

Győrvár Községi Önkormányzat Képviselő Testületének
8/2004.(VIII.24.) számú rendelete
Győrvár Község Helyi Építési Szabályzatáról
egységes szerkezetben a
6/2010.(VI.1.) és 7/2012. (III.27.) önkormányzati rendeletekkel

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

I. Fejezet

1.§

A Képviselő Testület ezen rendeletben Győrvár Község Helyi Építési Szabályzatát (továbbiakban: szabályzat), mellékleteivel, valamint a Belterület Szabályozási Tervlapját és a Külterület Szabályozási tervlapját (továbbiakban. szabályozási tervek) közzéteszi és kötelező alkalmazását elrendeli.

2.§

- (1) A rendelet hatálya Győrvár község (továbbiakban: a község) közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A község területén területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munkát végezni) és ezekre hatósági engedélyt adni a 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet és mellékletei (továbbiakban: OTÉK)*, valamint a helyi településrendezési eszközök (a helyi építési szabályzat és szabályozási terv) rendelkezései és egyéb vonatkozó jogszabályok szerint szabad.
- (3) Az (2) bekezdésben meghatározott hatósági engedély kiadása során az OTÉK normáitól eltérni abban az esetben lehet, ha természeti katasztrófa, természeti csapás következtében válik szükségessé az engedélyezési eljárás alá tartozó helyreállítási, illetve újjáépítési tevékenység, és csak ilyen módon valósítható meg, továbbá a központosilag kiadott többször használatos tervek alapján történik.

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

A község területének tagolása jogalkalmazási szempontból:

- (4) A község közigazgatási területe jogalkalmazási szempontból belterületre és külterületre van felosztva, a bel- és külterület jelenlegi és tervezett határát a szabályozási tervek tartalmazzák.

Szabályozási elemek

3.§

- (1) A Szabályozási Terven kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:
- a) belterület és külterület határát
 - b) a közterületet nem közterülettől elválasztó vonalat (szabályozási vonal)
 - c) a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek elválasztó vonalat
 - d) az övezeti jellemzőket
 - e) a kötelező építési vonalat
 - f) területfelhasználási módok határát
 - g) beültetési kötelezettséget jelölő vonalat.
- (2) A Szabályozási Terven irányadónak kell tekinteni:
- a) telekhatárokat.

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

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

Területfelhasználás

4.§

A község területének tagolása Szabályozási Terv szerint:

- (1) A község közigazgatási területe építési szempontból beépítésre szánt területre és beépítésre nem szánt területre van felosztva.
- (2) Az igazgatási terület
- a) beépítésre szánt területeit az építéshasználatuk általános jellege, valamint sajátos építéshasználatuk szerint:
 - 1. lakóterület:
 - 1.1 falusias Lf jelű
 - 2. vegyes terület Vt jelű
 - 2.1. településközponti vegyes
 - 3. gazdasági terület: Gksz jelű
 - 3.1. kereskedelmi, szolgáltató terület
 - 4. különleges terület K-T jelű
 - 4.1. temető
 - b) beépítésre nem szánt területeit:
 - 1. közlekedési és közmű terület

1.1. közúti közlekedési terület	
1.2. kötöttpályás vasúti közlekedési terület	KÖk jelű
1.3. közmű terület	KM jelű
2. zöldterület.	
2.2 zöldterületi közpark, közkert	Z-Kp; Z-Kk jelű
2.3 sport terület	Z-S jelű
3. erdőterület	
3.1 gazdasági célú	Eg jelű
3.2 turisztikai erdő	Ee jelű
4. mezőgazdasági terület:	
4.1 általános	Má jelű
4.2 farm	Mf jelű
4.3 kertes	Mk jelű
5. Vízgazdálkodási terület	V, V-I jelű
6. Különleges terület	
6.1 szabadidős terület	Ksz jelű ¹
területfelhasználási egységbe sorolja.	

