

RÖJTÖKMUSZAJ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
9/2005. (VI.24.) SZÁMÚ
EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALT RENDELETE
RÖJTÖKMUSZAJ KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL
ÉS A KÖZSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL

Röjtökmuzsaj község Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló, módosított 1990. évi LXV. törvény 13. §.(1) bekezdése, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (a továbbiakban OTÉK) szóló 253/1997. (XII.20.) kormányrendeletben foglaltak alapján az alábbi rendeletet alkotja:

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya és alkalmazása

1. §.

- (1) Jelen előírások hatálya Röjtökmuzsaj község igazgatási területére terjed ki.
- (2) Az (1) bekezdésében meghatározott területen területet felhasználni, telket alakítani, építményt, építményrészt, épület-együttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, a rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban: építési munkát végezni), és ezekre hatósági engedélyt adni, az Országos Településrendezési és Építési Követelményeket tartalmazó 253/1997. (XII. 20.) kormányrendelet és mellékletei (továbbiakban: OTÉK) és az egyéb általános érvényű jogszabályi és hatósági előírások, valamint jelen rendelet és szabályozási tervi rendelkezései szerint lehet.

Telekalakítás és az építés általános szabályai

2. §.

- (1) Épület a közterületek kivételével csak építési telken helyezhető el.
- (2) Telekalakítás során az érintett telkek mindegyikének járműközlekedésre alkalmas közterülethez vagy magánúthoz kell csatlakoznia, méreteiknek pedig meg kell felelnie a vonatkozó övezeti előírásoknak.
- (3) Ahol az építés feltételei terület-előkészítés, az e rendeletben meghatározott mértékű előközművesítés hiánya miatt nem biztosítottak, építési engedély csak a szükséges teendők elvégzése után, az építési feltételek rendelkezésre álltat követően adható meg.
- (4) Az előírt közművek és utak létesítéséről az önkormányzat, vagy a telektulajdonosok gondoskodnak. Közforgalomnak átadott magánterület esetében a közforgalom számára megnyitás tényét a tulajdoni lapra rá kell vezetni.
- (5) Építési telken, illetve területen elhelyezett közterületről látható 1 m² feletti mindenfajta reklám, hirdetés csak építési engedély alapján helyezhető el. /Amennyiben a reklámtábla országos közút mellett kerül elhelyezésre, bel- és külterületen egyaránt a közút kezelőjének hozzájárulását is be kell szerezni./
- (6) A magas talajvízszint miatt pince építése a szükséges talajvíz elleni szigetelés alkalmazásával lehetséges. Az építési hatóság a terepszint alatti létesítmények építését esetenként korlátozhatja.

Kerítés létesítésének szabályai

3. §.

- (1) Kerítést ott kötelező építeni, ahol azt az élet- és vagyonbiztonság megköveteli, más jogszabály előírja, vagy az OTÉK 44. §. (2) bekezdése alapján az építési hatóság elrendeli.
- (2) Ahol a szabályozási terv új szabályozási vonalat jelöl, az utcai kerítést az új szabályozási vonalon kell elhelyezni
- (3) A telek közterületi vonalán áttört kerítés 1,2 – 1,8 m magassággal létesíthető. Áttört kerítéshez annak magasságán belül legfeljebb 60 cm magas tömör lábazat készíthető. Legfeljebb 1,8m magas tömör kerítés az M1 építési övezetbe tartozó lakótelepeken építhető. A tömör kerítés hagyományosan egyszerű felületű falazott, vakolt lehet, felső zárását műkö fedkövel vagy cseréppel kell megoldani.
- (4) A telek oldalsó és hátsó határán (a szomszédos telekkel határos vonalán), tömör vagy áttört kerítés létesíthető 1,2 – 2,0 m közötti magassággal. Telken belül az egyes külön használatú telekrészek között csak áttört kerítés létesíthető, a tulajdonostársak hozzájárulásával, legfeljebb 1,6 m magassággal.

Területfelhasználás

4. §.

- (1) A szabályozási tervlap beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeket határol le az alábbiak szerint:
 - a.) A beépítésre szánt területen az építési használat általános jellege szerint:
 - lakóterület,
 - gazdasági terület,
 - üdülőterület és
 - különleges terület.
 - b.) A beépítésre nem szánt területen:
 - közlekedési és közműterület,
 - zöldterület,
 - erdőterület,
 - mezőgazdasági terület és
 - vízgazdálkodási terület

II. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Lakóterületek

5. §.

- (1) A lakóterület elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A Rőjtökmuzsaj területén lévő lakóterületek sajátos építési használatuk szerint a falusias lakóterületbe tartoznak.


Falusias lakóterület általános előírásai

6. §.

- (1) A falusias lakóterület legfeljebb 2 lakásos lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A falusias lakóterületen elhelyezhető:
 - a) egy tömbben elhelyezett, legfeljebb kétlakásos lakóépület,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - c) szálláshely szolgáltató épület,
 - d) kézműipari építmény,
 - e) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - f) sportépítmény.
 - g) mező- és erdőgazdasági építmény a telken történő lakóépület egyidejű elhelyezésével, az egyes építési övezetek külön előírásainak figyelembevételével.
- (3) A lakóterületek beépítésük jellege, karakterbeli különbségük szerint az alábbi egységekre tagozódnak:
 - a) Az örökségvédelmi szempontból fontos községmag területén lévő telkek építési övezeteit az **LF** alapjelen túl **M** betű (és alövezetek esetén számozás),
 - b) A kialakult általános jellegű építési övezeteket **K** betű (és számozás) különbözteti meg.
 - c) Az új, tervezett lakóterületek építési övezeteinek az alapjelen túl megkülönböztető betűjele nincs.
- (4) Az **M** jelű övezetekben alkalmazott szabályozás célja a településkarakter védelme az alábbi eszközökkel:
 - a) Telekszerkezet őrzése érdekében a telekalakítást csak olyan mértékben engedi meg, amelynek eredményeként létrejött telek a szokásos méretrendtől jelentősen nem tér el.
 - b) A településkép védelme érdekében a beépítési mód az új épületek, az újjáépítések és felújítások épülettömege anyaghasználata, tetőformája, homlokzati megjelenése és színezése az övezetre jellemző hagyományos településképhez kell igazodjon, amit az egyes épületekre vonatkozó külön előírásokkal biztosít.
- (5) A falusias lakóterületet a szennyvízcsatorna hálózat elkészültéig részleges közművel kell ellátni. A szennyvíz gyűjtésére igazoltan zárt szennyvíztároló építhető. A csatorna megépülte után a meglévő ingatlanok rácsatlakozását kötelezővé kell tenni és új lakóépület építésére engedély csak közüzemi szennyvízelvezetés esetén adható.
- (6) A falusias lakóterületen megengedhető legnagyobb szintterület sűrűség 0,4.
- (7) A létesítmények működéséhez szükséges előírt számú gépkocsiparkolót telken belül kell elhelyezni.
- (8) A zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 50% lehet.

