

TARTALOMJEGYZÉK – JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA-HATÁROZATI JAVASLAT

ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV - RENDELETTERVEZET

I. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK	1
A rendelet hatálya	1
Szabályozási elemek	2
Sajátos jogintézmények	2
Fogalom meghatározás	3
Telekalakítás általános szabályai	4
Épületek, létesítmények elhelyezésére vonatkozó általános előírások	5
Tilalmak és korlátozások	6
Közterület alakításra vonatkozó általános szabályok	7
A szabályozási terv területfelhasználási egységei és övezetei	8
II. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK, ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI	8
Falusias lakóterület	8
Településközpont vegyes terület	10
Gazdasági terület	12
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	13
Különleges területek	13
III. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK, ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI	15
Zöldterületek	15
Erdőterület	16
Mezőgazdasági területek	17
Vízgazdálkodási terület	19
IV. KÖZLEKEDÉSI- ÉS, KÖZMŰLÉTESÍTMÉNYEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	20
Közlekedési és közmű területek	20
V. KÖRNYEZETVÉDELEM	22
Föld- és talajvédelem	22
Levegőtisztaság-védelem	23
Felszíni- és felszín alatti vizek védelme	23
Egyéb környezetvédelmi követelmények	24
VI. ÉRTÉKVÉDELEM	25
Régészeti lelőhelyek védelme	25
A település műemléki védelem alatt álló területei, épületei	25
Építészeti örökség helyi védelmének általános szabályai	26
A helyi egyedi védelemre vonatkozó előírások	26
Táj- és természetvédelem	27
VII. EGYÉB RENDELKEZÉSEK	28
Záró rendelkezések	28
VIII. FÜGGELÉK	29
I. Régészeti terület	29
II. építészeti értékek	29
III. Táj- és természetvédelmi területek	30
IV. A közúthálózat elemeinek a tervezési osztály besorolása:	30
V. A növénytelepítési távolságokra vonatkozó előírások	30

**SOPRONKÖVESD Község Önkormányzata
Képviselőtestületének****9/2006 (VI. 1.) rendelete****SOPRONKÖVESD KÖZSÉG
ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL**

*[Egységes szerkezetben a 8/2007. (XII. 5.), a 3/2012. (II. 29.), 9/2012. (VII. 30.)
és a 9/2014. (VIII. 29.) önkormányzati rendeletekkel]*

Sopronkövesd Község Önkormányzat Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 6. § (3) bekezdésében és 7.§ (3) bekezdésének c) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 253/1997.(XII. 20.) az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló Kormányrendelet és mellékletei, (továbbiakban: az OTÉK) rendelkezéseinek figyelembe vételével, az építés helyi rendjének biztosítása érdekében az alábbi önkormányzati rendeletet állapítja meg, és jóváhagyja a szabályozási tervet.

I. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**A rendelet hatálya****1.§**

- (1) Jelen előírások területi hatálya Sopronkövesd község közigazgatási területére (továbbiakban: község) terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen az OTÉK által meghatározott építési munkát végezni és ezekre hatósági engedélyt adni az OTÉK és az egyéb általános érvényű törvényi és hatósági előírások, valamint a helyi településrendezési eszközök (helyi építési szabályzat és a szabályozási terv) rendelkezései szerint szabad.
- (3) ¹Jelen rendelet, kötelezően alkalmazandó mellékleteit, a következő felsorolás tartalmazza:
1. melléklet: SZ-1 jelű Szabályozási terv - külterület,
 2. melléklet: SZ-2 jelű szabályozási terv - belterület,
 3. melléklet: SZM-1 jelű szabályozási terv módosítás²- a Liliom utca-Vasút délnyugati telekhatára - 09/8 hrsz-ú telek nyugati telekhatára – 558/1 hrsz-ú közterület által határolt tömbre vonatkozóan,
 4. melléklet: SZ-2M-2 jelű szabályozási terv módosítás³ - az északi gazdasági terület bővítésére vonatkozóan,
 5. melléklet: SZ-2M-3 jelű szabályozási terv módosítás² - a keleti gazdasági terület fejlesztési területének módosítása,
 6. melléklet: SZ-2M-4 jelű szabályozási terv módosítás² - Lajosmajor területére vonatkozóan,

¹ Módosította a 9/2012. (VII. 30.) önk. rendelet 1.§-a

Hatályba lépés ideje:2012. augusztus 29.

² Megállapította a 8/2007. (XII. 05.) önk. rendelet mellékleteként, mely az SZ-2 jelű belterületi szabályozási tervet módosította

Hatályba lépés ideje:2007. december 5.

³Megállapította a 3/2012. (II. 29.) önk. rendelet mellékleteként, mely az SZ-2 jelű belterületi szabályozási tervet, és Sz-2 jelű külterületi szabályozási tervet módosította

Hatályba lépés ideje:2012. március 30.

- g) 7. melléklet: SZ-1M-1 jelű szabályozási terv módosítás⁴ - Pétermajor területére vonatkozóan,
h) 8. melléklet: SZ-2M-5 jelű szabályozási tervi módosítás⁵ – Vt-1 jelű településközponti építési övezet bővítése a tűzoltószertárt érintően

A rendelet rendelkezéseit és a fenti melléleteket együtt kell alkalmazni.

Szabályozási elemek

2.§

- (1) A szabályozási tervben alkalmazott kötelező szabályozási elemek az alábbiak:
- bel- és külterület határa,
 - a külterületen beépített és beépítésre szánt, illetőleg beépítésre nem szánt területek határa,
 - meglévő és tervezett szabályozási vonal,
 - területfelhasználási egység határa,
 - építési övezet, övezet határa és előírásai,
 - sajátos jogintézmények határvonalai.
- (2) Az OTÉK által meghatározott és a tervben alkalmazott kötelező szabályozási elemek módosítása kizárólag a szabályozási terv és az önkormányzati rendelet módosításával lehetséges, a (3) –(5) bekezdésben szereplő eset kivételével.⁶
- (3) A szabályozási terven jelölt belterületbe vonásra kerülő területek bevonása az időszerűség esetén, a konkrét építési igények függvényében szakaszosan is végrehajtható, külön önkormányzati határozat alapján.
- (4) Az új közlekedési közterületek nyomvonala a terven ábrázolt úttengelytől 10,0-10,0 m-es sávban (az út szélességének változtatása nélkül) elmozdítható a rendezési terv módosítása nélkül, ha ezt a terepadottságok, a talajmechanikai állapotok, vagy a forgalomtechnikai megoldások és tulajdonjogi rendezések indokoltá teszik, és a változtatás nem teszi lehetetlenné az övezetre előírt minimális telekméreteket betartását.
- (5) A területfelhasználási egységek, övezetek határai az aktuális tulajdonviszonyok figyelembe vételével változtathatók, amennyiben a telekhatár rendezés és telekegyesítés során létrejövő telkek az egyéb hatályos jogszabályoknak, és jelen rendelkezésekben foglaltaknak megfelelnek. Az érintett telkek közül a nagyobb telekterülettel rendelkező egy övezetbe eső telek vagy telkek övezeti besorolását kell érvényesíteni a telekegyesítés után, a rendelet hatályba lépését követő egy alkalommal.
- (6) A terven jelölt minden egyéb szabályozási elem irányadónak tekintendő, amelyektől eltérést az elsőfokú építésügyi hatóság, a jogszabályi kereteken belül, a szabályozási terv, illetve a helyi építési szabályzat módosítása nélkül az önkormányzat véleménye alapján engedélyezhet.

Sajátos jogintézmények

3.§

A helyi építési szabályzatban és a szabályozási tervben alkalmazott sajátos jogintézmények a következők:

⁴ Megállapította a 9/2012. (VII.30.) önk. rendelet mellékleteként, mely az SZ-1 jelű külterületi szabályozási tervet módosította
Hatályba lépés ideje: 2012. augusztus 29.

⁵ Megállapította a 9/2014. (VIII. 29.) önk. rendelet mellékleteként, mely az SZ-2 jelű belterületi szabályozási tervet módosította
Hatályba lépés ideje: 2014. szeptember. 01.

⁶ Amennyiben a módosítás terület felhasználást, illetve belterületi határt érint, az Étv. figyelembevételével a szerkezeti tervet is módosítani kell.

- a) Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés⁷: új beépítésre szánt területek szabályozási vonallal lehatárolt területe.
- b) Beültetési kötelezettség: A telek beültetési kötelezettségű részén, a szabályozási terven jelölt helyen és mértékben fás növényzet ültetésével zöldfelületet kell kialakítani. A zöldfelület háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint) növénytelepítéssel kell biztosítani. A zöldfelület legalább 60%-án cserjék, lombos- és örökzöld fák telepítendőek.
- c) beépítési kötelezettség: az önkormányzat külön határozatban meghatározott feltételekkel, a szabályozási tervben jelölt területen a beépítetlen, belterületi építési telkekre beépítési kötelezettséget rendel el.⁸

Fogalom meghatározás

4.§

A jelen rendelet előírásainál az OTÉK 1. sz. mellékletében meghatározott fogalmakon kívül az alábbi fogalmak alkalmazandók:

- a) Szintterületi mutató: az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosa.
- b) Építési hely: amelyet a mindenkori telekhatárhoz képest kell értelmezni, kivéve ha telek területét tervezett szabályozási vonal érinti, ebben az esetben a szabályozási vonalat telekhatárként kell értelmezni az építési hely meghatározásánál.
- c) Fekvő telek: amennyiben a telek mélysége nem éri el az övezeti előírásokban meghatározott minimális telekmélységet, de meghaladja a 16 m-t, és a telek szélessége meghaladja az övezetben előírt telekszélesség kétszeresét.
- d) Közterület alakítási terv: a terv részét képezi egy részletes burkolati terv, valamint szükség szerint kertépítészeti terv, amelyben meghatározandók a gyalogos, a gépjármű közlekedés, a vendégparkolók, a behajtók, személybejárók felületei, a kertépítészeti téralakítás, kialakítás eszközei és a felszíni vízelvezetés módja és a rendezéssel kapcsolatos közműkiváltások és átépítések.
- e) A településképi követelmények tisztázására szolgáló elvi építési engedélyezési⁹ tervben az ingatlan helyzete és a funkció függvényében az alábbiakat kell meghatározni:
 - az ingatlan és a létrehozni kívánt épület/ek személy és gépjárművel való megközelíthetőségének lehetőségeit, módját, az esetleges külső közterületi kapcsolatokat (a személy- és/vagy teherforgalmi bejáratok) és belső gépjármű-forgalom rendszerét, környezetre gyakorolt hatását,
 - a lehetséges telekalakítást,
 - az alkalmazott/módosult technológiát és annak környezetre gyakorolt várható hatásait,
 - az ingatlanon elhelyezhető építmények számát,
 - az építmények elhelyezését, az építési hely pontosítását, a beépítési jelleg részletes meghatározását,
 - környezethez történő illeszkedés, vagy alkalmazkodás módját, be kell mutatni az új épület településképbe, tájba való beilleszkedését, a közterület felőli látványait, a rálátási lehetőségek figyelembe vételével,
 - az épület/ek építészeti megformálását, az építmény tömeg- és homlokzatképzését, színezését, jellemző homlokzati és tetőfedési anyaghasználatát,

⁷ Lásd: Étv. 27.§

⁸ Lásd: Étv. 29.§ (2) bek.

