnagyobb építmény magasság 4,5 m.

¹ Hatályon kívül helyezte: a 11/2016. (XI.22.) önkormányzati rendelet 18. § q) pontja. Hatálytalan: 2016. november 24-től

² Módosította: a 11/2016. (XI. 22.) önkormányzati rendelet 10. §-a. Hatályos: 2016. november 24-től.

³ Módosította: a 11/2016. (XI. 22.) önkormányzati rendelet 10. §-a. Hatályos: 2016. november 24-től.

- g) Beépítési mód szabadon álló, épületnek vízfolyástól min. 50,0 m távolságban kell lennie.
 - h) Az övezetben hígtrágyás állattartó telep nem létesíthető.
- (3) Zsennye község területén birtoktest és birtokközpont a település közigazgatási területén az **Má** jelű **általános mezőgazdasági** övezetben elhelyezkedő mezőgazdasági területekre terjeszthető ki. A birtokközpont területén a beépítés nem haladhatja meg a 10 %-ot.¹
- (4) Ha a telek méretei nem teszik lehetővé az építmény elhelyezhetőségét, akkor a tulajdonosok megállapodása alapján a közvetlenül szomszédos telkek együttes területe szerint számított, egy közös építmény helyezhető el.

Vízgazdálkodási terület

27.§

- (1) A vízgazdálkodási területei sajátos használatuk alapján:
- 1. **V** jelű elsősorban a vízmedrek és azok parti sávja, vízjárta területek
- (2) ²
- (3) ³
- (4) A hullámtér és nyílt ártér övezet területén beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

Zöldfelületek, természetvédelem

28.§

- (1) Az előhelyek, 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) ⁴
 - 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 kétoldali fasor létesítendő.
- (3) Az utcafásítás csak egységes megjelenést biztosító és a tájjelleghez igazodó fafajokkal valósítandó meg.
- (4) A telkeken belüli zöldfelületekre az adott területfelhasználás övezeti előírásai vonatkoznak.

Természetvédelem

¹ **OTÉK szigorítás:** Az OTÉK 29. § (5) bekezdés és OTÉK 1. sz. melléklet 55/A pontjának szigorítása

² Hatályon kívül helyezte: a 11/2016. (XI.22.) önkormányzati rendelet 18. § r) pontja. Hatálytalan: 2016. november 24-től

³ Hatályon kívül helyezte: a 11/2016. (XI.22.) önkormányzati rendelet 18. § r) pontja. Hatálytalan: 2016. november 24-től

⁴ Hatályon kívül helyezte: a 11/2016. (XI.22.) önkormányzati rendelet 18. § s) pontja. Hatálytalan: 2016. november 24-től

- (5) A természet védelméről szóló 1996.évi LIII.törvény és módosításának megfelelően országos jelentőségű természeti területnek minősülő ex-lege védettségű a község külterületén lévő 070/ hrsz-ú lapterület.
- (6) A település természetvédelme a „NATURA 2000” Európai Unió elvek alapján valósul meg.
- (7) ¹Helyi jelentőségű természeti terület:
 - a) Belterületen: Zsennyei park (törzskönyvi sz.:17/6/TT/1957), 179/5 hrsz;
 - b) Külterületen: Zsennyei tölgy (Véd.hat. sz: 1153/1958), 075/1 hrsz.
- (8) A település természetvédelme a 'Tájképvédelmi terület' övezetén belül valósul meg. A területen építmény elhelyezése csak a mezőgazdasági területekről szóló 25. §(2) bekezdésének, valamint az időszakos elöntés figyelembevételével helyezhető el.
- (9) A folyók, 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!
- (10) A patakok, vízfolyások part menti fás, ligeterdő növényzetét meg kell őrizni.
- (11) Védett természeti területen építményt elhelyezni csak az illetékes természetvédelmi szakhatóság hozzájárulásával szabad.
- (12) A vízfolyások, patakok, csatornák karbantartását, a vízpart és a meder rendezését a természeti, táji értékek károsítása nélkül, tájba illő módon kell elvégezni.
- (13) 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.