Falusias lakóterület örökségvédelmi építési övezetei

7. §.

(1) Az  jelű karaktervédelmi övezetben betartandó építési előírások:

- a) A telekalakítás szabályai:
 - Két szomszédos telek csak akkor vonható össze, ha a keletkező új telek szélességi mérete a 24,0m-t nem haladja meg.
 - Telekmegosztáskor a keletkező új telkek szélessége legalább 14,0m kell legyen.
 - Egyéb esetekben szélességi értelemben csak telekhatár kiigazítás engedélyezhető legfeljebb 1,0m szélességben.
 - Mélységükben a telkek megoszthatók, a létrejövő új hátsó telek azonban csak akkor építhető be, ha a Szabályozási Terv a telekvégeken futó feltáró utat jelöl és az az előírt berendezéseivel együtt megépült.
 -
- b) Az átépítés szabályai:
 - 10,0m-nél keskenyebb telkeken meglévő épületek a beépítettség és a szintterület növelése nélkül felújíthatók, de nem építhetők újra.
 - a 10,0-12,5 m széles telkeken oromfalas hosszúház építhető legfeljebb 8,00 m homlokzatszélességgel
 - a 12,5 m-nél szélesebb telkeken az utcai homlokzat megengedett legnagyobb szélessége 15,0 m, a párkány kiülése a közterület és a szomszéd felé legfeljebb 60 cm lehet.
 -
- c) A gazdasági épület relatív gerincmagassága nem lehet nagyobb a lakóépületénél.
- d) Az építményeket előkert nélkül az utcai telekhatáron kell elhelyezni.
- e) A beépítettség legnagyobb mértéke: 30%, de legfeljebb 400 m².
- f) Az építendő épület tetőformája hosszúház építéskor oromfalas nyeregtető, hajlított ház esetében kontyolt vagy csonkakontyos nyeregtető. A tetőhéjazat hagyományos színű cserép lehet. A tetőtér beépítéséhez térdfal oromfalas tető esetén egyáltalán nem, kontyolt nyeregtetőnél csak az utcai oldalon nem alkalmazható. Hajlított ház utcai tetőfelületén csak síkban fekvő ablak helyezhető el, oromfalas nyeregtetőn a síkban fekvő ablakok mellett legfeljebb két, a szénabedobóknál helyben alkalmazott megoldással kiképzett tetőablak építhető. A tető hajlásszöge 40-45 között tartandó.
- g) Az alkalmazott homlokzati szerkezetek hagyományos, vagy legalább a hagyományoshoz hasonló külső megjelenésű anyagokból készüljenek. A homlokzatokat fehérre, törtfehérre, sárgára, vagy homokszínűre lehet színezni.
- h) A megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság: 3,5-4,5m.
- i) Új beépítéseknél és újraépítéseknél az oldalkert legkisebb mérete: 14,0m telekszélességig a megengedett legnagyobb építménymagasság, azon felül 6,0m lehet.

- (2) Az **Lf M2** jelű építési övezet a községmaghoz tartozó tömbbelsőben lévő valamint az Ilma major üdülőterületi részén kívül elhelyezkedő volt cselédlakásokra és környékükre terjed ki.
- a) A volt cselédlakások felújítása során tömegformájuk megtartandó vagy szükség esetén visszaállítandó. Tetőterük legfeljebb 50,0 cm térdfal és egységenként 1 db, a szénabedobóknál alkalmazott megoldással kiképzett tetőablak építése mellett beépíthető. A beépítettség növelése nem engedhető meg, belső terükben azonban a szomszédos lakások igény szerint összevonhatók.
 - b) A 35/12 hrsz. út fordulóját és a telekalakításokat a Szabályozási Terven ábrázoltak szerint végre kell hajtani.
- (3)¹ Röjtökmuzsaj község Önkormányzatának Képviselő-testülete a község településrendezési tervének LfM1 jelű övezeti építési előírásainak hatálya alól mentesíti a röjtökmuzsaji 73.hrsz-ú ingatlant és egyúttal a K2 övezetbe sorolja át.

Falusias lakóterület általános építési övezetei

8. §.

- (1) **Lf K1** jelű kialakult építési övezet előírásai:
- a) A 12m-nél keskenyebb telkek nem építhetők be. Az ilyen telken már meglévő épület nem építhető újra, csak az építménymagasság és a beépítettség növelése nélkül felújítható.
 - b) Telekalakításnál a létrejövő új telek legkisebb/legnagyobb szélessége 16,0/25,0m lehet.
 - c) A beépítési mód oldalhatáron álló.
 - d) Az előkert méretét az adott utcaszakaszon kialakult állapotnak megfelelően az építési hatóság állapítja meg.
 - e) A megengedhető legkisebb/legnagyobb építménymagasság 3,5/4,5m. A gazdasági épületek gerinc- és párkánymagassága nem haladhatja meg a lakóépületét.
 - f) A beépítettség legnagyobb mértéke 30% lehet.
 - g) Az oldalkert legkisebb mérete 14,0m telekszélességig a megengedett legnagyobb építménymagasság, azon felül 6,0m kell legyen.
 - h) Az épületek tetőformája 40-45°-os hajlásszögű, kevés tetőfelépítménnyel ellátott kontyolt, vagy csonkakontyolt nyeregtető, a héjazat anyaga hagyományos színű cserép lehet.
 - i) Az alkalmazott homlokzati szerkezetek hagyományos külső megjelenésű anyagokból készüljenek, az élénk, hivalkodó színű és anyagú felületek alkalmazása kerülendő.
- (3) **Lf K2** jelű kialakult építési övezet előírásai:
- a) A beépítési mód oldalhatáron álló, kivéve a saroktelkeket, ahol szabadon álló beépítési mód is megengedhető.
 - b) Az építményeket a utcaszakaszon kialakult előkert szerint kell elhelyezni.
 - c) A megengedhető legnagyobb beépítettség 25%.
 - d) A legnagyobb építménymagasság 5,0m.
 - e) Az oldalkert mérete legalább 6,0m, a hátsókérté 10,0m kell legyen.

(4) **Lf**
K3 jelű építési övezet előírásai:

- f) A 14,0m-nél keskenyebb telkek nem építhetők be.
- g) A kialakítható legkisebb/legnagyobb telekszélesség: 16,0/30,0m.
- h) A beépítési mód oldalhatáron álló, kivéve a saroktelkeket, ahol szabadonálló beépítési mód is megengedhető.
- a) Az előkert legkisebb mérete 5,0m lehet.
- b) A beépítettség legnagyobb mértéke 30%.
- c) A megengedhető legkisebb/legnagyobb építménymagasság 3,5/4,5m.
- d) Az oldalkert legkisebb mérete 6,0m, a hátsókerté 10,0m lehet.
- e) Az épületek tetőformája 40-45°-os hajlásszögű, kevés tetőfelépítménnyel ellátott kontyolt, vagy csonkakontyolt nyeregtető, a héjazat anyaga hagyományos színű cserép lehet.
- i) Az alkalmazott homlokzati szerkezetek hagyományos külső megjelenésű anyagokból készüljenek, az élénk, hivalkodó színű és anyagú felületek alkalmazása kerülendő.