⁹ 45/1997. (XII. 29.) KTM rendelet az építészeti-műszaki tervdokumentációk tartalmi követelményeiről, 4.§ (1)-(2) bekezdés

- a szintek számát, az átlagos építménymagasságot, annak a telken belüli differenciálását,
 - az épületek alaprajzi és térbeli elrendezését, funkcionális tartalmát, megosztását,
 - a közműellátás módját,
 - a tervezett zöldfelületek, burkolt felületek parkolók kialakítását,
 - felszíni vízvezetés rendszerét.
- f) Kertépítészeti terv: az épület építési engedélyezési tervdokumentációjához csatolt, a kert kialakítására vonatkozó tervdokumentáció, melynek favédelmi tervet, kertrendezési tervet, növénykiültetési tervet (fás növények és évelők csoportjainak jelölésével), finom tereprendezési tervet (M 1:200); a tervezett kerti építmények terveit (M 1:100) és az e munkarészekhez tartozó műleírásokat kell tartalmaznia.
- g) Kertépítészeti engedélyezési terv: önálló kertépítészeti létesítmény (pl. zöldterület) engedélyezési szintű tervdokumentációja, melynek az e) pontban foglaltakon kívül az építészeti-műszaki tervdokumentációk tartalmi követelményeit meghatározó jogszabályban¹⁰ foglalt tartalmi és formai követelményeknek kell megfelelni¹¹.
- h) Zöldfelülettel fedett terület: a szilárd burkolatú felületek nélküli, gyeppel, cserjékkel, fákkal betelepített beépítetlen terület sík vetülete, ahol a nem szilárd burkolattal (pl. kavicsburkolat, homok) ellátott felület és/vagy vízfelület nem haladhatja meg a számított zöldfelület 1/5-ét.
- i) A főépület: a telek rendeltetése szempontjából meghatározó, utcaképet formáló épület, míg a melléképület: a főépület rendeltetésszerű használatát kiegészítő funkciójú épület, építmény.
- j) Építési vonal: a kötelező előkert méretével azonos távolságra fekvő, az utcai szabályozási vonallal párhuzamos vonalat építési vonalnak kell tekinteni. A telken a főépületet legalább egy pontjával az építési vonalon kell elhelyezni.
- k) Kialakult, beépített terület: belterületen illetve beépítésre szánt területeken a telektömbben a telkek a földhivatali nyilvántartás szerint 75%-ban beépültek.

Telekalakítás általános szabályai¹²

5.§

- (1) A szabályozási vonal változásával érintett telkek esetében kötelező telekalakítás elrendelhető az ingatlant érintő építéssel vagy funkcióváltással egyidejűleg. A telek közterületté váló része a közterületi, a beépítésre szánt területhez csatolt rész pedig az ennek megfelelő övezeti besorolást kapja.
- (2) A szabályozási tervben javasolt telekalakítások, telekosztások (így az ezekhez tartozó megszüntető jelek) irányadó jellegűek, a kedvezőbb telekszerkezet, telekméret kialakításának eszközei.
- (3) A szabályozási terven nem szereplő telekosztás akkor engedélyezhető, ha az érintett telkek területe, és beépítési mutatói (beépítettség mértéke, zöldfelületi fedettség) a telekosztás után is megfelelnek az övezeti előírásoknak. Az övezeti előírásokban szereplő telekmélység értékétől eltérni abban az esetben lehet, ha létrejövő telek a fekvő telek előírásainak megfelel.
- (4) ¹³A meglévő telkek méretei a már kialakult tömbökben eltérhetnek az egyes építési övezetekben előírt telek méreteitől, de új telket alakítani, telket megosztani csak az építési övezetben előírt minimális telekméret figyelembevételével lehet. Az építési övezetben meghatározott legkisebb telekszélesség értékének az építési vonalon kell teljesülnie, a legkisebb telekmélység irányadó jellegűnek tekintendő.

¹⁰ 45/1997. (XII.29.) KTM rendelet 5.§.

¹¹ ajánlott segédlet: a „Magyar Építész Kamara Táj- és kertépítészeti szolgáltatás és díjszámítási szabályzata” II. rész 2.1. pontja

¹² lásd: 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet a telekalakításról, valamint Étv. 23, 24 §.

¹³ Módosította a 8/2007. (XII. 05.) önk. rendelet 2.§-a

Hatályba lépés ideje:2007. december 5.

- (5) Kialakult telkek esetén telekegyesítés, telekhatár rendezés abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telkek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete nem felel meg az övezeti előírásoknak, de a telekhatárok megváltoztatása az előírt méretekhez közelít, vagy azoknak jobban megfelel.
- (6) Telekegyesítés esetén figyelembe kell venni az övezeti előírásokban meghatározott utcai telekszélesség maximált értékét.
- (7) Az építési telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani akkor lehet, ha a magánút – az erről szóló külön szerződésben foglaltak keretei között – a közterületekre vonatkozó rendelkezések szerint kerül kialakításra, önálló helyrajzi számmal és földhivatali besorolásban „út” megjelöléssel.

Épületek, létesítmények elhelyezésére vonatkozó általános előírások

6.§

- (1) A területen az egyes övezetekben meghatározott rendeltetésű építmények illetve az ennek megfelelő funkciók helyezhetők el. Az övezetben meg nem határozott, és jelen rendelet, illetve az OTÉK alapján nem tiltott funkció elhelyezhetőségéről az építésügyi hatóság – a települési önkormányzat egyetértésével – a településrendezési szempontú elvi építési engedély alapján dönt, és határozza meg a létesítéssel kapcsolatos feltételeket. Az elvi építési engedélyben ki kell térni az építés által befolyásolt környezet vizsgálatára, a tervezett létesítmény zavaró környezeti hatások nélküli megvalósításához szükséges környezetvédelmi követelmények, feltételek meghatározására.¹⁴
- (2) Az építési hely beépítésre szánt területeken – amennyiben a szabályozási terv, illetve az építési övezet, övezet előírásai másként nem rendelkezik – a beépítési mód figyelembevételével a következő:
- a) Az építési övezet igazodási előírásai alapján a kötelező előkertet 2-2 szomszédos telken álló főépület figyelembe vételével a kialakult állapotnak megfelelően kell megállapítani és a helyszínrajzon igazolni,
- aa) amennyiben ez egyértelműen nem állapítható meg, illetve új területek beépítése esetén 5,0 m-ben kell meghatározni. A kötelező előkert határát építési vonalként kell értelmezni. Több utcával határolt telkek esetén, egy utcában építési vonalnak, a többi utcában minimális előkert méretnek kell tekinteni. Ahol az építési övezet minimális előkertet határoz meg, ott az előírt szélesség megtartásával az építési helyen belül bárhol elhelyezhető épület, ahol két értéket határoz meg, ott az építési vonalnak a két érték között kell lennie.
- ab) ¹⁵Új területek beépítése esetén, amennyiben a kialakuló telkek nagysága meghaladja az 1500m²-t és a szélessége a 20m-t az előkert mérete legalább 5m és legfeljebb 20m lehet.
- b) ¹⁶Az oldalkert szélessége:
- ba) Szabadon álló beépítési módnál: az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság fele, de legalább 3,0 méter,
- bb) oldalhatáron álló beépítési módnál: kialakult esetben az épületet a telekhatáron, vagy attól max. 1,0 m-re lehet elhelyezni, új építés esetén, nem kialakult tömbök esetén 1,0 m-re kell elhelyezni. A szomszédos épületek közötti távolságnak legalább a tényleges építménymagasságnak kell lennie, kialakult helyzetben, oldalkert felőli tűzfalképzés esetén, 3,0 m-nél kisebb nem lehet.

¹⁴ A környezeti vizsgálat terjedelme 4-5 oldal, melyeken a kérelmező részletezi a tervezett létesítmény hatásait a kialakult környezetre – forgalom, környezetvédelmi paraméterek stb.)

¹⁵ Megállapította a 8/2007. (XII. 05.) önk. rendelet 3.§-a

Hatályba lépés ideje: 2007. december 5.

¹⁶ Módosította a 9/2014. (VIII. 29.) önk. rendelet 2.§-a

Hatályba lépés ideje: 2014. szeptember 1.

- bc) hézagosan zárt sorú beépítési módnál: kialakult és új építés esetén is az épületet a telekhatáron lehet elhelyezni, és telekhatártól telekhatárig építeni. Amennyiben oldalkert elhagyásával létesül az épület a szomszédos épületek közötti távolság oldalkert felőli tűzfalképzés esetén, 3,0 m-nél kisebb nem lehet, amennyiben a szomszédos épületek közötti távolság az építménymagassággal megegyezik vagy azt meghaladja nyílászárós homlokzattal alakítható ki.
- c) a hátsó kert mélysége:
- az övezeti előírásokban megállapított minimális telekmélységet el nem érő telkek esetén legalább 4,0 m,
 - az 40 m telekmélységet meg nem haladó telkek esetén legalább 6,0 m,
 - az 50 m-t meghaladó telekmélység esetén legalább 10,0 m,
 - 65 m-nél mélyebb telkek esetén legalább 25 m.
- (3) Az építési hely beépítésre nem szánt területeken – amennyiben a szabályozási terv, illetve az építési övezet, övezet előírásai másként nem rendelkeznek – az OTÉK előírásainak megfelelően határozandó meg.
- (4) A természetes terepfelszín homlokzatsíkban történő 1,00 m-t meghaladó feltöltését az építménymagasságba be kell számítani.
- (5) Az építési engedélyben kikötött módon belterületen új lakóépület használatbavételi engedélye csak a szennyvíz-csatornára való rákötés megléte esetén kérhető.
- (6) A beépítésre nem szánt területeken történő építések építési engedélyezési eljárása során¹⁷ az építési engedélyezési tervben külön munkarészben kell foglalkozni a területen található humuszvagon védelmével, a letermelés, a deponálás és a felhasználás módjával. A termőföldön történő építési engedélyköteles változtatások esetén az építési engedélyeztetési eljárásba a talajvédelmi hatóságot is be kell vonni.
- (7) A beépítésre nem szánt területeken csak környezetbarát, természet közeli tájképi megjelenésű területeken kialakult magyar építészeti hagyományoknak megfelelő, vagy azokhoz településképi szempontból esztétikusan illeszthető anyagok (pl. téglá, kő, agyag, vakolat, cserép, fa,) alkalmazhatók. A természetes anyagok használatát előnyben kell részesíteni.
- (8) Állattartó épület tervezésénél és engedélyezési eljárásánál az állattartásról szóló önkormányzati rendeletben megfogalmazott külön feltételrendszer meglétét is vizsgálni kell.
- (9) Az építési telkek kötelező zöldfelületének minden 150m²-én 1 db lombos fa, vagy 40 db legalább közepes növekedésű (1-1,5 m magasra növő) cserje elültetése szükséges.

Tilalmak és korlátozások

7.§

- (1) A nevelési, oktatási intézmény telkétől, továbbá egészségügyi intézmény, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől 50 m-es távolságon belül állattartás céljára szolgáló építmény létesítése tilos.
- (2) Légszennyező források és létesítmények védőtávolsága, védőterülete
- a) a nagy állatlétszámú, üzemi állattartás célját szolgáló épületek és a trágya, valamint egyéb bűzös hulladék kezeléséhez szükséges építmények, területek a belterület határától mért legalább 500 m, a belterületen kívüli egyéb lakott telkek körüli 300 méteres távolságon belül nem helyezhető el,

¹⁷ szakhatóság a növény és talajvédelmi szolgálat és a nemzeti park

- b) az új M9 autóút mentén a hatályos levegőtisztaság-védelmi jogszabályok alapján – az út tengelyétől számított legalább 50m-50m széles védelmi övezet, ahol a terület a levegő szennyezettségére érzékeny funkcióra, ilyen tevékenységet kiszolgáló, huzamosabb emberi tartózkodásra alkalmas építmény (pl. élelmiszertermelő létesítmény, lakóépület, közvetlen emberi fogyasztásra szánt élelmiszer termelése) elhelyezésére nem hasznosítható.
- (3) Felszíni vizek természetközeli állapotú part menti védőtávolsága, védőövezetei külterületen:
- a) A vízfolyások természet közeli állapotú külterületi szakaszán, a vízfolyás mindkét partján, a telekhatártól mért 50-50 m széles vízvédelmi védőövezet, ahol az építés természetvédelmi, vízvédelmi érdekből korlátozott, csak a vízhasználathoz kötődő építmények építése a környezetvédelmi hatóság vízjogi engedélyének függvényében megengedett (pl. stég, zsilip, gát).
- b) a tavak, tározók, vízfolyások és felszíni vízvezető csatornák partján, legalább egyoldali, a partéltől mért, szabadon járható fenntartásáv biztosítandó:
- A VIZIG kezelésébe tartozó vizek partján 6-6 m,
 - A társulások és az önkormányzat kezelésében lévő vizek partján belterületen legalább egy oldalt 3 m, külterületen 3-3 m.
- (4) Közlekedési és közmű nyomvonalak és létesítmények védőtávolsága, védőterülete:
- a) országos közutak külterületi szakasza mentén az út tengelyétől mért 50-50 m, ahol minden építési munkához a közútkezelő hozzájárulása szükséges.
- b) a vasútvonal szélső vágányától mért 50 m-es távolságon belül lakóépület nem helyezhető el.
- c) 120 kV-os légvezeték szélső áramvezetőjétől vízszintesen a nyomvonalára merőlegesen mért 13m,
- d) 1-35 kV-os elektromos légvezetéké külterületen 5 m, belterületen 2,5 m,
- e) kifesztültségű föld feletti légvezeték esetén 1 m,
- f) 35 kV-nál nem nagyobb feszültségű földben elhelyezett vezetéknél 1 m¹⁸,
- g) Ahol a védőtávolság a kialakult állapot miatt nem biztosítható, ott meg kell oldani a közművek védelembe helyezését és szabvány alóli felmentést kell kérni.