Környezetvédelem

29.§

(1) ²

A vizek védelme

- (2) Élővízfolyáshoz, tóhoz 100 m-nél közelebb új állattartó telep, komposztálótelep nem létesíthető. A terület szennyeződés érzékenységi besorolása a hatályos jogszabály szerint az érzékeny területek közé tartozik, így a területen vízfolyások, tavak, vízbázis védelme érdekében szennyezést okozó létesítmény elhelyezése tilos!

(5) ³

(6) ⁴

¹ Módosította: a 11/2016. (XI. 22.) önkormányzati rendelet 11. §-a. Hatályos: 2016. november 24-től.

² Hatályon kívül helyezte: a 11/2016. (XI.22.) önkormányzati rendelet 18. § t) pontja. Hatálytalan: 2016. november 24-től

³ Hatályon kívül helyezte: a 11/2016. (XI.22.) önkormányzati rendelet 18. § t) pontja. Hatálytalan: 2016. november 24-től

⁴ Hatályon kívül helyezte: a 11/2016. (XI.22.) önkormányzati rendelet 18. § t) pontja. Hatálytalan: 2016. november 24-től

Hulladék ártalmatlanítása

(7) ¹

(8) ²

(9) ³

A levegő védelme

(10) ⁴

(11) ⁵

(12) 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.

(13) ⁶ A területen a lakosságot zavaró mértékű bűzt okozó új létesítmény nem helyezhető el.

(14) ⁷

Földvédelem

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

Zaj és rezgés elleni védelem

(16) A falusias lakóterületek zajhatárértéke 55 dB nappal és 45 dB éjjel kiszolgáló út mellett, gyűjtő út mellett 60 dB nappal, 50 dB éjjel.

(17) 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.

(18) Közutak védőtávolságában /zajvédelmi sávjaiban/ csak kivételes esetben lehet olyan épületet elhelyezni, melynek funkciójára jogszabályban előírt zajterhelési határértéket a védősávon belüli tényleges terhelés meghaladja. Kivétel akkor tehető, ha az épület szerkezetei (tartó-, épület- és gépészeti, stb. szerkezetek), és/vagy tartozékai (pl. zajvédő fal) biztosítják a rendeltetésszerű használatot, akkor is, ha a zajvédő sáv kijelölését indokoló útvonalon a jóváhagyott rendezési terv közlekedési alátámasztó munkarészében prognosztizált forgalom zajlik.

Örökségvédelem

30.§

Az épített környezet védelméhez kapcsolódó építési szabályok:

(1) ¹

¹ Hatályon kívül helyezte: a 11/2016. (XI.22.) önkormányzati rendelet 18. § t) pontja. Hatálytalan: 2016. november 24-től

² Hatályon kívül helyezte: a 11/2016. (XI.22.) önkormányzati rendelet 18. § t) pontja. Hatálytalan: 2016. november 24-től

³ Hatályon kívül helyezte: a 11/2016. (XI.22.) önkormányzati rendelet 18. § t) pontja. Hatálytalan: 2016. november 24-től

⁴ Hatályon kívül helyezte: a 11/2016. (XI.22.) önkormányzati rendelet 18. § t) pontja. Hatálytalan: 2016. november 24-től

⁵ Hatályon kívül helyezte: a 11/2016. (XI.22.) önkormányzati rendelet 18. § t) pontja. Hatálytalan: 2016. november 24-től

⁶ Módosította: a 11/2016. (XI. 22.) önkormányzati rendelet 12. §-a. Hatályos: 2016. november 24-től.