(5) **Lf**
K4 jelű részben kialakult telekosztású építési övezet előírásai:

- a) A Szabályozási Terven ábrázolt telekhatárok javasoltak. Ahol a terv a jelenlegihez képest merőleges átosztást tartalmaz, azt kötelezően végre kell hajtani.
- b) A kialakítható legkisebb/legnagyobb telekszélesség 18,0/35,0m.
- c) A beépítési mód oldalhatáron álló, kivéve a sarok- és a szabálytalan alakú telkeket, ahol a szabadon álló beépítés is megengedhető.
- d) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 30%, de legfeljebb 500,0m².
- e) A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság 4,0/4,5m. Gazdasági épület és gépkocsitároló legkisebb építménymagassága 3,0m lehet, párkány- és gerincmagassága azonban nem haladhatja meg a lakóépületét.
- f) Az épületek tetőformája 40-45°-os hajlásszögű, kevés tetőfelépítménnyel ellátott kontyolt, vagy csonkakontyolt nyeregtető, a héjazat anyaga hagyományos színű cserép lehet.
- g) Az alkalmazott homlokzati szerkezetek hagyományos külső megjelenésű anyagokból készüljenek, az élénk, hivalkodó színű és anyagú felületek alkalmazása kerülendő.

(6) **Lf**
K5 jelű részben kialakult telekosztású építési övezet előírásai:

- a) Az övezethez tartozó lakótelkeken lévő épületek jelenlegi építménymagasságuk növelése nélkül a Szabályozási Terven jelölt építési vonal megtartásával átépíthetők.
 - A beépítettség legnagyobb mértéke 25% lehet.
 - Az oldalkert megengedett legkisebb mérete 6,0m.
 - Az alkalmazható tetőforma 40-45° közötti hajlásszögű sima nyeregtető.A homlokzaton alkalmazott anyagok a hagyományos környezethez kell illeszkedjenek.

(7) **Lf** jelű tervezett építési övezet előírásai:

a) A kialakítható legkisebb telek területe: 700,0m²

szélessége: 18,0

mélysége: 40,0

b) A kialakítható telek megengedett legnagyobb szélessége: 25,0m.

c) A beépítési mód oldalhatáron álló, kivéve a saroktelkeket és a szabálytalan alakú valamint a 20,0m-nél szélesebb telkeket, ahol szabadonálló beépítési mód is megengedhető.

d) A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság 4,0/4,5m. Gazdasági épület és gépkocsitároló legkisebb építménymagassága 3,0m lehet, párkány- és gerincmagassága azonban nem haladhatja meg a lakóépületét.

e) Az épületek fedése kevés tetőfelépítménnyel ellátott, a héjazat anyaga hagyományos színű lehet.

f) A homlokzatképzés alkalmazkodik a falusias környezethez, az élénk, hivalkodó színű és anyagú felületek alkalmazása kerülendő.

Üdülőtérület és építési övezetei

9. §.

(2) Az üdülőtérület elsősorban üdülőépületek elhelyezésére szolgál.

(1) Röjtökmuzsaj területén sajátos építési használatuk szerint a szabályozási terv üdülőházas területet különböztet meg.

(2) Az üdülőterületen állattartó épület (a lovasturizmust szolgáló istálló kivételével) valamint különálló árnyékszék, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló és ömlesztett anyag-, folyadék és gáztároló melléképítmény – a terepszint alatt, fedett kialakítású kivételével – nem helyezhető el.

(3) Az üdülőházas területen olyan üdülőépületek, üdültáborok és kempingek helyezhetők el, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastruktúráis ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodásra szolgálnak.

(4) Üdülőházas területen elhelyezhető:

a) Üdülőépület,

b) A terület használóinak, lakóinak ellátását szolgáló kereskedelmi és vendéglátó építmények.

(5) Az üdülőházas területen csak a terület igényei szerint parkolók és garázsok helyezhetők el. A 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek számára parkoló vagy garázs nem létesíthető.

(6) Az **Üü**
1 jelű építési övezet előírásai:

| | |
|-----|----|
| SZ | 15 |
| 4,0 | K |

a) Az építési övezetben horgásztó és kemping helyezhető el.

b) Az övezet telke nem osztható meg.

- A beépítési mód szabadonálló. Az építményeket a Szabályozási Terven kijelölt építési helyen belül kell elhelyezni az előírt telepítési távolság megtartása mellett.
 - c) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 15%.
 - d) A megengedett legnagyobb építménymagasság 4,0m.
 - e) A kemping csak teljes közművesítettség esetén vehető használatba.
 - f) A területet jellemzően zöldfelületként kell fenntartani.
 - A létesítmény működéséhez szükséges számú gépkocsiparkolót telken belül kell kialakítani.
- (7) Az **Üü**₂ jelű építési övezet előírásai:
A meglévő épületállomány felújítása során eredeti homlokzati megjelenése megtartandó vagy szükség esetén visszaállítandó. Tetőterül térdfal építése nélkül beépíthető. A meglévő szénabedobók bevilágításra való felhasználásán túl csak síkban fekvő tetőablakok építhetők be.
- a) A szomszéd lakások igény szerint összevonhatók.
 - b) Új épület csak a Szabályozási Terven ábrázolt építési helyen belül, a megadott építési vonalra illesztve építhető.
 - c) A zöldfelület aránya legalább 50% kell legyen.

Gazdasági terület

10. §.

- (1) A gazdasági terület elsősorban gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.
- (1) Röjtökmuzsaj területén sajátos építési használata szerint a szabályozási terv kereskedelmi szolgáltató területet határol körül.

Kereskedelmi, szolgáltató terület általános előírásai

11. §.

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású
 - a lakossági igényeket kielégítő szolgáltató, és kisipari termelő tevékenység,
 - az átmenő forgalmat szolgáló kereskedelmi és szolgáltató tevékenység,
 - valamint egyéb termelő, szolgáltató célú gazdasági tevékenység építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető:
 - a) Mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 - b) A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
 - c) Igazgatási, egyéb irodaépület.
- (3) Kereskedelmi, szolgáltató területen nem helyezhető el:
 - a) Parkolóház,
 - b) üzemanyagtöltő,
 - c) sportlétesítmény.
- (4) A területen elhelyezett létesítményekben folytatott tevékenység a felszín alatti vizeket nem veszélyezteti.
 - a) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területet teljes közművel kell ellátni. Új

- létesítmény építése a szennyvízcsatorna hálózat megépülése után engedélyezhető.
- b) A létesítmények működéséhez szükséges előírt számú gépkocsiparkolót telken belül kell elhelyezni.
 - c) A 8612 sz. ök útra a major felől meglévőkhöz kívül új útcsatlakozás nem létesíthető. A kialakuló új telkeket szükség esetén szervizút létesítésével lehet megközelíteni. A keleti oldal 1db útcsatlakozással szervizút segítségével tárható fel.
 - d) Terepszint alatti létesítményeket a magas talajvízállás miatt gondos talajmechanikai és statikai vizsgálatok alapján lehet megtervezni és megépíteni.
 - e) A zöldfelületnek a telekterülethez viszonyított aránya legalább 30% kell legyen.
 - f) A megengedhető legnagyobb szintterület sűrűség 0,7.