Építési övezetek általános előírásai

5.§

- (1) A Szabályozási Terv a beépítésre szánt területfelhasználási egységeket a beépítési mód, telkek beépíthetősége, megengedett építménymagasság, előkert előírt mérete, telkek előírt mérete figyelembe vételével építési övezetekbe sorolja.
- (2) Minden telkekre és területre a Szabályozási Terven jelölt területfelhasználási, építési övezeti vagy övezeti besoroláshoz tartozó beépítési és telekalakítási szabályokat kell alkalmazni, a terület jelenlegi használatától, belterületi, vagy külterületi fekvésétől függetlenül.
- (3) Bányászati tevékenységet csak az országos előírásokkal, a szabályozási tervvel és helyi építési szabályzattal összhangban, a helyi önkormányzat szakhatóságként való egyedi elbírálása alapján lehet végezni.
- (4) A természetes terepfelszín homlokzatsíkban történő 0,5m-t meghaladó feltöltését az építménymagasságba be kell számítani.
- (5) Állattartó épület építésének tervezésénél és engedélyezési eljárásánál az állattartásról szóló önkormányzati rendeletben megfogalmazott külön feltételrendszer meglétét is vizsgálni kell.

¹ Módosítva a 6/2010. (VI.1.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2010. július 1-től.

Közterület alakításra vonatkozó általános szabályok

6.§

- (1) A település közforgalomnak megnyitott közlekedési, közmű, zöldterületei a település közterületeit alkotják.
- (2) A település közterületein elhelyezhető:
 - a) hirdető (reklám) berendezés,
 - b) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhelyek és tartozékaik),
 - c) köztisztasággal kapcsolatos építmények,
 - d) szobor, díszkút, szakrális emlék,
 - e) távbeszélőfülke
 - f) szelektív hulladékgyűjtő sziget
 - g) zöldterület e rendelet 23.§ szerinti építményei.
- (3) A műemléki és helyi védelem alatt álló területen, csak a környezet arculatához illeszkedő, esztétikus hirdető-berendezés, egyéb reklámhordozó, tájékoztató (információs) rendszer köztisztasági eszköz, stb. a vonatkozó hatályos rendelkezések keretei között - az erre vonatkozó helyi rendelet hatálybalépéséig - környezetvizsgálat és egységes koncepció alapján helyezhető el.
- (4) A műemléki és helyi védelem alatt álló építmények telkén és a hozzájuk tartozó közterületszakaszon az A1-es ívméretet (840x597mm) meghaladó méretű reklámfelület, reklámhordozó- ún. „óriás reklám”- nem helyezhető el, kivéve a kulturális rendezvényt, műsort hirdető plakátot ideiglenes jelleggel.
- (5) Közterületen csak a környezet arculatához illeszkedő, esztétikus utcabútor és egyéb köztárgy csak a közvetlen környezetet is magába foglaló vizsgálat alapján, az illetékes szakhatóságok egyetértésével helyezhető el, a vonatkozó egyéb hatályos rendelkezések keretei között.
- (6) Az újonnan kialakításra kerülő közlekedési- és közműterületeken, valamint zöldterületeken az üzembe helyezés csak a - kertészeti terv alapján megvalósuló - növényültetési kötelezettség teljesítését követően engedélyezhető.
- (7) A közterületeket csak a használat érdekében legszükségesebb nagyságú burkolt felületekkel szabad ellátni. A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák zöldfelületként kell kialakítani.
- (8) A hulladékgyűjtő szigetet a településkép zavarása nélkül, műemléki környezeten kívül, növényzettel takarva a lehet elhelyezni.

II. Fejezet

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

7.§

Általános előírások.

- (1) Épület a közterületek kivételével csak építési telken helyezhető el.
- (2) Minden építési telek és közút között általában csak egy járműközlekedésre alkalmas kapcsolat létesíthető, legfeljebb 6,5 m szélességben. Amennyiben a telken elhelyezett funkció személy és teher forgalmának elválasztása azt indokoltá teszi, legfeljebb két kapcsolat létesíthető.
- (3) A területen épület akkor helyezhető el, ill. építési és használatbavételi engedély akkor adható, ha a tervezett épület az OTÉK és egyéb jogszabályok előírásainak megfelel, továbbá:
 - a) építmény eleget tesz az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak,
 - b) teljes közművesítettség² biztosítható,
 - c) kialakult jellegzetes területfelhasználatot, a táji és természeti értékeket nem károsítja, továbbá a felszíni és felszín alatti vizek védelmére vonatkozó szakhatósági előírásoknak megfelel.Ezen előírásokat meglévő épületek, építmények építése, átalakítása, bővítése, korszerűsítése, használati módjának megváltozásakor is alkalmazni kell.
- (4) Valamennyi építési övezetben, illetőleg övezetben elhelyezhető az OTÉK 32.§-ban rögzítettek.
- (5) Állattartásra szolgáló építmény, vagy helyiség csak azokon az övezetekben és olyan célra létesíthető, ahogy az önkormányzat állattartási rendelete azt megengedi.
- (6) A telekre előírt zöldfelület kialakítása, növényzet telepítése, véderdő telepítése a használatba vételi engedély megadásának feltétele.