⁷ Hatályon kívül helyezte: a 11/2016. (XI.22.) önkormányzati rendelet 18. § t) pontja. Hatálytalan: 2016. november 24-től

(2) ²

(3) ³

(4) ⁴A település értékeinek megőrzésének érdekében helyi egyedi védelmet élvez:

Fogadalmi emlékek

- a) Szűz Mária alak – Petőfi u. 3.
- b) Németh kereszt 034 hrsz út mellett
- c) Békássy Ferenc emléktáblája – Bezerédy – kastély
- d) II. világháborús emlékmű –Petőfi utca.
- e) Szt. Cecília portré Petőfi utca 8.
- f) Kőkereszt – Petőfi u. 7.
- g) Szűz Mária a kisdéddel Petőfi u. 3-5.

(5) ⁵A településen helyi területi védelmet élvez a Petőfi utca alábbi helyrajzi számokkal lehatárolt területe:

- a) Petőfi utca D-i oldala 139/1 hrsz-108/1 hrsz között /Jókai utca 1 és Petőfi u. 34. házszám között/.
- b) Petőfi utca É-i oldala 37 hrsz-81 hrsz / Petőfi utca 1. és 35 házszám között/.
- c) Rákóczi F. utca 77/2 hrsz-73 hrsz és 104/1 és 91 hrsz között / Rákóczi utca egészben/.

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

- a) a (11) bekezdésben felsorolt helyi védelem alatt álló építmények: nem bonthatók el
- b) A (12) 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 esetlegesen elbontandó épületről részletes felmérési rajz és fényképes dokumentáció készítenendő.

(7) **Lf jelű** falusias lakóterületen tervezett beépítéseknel az építési engedélyezési eljárás során kiemelten vizsgálni kell az OTÉK 50.§(2) bekezdésében foglaltakat, azon belül is a környezet és a környező községrészek jellemző beépítés adottságaihoz való illeszkedést. Az alkalmazott építészeti megoldások járuljanak hozzá a táj- és a településképp esztétikus alakításához.

(8) ⁷Védett utcaképben és épületen:

- a) A településszerkezeti védett területen a kialakult utcaképhez (előkert, épületszélesség, építménymagasság, tetőforma, stb.) illeszkedni kell, ennek bizonyítására az építési engedélykérelmekhez minden esetben csatolni kell a szomszédos két-két ingatlant is ábrázoló 1:200 méretarányú utcaképet és az épületek fotóit.

¹ Hatályon kívül helyezte: a 11/2016. (XI.22.) önkormányzati rendelet 18. § u) pontja. Hatálytalan: 2016. november 24-től

² Hatályon kívül helyezte: a 11/2016. (XI.22.) önkormányzati rendelet 18. § u) pontja. Hatálytalan: 2016. november 24-től

³ Hatályon kívül helyezte: a 11/2016. (XI.22.) önkormányzati rendelet 18. § u) pontja. Hatálytalan: 2016. november 24-től

⁴Módosította: a 11/2016. (XI. 22.) önkormányzati rendelet 13.§ (1) bekezdése. Hatályos: 2016. november 24-től.

⁵Módosította: a 11/2016. (XI. 22.) önkormányzati rendelet 13.§ (2) bekezdése. Hatályos: 2016. november 24-től.

⁶Módosította: a 11/2016. (XI. 22.) önkormányzati rendelet 13.§ (3) bekezdése. Hatályos: 2016. november 24-től.

⁷Módosította: a 11/2016. (XI. 22.) önkormányzati rendelet 13. § (4) bekezdése. Hatályos: 2016. november 24-től.