Kereskedelmi szolgáltató terület építési övezetei

12. §.

- (1) A

| |
|------|
| Gksz |
| 1 |

 jelű építési övezet a major és környékére terjed ki.
- a) A jelenlegi állattartás megszűnését követően az övezetben csak kereskedelmi szolgáltató tevékenység folytatható.
 - b) A jelenlegi állattartás megszűnéséig az övezetbe tartozó ingatlanokon a meglévő épületek felújítását és a környezet terhelését nem növelő használati mód változást kivéve építési engedély nem adható ki.
 - c) Telekalakításra vonatkozó előírások.
 - A kialakítható legkisebb telek területe: 4000,0m²
 - szélessége: 50,0m
 - d) A beépítési mód szabadonálló.
 - e) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40%, de legfeljebb 2000,0m².
 - f) A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság 4,0-8,0m.
 - g) A használatba vétel feltétele a Szabályozási Terven jelölt védőfásítás megvalósítása.
 - h) A létesítmények működéséhez szükséges gépkocsiparkolókat és rakodókat telken belül kell elhelyezni.

- (2) A

| |
|------|
| Gksz |
| 2 |

| | |
|-----|------|
| SZ | 40 |
| 6,0 | 1500 |

 jelű (0121/3 és 0121/4 hrsz) övezetre vonatkozóan az alábbi követelményeket kell kötelezően betartani:

- a) A kialakítható telek legkisebb területe: 1500 m²
- b) Az előkert legkisebb mérete 10,0 m, amelyben fásított személygépkocsi parkoló elhelyezhető. Az oldalkert legkisebb mérete a megengedett legnagyobb építménymagasság.
- c) A beépítési mód: szabadonálló.
- d) A beépítettség legnagyobb mértéke: 40 %, de egy építmény bruttó alapterülete nem haladhatja meg az 2500m²-t.
- e) A megengedett legkisebb – legnagyobb építménymagasság: 4,5 – 10,0 m.
- f) Az építési övezet telkeit részleges közművel kell ellátni. A szennyvíz ártalmatlanítása egyedi tisztítóművel oldandó meg.
- g) A létesítmény működéséhez szükséges, előírt számú gépkocsi parkolót és rakodóhelyeket telken belül kell biztosítani.

- (3) A

| |
|------|
| Gksz |
| 3 |

 jelű építési övezet előírásai:
- a) Az építési övezet területén épületet a Szabályozási terven jelölt építési helyen belül, a megadott építési vonalra illesztve lehet elhelyezni.
 - b) A megengedett legnagyobb építménymagasság 7,0m.
 - c) Az épületeket oromfalas nyeregteretűvel, hagyományos, vagy a homlokzaton ahhoz hasonló megjelenésű szerkezetből kell építeni.

- d) A tetőhéjazat barna, bordó vagy piros cserép lehet.
- e) A zöldfelület aránya legalább 40%, a létesítmény használatbavételének feltétele a telek befejezett parkosítása.
- f) A létesítmények működtetéséhez szükséges gépkocsiparkolókat és rakodóhelyeket telken belül kell biztosítani.

Különleges terület

13. §.

(1) Különleges területek azok a területek, amelyek a község szempontjából meghatározó jelentőségűek, kialakítási módjukban, helyhez kötöttségükben egyedi sajátosságokkal bírnak, és más területfelhasználási kategóriába nem sorolhatók. A Szabályozás Terv az alábbi különleges területeket különbözteti meg:

- (2) A **K₁** jelű építési övezet a volt Versegly kastély, ma Szidónia Szálló területére terjed ki.
- a) Elsődleges cél a múltban betöltött szerepet nem sértő (szállás, idegenforgalom, sport és művelődés célú) funkcionális kialakítás. Az övezetben mindennemű telekalakítási, építési munka engedélyezésének feltételeit elvi engedélyezési eljárás keretében kell tisztázni, valamint figyelembe kell venni e rendelet egyedi helyi örökségvédelemre vonatkozó előírásait is.
 - b) A beépítettség megengedhető legnagyobb mértéke 10% lehet.
 - c) A parkban tervezett, parkfenntartáson túlmenő munkálatokhoz parkrekonstrukciós tervet kell készíteni.

(3) A **K₂** jelű terület a volt Erdőgazdaság és környékének ma a kastélyhoz tartozó területe, amely kiszolgáló létesítmények (parkoló, javítóműhelyek, mosoda, irodák, baromfiudvar stb.) elhelyezésére szolgál.

- d) A beépítettség legnagyobb mértéke 25% lehet.
- e) A megengedett legnagyobb építménymagasság 5,0m.

A tervezett létesítményekhez elvi engedélykérelem benyújtása kötelező.

(4) A **K₃** jelű építési övezet a röjtöki római katolikus templom és a muzsaji kápolna területe, amelyek elsősorban egyházi, szakrális funkciót szolgálnak. Az épületek helyi védelem alatt állnak. Építészeti megjelenésük, eredeti formájuk nem változtatható.

(5)²

(5) A **K₅** jelű építési övezet a községi sportpálya területére terjed ki. Területén csak az alapfunkciót kiszolgáló építmények helyezhetők el. Elvi építési engedély benyújtása kötelező.

(6) A **K₆** jelű építési övezet a muzsaji műemlék vízimalom (485/2 és 485/3 hrsz) területére terjed ki. A malmot és melléképítményeit idegenforgalmi funkciókra és ipartörténeti bemutató céljára lehet felhasználni.

Az övezetben mindennemű telekalakítási, építési és zöldfelület rendezési tevékenység az illetékes műemlékvédelmi hatóság engedélyével végezhető.

(7) A **KSZ** jelű építési övezet a szennyvíztisztító területére terjed ki. Csak a kommunális folyékony

hulladék ártalmatlanításával kapcsolatos építmények helyezhetők el területén.

- (8) A **KB** jelű építési övezet a felhagyott agyagbánya területe. (092/2 hrsz) Rekultiválása esetén a madarak fészkelőhelyét meg kell kímélni. Az övezet területén építmény nem építhető.

III. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési terület

14. §.