Közterület alakításra vonatkozó általános szabályok

8.§

- (1) A település közterületein elsődlegesen elhelyezhető:
- a) hirdető (reklám) berendezés, a közlekedésbiztonság betartása mellett, legfeljebb 1m² nagyságban,
- b) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhelyek és tartozékaik),
- c) köztisztasággal kapcsolatos építmények,
- d) szobor, díszkút, szakrális emlék,
- e) távbeszélőfülke.
- (2) Közterületalakítási terv készítendő a településszerkezeti, településképileg vagy forgalomtechnikailag együtt kezelendő közterületekre.
- (3) A közterületeket csak a használat érdekében legszükségesebb nagyságú burkolt felületekkel szabad ellátni. A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani.

¹⁸ a 122/2004. (X. 15.) GKM rendelet

A szabályozási terv területfelhasználási egységei és övezetei

9.§

(1) A község beépítésre szánt területe az építés általános jellege, valamint sajátos építési használata szerint a következő építési övezetekből áll:

- | | |
|---|--------------------------------|
| a) Lakóterületek:
falusias lakó övezet | Lf-1 – Lf-3, |
| b) Vegyes területek:
településközpont övezet | Vt-1, Vt-2, |
| c) ¹⁹ Gazdasági területek:
kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet | Gksz-1, Gksz-2, Gksz-3, Gksz-4 |
| d) ²⁰ Különleges területek:
temető területének övezete
sportterület övezete
idegenforgalmi területek övezetei | Kt
Ks
K-i1, K-i2, K-i3 |

(2) A község beépítésre nem szánt területe az építés általános jellege, valamint sajátos építési használata szerint a következő övezetekből áll:

- | | |
|--|---------------------|
| a) Közlekedési és közműterületek:
közút övezete
vasút övezete | KÖu
KÖk |
| b) Zöldterületek | Z |
| c) Erdőterületek
védelmi (védett és védő erdő) célú
gazdasági célú erdő | Ev
Eg |
| d) Mezőgazdasági területek:
kertes mezőgazdasági övezete
általános mezőgazdasági övezete
szélkerék-erőművek ált.mezőgazdasági övezete | Mk
Má-á
Má-em |
| e) Vízgazdálkodási területek övezete | V |

II. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK, ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI**Falusias lakóterület**

10.§

(1) A falusias lakóterületen elhelyezhető²¹:

- telkenként legfeljebb 2 lakásos (két önálló rendeltetési egységet magába foglaló) 1 db lakóépület,
- helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi-, szociális épület,
- a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-, szálláshely-szolgáltató, vendéglátó épület,
- a lakófunkciót nem zavaró hatású mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, (pl.: terménytároló, pajta, állattartó épület, pince), ill. egyéb gazdasági-, kisüzemi-, kisipari épület, kézműipari építmény,
- telkenként összesen 4 db épület helyezhető el.

¹⁹ Módosította a 3/2012. (II. 29.) önk. rendelet 2.§ (1) bekezdése

Hatályba lépés ideje:2012. március 30.

²⁰ Módosította a 3/2012. (II. 29.) önk. rendelet 2.§ (2) bekezdése

Hatályba lépés ideje:2012. március 30.

²¹ OTÉK szigorítás: *üzemanyagtöltő nem helyezhető el.*

- (2) Minden építési telek és közforgalomnak megnyitott út között általában csak egy járműközlekedésre alkalmas kapcsolat létesíthető, legfeljebb 4,5 m szélességben. Amennyiben a telken működő funkció szükségessé teszi szélesebb behajtó létesíthető.
- (3) A lakótelkek mérete a kialakult telekszerkezet függvénye. Az egyéb jogszabályoknak megfelelő²² kialakult telkek beépíthetők, kivéve a 10 m szélességet el nem érő kialakult, de be nem épített telkeket.
- (4) Telekhatár rendezés révén kialakuló telkek legkisebb szélessége nem lehet kevesebb 10,0 m-nél, a telekosztás után kialakult telkek legkisebb szélessége az építési vonalon min. 14,0 m.
- (5) Településkép védelmi szempontok miatt, telekösszevonás a szomszédos telkek esetén legfeljebb 50 m kialakuló közterületi telekszélességig engedélyezhető.
- (6) A lakótelek beépítési százalék számításánál a lakótelek összterülete 1500 m²-ig teljes területtel, az e feletti, 1500 m²- 2500 m² közötti terület fél területtel, a 2500 m² feletti terület nem vehető figyelembe.
- (7) Az övezeti előírások a beépítés jellegének megfelelően határozzák meg a beépítési módot.
- a) Ha a telek utcai telekhatára nem merőleges az oldalsó telekhatárra, akkor az utcai homlokzatnak legalább egy ponton, illeszkednie kell a kötelező előkert határához. Az előkert mélysége az illeszkedés elve alapján határozandó meg.
- b) Ha az építési övezet szabadon álló és oldalhatáron álló beépítési módot is megenged, akkor a 20 méternél szélesebb telkek szabadon állóan is, az ennél keskenyebbek csak oldalhatáron állóan építhetők be. A szomszédos épületek közötti távolságnak legalább 6,0 méternek kell lennie, így a szabadonállóan elhelyezett épületek esetén is legalább 6 méteres az utcára jellemző oldalkerti elhelyezkedést meg kell tartani.
- c) Az épületek a beépítési módnak megfelelő építési helyen helyezhetők el:
- Meglévő épületeket bővíteni csak az új épületekre meghatározott szabályok betartásával szabad.
 - Meglévő épület elbontása esetén új épület lehetőleg az eredeti helyére épüljön, az építési helyen belül.
 - Építési helyen belül a lakófunkciójú és/vagy lakossági forgalmat bonyolító épületnek (főépületnek), mindig az utca felől kell elhelyezkednie az utcaképet formáló módon.
- (8) Az övezeti előírásnál magasabb, meglévő építmények kialakult állapotnak tekintendők. A meglévő épület bővítése esetén az építmény magassága nem nőhet, illetve a toldalék jellegű bővítmény/építmény magassága az övezeti előírás szerinti értékét nem haladhatja meg.
- (9) Az épületek tervezésénél figyelembe veendő építészeti karakteri jellemzők az alábbiak:
- a) az LF-1 jelű építési övezetben az utca felé oromfalas épület legnagyobb szélessége nem haladhatja meg a 8,0 métert, az ennél szélesebb épületek oromfalát kontyolni szükséges, az utcafronton 10 méternél szélesebb épületek, épületrészek csak utcával párhuzamos nyeregteretűvel, sátozottal fedhetők le. A tető hajlásszöge az LF-1 építési övezetben 35-45° között legyen.
- b) Saroktelken oldalhatáron álló épületnek utcaképet formáló homlokzattal kell rendelkeznie (tűzfalas nem lehet).
- c) Tetőtér-beépítés esetén csak egy szintes tetőtér alakítható ki, ez által csak egy soros tetőablak (álló vagy síkban fekvő) létesíthető.
- d) A főépületek, illetve az utcaképet meghatározó épületek és építmények tetőfedési anyaga cserép, vagy hasonló esztétikai értékű korszerű pikkelyes fedőanyag lehet (azbesztcement hullámlemez és

²² lásd: 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet a telekalakításról, Étv.

műanyag-hullámlemez, trapézlemez, felületkezelés nélküli és a természetes építőanyagok színeitől eltérő színezésű fémlemezfedés nem alkalmazható).

- e) Pince, terepszint alatti építmény létesítése, felújítása, bővítése, átalakítása csak saját telken belül történhet, új, önállóan kialakított térszín alatti építmény a közterületet legfeljebb 3,0 m-re közelítheti meg. Telkenként a térszint alatti beépítés legfeljebb 35% lehet.
- (10) A lakóterületen az övezeti előírástól nagyobb építménymagasságú gazdasági épület is elhelyezhető legfeljebb 6,5 m építménymagassággal, amennyiben az a szomszédos telket hátrányosan nem korlátozza és nem homlokvonalon, utcaképet formáló épületként valósul meg. Telken belül az épületek közötti telepítési távolság értéke a tényleges építménymagassággal megegyező.
- (11) A kerítés építészeti kialakításánál az alábbiak a mérvadók:
- a) jellemzően áttört kerítés legfeljebb 2,5 m magasságig (faléc, farács, fémháló kitöltő mezővel) tömör lábazatos kialakítással készülhet. A tömör lábazat magassága legfeljebb 0,75 m lehet. Anyaghasználatban és a tömör felület magasságában a szomszédos 3-3 telekhez kell igazodni.
- b) Kerítés anyaga felületkezelés nélküli, natúr fémlemez, alumínium lemez, hullámlemez és cementlap, nyers beton felületű tömör fal, felületkezelés nélküli zsalukő nem lehet.
- (12) A falusias lakóterületek beépítettségük, egyéni karakterük alapján az alábbi építési övezetekre tagolódnak:
- Lf- 1** – szabálytalan alaprajzú, keskeny, mély telekosztás, oldalhatáron álló illetve zárt sorú beépítés,
- Lf – 2** – szabályos telekosztás, keskeny, kisebb méretű telkek, oldalhatáron vagy zárt sorú beépítés,
- Lf – 3** – szabályos telekosztás, oldalhatáron álló beépítés.

(13) ²³Az lakóterületi építési övezetekre vonatkozó határértékeket a következő táblázat tartalmazza:

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások			építményekre vonatkozó előírások		
	legkisebb telek-			kötelező			legnagyobb		
Lf	terület m ²	szélesség m	Mélység* m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
Lf-1	1000	12	40	HZ	0	60	20	5,5	0,5
Lf-2	600	14	30	OK	i	50	25	5,0	0,5
Lf-3	800	16	40	O/Sz	i, 5,0	55	25	5,0	0,5

i= illeszkedés

* = irányadó szabályozási érték

O/Sz = 20m telekszélességet meghaladó esetben az épület az építési helyen belül, szabadon állóan is elhelyezhető.

Településközpont vegyes terület

11.§

- (1) A településközpont vegyes terület több önálló funkcionális egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű intézmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra. Az egyes funkciók önálló épületben vagy lakóépületben, lakófunkcióval vegyesen is elhelyezhetőek.
- (2) A településközpont vegyes területen elhelyezhető funkciók²⁴:
- a) igazgatási-, egyházi-, oktatási-, egészségügyi, szociális épületek,
- b) közösségi, szórakoztató, kulturális épület²⁵,

²³ Módosította a 8/2007. (XII. 05.) önk. rendelet 4.§-a

Hatályba lépés ideje: 2007. december 5.