- b) Az épületeket tömegükben és tetőformájukban kell megtartani, érintetlenül hagyva a homlokzati nyílásrendet és a nyílászárók részosztását, megőrizve a homlokzati tagozatokat
 - c) Közműcsatlakozások, vezetékek, vonalas létesítmények, reklám-hordozók elhelyezése elsődlegesen kerülendő, de ha ez nem lehetséges az épület architektúrájának sérülése nélkül, csak esztétikus kivitelben történhet
 - d) a kialakult építészeti hagyományokkal összhangban lévő párkány, tagozat létesítendő, a meglévő megtartandó,
 - e) támogatni kell a tornácok megőrzését és létesítését
 - f) utólagos hőszigetelés esetén a homlokzattagozatokat, díszeket, párkányokat a szigetelt homlokzaton helyreállítva meg kell jeleníteni
 - g) toronyszerű tetőkialakítás -vallási célú építmények kivételével- nem megvalósítható,
 - h) védett területen látványt zavaró építmény utcai homlokzaton nem elhelyezhető (parabola, klíma, parapet-konvektor, stb...)
 - i) nyílások kialakításánál több kisebb, osztott nyílás létesítendő,
 - j) utcai homlokzaton erkély, loggia nem létesíthető,
 - k) tetőformálásnál az utcára merőleges tetőgerinc esetében az oromfalas utcafronti lezárást kell támogatni. Amennyiben a szomszédos épületek oromfalas tetőkialakításúak, akkor kialakult állapot kivételével csak illeszkedő tetőforma és utcai lezárás engedélyezhető.
 - l) közterületeket, azok burkolatát, bútorzatát a kialakult környezeti kép jellegzetességeinek és karakterének megtartásával kell kialakítani,
 - m) színezés megváltozásával járó, homlokzatot érintő munkák esetén a színezésre vonatkozó javaslatot (színvázlatot) a szomszédos épületek feltűntetésével 1 példányba mellékelni kell
 - n) a helyi védetté nyilvánítást az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni.
- (9) A település belterületén óriásplakát (multireklám) elhelyezése tilos.

Sajátos jogintézmények

31.§

- (1) ¹A község az 1997. évi LXXVIII. tv. 29.§(4) bekezdése alapján az alábbi sajátos jogintézmény alkalmazását rendeli el:
- a) településrendezési kötelezettség körébe tartozó beültetési kötelezettséget.
- (2) ²A beültetési kötelezettség hatálya alá az alábbi telkek Szabályozási Terven meghatározott területei tartoznak:
- a) 041/1 hrsz területen kialakítandó gazdasági terület körülkerítve 15-20,0 m szélességben;
 - b) 041/15 hrsz területen kialakítandó pihenő terület D-i határán 20,0 m szélességben;
 - c) 016/7; 07/2 hrsz bányaterület minimum 25 m szélességben körülfásítva szabályozási terv szerint;
 - d) 046/5 hrsz gazdasági terület Ny-i határán 20 m szélességben, szabályozási terv szerint.
- (3) ³A beültetési kötelezettség alá eső területen az alábbi minimális növényzetet kell biztosítani:

¹ Módosította: a 11/2016. (XI. 22.) önkormányzati rendelet 14. §-a. Hatályos: 2016. november 24-től.

² Módosította: a 11/2016. (XI. 22.) önkormányzati rendelet 14. §-a. Hatályos: 2016. november 24-től.

³Módosította: a 11/2016. (XI. 22.) önkormányzati rendelet 14. §-a. Hatályos: 2016. november 24-től.

- a) terület gyepesítését,
 - b) a telepítési sávban lakóterület esetében gyümölcs vagy más fajokkal megvalósítandó növénytelepítéssel, gazdasági és bánya terület esetében vegyes faállományú fásítással, a jelölt terület legalább 80 %-án.
- (4) Az ültetést az építési engedély mellékleteként benyújtott telepítési terv alapján a használatbavételig kell elvégezni, figyelembe véve a kiültetési időszakokat (pl.: tavasz, ősz).