- (1) A község területén közlekedési célra területet felhasználni, közlekedési létesítményt elhelyezni csak az OTÉK, a hatályos jogszabályok, valamint a jelen rendelet előírásai szerint szabad.
- (5) A közutak és a közterületek számára a szabályozási terven meghatározott területet biztosítani kell.
- (6) A szabályozási szélességen belül csak a közút létesítményei, berendezései és közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető.
- (7) Közúthálózat elemeinek kategorizálása, építési szélességek:

| | Út neve, hrsz | Települési kategória | Közúti kategória | Kezelő | Védőtávo l-ság | Szabályozási szélesség |
|----|--|--|---------------------|--------|-------------------|---------------------------|
| 1. | Tervezett M85-as számú gyorsforgalmi út | Az út tervezése során határozandó meg. | | | | |
| 2. | 8612 sz. Beled – Peresztég ök út 063/1, 012, 094, | összekötő út | K.V. | közút | 50-50 m | 30,00 m |
| 3. | 8627 sz. Fertőszentmiklós – Lövő – Kőszeg ök út 087, 05, 021, 055 | összekötő út hálózati jelentőségű | K.V. | közút | 50-50 m | 30,00 m |
| 4. | Tervezett településközi út Röjtökmuzsaj – Ebergőc 019/3 | egyéb közút | K.VIII. | önkorm | | 16,00 m |
| 5. | Muzsaji u. 414 | kiszolgáló út | B.VI. | önkorm | | 8,10-22,80 m |
| 6. | Röjtöki u. 150, 169/1, 169/2, 247 | kiszolgáló út | B.VI. | önkorm | | 7,90-47,30 m |
| 7. | KÖki1 067/3, 067/2, 450/3, 068/10, 068/6, 068/4, 068/3, 068/2-ből | kiszolgáló út | B.VI. | önkorm | | 16,00 m |

| | | | | | | |
|-----|--------------------------------------|---------------------------------|---------------|---------|--|------------------|
| 8. | KÖki2 084/3 | kiszolgáló út | B.VI. | önkorm | | 12,50 m |
| 9. | KÖki3 74, 015/1 | kiszolgáló út egyéb közút | B.VI. K.VIII. | önkorm | | 14,00 m |
| 10. | KÖki4 03 | egyéb közút | K.VIII. | önkorm | | 9,00 m |
| 11. | KÖki5 116 | kiszolgáló út | B.VI. | önkorm | | 12,00 m |
| 12. | KÖki6 152 | kiszolgáló út | B.VI. | magánút | | 12,00 m |
| 13. | KÖki7 022/2 | egyéb közút | K.VIII. | önkorm | | 16,00 m |
| 14. | KÖki8 035/3, 035/4, 035/5- ből | kiszolgáló út | B.VI. | önkorm | | 16,00 m |
| 15. | KÖki9 035/5-ből | kiszolgáló út | B.VI. | önkorm | | 16,00 m |
| 16. | KÖki10 268 | kiszolgáló út | B.VI. | önkorm | | 16,00 m |
| 17. | KÖki11 035/1, 035/5-ből | kiszolgáló út | B.VI. | önkorm | | 16,00-30,00 m |
| 18. | KÖki12 034 | egyéb közút | K.VIII. | önkorm | | 16,00m |
| 19. | KÖki13 043 | egyéb közút | K.VIII. | önkorm | | 16,00 m |
| 20. | KÖki14 08 | egyéb közút | K.VIII. | önkorm | | 16,00 m |
| 21. | KÖki15 06/9-ből | egyéb közút | K.VIII. | önkorm | | 16,00 m |
| 22. | KÖki16 35/12 | kiszolgáló út | B.VI. | önkorm | | 5,00 m |
| 23. | Köm 081/9 | egyéb közút | K.VIII. | önkorm | | 10,00 m |
| 24. | Köm 019/1, 019/9 | egyéb közút | K.VIII. | önkorm | | 9,00 m |
| 25. | Köm 071 | egyéb közút | K.VIII. | önkorm | | 9,00 m |
| 26. | Köm 070 | egyéb közút | K.VIII. | önkorm | | 9,00 m |

| | | | | | | |
|-----|-------------------|-------------|---------|--------|--|-------------|
| 27. | Köm 080/1 | egyéb közút | K.VIII. | önkorm | | 9,00 m |
| 28. | Köm 080/2 | egyéb közút | K.VIII. | önkorm | | 11,80 m |
| 29. | Köm 065/2 | egyéb közút | K.VIII. | önkorm | | 12,00 m |
| 30. | Köm 023 | egyéb közút | K.VIII. | önkorm | | 9,00 m |
| 31. | Köm 030, 033/2 | egyéb közút | K.VIII. | önkorm | | 9,00 m |
| 32. | Köm 032 | egyéb közút | K.VIII. | önkorm | | 9,00 m |
| 33. | Köm 029 | egyéb közút | K.VIII. | önkorm | | 9,00 m |
| 34. | Köm 026/2 | egyéb közút | K.VIII. | önkorm | | 9,00 m |
| 35. | Köm 041 | egyéb közút | K.VIII. | önkorm | | 9,00 m |
| 36. | Köm 039 | egyéb közút | K.VIII. | önkorm | | 5,00-6,70 m |
| 37. | Köm 048 | egyéb közút | K.VIII. | önkorm | | 9,00 m |
| 38. | Köm 050 | egyéb közút | K.VIII. | önkorm | | 9,00 m |
| 39. | Köm 043/8 | egyéb közút | K.VIII. | önkorm | | 9,60 m |
| 40. | Köm 091 | egyéb közút | K.VIII. | önkorm | | 9,00 m |
| 41. | Köm 057 | egyéb közút | K.VIII. | önkorm | | 13,00 m |
| 42. | Köm 059 | egyéb közút | K.VIII. | önkorm | | 19,00 m |

- (8) A községek kialakult beépítésű területein lévő, az OTÉK 26.§. (2) bekezdésben ajánlott méreteket el nem érő, megmaradó építési szélességű utak mentén az útkezelők felé a közlekedésből eredő semmiféle kártérítési igény nem érvényesíthető.
- (9) A telekalakítási, ill. az épületek (építmények) építési- és használatbavételi, valamint fennmaradási engedélyének kiadásakor az építési telkek megközelítésére szolgáló út *járműközlekedésre való alkalmasságát, használhatóságát, megfelelőségét* vizsgálni kell, illetőleg ennek *megfelelő minőségű és teherbírású út kialakítását elő kell írni.*
- (10) A védősávjain belül létesítmény csak az út kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el, a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint.

- (11) Az utak pályaszerkezetét és keresztmetszeti kialakítását – a hatályos műszaki szabályozási előírásoknak megfelelően - a közútkezelő határozza meg.
- (12) Sarok telkek esetében a telkek kialakítást úgy kell megtervezni, hogy az ingatlan közúti kapcsolata az alárendelt útra, a területsaroktól legalább 12 méterre, de célszerűen minél távolabb kerüljön megnyitásra.

Közműterületek és létesítmények

15. §.

- (13) A közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket általában közterületen, vagy közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Az elhelyezésnél az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.
- (14) A közműhálózatok és létesítmények ágazati előírások szerinti biztonsági övezetén belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (15) Új közművezetékek létesítésekor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény- épület, műtárgy-építés, stb.) esetén a kivitelezés során a meglévő közművezeték nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző építéseknél a meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezését ágazati előírások szerint kell kivitelezni.
- (16) Új útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről illetve a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- (17) A település beépített, illetve beépítésre szánt területén épület építésére építési engedély csak akkor adható, ha az egyes területfelhasználási egységeknél előírt közművesítettség rendelkezésre áll.
- (18) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a községképi megjelenésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.