8.§

Telekalakítás szabályai:

- (1) A szabályozási vonal változásával érintett telkek esetében kötelező telket alakítani, legkésőbb az ingatlant érintő építéssel vagy rendeltetésváltással egyidejűleg. A telek közterületté váló része a közterületi, a beépítésre szánt területhez csatolt rész pedig az ennek megfelelő övezeti besorolást kapja.
- (2) A telekalakítás során az érintett telkek mindegyikének gépjármű-közlekedésre alkalmas közúthoz vagy közforgalom elől el nem zártmagánúthoz kell csatlakoznia.
- (3) A meglévő telkek méretei a már kialakult tömbökben eltérhetnek az egyes építési övezetekben előírt telek méreteitől, de új telket alakítani, telket megosztani csak az építési övezetben előírt minimális telekméretnek megfelelően lehet.
- (4) A szabályozási tervben javasolt telekalakítások, telekosztások irányadó jellegűek, a kedvezőbb telekszerkezet, telekméret kialakulásának eszközei.
- (5) A szabályozási terven nem szereplő telekalakítások csak akkor engedélyezhetők, ha az érintett telkek területe, és beépítési mutatói (beépítettség mértéke, zöldfelületi fedettség) telekalakítás után is megfelelnek az övezeti előírásoknak.

² Az OTÉK 8.§ (2) a). pont alapján a jövőbeni kiépítettséget vettük figyelembe, a szennyvíz-elvezetés kiépítésig zárt, szivárgás mentes tárolásról, rendszeres ürítésről, ellenőrzött elszállításról kell gondoskodni.

- (6) Telekegyesítés, telekhatár rendezés abban az esetben is engedélyezhető ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete nem felel meg az övezeti előírásoknak, de a telekhatárok megváltoztatása az előírt méretekhez közelít, vagy azoknak megfelel.
- (7) Telekcsoporthoz újraosztás esetén, illetve ha a telekalakítás során legalább 6 új építési telek keletkezik telekalakítási tervet kell készíteni. Telekalakítás csak jogerős telekalakítási engedély alapján végezhető. A telekalakítás feltételeként az építésügyi hatóság, külön megállapodás alapján a telekalakítás kezdeményezőjét az utak és közművek létesítésére, vagy a létesítés költségeinek viselésére kötelezheti.
- (8) A beépítésre szánt terület céljára kijelölt telek újraosztásánál a telkeket egyesíteni kell, az egyesített földrészekből ki kell venni a közlekedésre szánt területeket, majd a fennmaradt területet a területre vonatkozó előírásoknak megfelelő telkekre kell felosztani.
- (9) Az építési telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani akkor lehet, ha a magánút – az erről szóló külön szerződésben foglaltak keretei között – közforgalom céljára megnyitott területként és a közterületekre vonatkozó rendelkezések szerint kerül kialakításra, önálló helyrajzi számmal és művelési ága „út” megjelöléssel.
- (10) A 16,0 m-es, vagy szélesebb, tervezett új közlekedési közterületek nyomvonala a terven ábrázolt úttengelytől 15,0-15,0 m-es sávban elmozdítható a rendezési terv módosítása nélkül, ha ezt a terepadottságok, a domborzati viszonyok és a talajmechanikai állapotok, vagy a forgalomtechnikai megoldások indokoltá teszik.

9.§

Kerítés létesítés szabályai:

- (1) A telek határvonalain kerítés létesíthető.
- (2) Kerítést ott kötelező létesíteni, illetve elbontani, ahol azt az élet és vagyonbiztonság megköveteli, más jogszabály előírja, vagy az OTÉK 44.§ (2) alapján az építési hatóság elrendeli vagy megtiltja
- (3) A telek utcavonalán csak áttört kerítés létesíthető, és annak magasságán belül max. 60 cm magas tömör lábazattal. Áttört kerítés: felületének legalább 60 %-ban faléc, farács, fémháló kitöltő mezővel, átszellőzést biztosító kerítés.
- (4) Ahol a Szabályozási Terv új szabályozási vonalat jelöl, az utcai kerítést a szabályozási vonalon kell elhelyezni.
- (5) A telek oldalsó és hátsó határán a szomszédos telkek vonalán tömör kerítés létesíthető 1,40-1,80 m közötti magassággal, áttört kerítés 1,20-1,80 m közötti magassággal.
- (6) A telken belül csak áttört kerítés létesíthető.