²⁴ OTÉK 16.§ (2) szükítése

²⁵ OTÉK 16.§ (2) 4. pontjában meghatározott

- c) kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely-szolgáltató épületek,
 - d) lakóépületek,
 - e) játszóterek, közkertek, sportépítmények,
 - f) önálló új üzemi gazdasági funkció kizárólag abban az esetben létesíthető, ha a vegyes területre vonatkozó környezeti feltételek teljesítése biztosított.
- (3) A területen közforgalom számára megnyitott, meglévő kereskedelmi- szolgáltató- igazgatási-, intézményi létesítmény elhelyezése esetén hely hiányában, a parkolási lehetőség közterületen is biztosítható, ahol az övezeti előírások erre lehetőséget adnak.
- (4) Az épületek a beépítési módnak megfelelő építési helyen helyezhetők el:
- a) meglévő épületek bővítése az új épületekre vonatkozó szabályok betartásával lehetséges.
 - b) meglévő épület elbontása esetén új épület lehetőség szerint az eredeti helyére épüljön.
- (5) Az épületek tervezésénél figyelembe veendő építészeti karakteri jellemzők az alábbiak:
- a) A homlokzati nyílások ritmusát, az alkalmazott anyagokat, jellemző építészeti tagozatokat, épületszínezést a környezethez igazodó módon kell megtervezni. Az építési engedély mellékleteként az utca szakaszon, a szomszédos 2-2 épület bemutatásával együtt kell, az épület homlokzatát ábrázolni (pl.: utcakép, fotó montázs).
 - b) ²⁶ Az épületek kialakítása csak magas tetővel történhet. Az illeszkedés elve alapján a tető kialakítása a szomszédos 2-2 telken álló épület tetőformájához igazodó legyen.
 - c) Tetőtér-beépítés esetén csak egy szintes tetőtér alakítható ki, ez által csak egy soros tetőablak (álló vagy síkban fekvő) létesíthető.
 - d) ²⁷ Az utcaképet meghatározó épületek és építmények tetőfedési anyaga cserép, vagy hasonló esztétikai értékű korszerű pikkelyes fedőanyag lehet. A település belterületén nem alkalmazható azbesztcement hullámlemez és műanyag-hullámlemez és a műemléki környezetben a cseréphez hasonló esztétikai értékű korszerű pikkelyes fémlemez.
 - e) Pince, terepszint alatti építmény létesítése, felújítása, bővítése, átalakítása csak saját telken belül történhet, új, önállóan kialakított térszín alatti építmény a közterületet legfeljebb 3,0 m-re közelítheti meg. Telkenként a térszint alatti beépítés legfeljebb 35% lehet.
- (6) Az építési övezetben utcafronton tömör és áttört kerítés is megengedett. A tömör kerítés max. 2,0 m magasságig (festett, vakolt téglafalazat), valamint max. 2,5 m magasságig áttört (faléc, farács, fémháló kitöltő mezővel) tömör lábazatos kialakítással is készülhet. Kerítés anyaga felületkezelés nélküli, natúr fém, alumínium lemez, hullámlemez és nyers beton felületű tömör fal nem lehet. A kerítés színezésére a természetes építő anyagok színeivel megegyező színeket lehet használni, fémháló kitöltő mezőnél a világos szürke, zöld és a fekete is alkalmazható.
- (7) A zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak, melyeknek megvalósítását az építési engedélyben kell kikötni:
- a) a telkek zöldfelülettel borított részének legalább $\frac{1}{4}$ -ét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen), növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb felét boríthatja.
 - b) új közintézmény (pl. óvoda, iskola, szociális/nyugdíjas otthon,) kialakítása esetén az intézménykert kialakítására vonatkozóan az engedélyezési terv részeként kertépítészeti tervet kell készíteni.
 - c) a parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott, közepes növekedésű, lombos fa telepítendő.

²⁶ Módosította a 9/2014. (VIII. 29.) önk. rendelet 3.§ (1) bekezdése

Hatályba lépés ideje: 2014. szeptember 1.

²⁷ Módosította a 9/2014. (VIII. 29.) önk. rendelet 3.§ (2) bekezdése

Hatályba lépés ideje: 2014. szeptember 1.

- d) Az övezetben csak kertépítészeti engedélyezési terv alapján lehet a zöldfelületeket kialakítani, felújítani.
- e) a kötelező zöldfelület számításnál a zöldfelület mértékébe a gyepes sportpálya egyszintű növényzetként 100 % mértékig, a gyephézagos burkolat közül a műanyag gyepráccsal fedett és gyepesített terület 50 % mértékig beszámítható. Egyéb gyephézagos burkolat (pl. gyephézagos betonburkolat) a kötelező legkisebb zöldfelület számításnál nem vehető figyelembe.
- (8) A településközpont vegyes területek beépítettségük, egyéni karakterük alapján az alábbi építési övezetekre tagolódnak:

Vt-1 településközpont területe, az alapfokú intézmények és lakótelkek vegyes övezete,

Vt-2 volt határőr laktanya területe, ahol lakó- intézményi funkciók, és kereskedelmi –szolgáltató tevékenységek egyaránt elhelyezhetők.

- (9) ²⁸Az építési övezetekre vonatkozó határértékek:

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások*			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások				építményekre vonatkozó előírások	
	legkisebb telek-			kötelező		legkisebb	legnagyobb		
Vt	terület m ²	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
Vt-1	1000	18	40	SZ,O	-*	30	35	8,0	0,9
Vt-2	3000	30	40	SZ	min. 5	40	30	8,0	0,7

*= az előkertre vonatkozóan nincs megkötött érték, nagysága szabadon megválasztható

- (10) ²⁹A Vt-1 jelű övezeten belül a 20 m szélességet el nem érő telkek a tömbre jellemző oldalhatáron álló épület elhelyezéssel is beépíthetők a tömbre jellemző oldalkert megtartásával.

Gazdasági terület

12.§

- (1) A környezetre jelentős mértékben hatást gyakorló tevékenység³⁰ megkezdése előtt környezeti hatásvizsgálatot kell végezni. A környezeti hatásvizsgálat készítésére kötelezett tevékenység kizárólag az Észak-Dunántúli Környezetvédelmi Felügyelőségtől kapott környezetvédelmi engedély birtokában és a szükséges védőtávolságok betartásával folytatható.
- (2) Környezetalakítási követelmények
- Telken belüli út burkolatának széle a szomszédos telekhatártól legalább 2m távolságra lehet. A közút és a telekhatár közötti az előkerti és az oldalkerti sávban legalább egy sorban kétszintes (fa- és cserjebesültetést kell megvalósítani, kivéve, ahol ezt a közlekedéssbiztonság vagy a vagyonvédelem érdeke kizárja. Alapellátási tevékenységek esetén csak a parkoló-felület mentén kötelező fát telepíteni.
 - Reklámhordozó csak épülethomlokzaton, vagy kerítésen engedélyezhető.
 - Az övezetben csak kertépítészeti engedélyezési terv alapján lehet a zöldfelületeket kialakítani, felújítani.
 - A telken belüli 5 db gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni parkoló területe 4 db parkoló állásonként fásítva alakítható ki.

²⁸ Módosította a 9/2014. (VIII. 29.) önk. rendelet 3.§ (3) bekezdése

Hatályba lépés ideje:2014. szeptember 1.

²⁹ Megállapította a 9/2014. (VIII. 29.) önk. rendelet 3.§ (4) bekezdése

Hatályba lépés ideje:2014. szeptember 1.

³⁰ e tevékenységek körét a 20/2001. (II.14.) Korm. rendelet tartalmazza

- e) A parkoló-felületeket vízzáró alapon kell létesíteni. A felületkialakítás a használat intenzitásától függően, műagyag gyeprácsos is lehet.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

13.§

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetben elsősorban:

- a) ³¹Engedélyezhetőek az alábbi funkciójú építmények:

- aa) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 ab) a gazdasági funkciójú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb 2 lakás,
 ac) kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkciók és szálláshely szolgáltatás, valamint falusi turizmus létesítményei,
 ad) igazgatási, egyéb irodaépület,
 ae) üzemanyagtöltő, részletes kiegészítő környezeti vizsgálat alapján,
 af) sportépítmény,
 ag) lovarda és falusi turizmushoz tartozó állattartó épületek,
 ah) közösségi, szórakoztató, kulturális épületek³².

- b) ³³környezetterhelő, védőtávolságot igénylő lpari jellegű és nagylétszámú állattartó mezőgazdasági tevékenységet szolgáló építmények nem helyezhetőek el.

- (2) ³⁴Az építési övezetre vonatkozó határértékek:

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások			építményekre vonatkozó előírások		
	legkisebb telek-			kötelező	legkisebb		legnagyobb		
Gksz	terület m ²	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
Gksz-1	5000	50		SZ	K,10	25	30	10,5	
Gksz-2	1500	30	-	SZ	K, 5	25	35	6,0	0,5
Gksz-3	2000	30	-	SZ	K, 10	20	60	7,5/iroda funkció 9	1
Gksz-4	10 000	-	-	SZ	K, 5	20	60	12,5	1,35

K=kialakult

Különleges területek

14.§

- (1) A különleges területek építési övezetei az alábbiak:

1. **K-sp** jelű nagy zöldfelületet igénylő, sportolási célú különleges területek övezete,
2. **K-te** jelű temetkezési célú különleges területek övezete,
3. **K-i** idegenforgalmi területek övezete,
4. **K-em** szélkerék-erőművek övezete.

³¹ Módosította a 9/2012. (VII.30.) önk. rendelet 2.§ (1) bekezdése

³² OTÉK 31.§ (2) bekezdés alapján

³³ Módosította a 9/2012. (VII.30.) önk. rendelet 2.§ (2) bekezdése

³⁴ Módosította a 3/2012. (II. 29.) önk. rendelet 3.§-a

Hatályba lépés ideje: 2012. augusztus 29.

Hatályba lépés ideje: 2012. augusztus 29.

Hatályba lépés ideje: 2012. március 30.

(2) A **K-sp** jelű nagy zöldfelületet igénylő sportterületre vonatkozó előírások:

- a) övezetében elhelyezhetők:
- kizárólag a pihenést, testedzést szolgáló épületek, építmények, szabadidő-létesítmények (pl. lelátó, öltözőépület, szertár), továbbá a terület fenntartását szolgáló építmények,
 - sportpályák, de technikai sportok pályája nem lehet,
 - terület használatához szükséges fásított parkolók.
- b) Az övezetben az épületek szabadon álló módon, legalább 3m-es előkert megtartásával helyezendők el.
- c) Építészeti kialakításra vonatkozó előírások, a 13.§-ban, a gazdasági övezetben meghatározottak szerinti.

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások			építményekre vonatkozó előírások		
	legkisebb telek-			kötelező		legkisebb	legnagyobb		
K-sp	terület m ²	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
K-sp	5000	-	-	SZ	-	70*	10	5,5	-

* burkolt sportpályák kialakítása esetén elvi építési engedély alapján 50 %-ra csökkenthető.

(3) A **K-t** jelű temetők területeinek övezeteire vonatkozó előírások:

- a) A K-t és K-ke jelű övezetben elhelyezhetők: a temetkezés céljait szolgáló, valamint az azok kiegészítő építményei (ravatalozó, kápolna, kegyeleti hely, szerszámtároló, őrzés építményei).
- b) Az övezetben az épületek szabadon vagy oldalhatáron álló módon, legalább 3 m-es előkert megtartásával helyezendők el. Az építménymagasságtól csak kápolna létesítése esetén lehet eltérni.

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások			építményekre vonatkozó előírások		
	legkisebb telek-			kötelező		legkisebb	legnagyobb		
K-t	terület m ²	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
K-t	4000	-	-	SZ,O	3	40	15	5,0	-

- c) A temető új bővítési területén belül, a telekhatár mentén 30-30 m széles, sírhelyek számára nem igénybe vehető belső zöldsávot kell kialakítani.

(4) A **K-i** jelű idegenforgalmi területek övezete vonatkozó előírások:

- a) Az övezetben elhelyezhetők:
- kizárólag a pihenést, testedzést szolgáló épületek, építmények, szabadidő-létesítmények, továbbá a terület fenntartását szolgáló építmények,
 - kereskedelmi, szállásférőhely-szolgáltató épület, kereskedelmi,
 - szolgáltató, vendéglátó épület,
 - szolgálati lakás
 - a terület használatához szükséges fásított parkolók,
 - kizárólag a működéséhez szükséges gazdasági célú épület (pl. állattartó épület)

b) ³⁵Az övezetben az épületek, építmények szabadon álló módon, legalább 5 m-es előkert megtartásával helyezendők el.