Védőtávolságok

32.§

- (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) Föld feletti villamos vezeték 1-35 kV névleges feszültség szint között 5 méter, de a vezeték azon szakaszán, amely belterületre és fokozott biztonságra vonatkozó előírásainak megtartásával létesült, 2,5 méter 122/2004.(X.15.) Korm. rendelet szerint;
 - b) 8701 j. összekötő út lakott területen kívüli szakaszán úttengelytől 50-50 m;
 - c) 8702 j. összekötő út lakott területen kívüli szakaszán úttengelytől 50-50 m;
 - d) 87102 j. bekötő út lakott területen kívüli szakaszán úttengelytől 50-50 m;
 - e) Rába folyó mentén 10-10 m;
 - f) Torony-Kám közötti mikrohullámú összekötés mentén 200 m szélességben 33 m-es magasságkorlátozás,
 - g) Vízfolyások védőtávolsága: Rába part éleitől 10 m, Sorok patak; Pusztasorok patak part éleitől 6-6 m;
 - h) önkormányzati vagy társulati kezelésű árkok part éleitől /Zsennyei határárok/ 3-3 m
 - i) A nagy-középnymású gázvezeték mentén 9-9 m, középnymású gázvezeték biztonsági övezete D90 felett 5-5 m, alatta 4-4 m.
 - j) az állattartó telepek védőtávolságát a 21/2001.(II.14.) Korm. rendelet 2. sz. melléklete szerint kell meghatározni.

(3) ¹

Záró rendelkezések

33.§

(1) ²

(2) ³

- a) A belterület határát, valamint a belterületbe vonandó telkek helyrajzi számát az 1. melléklet tartalmazza.
- b) A beépítési mintalapokat a 2. melléklet tartalmazza.

¹ Hatályon kívül helyezte: a 11/2016. (XI.22.) önkormányzati rendelet 18. § v) pontja. Hatálytalan: 2016. november 24-től

² Hatályon kívül helyezte: a 11/2016. (XI.22.) önkormányzati rendelet 18. § w) pontja. Hatálytalan: 2016. november 24-től

³ Megállapította: a 11/2016. (XI. 22.) önkormányzati rendelet 15. §-a. Hatályos: 2016. november 24-től.

- c) Zsennye község 10. Szabályozási Terv Belterület jóváhagyandó M=1:2000 028/02 munkaszámon a 3. melléklet tartalmazza.
 - d) Zsennye község 11. Szabályozási Terv Külföldi terület jóváhagyandó M=1:20 000 028/02 munkaszámon a 4. melléklet tartalmazza.
 - e) Zsennye község 12. Szabályozási Terv Szent Cecília templom jóváhagyandó M=1:2000 028/02 munkaszámon az 5. melléklet tartalmazza.
- (3) A rendelet 2006. május 1. napján hatályba, de a rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.
- (4) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a 7/1998.(VIII. 11.) sz. Zsennye Községrendezési előírásairól szóló önkormányzati rendelet.

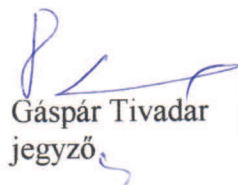
Zsennye, 2006. április 28.

(: Szilvágyi József :)
polgármester



(: dr. Horváth Sándor :)
körjegyző

A módosításokkal egységes szerkezetbe foglalta:


Gáspár Tivadar
jegyző



1. melléklet a 6/2006. (XI.22.) önkormányzati rendelethez¹

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

Rákóczi utca É-i folytatásában a kialakítandó falusias lakóterület 41/6 hrsz részben szabályozási terv szerint.

Gazdasági terület céljára 041/1 hrsz egészben.

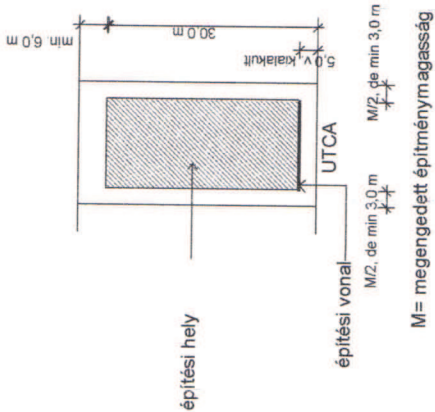
Különleges kastély területként 046/4 hrsz volt magtár területe egészben.

Gazdasági terület céljára 046/5 és 046/7 hrsz egészben.