Erdőterület

16. §.

- (1) Erdőterület a földhivatali nyilvántartás szerint erdő művelési ágban nyilvántartott, valamint a településszerkezeti és szabályozási tervben erdőként körülhatárolt és megjelölt, e célra szolgáló terület.
- (2) Az erdőterület rendeltetése szerint
 - a) Védelmi (**Ev**) és
 - b) Gazdasági (**Eg**) lehet.
- (3) A védelmi erdő lehet védő és védett erdő.
- (4) Az **Ev1** jelű erdők a természeti környezet, a létesítmények védelmét vagy egyéb védelmi célokat szolgálnak.
 - a) Sajátos funkciójuk szerint lehetnek **Ev1-b** a szomszédos mezőgazdasági terület védelmét szolgáló mezővédő erdő

Ev1-h a községet védő településvédelmi erdő

Ev1-j az utak és műtárgyak, a közlekedés biztonságát szolgáló műtárgyvédelmi erdő.

- b) A szabályozási terven védelmi rendeltetésű erdő övezetként szabályozott területen épületet elhelyezni nem lehet.

Az OTÉK 32.§.-a szerinti építmények az övezetben csak akkor helyezhetők el, ha az érintett erdőrészt védelmi rendeltetésének betöltésében nem zavarják.

- (5) A szabályozási terven **Ev2** jellel jelölt erdők a Natura2000 európai hálózat részei.
- a) A védett erdők kezelésénél elsőbbséget élvez a fenntartható területhasználat valamint a biológiai sokféleség védelme és másodlagosak a gazdasági szempontok.
- b) Az övezetben építmények engedélyezési eljárásában a Fertő Hanság Nemzeti Park Igazgatósága szakvéleményt ad.
- (6) A gazdasági erdő (**Eg**) övezetben a gazdálkodás elsődleges célja az eredeti termékek előállítása. Csak a fa- vagy szaporítóanyag-termeléshez, vadgazdálkodáshoz, erdészeti kutatáshoz, oktatáshoz kapcsolódó épületek helyezhetők el a következő feltételekkel:
- a) beépíthető legkisebb telekterület: 10 ha (100 000m²)
- b) beépítési mód: szabadonálló
- c) beépítettség (maximum): 0,5%
- d) építménymagasság (maximum): 4,5m

Mezőgazdasági terület

17. §.

- (1) A mezőgazdasági terület a település növénytermesztés, állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás és annak építményei elhelyezése céljára szolgáló része, ahol a termőföldvédelem mellett a hagyományos és egyedi tájhasználati és természeti értékek megőrzését is figyelembe kell venni.
- (2) Az övezetek telkei csak az esetben építhetők be, ha a telek már meglévő, kialakított útról, vagy a szabályozási tervben rögzített, tervezett útról közvetlenül megközelíthető, és az út építése az épület építése megkezdésének idejére befejeződött.
- (3) A mezőgazdasági terület övezeteiben a terv jóváhagyása előtt már meglévő gazdasági épületek a kialakult beépítettségtől függetlenül megtarthatók és felújíthatók (amennyiben a vonatkozó összes szakhatósági előírásoknak maradéktalanul megfelelnek), illetve – ha jelen előírásokban foglaltak és a megengedett beépítési százalék azt lehetővé teszi – az érintett telken új épület is létesíthető.
- (4) A mezőgazdasági terület az azonos tájjelleg, használat, a beépítettség sajátossága szerint a következő övezetekbe tartozik:
- a) általános mezőgazdasági terület (**Má**)
- b) építési vagy vegyszerhasználati szempontból korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület (**MO**)
- (5) Általános mezőgazdasági területen a növénytermesztés és az állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, -tárolás és –szolgáltatás építményei, továbbá lakóépület helyezhető el.
- a) Az (**Má**) övezetben az épített környezet védelme, valamint vízvédelmi okokból a lótartás kivételével a nagyszámú állattartás tilos

- b) Nagyszámú állattartásnak minősül:
-ötven szarvasmarha,
-kétszáz juh, kecske,
-száz sertés,
-kettőezer broiler baromfi,
-ötszáz kifejlett baromfi (tyúkfélék, víziszárnyasok, pulyka, stb.),
-ötven strucc,
-ötven anyanyúl és szaporulata elhelyezése.
- (6) Az **Má** övezetek telkén az építmények elhelyezésének feltételeit a belső gépjármű-közlekedést, a közművesítés módját (különös tekintettel a szennyvízelhelyezésre) valamint a környezetre gyakorolt hatást minden esetben elvi építési engedélyezési eljárás során kell tisztázni.
- (7) Az **Má** övezetben létesítmények elhelyezése az alábbi előírások szerint lehetséges:
- a) a beépíthető telek legkisebb területe: 3 ha
- szélessége: 50,0 m
- mélysége: 80,0 m
- az elő-, oldal- és hátsókert mérete min. 15,0 m kell legyen
- a létesítendő építmény legkisebb bruttó alapterülete 60,0m² lehet.
- az építmények összesített bruttó alapterülete telkenként a 900,0 m²-t nem haladhatja meg
- a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 m
- a beépítési mód szabadonálló.
- b) Birtokközpont az övezet területén 1 ha nagyságú és az azt meghaladó telken valósítható meg.
Az építmények összesített bruttó alapterülete legfeljebb 900 m² lehet. Az építés egyéb feltételeit az a) pont szerint kell meghatározni.
- (19) Az **MO** jelű területek használata építési, vegyszerhasználati és művelési szempontból lehet korlátozott.
- (20) Az **MO₁** jelű övezetben vízvédelmi szempontból a patakok partélétől számított 50 m-en belül építési, valamint részleges művelési korlátozás van mely szerint a meglévő gyepes, erdős, bokros felületeket fenn kell tartani, ahol ez hiányzik, a patak part melletti legalább 10 m-es sávban a gyepművelést be kell vezetni. Az övezetben csak környezetkímélő tápanyag-utánpótlás végezhető.
- (21) Az **MO₂** jelű övezetbe tartoznak és építés szempontból korlátozott használatúak a jelenleg is gyep művelési ágban lévő földrésztetek, valamint nagytávon az utak számára fenntartott sávok.
A közlekedés fejlesztés távlati sávjaiban a gyepművelés bevezetése nem kötelező.

Vízgazdálkodási terület

18. §.