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások			építményekre vonatkozó előírások		
	legkisebb telek-			kötelező		legkisebb	legnagyobb		
K-i	terület m ²	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
K-i1	5000	30	-	SZ	10	75*	10	5,5	0,02
K-i2	2500	20	-	SZ	5	65	10	5,5	0,02
K-i3	3000	30	K	SZ	5	55	30	7,5	0,9

c) ³⁶A K-i3 jelű építési övezetben:

ca) A szabadtéri medencék, vízfelületek területe 50%-san beszámítható a minimálisan kialakítható zöldfelület mértékébe.

cb) Az övezeten belül, a szabadtéri manipulációs területeket, utakat, parkoló felületeket burkolni kell a domborzati adottságok, a vízerózióknak való kitétség miatt. A rendezett terep kialakításához szükséges rézsűk, bevágások növényvel telepítetten alakítandók ki.

cc) A terepszint alatti beépítés nem haladhatja meg a terepszint feletti beépítés mértékét.

cd) A létesítmények számára részleges közműellátás biztosítandó. Energia geotermikus módon, nap és szélenergia felhasználásával is szolgáltatható. A szennyvizek szikkasztása tilos, a keletkező szennyvizek zárt, korszerű, szakszerű kistisztító művel kezelhetők.

(5) A **K-em** szélkerék-erőművek övezete vonatkozó előírások:

a) Az övezetben elhelyezhetők:

- kizárólag a szélkerék-erőművek és a karbantartásukhoz, működtetésükhöz szükséges építmények,

b) Az övezetben az épületek szabadon álló módon, legalább 10m-es előkert megtartásával helyezendők el.

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások			építményekre vonatkozó előírások		
	legkisebb telek-			kötelező		legkisebb	legnagyobb		
K-em	terület m ²	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
K-em	1000	-	-	SZ	10	80*	10	120	-

III. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK, ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

Zöldterületek

15.§

- (1) A zöldterületek a Szabályozási terven „Z” jellel jelölt közterületi zöldfelületek: közkertek.
- (2) Az övezetben a kialakult telkek tovább nem oszthatók, a telkek összevonása engedélyezhető.
- (3) A zöldterületeken a beépítési mérték 0%,

³⁵ Módosította a 3/2012. (II. 29.) önk. rendelet 4.§ (1) bekezdése

³⁶ Megállapította a 3/2012. (II. 29.) önk. rendelet 4.§ (2) bekezdése

Hatályba lépés ideje: 2012. március 30.

Hatályba lépés ideje: 2012. március 30

- (4) Az övezetben kizárólag
 - a) a pihenést és játékot szolgáló építmények (pl.: sétaút, pihenőhely, játszótér),
 - b) köztárgyak, műtárgyak (pl.: szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút), valamint
 - c) kerti építmények (pl. pergola)helyezhetők el.
 - d) A zöldterületeken épületek nem alakíthatók ki.
- (5) A zöldterületeken elhelyezésre kerülő kerti építmények fából, felületkezelt fém (pl.. öntöttvas) termeskő és téglá felhasználásával készülhetnek.
- (6) Az övezetben az egyes telkek legalább 80 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
- (7) A zöldterületek zöldfelülettel borított területének legalább 1/4-ét háromszintű növényzet (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) alkalmazásával kell kialakítani. Egyszintű növényzet (gyepszint) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb 1/3-át boríthatja.
- (8) Új zöldterületek kialakítása, ill. meglévő zöldterületek átépítése kizárólag kertépítészeti engedélyezési terv alapján történhet.

Erdőterület

16.§

- (1) Az erdőterületek övezetébe az erdő folyamatos fenntartásának céljára szolgáló erdő művelési ágú területek tartoznak, valamint azok a nem erdő művelési ágban nyilvántartott területek, amelyek az erdőműveléshez, az erdőhasználathoz, valamint a vadgazdálkodáshoz szükséges építmények, létesítmények elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az erdőterületek a hatályos erdészeti üzemtervekkel összhangban, az építésszabályozási rendeletési célok szerint az alábbi Eg és Ev jelű övezetbe tartoznak azzal a kitételrel, hogy az esetleges építési igénybe vételkor az erdők védelméről szóló törvényben³⁷ meghatározottak a mérvadóak:
 - a) az Eg jelű övezet területei a védelmi célú erdőterületeken kívüli minden más céllal (pl. gazdasági-fatermelő-, egészségügyi-szociális-, oktatási-kutatási-) hasznosított meglévő és létesíthető új erdőterületek
 - b) az Ev jelű övezet területei a védelmi céllal hasznosítandó meglévő és létesíthető új erdőterületek.
- (3) Az **Eg** jelű erdőövezetben elhelyezhető építmények:
 - a) az erdő rendeltetésének megfelelő termelő-szolgáltató tevékenységeket kiszolgáló építmények (pl. farakodó építményei, erdészház, vadászház, állatetető),
 - b) az erdei turizmust szolgáló építmények (jellemzően turistaút, erdei pihenő, tűzrakó, esőbeálló, kilátó).
- (4) Az **Ev** jelű övezet területei a védelmi céllal hasznosítandó meglévő és létesíthető új erdőterületek. Az **Ev** jelű védelmi célú erdők övezetében elhelyezhető építmények a máshol és másként nem létesíthető:
 - a) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak,
 - b) a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények,
 - c) a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak.
- (5) Az erdőgazdasági övezetben minden engedélyköteles építési munka, területhasználat-módosítás csak az erdők védelmével, létesítésével, kezelésével, használatával összefüggő országos hatályú jogszabályok³⁸ és elvi építési engedély alapján történhet.

³⁷ Evt.) 15. § (1) és a 16. § (1) és Evt. 10. §-ához kapcsolódó Vhr. 7, 8, 9, 10 szakaszai

³⁸ Evt.) 15. § (1) és a 16. § (1) és Evt. 10. §-ához kapcsolódó Vhr. 7, 8, 9, 10 szakaszai

(6) Az üzemtervezett erdők fenntartásáról és kezeléséről az érvényes erdészeti üzemterv rendelkezik.

(7) Az erdőövezetek előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	A kialakítható telek mérete*		Épület elhelyezésére igénybe vehető legkisebb telek* (ha)		Beépítettség %		Szinterületi mutató	Legkisebb zöldfelület (%)	Beültetési kötelezettség (%)	A megengedett legnagyobb építmény magasság (m)
	legkisebb (m ²)	legnagyobb (m ²)	területe (m ²)	szélessége (m)	terepszint					
					alatt**	felett				
Eg	-	-	100.000	-	0,3	0,3	-	98	95	5,5
Ev	-	-	-	-	-	-	-	98	95	-

* az Elvi Építési Engedélyben meghatározható

**a terepszint alatti beépítés kizárólag a terepszint feletti beépítés alatt, a megengedett beépítési százalékuknak megfelelően, egy szintben létesülhet

Mezőgazdasági területek

17.§

- (1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás (a továbbiakban: mezőgazdasági hasznosítás) építményei helyezhetők el.
- (2) A mezőgazdasági övezetekre vonatkozó általános előírások:
 - a) A mezőgazdasági övezetekben lakás csak a gazdasági tevékenység folytatásához is alkalmas funkciójú tanya (lakóépület+gazdasági épület) részeként helyezhető el. Tanya építése esetén a lakóépület alapterülete az országos érvényű jogszabályoknak megfelelően nem haladhatja meg a megengedett beépítettségnek a felét.
 - b) A szabályozási tervben mezőgazdasági övezetbe sorolt, de az ingatlan-nyilvántartásban erdőművelési ágban nyilvántartott, illetve az erdőtvény hatálya alá tartozó 1500 m²-t meghaladó terület nagyságú telek az erdészeti hatóság hozzájárulásától függően a védelmi célú erdőövezetre vonatkozó előírások szerint hasznosítható.
- (3) A mezőgazdasági terület az SZT-n jelölteknek megfelelően az alábbi övezetekre tagolódik:
 - a) az Má-á jelű általános mezőgazdasági övezet, ahol az üzemszerű szántóföldi művelés a jellemző,
 - b) az Má-em szélkerék-erőművek elhelyezésére szánt általános mezőgazdasági övezete, amelyek a szélerőművek szempontjából megvizsgálandó területek, illetve ahol a szélkerekek biztonságos üzemeltetése érdekében az építés korlátozott,
 - c) az Mk jelű kertövezet, ahol a szőlő- és kertművelés a jellemző.
- (4) Az Má-á jelű övezetben jellemzően elhelyezhető építmények:
 - a) a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás) szükséges gazdasági építmények (jellemzően állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavitók, trágyatárolók),
 - b) a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kint-lakáshoz” szükséges lakóépület.
- (5) Az Má-em jelű övezetben elhelyezhető építmények:
 - a) a szélerőművek létesítményei a következők szerint:

- A szélérőművek teljes magassága³⁹ legfeljebb 150 m lehet,
 - A szélérőművek számára tornyonként igénybe vehető terület legfeljebb 2500 m² lehet a hozzájuk vezető utat nem számítva⁴⁰.
 - A szélérőművek helykijelölésénél a terület régészeti érintettségét vizsgálni kell. A régészeti lelőhelyeket a beruházással el kell kerülni. Amennyiben ez nem lehetséges, úgy a régészeti lelőhelyek védelmével kapcsolatos külön jogszabályok szerint kell eljárni.
 - A mezőgazdasági tábláknak a szélérőműveket megközelítő utakkal történő szétszabdalását el kell kerülni. A nem táblahatáron vezetett utak nyomvonalának kiválasztását meg kell indokolni. Kellő indoklás hiányában az építési hatóság az engedélyt megtagadhatja.
 - A szélérőművek helykijelölésénél figyelembe kell venni az Antenna Hungária Répcelak-Sopron mikrohullámú hálózatának (ezt nem tudom érint-e minket), továbbá az M9 gyorsforgalmi út tervezett nyomvonalát és az ebből következő korlátozásokat.
 - az utak és közművezetékektől a szélkerék teljes magasságát, azaz a dőléstávolságot biztosítani kell.
- b) a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás) szükséges gazdasági építmények (terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavitók, trágyatárolók) a szélérőművek zaj- és rezgésterhelésétől függően (munkahelyi zaj- és rezgésvédelem),
- c) az esetleg zavaró mértékű zaj- és rezgésterhelés miatt állattartó épület és lakóépület nem helyezhető el.
- (6) Az Mk jelű övezetben elhelyezhető építmények:
- a) a szőlő- és gyümölcsstermesztéshez, kertműveléshez szükséges építmények (jellemzően pince, préház, gyümölcs- és szerszámtárolók, egyéb terménytárolók),
 - b) az övezetben lakóépület és állattartó épület nem helyezhető el,
 - c) telekösszevonás a szomszédos telkek esetén legfeljebb 50 m kialakuló közterületi telekszélességig engedélyezhető,
 - d) az épületek elhelyezése a következők figyelembevételével történhet:
 - ha a földrészlet szélessége meghaladja a 4 m-t, az épület az északi telekhatárra helyezendő,
 - a 4 m keskenyebb telkek esetén az épület ikresen, a közös telekhatárra épülhet,
 - az épület az úttengelytől legalább 10 m-re telepíthető,
 - a szomszédos telkek beépítésénél az épületek sarkai között mért legkisebb távolság 6 m-nél kisebb nem lehet,
 - az épület szélessége 6 méternél szélesebb nem lehet, mélysége a telek hosszirányában maximum 8 méter lehet,
 - tilos az építés a szabályozási terven jelölt sávban.

(7) A mezőgazdasági övezetek előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Az övezet			A telek			Az épület
Sajátos terület	Övezeti terület	A beépítés	A kialakítható	Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb	A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint*	Megengedett legnagyobb

³⁹ a szélkerék teljes magassága, az oszlop és a felfelé mutató forgószárny együtt.

⁴⁰ a szélkerék telepítésére alkalmas terület egészéből csak a műtárgyak által elfoglalt és üzemeltetésükhöz szükséges és használt területet kell művelés alól kivonni.

			új telek mérete (m ²)		területe (m ²)		szélesség (m)		felett (%)		alatt (%)		építmény-magassága (m)	
			legkisebb	legnagyobb	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)
Általános mg-i övezet	Má-á	SZ	5.000	-	200.000	200.000	50	50	0,3	0,3	-	-	5,5	4,5+5,5
Szélkerék-erőművek általános mg-i övezete	Má-em	SZ	-	-	200.000	-	50	-	0,3	-	0,3	-	4,5	-
Kertövezet	Mk	SZ	1500	-	850	-	12	-	3	-	3	-	4,0	-

(8) ⁴¹

(9) A mezőgazdasági övezetekben lakás csak a gazdasági tevékenység folytatásához is alkalmas funkciójú tanya (lakóépület+gazdasági épület) részeként helyezhető el. Tanya építése esetén a lakóépület alapterülete az országos érvényű jogszabályoknak megfelelően nem haladhatja meg a megengedett beépítettségnek a felét. Egy telken legfeljebb két lakás helyezhető el.