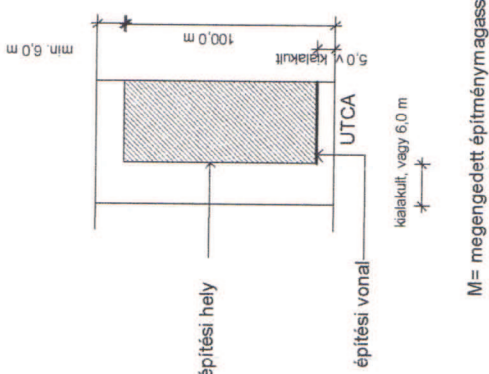
¹Módosította: a 11/2016. (XI. 22.) önkormányzati rendelet 17.§ (4) bekezdése. Hatályos: 2016. november 24-től.

2. I melléklet: Lakóterület, üdülőterületek beépítési mintái
a 6/2006. (IV. 28.) önkormányzati rendelethez

Üh építési övezet



Lf építési övezet



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

[illegible]

~~BEEPITESRE SZANTTERULET:~~



A BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSÁT LÁSD 10 SZ. - SZABÁLYOZÁSI TERV BELTERÜLET C.

K-B SZ 2 4.0 5000 KÜLÖNLEGES BÁNYA TERÜLET

K-P SZ 8 4,0 2000 **KÜLÖNLEGES PIHENÉSI TERÜLET**

K-T KÜLÖNLEGES TEMETŐ TERÜLET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET:

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

Má

ÁLTALÁNOS

Mko

KORLÁTOZOTT FUNKCIÓJÚ
MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZET

EgGAZDASÁGI RENDELTELTÉSÜ
ERDŐŐVEZETEv

VÉDELMI RENDELTETÉSŰ
ERDŐÖVEZET

KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

VÍZGAZDÁLKODÁSI
TERÜLET

SZABÁLYOZÁSI ELEM

1141

BELTERÜLET HATÁRA

--	--

SZABÁLYOZÁSI VONAL /KÖZLEKEDÉSI TER./

1

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG HATÁRA
/HA AZ NEM SZABÁLYOZÁSI VONAL/