10.§

Építmények elhelyezésének és kialakításának általános szabályai:

- (1) Ahol a terv építési vonalat nem jelöl, ott a telek utcai határvonalát, illetve ahol az övezeti előírás előkertre méretet határoz meg az előkert méretével azonos távolságra fekvő, az utcai telekhatárral párhuzamos vonalat építési vonalnak kell tekinteni a szabályozási tervnek megfelelően, ahol az előkert mérete legfeljebb 5,0 m lehet.
- (2) Épületeket a telken a 2. sz. *mellékletben* megadott, vonatkozó mintalap szerint építésre kijelölt helyen, ill. a szabályozási terven jelölt módon kell elhelyezni.
- (3) Építési vonal előtti előkertben csak terepszint alatti építmény, hirdetőtábla, 60 cm-t meghaladó előlépcső, zárthulladékgyűjtő helyezhető el, épületrész a telek beépített területének számításánál meghatározott módon nyúlhat be. Gazdasági területen előkertben az előzőeken túl, az épületek rendeltetéséhez szükséges porta, információ, kerékpártároló, közműcsatlakozás, stb. melléképítmények elhelyezésére szolgáló, indokolt nagyságú építmény, gyalogos és járműforgalmi terv alapján elhelyezhető.
- (4) Oldalkert mérete nem lehet kisebb új beépítés esetén 6,0 m-nél, szabadon álló beépítésnél, mint az előírt építménymagasság fele, de legalább 3,0 m, függetlenül a szomszédos épület elhelyezésétől.
- (5) Övezethatáron elhelyezkedő oldalkert méretét 6,0 m-ben kell meghatározni új beépítés esetén.
- (6) Telekhatáron álló, a rendelet hatálybalépésekor meglévő épület falazatának utólagos hőszigetelése és homlokzat burkolása együttesen – az oldalhatáronálló falat kivéve – az elő, oldal, és hátsókert méretét legfeljebb 10-10 cm mértékig csökkentheti. A telek beépítése ennek megfelelően módosulhat.
- (7) Utcai homlokzaton elhelyezett gépkocsitároló bejárata előtt legalább 5 m előkertet kell biztosítani.
- (8) A község területén a Gksz gazdasági terület kivételével csak magas tetős épület létesíthető 25-45° közötti tető hajlásszöggel.
- (9) Lakókocsi, és sátor csak az OTÉK 43.§-ban meghatározott mértékig az Lf jelű falusias építési övezetekben, már beépített lakótelken állítható fel. Szálláshely szolgáltatásként lakókocsi, vagy sátor csak építési engedély alapján helyezhető el. Lakóterületen szálláshely szolgáltatásként négynél több lakókocsi vagy sátorhelyet csak hátsó kertben lehet elhelyezni, és annak területén a szomszédos telkek irányában 3 m széles zöldsáv (bokorsor) telepítésével kell védeni.

Falusias lakóterület

11.§

Általános előírások:

- (1) A falusias lakóterület, lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

- (2) A területen önálló épületben, vagy vegyes rendeltetésű épületben az alábbi rendeltetési egységek helyezhetők el:³
- 1.lakóépület telkenként legfeljebb 2 lakásegységgel
 - 2.mezőgazdasági és erdőgazdasági (üzemi) létesítmények
 - 3.kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - 4.szálláshely szolgáltató épület
 - 5.kézműipari építmény
 - 6.helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - 7.sportépítmény.
- (3) A lakóterületen a tömbök szabályozási tervtől eltérő belső felosztása esetén a telek utcafrontjának hossza maximum 30 m lehet.
- (4) A új építmények esetén kialakítható legnagyobb utcai homlokzathossz oldalhatáros beépítés esetén 16,0 m.
- (5) ⁴Közút és vasút védőtávolságában eső területeken a kialakult állapot vagy a szabályozási terven jelölt egyedi építési hely kivételével új lakófunkció nem helyezhető el.