- (1) Rőjtökmuzsaj területén a következő vízgazdálkodással összefüggő területek találhatóak:

-
- a) \textcircled{V}_1 folyóvizek árkok medre és parti sávja
- b) \textcircled{V}_2 a vízműutak területe
- c) \textcircled{V}_3 mocsaras területek
- (2) A \textcircled{V}_1 jelű övezetben a patakok medrében és partján a jelenlegi állapotot megváltoztató tevékenység a meder kezelője és az illetékes szakhatóság hozzájárulásával végezhető.
- (3) A \textcircled{V}_2 jelű övezetben csak az ivóvíznyerés és kezelés célját szolgáló építmények helyezhetők el.
- (4) A \textcircled{V}_3 jelű övezet a mocsarak területe, amely Országos természeti védelem alatt áll. A mocsárban és környékén semmi olyan beavatkozás nem engedhető meg, amely vizenyős jellegét megváltoztathatja, állat-, és növényvilágát veszélyeztetheti vagy megzavarhatja. A 0140/2 hrsz.-ú területen vízvédelmi okokból vegyszerhasználati és építési, a 0140/2 hrsz. határától számított 1000,0m-es sávban építési tilalom van.

IV. EGYÉB ELŐÍRÁSOK

Környezetvédelem

19. §.

- (1) Levegőtisztaság védelem
- a) A meglévő állattartó telepek körül az állatlétszámtól függő előírt levegővédelmi övezetet biztosítani kell. Amennyiben ez a kialakult viszonyok miatt nem lehetséges, az állatlétszámot kell megfelelő méretűre csökkenteni.
- b) Az avar- és hulladékégetés idejét és körülményeit helyi önkormányzati rendeletben kell szabályozni.
- (2) Zaj és rezgés elleni védelem
- a) A zaj elleni védelem szempontjából a község területén az érvényes rendelet szerinti kategóriákba (területi funkcióba) kell besorolni a területeket, illetve az övezeteket. Üzemi létesítményekből származó zaj határértékei üdülőterületen 45 és 35 dB.
- b) Olyan közlekedési útvonalak mellett, ahol a gépkocsiforgalomból eredő zajhatás hosszú távon valószínűleg más módon nem csökkenthető az érintett övezetben egyébként érvényes zajhatárértéknek megfelelően, az épületeken alkalmazott passzív akusztikai védelem (falburkolás, speciális nyílászárók beépítése) eszközeivel kell elérni, hogy a különböző helyiségekben belül érvényes megengedett „A” hangnyomásszintek ne kerüljenek túllépésre.
- (3) Hulladékgazdálkodás
- a) A községben az illegális szemét- és törmeléklerakást meg kell akadályozni, hulladék csak zárt térben, illetve gyűjtő edényzetben tárolható.

-
- b) A kommunális szilárd hulladék szervezeten, engedélyezett lerakóhelyre szállítandó.
- c) A tervezési területen működő szolgáltató, vendéglátó stb. létesítmények, szolgáltató-javító kisüzemek veszélyesnek minősülő hulladékukat a szennyvízhálózatba nem bocsáthatják, kommunális szilárd hulladékkal együtt nem kezelhetik.
- (4) Föld és vízvédelem
- a) A termőföldön történő beruházásokat úgy kell megtervezni, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területek talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa. A beruházás megvalósítása során a beruházó, üzemeltetés során az üzemeltető köteles gondoskodni a termőréteg megmentéséről.
A megmentett humuszos termőréteget a beépítésre nem kerülő részekben lehet felhasználni.
- b) Röjtökmuzsaj közigazgatási területe a felszíni szennyeződésekkel szemben B jelű érzékeny terület, ezért a felszín alatti vizek védelme érdekében a közeljövőben az alábbi intézkedéseket kell megtenni:
- a tehenészeti telep (06/11 hrsz) területen lévő szerves trágya és hulladék anyagok elszállítása, a továbbiakban a trágyatárolás megszüntetése.
 - a 06/12 hrsz-on lévő üzemanyag-tároló újbóli üzembe helyezése nem javasolt
 - a község szennyvízcsatorna hálózatának kiépítése.
- c) A hidrogeológiai „B” védőterület következő helyrajzi számú ingatlanokon található: **026, 056**. A védőterületre eső utak helyrajzi számai: **029, 036, 039, 041, 048, 0110, 055, 025, 028M**.
- d) A kijelölt hidrogeológiai „B” védőterület mezőgazdasági hasznosítású, ezen belül szántóföldi művelésű zónában környezeti hatásvizsgálatot és környezetvédelmi felülvizsgálatot kell végezni.
Amennyiben a vizsgálat azt mutatja, hogy a víz károsodott vagy meghatározott időn belül károsodni fog, úgy az illetékes vízügyi hatóság, a növényegészségügyi és talajvédelmi hatóság, valamint a környezetvédelmi hatóság által alkalmasnak tartott technológiát kell alkalmazni, amely mellett a további károsodás, illetve annak lehetősége megszűnik.
- e) Nem burkolt felületen hulladék, illetve útszórás és egyéb a talajra, felszín alatti vizekre potenciálisan káros hatású anyag ideiglenesen sem helyezhető el.
- f) Területek feltöltése csak szennyeződésmentes anyaggal (kőzet, föld, homok, esetleg építési törmelék) történhet.
- g) Szennyvíz, szennyezett csapadékvíz és egyéb szennyező anyag felhagyott kutakba, az árkokba, vízfolyásokba, tavakba nem vezethető.
- h) Röjtökmuzsaj igazgatási területén a szennyvizek szikkasztása tilos.
- i) A szennyvízcsatorna megépítéséig az egyes építményekben keletkező szennyvíz tárolására igazoltan zárt szennyvízgyűjtő építhető, amelyből a Polgármesteri Hivatallal szerződéses jogviszonyban álló vállalkozó engedélyezett ürítőhelyre szállítja a keletkező szennyvizet.

Védett természeti területek

20. §.

- (2) Rőjtökmuzsaj 049, 050, 053/1-2, 054-061 hrsz-ú területek a Natura 2000 hálózatba tartozó részek. Művelési ág megváltoztatása, telekalakítás, mindennemű építési tevékenység esetén az illetékes természetvédelmi hatóság véleményező hatósággént közreműködik.

Örökségvédelem

21. §.

(1) Régészet:

a) Nyilvántartott régészeti lelőhelyek:

1. 018/16; 019/3, 23, 30, 32-33; 020/10
2. 019/18-19; 019/29
3. 019/27
4. 033/8-9
5. 04/6-9
6. 79-80; 169/1
7. 086/1, 8
8. 068/9, 12

b) Régészeti érdekű terület:

Az Ikva-patak partján fekvő dombhátak (különösen: **081/11; 086/10-13; 014/1; 068/12**), a Széldombtól északra fekvő domboldal (**035/5**), valamint a község belterületén fekvő templom és egykori kastély környezete.

c) Minden nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő, a talajt 30cm-nél mélyebben bolygató tevékenység esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal előzetes (szakhatósági) engedélyre szükséges.

d) A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében az illetékes hivatalt véleményező szervként be kell vonni még a tervezés fázisában.

e) Minden olyan esetben, amikor lelet vagy jelenség kerül elő, a területileg illetékes múzeumot és az illetékes hivatalt értesíteni kell.

f) A nagy felületeket érintő beruházások előtt a Hivatal hatásvizsgálat készítését írhatja elő.

g) A régészeti örökséget érintő kérdésekben a rendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók.