115

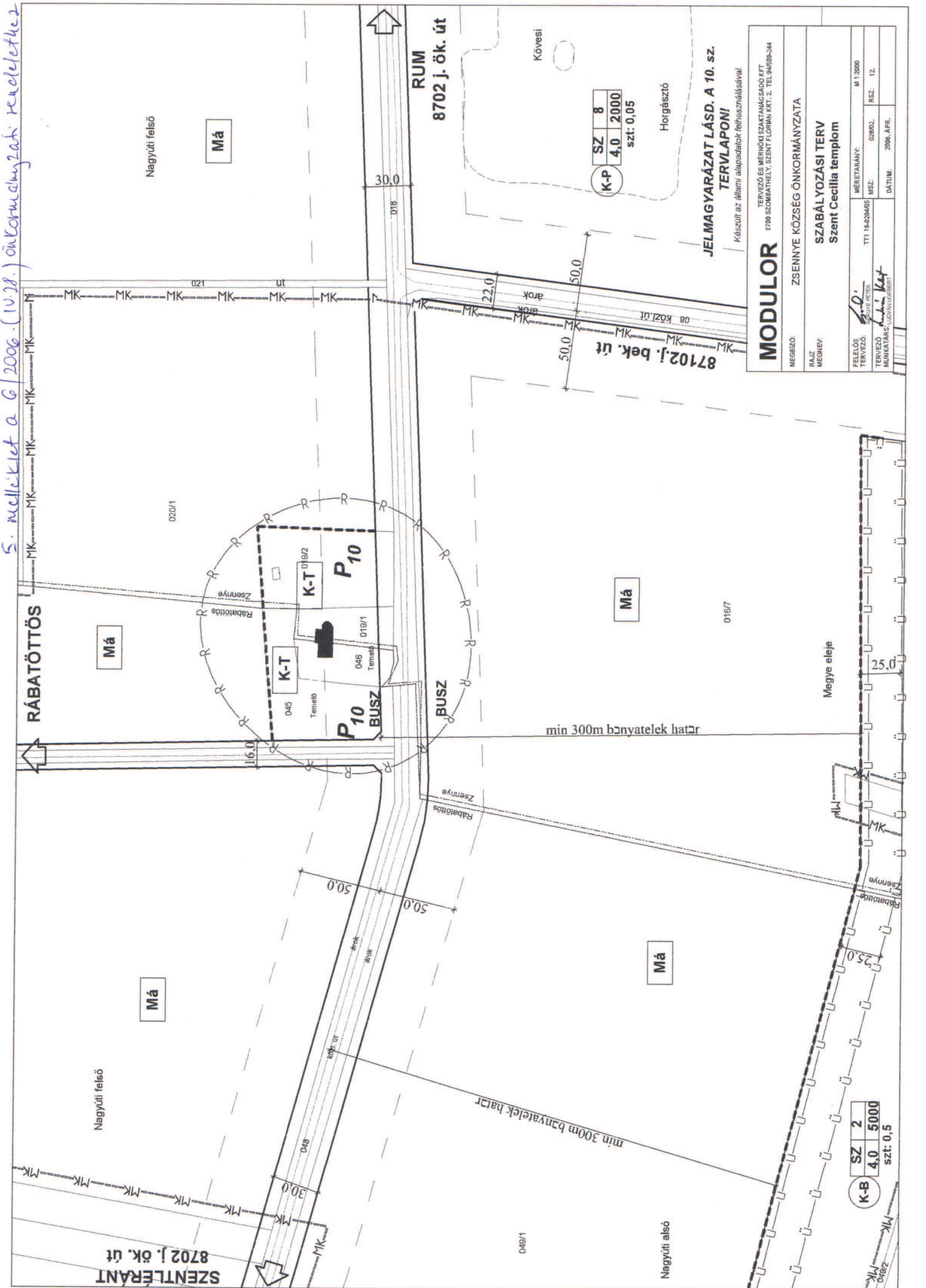
VÉDŐTÁVOLSÁG



HELYI JELENTŐSSÉGŰ TERMÉSZETI TERÜLET

[illegible]

5. melléklet a 6/2006. (IV.28.) önkormányzati rendelethez



MODULOR
TERVEZŐ ÉS MÉRŐI SZAKTANÁCSADÓ KFT
8700 SZOMBATHELY, SZENT FLORIÁN KRT. 2. TEL: 94599-344

MEGALÁZÓ:
RALIZ
MEGNEVEZ:

ZSENNYE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

SZABÁLYOZÁSI TERV
Szent Cecilia templom

FELELŐS
TERVEZŐ:
MUNKATÁRS:
LUCZVÁNYI ZSÓFIA

MÉRTERÁNY:
M 1:2000

MSZ: 028602
RSZ: 12

DÁTUM: 2006. ÁPR.

JELMAGYARÁZAT LÁSD. A 10. SZ. TERVLAPON!
Készült az állami alapadatok felhasználásával.

6. melléklet a 6/2006. (XI.22.) önkormányzati rendelethez ¹

Az Lf lakóterületekre vonatkozó övezeti előírás:

területfel- használás	beépítési mód	Maximális építmény- magasság (m)	kialakítható minimális telekterület -méret (m ²)	telkek minimális szélessége (m)	maximális beépítettség (%)	min. zöld %	szintterület sűrűség telekre
Lf	O	4,5	720	Kialakult vagy 14 m	30	40	0,5
Lf	O	4,5	900	Kialakult vagy 16 m	30	40	0,5
Lf	O	4,5	1000	Kialakult vagy 16 m	30	40	0,5

7. melléklet a 6/2006. (XI.22.) önkormányzati rendelethez ²

A Gmksz jelű kereskedelmi, szolgáltató területre vonatkozó övezeti előírás:

Terület- felhasználás	beépítési mód	maximális építmény- magasság (m)	kialakítható minimális telekterület -méret (m ²)	telkek minimális szélessége (m)	maximális beépített- ség (%)	elő-kert m	min . zöld %	szint- terület sűrűség telekre
Gmksz	SZ	5,5	1500	25	30	Kialakul t, vagy min 5,0 m	30	2,0

¹ Megállapította: a 11/2016. (XI.22.) önkormányzati rendelet 16.§ (1) bekezdése. Hatályos:2016. november 24-től.