12.§

Építési övezetekre vonatkozó előírások:

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

területfelhasználás	beépítési mód	Maximális építménymagasság (m)	kialakítható minimális telekterület -méret (m ²)	telek minimális szélessége (m)	maximális beépítettség (%)	min. zöld %	szintterület sűrűség telekre
Lf⁵	O	4,5	K(600)*	14	30	40	0,5
	O	4,5	650	14	30	40	0,5
	O	4,5	800	14	30	40	0,5
	O	4,5	900	14	20	40	0,5
	O	4,5	1000	14	30	40	0,5
	SZ	4,5	2000	30	30	40	0,5

*Kialakult beépített telkek továbbra is beépíthetők, új telekalakítás esetén 600 m² minimális telekterületet kell kialakítani.

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

³ OTÉK szigorítás: Az OTÉK 14.§ (2) 8. pont szerinti üzemanyagtöltő nem helyezhető el.

⁴ Módosítva a 7/2012. (III.27.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2012. május 1-től.

⁵ területen műemléki környezet része: 100; 104; 98; 226; 197; 195/2; 196 hrsz.

Ismert régészeti lelőhely: 08/7-10; 03/34-35; 03/37-38; 03/8, 03/22, 03/52-53 hrsz.

- (5) A telek területére előírt zöldfelület 30 %-át fásítva kell kialakítani. Többszintes növényállomány telepítése esetén a zöldfelület mértéke legfeljebb 5 %-al csökkenthető.
- (6) Az övezetek területén építmények a szabályozási előírások és a telek beépítési mintalapok, valamint a Szabályozási Terv együttes alkalmazásával helyezhetők el.

Településközpont vegyes terület

13.§

Általános előírások:

- (1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeletetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakó funkcióra.
- (2) A területen önálló épületben, vagy vegyes rendeltetésű épületben az alábbi rendeltetési egységek helyezhetők el:⁶
- 1.lakóépület
 - 2.igazgatási épület
 - 3.kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - 4.egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges
 - 5.egyházi, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális épület
 - 6.sportépítmény.
- (3) A településközpont vegyes területen az OTÉK 31.§(2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhetők:⁷
- 1.nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.
- (4) A településközpont vegyes területen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállítójárművek számára.
- (5)⁸ A 03/49 hrsz ingatlanon kialakítandó településközpont vegyes területen az építési helyen kívül a 74.sz. főút és 74185. jelű bekötő út keresztezését és forgalmát zavaró, a látási háromszöget korlátozó építmények, növénytelepítés, világítás nem helyezhető el.

14.§

Építési övezetre vonatkozó előírások:

- (1) A megengedett legkisebb építménymagasság utcavonalra kerülő építmény esetén 3,0 m.
- (2)⁹ A településközpont vegyes területre vonatkozó övezeti előírások:

⁶ **OTÉK szigorítás:** Az OTÉK 16.§ (2) 7. pont szerinti parkolóház, üzemanyagtöltő nem helyezhető el.

⁷ **OTÉK szigorítás:** Az OTÉK 16.§ (3) 2. pont szerinti termelő kertészeti építmény nem helyezhető el.

⁸ Módosítva a 7/2012. (III.27.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2012. május 1-től.

⁹ Módosítva a 7/2012. (III.27.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2012. május 1-től.

területfel- használás	beépíté- si mód	maximális építmény- magasság (m)	kialakítható minimális telekterület -méret (m ²)	telkek minimális szélessége (m)	maximális beépítettség (%)	min. zöld %	Szintterü- let sűrűség telekre
Vt	O	4,5	600	14	40	40	2,4
	O	4,5	800	14	30	40	2,4
	SZ	4,5	2500	25	25	40	2,4
	SZ	4,5	800	14	30	40	2,4
	SZ	9,0	2500	18	30	40	2,4
	SZ	7,5	1000	25	50	20	1,5

(3) ¹⁰A településközponti vegyes területen az OTÉK 1. sz. mellékletének 67. pontjában felsorolt melléképítmények közül -a, -c, -d, -e, -f, -g, -h, -j pont alatt felsoroltak építhetők.”

(4) ¹¹A 03/49 hrsz ingatlan beépítése során a közút közelsége miatt az új beépítésnek meg kell felelni a hatályos környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló rendelkezéseknek és ebből adódóan kártérítési igény a közútkezelője felé nem érvényesíthető.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

15.§

Általános előírások:

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület elsődlegesen nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú építmények, mező- erdőgazdasági építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A **Gksz** jelű üzemi jellegű területen önálló épületben, vagy vegyes rendeltetésű épületben az alábbi rendeltetésű egységek helyezhetők el:
 - 1.mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület
 - 2.gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
 - 3.igazgatási és egyéb irodaépület
 - 4.parkolóház, üzemanyagtöltő
 - 5.sportépítmény.
- (3) A Gksz kereskedelmi szolgáltató területen az OTÉK 31.§(2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhetők:
 - 1.egyéb közösségi szórakoztató épület.