(2) Műemlékvédelem

a) Országos egyedi védelem alatt álló épület és objektumok Rőjtökmuzsajon

| | |
|--------------------------------|---------------------------|
| Vízimalom, Muzsaji utca 43. | Mtsz.: 9539. hrsz.: 485/2 |
| Szentháromság oszlop | Mtsz.: 3882. hrsz.: 020 |
| Szt. Anna szobor | Mtsz.: 3883. hrsz.: 090 |
| Temető, Szekeres János sírköve | Mtsz.: 3884. hrsz.: 07 |

- b) A műemlékkel kapcsolatos engedélyezési eljárásokban a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal hatóság.
- c) Az a) pontban felsorolt épületek és objektumok körül a Szabályozási Terv műemléki környezetet jelöl ki, melyen belül a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal az engedélyek elbírálásához szakvéleményt ad.
- d) Vízimalom műemléki környezetébe az alábbi helyrajzi számok tartoznak: 485/3, 484 (Ikva patak részben), 493
- e) Szentháromság oszlop műemléki környezete: 019/27 részben, 019/26, 020/4 részben, 020/5 részben, 156 hrsz.
- f) Szt. Anna szobor műemléki környezete: 087 részben, 090/10, 090/17 részben, 090/18 hrsz.
- g) Temető, Szekeres János sírköve műemléki környezete: 07 hrsz.

(3) Helyi értékvédelem

- a) Helyi területi védelem alatt áll az Ilma major Szabályozási Terven körülhatárolt része. A védett területen építési tevékenységet az **Üü** építési övezet előírásai szerint lehet végezni.

- b) Helyi egyedi védelem

Az alábbi épületek a hagyományos településkép megőrzése céljából, továbbá településtörténeti szempontból jelentős alkotások, ezért egyedi védelmet élveznek:

| SZÁM | Épület | Utca, házszám | Hrsz | Funkció |
|----------------|-----------------------|------------------|--------|------------------------|
| 1 | volt Verseghy kastély | Röjtöki u. 37-38 | 78, 80 | Szidónia kastélyszálló |
| 2 ³ | | | | |
| 3 | R. kat. kápolna | Muzsaji u. | 482 | kápolna |

További helyi védelemre javasolt épületek:

| SZÁM | Épület | Utca, házszám | Hrsz | Funkció |
|------|----------------|----------------|------|---------------|
| 5 | Volt tanácsház | Röjtöki u. 5. | 110 | közösségi ház |
| 6 | Lakóház | Röjtöki u. 24. | 8 | lakás |

- (4) A felsorolt épületekkel kapcsolatban az alábbiak szerint kell eljárni:

- a) Védett épület nem bontható. A bontás előfeltétele a védettség megindokolt visszavonása.

- b) Az épületek tömegét, tetőformáját homlokzati megjelenését felújításkor kell megőrizni, az eredeti nyílásrendet, homlokzatszínezést ahol szükséges vissza kell állítani. A felújításhoz hagyományos szerkezeteket és építőanyagokat kell használni.
- c) A védett építményeken parapet – konvektor vagy klímaberendezés közterületről is látható egysége nem helyezhető el.
- d) Az építmények gázellátását szolgáló csövek vezetésénél azt a megoldást kell választani, amely a homlokzati tagozatokat, díszítéseket maximálisan megkíméli és a legrövidebb szabadon vezetett szakaszt eredményezi.
- e) A védett építményen csak látványt nem zavaró antenna, hírközlési egység helyezhető el. Amennyiben a látványt nem érintő más műszaki megoldás nincs, a védett építményen legfeljebb egy távközlési berendezés (antenna) helyezhető el – lehetőleg takartan.

Különleges jogintézmények

22. §.

- (1) Közérdekű környezetalakítás (környezet, táj és településkép védelem) céljából a Szabályozási Terven körülhatárolt telekrészek esetében beültetési kötelezettség áll fenn. Az így lehatárolt területen ültetési terv alapján a Szerkezeti Terven jelöltek szerint zárt, vagy ligetes növényállomány alakuljon ki.
- (2) Elővásárlási jogot állapít meg az önkormányzat útépités céljára az alábbi hrsz-u ingatlanokra: **1, 2, 18/1, 18/2, 19, 20, 21, 22, 23, 118, 119, 120, 268.**

Védőterületek, védősávok

23. §.

- (1) A temetők védőtávolsága 40,0 m. A védőtávolságon belül lakóépület nem építhető, emberi fogyasztásra alkalmas növények nem termelhetők.
- (2) A szennyvíztisztító és bővítménye védőtávolsága 300m, amelyen belül építmények az illetékes szakhatóságok engedélye alapján helyezhetők el.
- (3) A vízfolyások partélétől számított 6 m-es sávot mederkarbantartás céljára szabadon kell hagyni, valamint külterületen a partétől számított 50,0-50,0 m-en belül építmény nem helyezhető el, valamint környezetkímélő mezőgazdasági termelést kell folytatni.
- (4) Föld feletti szigetelt nagy- és kifeszültségű vezeték biztonsági övezete minden irányban a vezeték szélső pontjától mért 0,5 m távolság. A biztonsági övezeten belül a 11/1984.(VIII.22.) IpM számú rendeletében előírtakat be kell tartani.
- (5) A gázszállító vezeték védőtávolsága 9,0 – 9,0 m, amelyen belül mindennemű építési tevékenység az üzemeltető engedélyével végezhető.
- (6) a) Az M85-ös gyorsforgalmi út és a tervezett lakóterület között legalább 360 m védőtávolságot kell biztosítani. A védőtávolságon belül a gyorsforgalmi út 100m-es védőterületén túl 200 m-es zajvédőerdősávot kell kialakítani.
b) Az országos mellékutak védőtávolsága külterületen 50-50m.
- (7) Átnyúlik az igazgatási területre a fertőszentmiklósi regionális hulladéklerakó 1000m-es védőtávolsága, valamint a fertőszentmiklósi repülőtér védőzónája.

Záró rendelkezések

24. §.

E rendelet kihirdetése napján lép hatályba és a 451-TR/2003 törzsszámú dokumentáció Szabályozási Terv 4.2 és 4.3. számú lapjaival együtt érvényes. Egyidejűleg Rőjtökmuzsaj Község Önkormányzatának 13/1996. (VII. 11.) KT. Számú rendelete Rőjtökmuzsaj község helyi építési előírásairól és egyes építési munkák engedélyezéséről szóló rendelete hatályát veszti.

Rőjtökmuzsaj, 200.

.....
BAK GYULÁNÉ
polgármester

.....
FÜCSÖKNÉ TORMA LÍVIA
jegyző

¹ Beillesztette a 7/2012.(X.24.) önkormányzati rendelet

² Hatályon kívül helyezte a 9/2009.(XI.11.) önkormányzati rendelet

³ A felsorolásból törölte a 8/2012. (XI.19.) önkormányzati rendelet