² Megállapította: a 11/2016. (XI.22.) önkormányzati rendelet 16.§ (2) bekezdése. Hatályos:2016. november 24-től

8. melléklet a 6/2006. (XI.22.) önkormányzati rendelethez ¹

A hétvégi házas terület övezeteiben megengedett alakítható legkisebb telekterület-méret, alkalmazható beépítési mód, a megengedett beépítettség mértéke, a megengedett maximális építmény-, illetve homlokzatmagasság

területfel- használás	beépíté- si mód	maximális építmény- magasság (m)	kialakítható minimális telekterület -méret (m²)	telkek minimális szélessége (m)	maximális beépítettség (%)	min. zöld %	Szintterü- let sűrűség telekre
Üh	SZ	4,0	450	14	20	60	0,2

9. melléklet a 6/2006. (XI.22.) önkormányzati rendelethez ²

A K-K jelű különleges kastély terület egyedi és részletes előírásai

területfel- használás	beépítési mód	maximális építmény- magasság (m)	kialakítható minimális telekterület- méret (m²)	telkek minimális szélessége (m)	maximális beépítettség (%)	min. zöld %	szintterület sűrűség telekre
K-K	SZ	K	1000	-	30	40	0,5
K-K	SZ	K	K	-	10	80	0,5

¹ Megállapította: a 11/2016. (XI.22.) önkormányzati rendelet 16.§ (3) bekezdése. Hatályos:2016. november 24-től

²Megállapította: a 11/2016. (XI.22.) önkormányzati rendelet 16.§ (4) bekezdése. Hatályos:2016. november 24-től

10. melléklet a 6/2006. (XI.22.) önkormányzati rendelethez ¹**A közlekedési és közmű területek kategorizálása, a biztosítandó építési területek szélessége**

út megnevezés	Települési út kategória/ kezelő	Hrsz [meglévő, utcanév]	útkategória	Védőtávolság	Építési terület /szab. szélesség/
8701 jelű országos mellékút	összekötő út/ állami út	047/2; 047/1; 047/3;	K.V.A.	50-50 m	30,0 m 20,0, 22,0 m
8702 jelű országos mellékút	összekötő út/ állami út	018	K.V.A.	50-50 m	30,0 m
87102 jelű országos mellékút	összekötő út/ állami út	08	K.VI.A.	50-50 m	22,0 m
87102 jelű országos mellékút	összekötő út/ állami út	96/1/2 [Rákóczi F.] 137/2 [Petőfi S.] 174 [Jókai M.] 177/2 [Szabadság tér]	B.V.c.	-	16,0 m 11,80-16,0 m 16,0-20,0 m 14,0-18,0 m
lakóút	Kiszolgáló út/ Helyi önk. út	107/1 [Rákóczi] 138 [Petőfi] kertaljai út 09 11 201/3; 212 [Horgásztanyák]	B.VI.d.	-	6,0 m 8,0 m 7,0 m 16,0 m 12,0 m 14-18,0
gyalogút	gyalogút	-	B.X.	-	3,0 m
Mezőgazdasági út	Kiszolgáló út/ Helyi önk. út	10 [kertaljai út] 016/3; 0123; 0100/15; 0100/9; 0103; 175; 043; 036; 084; 081; 071; 073; 080; 02; 0105; 150; 171; 021; 067;	K.VIII.C.	-	Meglévő: kialakult szab. szélesség Új út kialakításnál min 6,0 m

¹ Megállapította: a 11/2016. (XI.22.) önkormányzati rendelet 16.§ (5) bekezdése. Hatályos: 2016. november 24-től