(10) A mezőgazdasági övezetekben építhető egy-egy épület max. szintterülete 200 m² lehet, kivéve, ha a területhasználatnak megfelelő technológia ennél nagyobb szintterületű építmény létesítését indokolja és az előírásoktól való eltérést az elvi építési engedély, a környezet- és a látványvédelem érdekeit biztosítva megengedi.

(11) A nyeregtetős vagy kontyolt nyeregtetős épület tetőhajlásszöge 30°-40° között lehet.

Vízgazdálkodási terület

18.§

(1) A vízgazdálkodással összefüggő övezetekbe tartoznak:

- a felszíni vízvezető rendszer fő elemei, a közcélú nyílt csatornák medre,
- a vízmedrek parti sávja a szabályozási tervben vagy a HÉSZ előírásai szerint vízgazdálkodási területként szabályozott szélességben,⁴²

⁴¹ Hatályon kívül helyezte a 9/2012. (VII.30.) önk. rendelet 3.§-a Hatályon kívül helyezés ideje: 2012. augusztus 29.

- c) vízmű-létesítmények (kút, víztároló medence) és azok körülkerített védőterületei.
- (2) A vízgazdálkodási övezetekben a meder partja mentén a karbantartási munkálatok elvégezhetsége érdekében az egyéb jogszabályban előírt szélességű biztonsági sávokat szabadon, kerítés és egyéb építménytől mentesen kell hagyni.
- (3) A területen építményt elhelyezni, jelentős földmunkát végezni, művelési ágat változtatni vízjogi engedély birtokában, a vonatkozó rendelkezések előírásainak megfelelően, valamint az alábbiak figyelembe vételével csak úgy szabad, hogy a beavatkozás:
- a biztonságos felszíni vízvezetést ne veszélyeztesse, illetve szolgálja,
 - segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakokra való visszatartását,
 - biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását⁴³.

IV. KÖZLEKEDÉSI- ÉS, KÖZMŰLÉTESÍTMÉNYEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

Közlekedési és közmű területek

19.§

- (1) A közlekedési területek a meglévő és tervezett (szabályozott) közút és vasút területek, ill. a hozzá csatlakozó közlekedésüzemi létesítmény területével együtt.
- (2) A közúti közlekedési területeken a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl csak a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények (pl.: várakozó helyiség, forgalomirányító helyiség) és legfeljebb A/2 méretű reklámpítmények helyezhetők el a forgalom biztonságának figyelembevételével valamint az út kezelőjének hozzájárulásával.
- (3) A közúthálózat elemei számára az alábbi szabályozási szélességű területeket kell biztosítani:
- A 84 sz. meglévő másodrendű főút: meglévő szabályozási szélességnek megfelelően 16 és 40 m között változó,
 - , A 8628 j. összekötő út korrekciós szakaszának térségében 40 m, a vasúti híd környezetében 40-60 m,
 - Országos mellékút: 8627, 8628 j. összekötő út: meglévő szabályozási szélességnek megfelelően 16-56 m között változó,
 - Külterületi feltáró út: 12 m, az Mk övezet területén legalább 6 m szabályozási szélességet biztosítani kell. Új építés (épület, kerítés, támfal) esetén Külterületi feltáró útnál az út tengelyétől mért legalább 15-15m, az Mk övezet területén 10-10 m távolságot szabadon kell hagyni.
 - Beépítésre szánt területek új lakó- és kiszolgáló útjainak legkisebb szélessége 12-16 m, beépítési kötöttségek esetén min 8 m.
 - A kialakult, földhivatali nyilvántartásban szereplő szabályozási szélességek megtartandók.

⁴² 46/1999. (III. 18.) Korm. rendelet

⁴³ Területet felhasználni csak úgy szabad, hogy az életközösségek természetes folyamatai és viszonyai, a biológiai sokféleség ne károsodjanak, illetve a természeti értékek ne legyenek veszélyeztetve. A felszíni vizek mederrendezésénél a természetes vízparti vegetációt, a természetes élőhelyek védelmét a kivitelezés és a végleges területfelhasználás során egyaránt biztosítani kell. A mederrendezés csak tájrehabilitációs terv alapján, azzal megalapozott vízjogi engedély szerint történhet.

g) A beépítésre nem szánt területeken az országos közutak védőterületén belül létesítményt elhelyezni csak a közút kezelőjének hozzájárulásával és a közúti hatóság engedélyével szabad.

- országos főút esetén az úttengelytől mért 100-100 m,
- országos mellékút esetén az úttengelytől mért 50-50 m.

(4) Járművek elhelyezése

- a) A meglévő közintézmények (pl.: iskola, templom, polgármesteri hivatal, temető) parkoló igénye közterületen alakítandó ki, amennyiben nem biztosíthatók telken belül a szükséges parkolók.
- b) Kerékpártárolót kell elhelyezni a településközpont vegyes terület közterületi szakaszán, és a temető mellett.

(5) A "Szabályozási terv"-en jelölt útvonalak és lakóutcák mentén a közlekedésbiztonsági szabályok figyelembevételével kétoldali fasor telepítése, a meglévő hiányos fasorok kiegészítése kötelező. A fasorok legfeljebb 8 m töltávolsággal, azonos korú és fajú egyedekből, előnevelt faiskolai útsorfákból alakítandók ki.

(6) A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika és a forgalombiztonság figyelembevételével.

Közművek létesítményei⁴⁴

20.§

- (1) A meglévő közművek, hírközlési létesítmények egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, szabványos keresztezés kiépítésekor annak – szükség esetén – egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell. A kiváltandó feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat a földben.
- (2) Azoknál az ingatlanoknál, amelyek a közcsatorna hálózat megépülte után arra nem kapcsolódnak rá, a szennyvizet ellenőrzött zárt szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt, engedéllyel rendelkező leürítőhelyre szállítani⁴⁵. A közcsatornahálózat megléte esetén építési engedély a hálózatra való rákötés feltételével adható meg.
- (3) Vállalkozási, gazdasági területről, lakótelkeken engedélyezett vállalkozások esetén is, a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni. Az előírt minőségtől eltérő szennyvizet a közcsatornába vezetés előtt a keletkezés helyén (a létesítmény telkén) a megengedett szennyezettség mértékéig elő kell tisztítani.
- (4) A 20 db, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlenül a zöldfelületre. Ezeknél nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vízjogi létesítési engedéllyel vezethető a csatornahálózatba, illetve a nyílt árkokba.
- (5) Az egyes telkek gázellátása középnyomású hálózatról létesült bekötéssel történik, ezért helyi egyedi nyomáscsökkentő elhelyezése szükséges, amelyet telkeken belül, a zöldsávba, az előkertben növényzettel takartan kell elhelyezni. (Ha továbbtervezés során a nyomáscsökkentőt az épület falára szeretnék elhelyezni, akkor csak alárendeltebb homlokfalra történő elhelyezés engedélyezhető.)
- (6) A vízhálózaton föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni, a 100 méteres megközelítési távolságok figyelembevételével.

⁴⁴ OTÉK és az ágazati szabványok betartandók

⁴⁵ A környezetterhelési díjról szóló 2003. évi LXXXIX. Tv 11. § szerint talajterhelési díjfizetési kötelezettség azt a kibocsátót terheli, aki a műszakilag rendelkezésre álló közcsatornára nem köt rá.

- (7) Az elválasztott rendszerű csapadékvíz-elvezető hálózatot a településrészen kialakult állapotnak megfelelően nyílt vagy fedett árok, illetve zárt csatornaként kell kialakítani.
- (8) A kifeszültségű villamos és a hírközlési vezetékeket és kábel TV hálózatokat meglévő, felújításra kerülő hálózatokon és az új beépítésre szánt területeken földfeletti vezetés esetén a közös oszlopsoron kell vezetni.
- (9) Közszolgálati (6 m-t meghaladó magasságban elhelyezendő) hírközlési építmény (antennatorony) csak építési engedéllyel helyezhető el. Meglévő, vagy tervezett lakóterületet 200 m-en belül megközelítő mobil rádiótelefon bázisállomás (antennatorony és elektrotechnikai berendezéseket tartalmazó konténer) elhelyezése településképi és esztétikai szempontból nem engedélyezhető.

V. KÖRNYEZETVÉDELEM

Föld- és talajvédelem

21.§

- (1) A termőföldön történő építési engedélyköteles változtatások esetén az építési engedélyeztetési eljárásba a talajvédelmi hatóságot is be kell vonni. Az építési engedélyezési tervben külön munkarészben kell foglalkozni a területen található humuszvagyon védelmével, a letermelés, a deponálás és a felhasználás módjával.
- (2) A bármely építési munka során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni.
- (3) A földmozgatással járó munkavégzések során:
 - a) A felső humuszos réteget külön kell letermelni és deponálni.
 - b) A földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során a külön tárolt humuszos szintet a kiporzás ellen védeni kell (takarással, füvesítéssel, nedvesítéssel).
 - c) Az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt helyben kell legfelső réteggé elteríteni.
 - d) A feleslegben maradó humuszos feltalajt a területről elszállítani csak a talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján szabad.
- (4) Fertőzött, szennyezett talajú területet felhasználni csak a jogszabályban előírt mentesítést követően szabad.
- (5) Építési munkát csak úgy lehet végezni, építményt csak úgy lehet használni, hogy a keletkező szennyező anyagok ne kerülhessenek a talajba. A talaj szennyezésével járó környezetkárosítás egyéb jogszabályban meghatározott büntetőeljárást von maga után.
- (6) A mezőgazdasági területek területfeltöltéssel járó tereprendezéséhez csak bevizsgált, nem talajidegen anyag használható.
- (7) A telkek terepfelszíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a területen lévő talaj erózióvédelme, a rézsűk állékonysága és a felszíni vizek elvezetése a telkek területén belül rendezetten biztosítható legyen.
- (8) A területen 1,5 m-nél magasabb támfal csak a látványvédelem biztosítása (pl.: telepített növényvel történő takarás) esetén létesíthető.
- (9) A területen talajszennyezést okozó gazdasági tevékenység nem végezhető.
- (10) A vízmedrek feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, a vízmedrek természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, építési tevékenység nem folytatható.

Levegőtisztaság-védelem

22.§

- (1) Sopronkövesd a 10. számú légszennyezettségi zónába tartozik⁴⁶. Szennyezőanyag-kibocsátás csak a levegőtisztaság-védelmi zóna előírásainak, illetve határértékeinek megfelelően történhet.
- (2) A levegő tisztaságának védelme érdekében semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó szennyezéssel járó
 - a) tevékenységet folytatni,
 - b) új építményt elhelyezni, illetve meglévő rendeltetési módot kedvezőtlenül megváltoztatni nem szabad.
- (3) A területen, meglévő védendő területhasználatot (pl. lakóterület, egészségügyi, vendéglátó létesítmény) zavaró, bűzzel járó tevékenység (pl. nagylétszámú állattartás) nem folytatható. Meglévő létesítmény tevékenysége korlátozható, vagy betiltható, amennyiben a közegészségügyi hatóság az onnan származó bűzt a lakosság számára zavarónak minősíti.
- (4) A területen olyan anyagot, amely légmozgás révén levegőbe kerülhet, diffúz légszennyezést okozhat, csak takartan (megfelelően lefedve, elzárva) szabad tárolni, illetve szállítani (mozgatni).
- (5) A zavaró mértékű légszennyező környezeti emisszióval járó, szagos-bűzös létesítmények körül a szennyező építménytől a közegészségügyi-, a környezetvédelmi hatóság előírásai szerint meghatározott védőtávolságot kell biztosítani. A védőtávolságon belüli védőterületen állandó lakás céljára alkalmas, vagy élelmiszer- és gyógyszergyártással, tárolással összefüggő új létesítmény nem helyezhető el. A zavaró környezeti hatások mérséklését eredményező technológiai változtatások esetén, vagy környezeti hatáselemzést tartalmazó szakértői anyagokra alapozva a védőtávolságok mértéke a szakhatóságok és az építéshatóság hozzájárulásával módosulhat.
- (6) A védőtávolságok mértéke a zavaró környezeti hatások mérséklését eredményező változtatások esetén, vagy környezeti hatáselemzést tartalmazó szakértői anyagokra alapozva a szakhatóságok véleményét is figyelembe véve az I. fokú környezetvédelmi hatóság által határozatban környezetvédelmi engedély alapján módosulhat.