¹⁰ Módosítva a 7/2012. (III.27.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2012. május 1-től.

¹¹ Beillesztve a 7/2012. (III.27.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2012. május 1-től.

16.§

Építési övezetekre vonatkozó egyedi és részletes előírások:

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek elsősorban beépítettségük, karakteri különbségük, esetenként szerepkörük alapján övezetekre tagozódnak.
- (2) A megengedett legkisebb építménymagasság épületként megvalósuló építmény esetén 3,0 m.
- (3)¹² A kereskedelmi, szolgáltató területre vonatkozó övezet egyedi és részletes előírásai:

Területfel- használás	beépítés i mód	maximális építmény- magasság (m)	kialakítható minimális telekterület- méret (m ²)	telkek minimális szélessége (m)	maximális beépített- ség (%)	elő- kert m	min. zöld %	szintterü- let sűrűség telekre
Gksz	SZ	6,0	1500	20	30	min. 5	30	2,0
Gksz	O	7,5	500	12 (kialakult)	50	min. 5	30	2,0
Gksz	SZ	4,5	1000	16 (kialakult)	30	min. 5	30	2,0

- (4) Építmények elhelyezésénél a kialakult építmények figyelembevételét, a vonatkozó tűztávolság megtartását biztosítani kell. Az oldalkert mérete legalább 5,0 m¹³, hátsókert mérete minimum 6,0 m legyen.

Különleges terület

17.§

Általános előírások:

- (1) A település különleges területébe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt a Rendelet 12.§; 13.§; 14.§; 15.§; 16.§; 17.§-ok szerinti területektől eltérő területek.
- (2) Az egyes területeket csak az ott megjelölt célra lehet felhasználni:
1. temető **K-T** jelű
- (3) A **K-T** jelű temető különleges területen elhelyezhető építmények:
 - 1.kegyeleti célú építmények
 - 2.egyházi épület
 - 3.terület fenntartását szolgáló épület
 - 4.szobor, dísz tárgy
 - 5.pihenést szolgáló.

¹² Módosítva a 7/2012. (III.27.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2012. május 1-től.

¹³ Módosítva a 6/2010. (VI.1.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2010. július 1-től.

18.§

Építési övezetekre vonatkozó előírások:

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

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

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

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

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

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

III. Fejezet

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

19.§

Általános előírások:

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

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

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

(3) A telekalakítás során az érintett telkek mindegyikének járműközlekedésre alkalmas közúthoz, közforgalom elől el nem zárt magánúthoz kell csatlakoznia, valamint a telkek méreteinek meg kell felelnie az övezeti előírásoknak.

Közlekedési és közmű területek

20.§

Általános előírások:

- (1) A területeket a Szabályozási Terv rendeltetésük szerint közlekedési (közúti és kötöttpályás) és **KM** jelű közműterületbe sorolja.
- (2) E rendelet alkalmazásában közlekedési és közmű terület a szabályozási tervlapon ilyen célra jelölt közterület, illetve közforgalomnak átadott magánterület és telek.
- (3) A közlekedési terület elsődlegesen a közúti-vasúti közlekedés, kerékpáros és gyalogos közlekedés, közművek, hírközlés, vízelvezető rendszer, környezetvédelem építményeinek, valamint esővédők, szobrok, térbútorok és a terület fenntartásához szükséges gazdasági építmények elhelyezésére kijelölt terület.
- (4) Az egyes övezetekben csak annak rendeltetési célját szolgáló építmények és OTÉK 26.§ bekezdésében meghatározott építmények helyezhetők el, az elhelyezéshez az övezet kezelőjének hozzájárulását meg kell szerezni.
- (5) Építménymagasság a toronyépítmények és egyéb műtárgyak kivételével legfeljebb 4,5 m.
- (6) Utak alatt, a közművek elhelyezésénél, a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét mindig figyelembe kell venni.
- (7) A terven jelölt M9 gyorsforgalmi út nyomvonala mindaddig tájékoztató jellegű ameddig a végleges kijelölése meg nem történik. A nyomvonal területén és környezetében (védőtávolság) az építési korlátozások csak a véglegesítés után léphetnek életbe.
- (8) A KÖk jelű vasúti közlekedési területek használata, kialakítása:
 - a) Vasúti területeken a vasúti közlekedés létesítményei, a vasúti és a közúti üzemi célú építmények és épületek helyezhetők el;
 - b) A vasúti terület állomási szakaszán az előzőeken kívül elhelyezhetők raktározási, karbantartási, igazgatási, szociális épülettel, szolgálati lakás, és az áruszállítással kapcsolatos szolgáltatási, raktározási épületek, építmények is;
 - c) Az állomás területén az épületelhelyezés és kialakítás feltételei a következők:
 1. legnagyobb építménymagasság: 7,5 m
 2. beépítési mód: szabadonálló
 3. az utazóközönséget kiszolgáló és ellátó funkciók (váróterem, kereskedelem, szolgáltatás) csak az állomásépületen belül helyezhetők el.
- (9) A vasút tervezett nyomvonal korrekciójára és az új vasútállomásának kialakítására részletes tanulmányterv készítendő.