Felszíni- és felszín alatti vizek védelme

23.§

- (1) A terület a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolása szerint érzékeny kategóriába tartozik⁴⁷. A területen a vízfolyások, a felszíni, illetve felszín alatti vizek védelme érdekében, a vizek szennyeződését, illetve a vízmedrek nem kívánatos feltöltődését, vagy lefedését eredményező építési munka a területen nem folytatható.
- (2) A felszíni vízelvezető rendszert a beépítésre szánt területeken a közhasználatú terület kialakításának részeként, a beépítésre nem szánt területeken az azokat feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak megfelelően kell megvalósítani. A felszíni vizek elvezetésének módját - legalább az együttesen kezelendő területekre kiterjedően, a terep rendezésére, a felszíni és szivárgó rendszer kialakítására, valamint a növénytelepítésre vonatkozó kertépítészeti tervek alapján kell meghatározni.
- (3) A vonatkozó jogszabályi előírások értelmében a befogadóba a csapadékvíz csak tisztán vagy a vízjogi engedélyben előírt minőségben kerülhet. A szennyeződésmentes csapadékvíz a létesítmények zöldfelületein elszivárogtatható, vagy közvetlenül a befogadóba vezethető.
- (4) A szennyvízközmű-hálózattal még el nem látott területen a közműhálózat kiépítéséig a zárt és szivárgásmentes közműpótló használata kötelező. A területen közműpótló berendezés csak az illetékes

⁴⁶ A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló rendelet meghatározása szerint

⁴⁷ 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerint

szakhatóságok által meghatározott időre, a csatornahálózat kiépítéséig, illetve a hálózatra rákötés megvalósíthatóságáig alakítható ki.

- (5) Az új beépítésre szánt területek csak a szennyvízcsatorna-hálózat teljes körű kiépítése mellett hasznosíthatók. Kiépített szennyvízhálózat esetén építés csak a létesítmények szennyvízbekötése esetén engedélyezhető. A szennyvízcsatorna-hálózattal csak gazdaságtalanul elérhető külterületi beépítésre szánt területen a fentiekben meghatározott kialakítású közműpótló vagy a hatóságok által engedélyezett egyedi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható a szennyvizek környezetkímélő ártalmatlanítására
- (6) A területen a tisztított és a tisztítatlan szennyvíz szikkasztása egyaránt tilos.
- (7) Terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, illetve a kialakult természetes viszonyok károsan nem befolyásolhatók. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés esetén a felszín alatti talajvíz szakszerű elvezetéséről (drén csövek) gondoskodni kell.
- (8) A természetes vizek védelme érdekében folyamatosan biztosítani kell az ökológiai egyensúly környezeti feltételeit.⁴⁸ A természetes vizek környezetében a védőtávolságok, pufferzónák kijelölésére és azokra vonatkozó előírások meghatározására tájrehabilitációs tervet kell készíteni.
- (9) A felszíni vízfolyások medrének megváltoztatása, vízének hasznosítása magánterületen (elterelés, kikövezés, felduzzasztás, vízhez kötődő állattartás) csak az illetékes hatóságok által engedélyezett esetekben, környezetrendezési tervvel megalapozott vízjogi engedély alapján lehetséges.

Egyéb környezetvédelmi követelmények

24.§

Zaj- és rezgés elleni védelem

- (1) Bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó funkció, területhasználat csak abban az esetben megengedett, ha az általa okozott üzemi eredetű környezeti zaj, illetve rezgésterhelés mértéke a hatályos jogszabályban, illetve a település helyi zajvédelmi rendeletében az adott területhasználatú területre, az adott létesítmények körére megállapított határértékeket nem haladja meg.
- (2) A közlekedési eredetű zaj- és rezgésterhelés ellen védendő „laza beépítésű falusias lakóterületek” és vegyes területek megengedett zajterhelési határértékei a vonatkozó jogszabály szerint átmenő forgalom nélküli kiszolgáló út mellett 55/45 dB nappal/éjjel értékek, gyűjtőút, bekötőút mellett 60/50 dB nappal/éjjel értékek.
- (3) Az üzemi eredetű zaj megengedett zajterhelési határértékei „laza beépítésű falusias lakóterületek” és vegyes területek esetén 50/40 dB nappal/éjjel értékek.

Hulladékgazdálkodás, hulladékártalmatlanítás

- (4) A területen keletkező kommunális hulladékot és azzal együtt kezelhető termelési hulladékot a szervezett hulladékgyűjtés és szállítás keretei között kell ártalmatlanítani. A szervezett szemétszállításhoz nem kapcsolódó területeken a hulladék környezetkímélő ártalmatlanításáról a tulajdonos köteles gondoskodni.
- (5) Ahol a szelektív hulladékgyűjtés feltételei biztosítottak, a háztartásokban és intézményekben keletkező hulladék szelektív gyűjtéséről, illetve tároló edényzetbe helyezéséről – kijelölt hulladékgyűjtő szigetek - a helyi rendelkezéseknek megfelelően kell gondoskodni.

⁴⁸ A természetvédelemről szóló törvény vonatkozó előírásai

- (6) Az ellenőrzött összetételű és minőségű építési (inert) törmelék csak a település igazgatási területén kívül, környezetvédelmi engedéllyel rendelkező, inert hulladék befogadására is engedélyezett hulladéklerakón, helyezhető el.
- (7) A veszélyes hulladékok gyűjtéséről, biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállítatásáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek a vonatkozó jogszabályok szerint kell gondoskodni.
- (8) A különleges kezelést igénylő lakossági hulladékok gyűjtése a szükséges hatósági engedélyek megléte esetén, a gazdasági övezetekben kialakítható lakossági hulladékudvar területén történhet.
- (9) A zöldfelületeken keletkező zöldhulladékot külön jogszabályban foglaltak szerint kell ártalmatlanítani. A zöldhulladékot a komposztálhatóság érdekében az egyéb hulladéktól elkülönítetten kell gyűjteni és tárolni, a hulladékot az újrahasznosíthatóságnak megfelelően kell kezelni. A zöldhulladék ártalmatlanítása a háztartásokban komposztálással, illetve a terv távlatában kialakuló szelektív hulladékgyűjtés és ártalmatlanítás keretei között oldható meg.⁴⁹
- (10) A területen érintett minden telektulajdonosnak gondoskodni kell arról, hogy a tulajdonán rendezetlen, engedély nélküli, illegális hulladéklerakás ne történjen. A magánterületen lévő engedély nélkül (illegálisan) lerakott hulladékok környezeti ártalom nélküli felszámolásáról (elszállítás) és az igénybe vett terület rendeltetés szerinti állapotnak megfelelő rendezéséről a tulajdonosnak kell gondoskodni.

VI. ÉRTÉKVÉDELEM

Régészeti lelőhelyek védelme⁵⁰

25.§

- (1) Minden nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő, a talajt 30 cm-nél mélyebben bolygató tevékenység esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal előzetes (szakhatósági) engedélyének beszerzése szükséges.
- (2) A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt véleményező szervként be kell vonni még a tervezés fázisában.
- (3) Minden olyan esetben, amikor lelet vagy jelenség kerül elő, a területileg illetékes múzeumot és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell.
- (4) A nagy felületeket érintő beruházások előtt a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell, amely hatásvizsgálat készítését írhatja elő.

A település műemléki védelem alatt álló területei, épületei

26.§

- (1) A műemlékek műemléki környezetének lehatárolását a szabályozási tervlap tartalmazza.
- (2) A műemléki környezetben a homlokzatarchitektúra, a színezés, a nyílászárók elhelyezése és mérete a helyi építészeti hagyományoknak megfelelően építendő ki: álló ablak, keretezés, párkány, szemöldök, fehér vagy pasztell színek és árnyalataik alkalmazása, sötét lábazat, oromfalas kialakítás. A héjazat nem készülhet műpalából, és legalább a hagyományos héjazati anyagokhoz kell igazítani (zsup, nád, cserép).

⁴⁹ A száraz zöldhulladék, illetve avar égetéséről helyi rendelet rendelkezik.

⁵⁰ Régészeti érintettség esetén a 2001. évi LXIV. törvény és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek alapján kell eljárni. A régészeti örökséget érintő egyéb kérdésekben a rendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók.

- (3) Utcai homlokzaton külső gázvezeték és nyomásszabályozó nem létesíthető. A nyomásszabályozó a kerítéslábazat takarásában, vagy az udvari homlokzaton falfülkében helyezhető el. Külső homlokzaton gázvezeték a párkány vonalában a ház homlokzatával azonos színűre mázolván vezethető. Szerelt kémény és utcai homlokzaton parapet konvektor kivezető nem létesíthető.

Építészeti örökség helyi védelmének általános szabályai

27.§

- (1) Helyi védelem alatt álló épületek azok, amelyek a község épített emlékei között meghatározó arculatteremtő erejű értékek, amelyeket önkormányzati rendelettel védetté nyilvánítottak.
- (2) A védetté nyilvánítást, vagy annak megszüntetését az önkormányzatnál bárki kezdeményezheti, ennek tartalmaznia kell:
- a védendő érték megnevezését, pontos címét, tulajdonosát, kezelőjét vagy használóját (továbbiakban tulajdonos).
 - A védetté nyilvánítás, illetve megszüntetés indoklását.
- (3) A helyi értékkel való nyilvánításról, az önkormányzat külön rendeletben dönt, amelyben meghatározza a védendő területeket és egyedi létesítményeket és a tulajdonosra, illetve az önkormányzatra háruló kötelezettségeket. A helyi értékekről az önkormányzat nyilvántartást⁵¹ vezet.
- (4) A védettségről szóló döntésről tájékoztatni kell a kezdeményezőt és a tulajdonost.
- (5) A helyi egyedi védettség fennállásának, illetve annak megszüntetésének tényét az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyezni.
- (6) Hagyományos építészeti karaktert őrző épületek azok, melyek építészeti kvalitásuk alapján helyi védelemre nem méltóak, de helytörténeti szempontból megőrzésük javasolt.

A helyi egyedi védelemre vonatkozó előírások

28.§

- (1) A helyi építészeti értékek állaga megóvandó, homlokzati megjelenése, arányrendszere, anyaghasználata, környezete védendő.
- (2) Az egyedi védelem alatt álló épületekre vonatkozó előírások:
- Felújítást, átalakítást csak az épület eredeti formavilágának megfelelően lehet engedélyezni.
 - A helyi védelem alatt álló épületek tömeg- és homlokzatalakítása az épület jellegének megfelelően megtartandó, anyaghasználatában az eredeti anyaghasználathoz kell igazodnia.
 - Épületben tetőablak csak síkban fekvően helyezhető el, az utcai homlokzaton a tetőtéri ablak nem létesíthető.
 - Az utcai homlokzaton nem helyezhető el zavaró létesítmény (pl.: parabola, klíma).
 - A védett ingatlanon új hirdetés, reklám nem helyezhető el.
 - A homlokzaton a kialakult építészeti hagyományokkal összhangban lévő párkány, tagozat megtartandó.
- (3) Védett építmény bontása csak a védelem megszüntetése után, a meglévő épület dokumentálása esetén engedélyezhető.

⁵¹ a 66/1999.(VIII. 13.) FVM rendelet 8. §-a szerint.

- (4) E rendelet függelékében szereplő helyi védelemre javasolt illetve hagyományos építészeti karaktert őrző épületek bontása a meglévő épület dokumentálása esetén engedélyezhető.
- (5) A bontási dokumentációnak ki kell térnie az épület részletes felmérésére (födém, tetőszerkezet, tűzelőberendezés, padlózat), valamint fotódokumentáció készítésére.

Táj- és természetvédelem

29.§

- (1) A természetközeli állapotú területeken (természeti terület) - az ember által csekély mértékben befolyásolt élőhelyek, tájrészletek – a területhasználat módosítása, építéssel összefüggő tevékenységek csak, a természetvédelmi szakhatóság hozzájárulásával végezhető.⁵²
- (2) A „Natura 2000” Nemzeti Park Igazgatósága által meghatározott⁵³ területeket érintő használatmódosítás és építés csak a Nemzeti Park Igazgatóságával egyeztetve a „Natura 2000” területekre vonatkozó hatályos előírások szerint történhet.⁵⁴
- (3) A területfelhasználás során biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeit, az élőhelyek kapcsolatát, az ökológiai folyosók megmaradását, területi hiányának pótlását, bekapcsolását az országos hálózatba. A 10 ha területnagyságot meghaladó ökológiai folyosóhoz tartozó területet érintő, mezőgazdasági célú jelentős változtatások a környezetvédelmi hatóság döntésétől függően környezeti hatásvizsgálat kötelesek. Az országos ökológiai hálózat területeit az Országos Területrendezési Tervet meghatározó törvény védi a terület jellegét jelentősen megváltoztató, a természetes és természet közeli élőhelyeit és azok kapcsolatait károsan befolyásoló, más célú változtatásoktól.⁵⁵
- (4) A területen különös gonddal kell óvni a természetet, kiemelten a természet közeli állapotú területeket, értékes élőhelyeket (nadasok, vízpartok és medrek). Erdőterületen kívüli, egyedi fát (növényzetet) kivágni csak rendkívül indokolt esetben, a jegyző előzetes engedélyével szabad.
- (5) A kivitelezések során a környezetminőség szempontjából értékes, meglévő növényzet megóvásáról gondoskodni kell.
- (6) A területen a megsemmisített, (kivágott) vagy elpusztult fa visszapótlásáról jelen rendelet előírásainak figyelembevételével annak kell gondoskodni, aki a növényzetet megsemmisítette, illetve ha annak személye nem ismert, akkor a visszapótlás az ingatlan tulajdonosának kötelessége.
 - b) A visszapótlásra szánt növényállomány fajtáját, a telepítés helyét és idejét a hatályos jogszabályok alapján az építésügyi hatóság - az önkormányzat környezetvédelmi tanácsadójának véleménye alapján, illetve szükség esetén szakértő (kertépítész, erdész, kertész) bevonásával - meghatározza.
 - c) A visszapótlásra szánt növényzetet lehetőség szerint az eredeti helyen vagy annak közvetlen környezetében kell telepíteni.
 - d) A pótlandó növényzetállomány nagysága engedély alapján kivágott, vagy természetes módon elpusztult fapótlás esetén annak törzsátmérőjének egyenértéke, engedély nélkül kivágott, elpusztított növényzet esetén a törzsátmérő egyenérték kétszerese, amit faiskolai előnevelt, legalább 5 cm törzsátmérőjű faegyedekkel kell pótolni. A visszapótlásra kijelölhető telepítési hely későbbi meghatározása esetén a kötelezően visszapótlandó fás növényállomány értékét mértékadó beszerzési áron a település zöldfelületeinek létesítésére, fenntartására elkülönített költségvetési keretbe be kell fizetni.

⁵² Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló kormányrendelet szerint.

⁵³ A területen tervezett Natura 2000 területek helyrajzi számos jegyzékét a II. számú függelék tartalmazza.

⁵⁵ Az Országos Ökológiai Hálózathoz tartozó területek helyrajzi számos jegyzékét a III. számú függelék tartalmazza.

- (7) A meglévő értékes növényzet védelme érdekében építési engedélyben a geodéziailag bemért helyszínrajz alapján az építési hely módosítandó, terepszint alatti beépítés esetén a védendő növényzet gyökérszínjét figyelembe kell venni, a gyökérszín által érintett területen terepszint alatti építmény nem engedélyezhető.
- (8) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál elsőbbséget kell biztosítani a fasorok, közcélú növényzetek elhelyezhetőségének, fennmaradásának is.
- (9) A zavaró mértékű légszennyező-, zajterhelő környezeti hatások elleni védekezésre, zavaró látványok takarására, illetve értékes élőhelyek összekapcsolására – megfelelő hely rendelkezésre állása esetén – többszintes telepítésű védő zöldsávot, „biofalat” kell létesíteni. „Biofal” létesítése csak táj-, illetve kertépítészeti terv alapján történhet.

VII. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

Záró rendelkezések

30.§

- (1) A jelen rendelet kihirdetése napján lép hatályba.
- (2) A rendelet jóváhagyásával egyidejűleg Sopronkövesd községi önkormányzat képviselő-testületének 8/1996. (VIII. 8.) számú rendelete Sopronkövesd község helyi építési előírásairól és egyes építési munkák engedélyezéséről, valamint a 9/1996.(VIII. 8.) sz rendelete az Agghegy építési szabályozási előírásairól, és a 5/1997 (VIII. 15.) sz rendelet a Diós álléval határolt lakó-ipari terület részletes rendezési terve hatályát veszti.
- (3) A rendelet előírásait a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Egyházi István

P.H.

Antal Istvánné

Polgármester

jegyző

VIII. FÜGGELÉK

I. Régészeti terület

nyilvántartott régészeti lelőhely és környezete:

az azonosított lelőhelyekkel érintett területek az alábbiak (lelőhelyenként a helyrajzi számok):

- 1) 068/1.
- 2) 068/1-2.
- 3) 077/9-12.
- 4) 0147/1.
- 5) 0147/2.
- 6) 192/1-2; 193; 197-198; 200; 203-205; 210; 213; 215/1-2; 216; 218; 219/1; 220/1-2; 221-222; 0134/2-8; 0150; 0157; 0158/3-5, 25-26.
- 7) 42/4; 43-44; 46; 151/2.

régészeti érdekű terület:

Mivel a nyilvántartásban szereplő lelőhelyek egy része nem lokalizálható teljes bizonyossággal, azokat a területeket, ahol ezek, továbbá a földrajzi adottságok és az adatgyűjtés során szerzett információk alapján egyéb lelőhelyek feltételezhetők:

- a lelőhelyek környezetében egy legalább 50 méteres sávot (régészeti lelőhely védősávjaként) régészeti érdekű területnek kell minősíteni,
- a középkori Kövesd falu valószínűleg – a jelenlegi fedettség miatt – még ismeretlen kiterjedésben, a belterületen, a római katolikus templom környékén helyezkedhetett el. Ezért a templom térképen jelzett környéke régészeti érdekű területnek minősül,
- Domborzati szempontból legkedvezőbb települési tulajdonságokkal a község területén keresztülfolyó Kardos-ér rendelkezik, az összes ismert lelőhely ennek közelében, a magasabb domborzati pontokon található. Ezért a Kardos-ér melléke — a már ismert régészeti lelőhelyeken kívül eső szakaszokon — 4–500 m széles sávban régészeti érdekű területnek tekintendő.

II. Építészeti értékek

Műemléki védelem alatt álló művi érték:

<i>megnevezés</i>	<i>Törzssz.</i>	<i>cím</i>	<i>hrsz</i>
Római katolikus templom	3894	Kossuth Lajos utca 81	122
Asissi Szent Ferenc-szobor	3893	Kossuth Lajos u. 81. előtt	29
Padovai Szent Antal-szobor	3892	Kossuth Lajos u. 45 . előtt	29

Műemléki környezet által érintett ingatlanok:

Római katolikus templom: 47/1, 278, 279, 284, 285, 286, 287, 42/4, 43, 42/2, 44, 41/4.

Helyi védelemre javasolt művi értékek:

<i>megnevezés</i>	<i>cím</i>	<i>hrsz</i>
Magtárak		588/4
Szent László kápolna		081/2

Hagyományos építészeti karaktert őrző épületek:

(A kulturális örökségvédelmi hivatal soproni regionális irodájának bejárása és javaslata alapján):

Kossuth Lajos utca 95, 115, 119, 125, 157, 159, 169, 175, 183, 195, 197, 199, 205, 212, 208, 198, 182, 148 (hidas, füstölő, góré, gazdasági épület), 74, 17, 59, 69, 75, 86;

Rákóczi Ferenc utca 9, 20, 30;

Jókai Mór utca 19-21, 47;

Petőfi Sándor utca 39, 9, 8, 3;

III. Táj- és természetvédelmi területekNATURA 2000 területei:

0100, 0102-0113, 0115-0129, 0200, 0205, 0314, 0317, 062, 063/1-5, 071, 081/2, 094, 096, 097/1, 098, 099, 0132; 0134/8; 0193/1-2; 0194/14-17; 0194/1-12; 0195; 0196; 0201; 0202; 0273/3-4; 0274; 0275; 0313/5; 0315/3-4; 0316; 0319/1; 0348-0355; 0356/1-2; 0357-0359;

Az Országos Ökológiai Hálózathoz tartozó területek

098-0103, 0106-0113, 0115-0118, 0120-0129, 0139, 0142/1, 2, 0143/2, 3, 0144/1-3, 0151/3-4

0273/3, 4, 0274, 0275, 0303/10, 12, 14-17, 0304, 0308-0310, 0312/2, 3, 0313/2, 5, 0315/3, 4, 0316, 0319/1, 2, 4, 5, 6, 0320/1, 2, 0321, 0322, 0323, 0324/1, 2, 0325/1, 2, 0326/1, 3, 5-10, 0328, 0329, 0331, 0334-0345, 0346/3, 4, 0,347, 0348

IV. A közúthálózat elemeinek a tervezési osztály besorolása:

- Országos másodrendű főút: 84 sz. főút (meglévő) K.IV.B
- Országos mellékút: 8627 j. összekötő út (meglévő) K.V.B, B.V.c-C, 8628 j. összekötő (meglévő) K.VI.B, B.V.c-C
- Feltáró kiszolgáló utak: földút K.VIII.C
- Egyéb kiszolgáló utak: Az összes egyéb bel-, és külterületi út. (meglévő) B.VI.d.D
- Gyalogút B.X.
- A település egyéb kiszolgáló útjainak tervezési osztály szerinti besorolása belterületen: B.VI.d.B., külterületen: K.VIII.A.

V. A növénytelepítési távolságokra vonatkozó előírások

1. A legkisebb ültetési (telepítési) távolság az ingatlan határától:

a) belterületen és kiskertes mezőgazdasági területen:

-szőlő, valamint 3 méternél magasabbra nem növegyümölcs- és egyéb bokor (élősövény) esetében 0,50 méter,

-3 méternél magasabbra nem növegyümölcs és egyéb fa esetében 1,00 méter,

-3 méternél magasabbra növegyümölcs- és egyéb fa, valamint gyümölcs- és egyéb bokor (élősövény) esetében 2,00 méter,

b) külterületen a kiskertes mezőgazdasági terület kivételével:

-gyümölcs faiskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte, ribizke- és málnabokor esetében 0,80 méter,

-minden egyéb gyümölcsbokor (mogyoró stb.) esetében 2,00 méter,

- birs, naspolya, birsalanyra oltott körtefa esetében 2,50 méter,
- törpealanyra oltott almafa, továbbá meggy-, szilva- és mandulafa esetében 3,50 méter,
- vadalanyra oltott alma- és körtefa, továbbá kajszifa esetében 4,00 méter,
- cseresznyefa esetében 5,00 méter,
- dió- és gesztenyefa, továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében 8,00 méter,

c) mezőgazdasági területen, amennyiben a szomszédos földterület kiskertes mezőgazdasági, vagy szőlő terület akkor szőlőt és gyümölcsfát a b) pontban foglalt ültetési távolságok megtartásával, egyéb bokrot, vagy fát az alábbi ültetési távolságok megtartásával lehet ültetni:

- 1 méternél magasabbra nem növény bokor (élősövény) esetében 0,80 méter,
- 2 méternél magasabbra nem növény bokor (élősövény) esetében 1,20 méter,
- 2 méternél magasabbra növény bokor (élősövény) esetében 2,00 méter,
- fa esetében 8,00 méter.

2. közút és vasút területén – szőlőtől és kiskertes mezőgazdasági területtől – minden gyümölcs- és egyéb fát, valamint bokrot, legalább 1,5 méter, 3 méternél magasabbra növény gyümölcsfát legalább 2,5 méter távolságra szabad ültetni (telepíteni).