21.§

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

(1)¹⁴

¹⁴ Módosítva a 6/2010. (VI.1.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2010. július 1-től.

út megnevezés	Települési út kategória/ kezelő	Hrsz [meglévő, utcanév]	útkategória	Védőtávolság	Építési terület /szab. szélesség/
M9 gyorsforgalmi út Szombathely térsége (M86) - Szeged (M5)	Gyorsforgalmi út/ állami út	-	K.I. – K.II.	100-100 m	60,0 m
74. sz. főút	orsz. m. r. főút/ állami út	016/2; 077 részben	K.IV.A	100-100 m	min 30,0 m
74. sz. főút	orsz. m. r. főút/ állami út	016/2; 077 részben	K.IV.A	100-100 m	min 30,0 m
74185 jelű országos mellékút	bekötő út/ állami út	012; 046/2	K.VI.B.	50-50 m	15,30-23,80 m
74185 jelű országos mellékút	bekötő út/ állami út	333 (Újélet); 187 (Balogh Á.); 225/1 (Béke)	B.V.c.	-	12,0-20,0 m
7442 jelű országos mellékút	Összekötő út/ Állami út	046/1	K.V.B.	50-50 m	Kialakult, min. 18,0 m
Tervezett állomási hozzáférő út	Állomási hozzáférő út/ állami út	0318; 0322	K.VII.B.	-	min. 18,0 m
Tervezett út Nagytalaj felé	Településközi út	22/1; 22/2; 22/3; 0200; 0194; 0198; 0159; 0156; 0112;	K.VIII.B.	-	min. 16,0 m
Gyalogos út	Helyi önk. út	359; 295/2; 378; 93;	B.X.	-	3,0 m
Lakóút	Kiszolgáló út/ Helyi önk. út	148 (Ótemető); 263; 209 (Vár); 421 (Sport); 405 (Rákóczi); 010 0353;	B.VI.d.	-	10,80-12,70 m 16,0 m 15,70 m 13,50 m 12,0-12,40 m 18,0 m 12,0 m
Mezőgazdasági út	Kiszolgáló út/ Helyi önk. út	0182; 0189; 0165; 0145; 0160; 0204; 0220; 0218; 0124; 0185; 0190; 0162; 0125; 0109; 0133; 0273; 0269; 0113/15; 0235; 0325; 0358; 0353; 0313; 0318; 0105; 041; 018/16; 044/2; 03/29; 022/2; 0306; 0318;	K.VIII.C.	-	12,0 m

		0358;			
--	--	-------	--	--	--

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

Közműterületek és létesítmények

22.§

Általános előírások

- (1) A közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket elsősorban közterületen, magánterületen vagy közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben és magánterületen szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a helyet biztosítani. Az elhelyezésnél az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.
- (2) A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (3) Új közművezetékek létesítésekor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény - épület, műtárgy- építés stb.) esetén a kivitelezés során a meglévő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző építéseknel a meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezését ágazati előírások szerint kell kivitelezni.
- (4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, szabványos keresztezés kiépítésekor annak -szükség esetén- egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell. A kiváltandó feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat a földben.
- (5) Új útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről ill. a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- (6) A település beépített, illetve beépítésre szánt területén épület építésére építési engedély csak akkor adható, ha az OTÉK 8.§ (2) bekezdésének a pontjának megfelelően a teljes közművesítettség biztosítható. A szennyvíz-elvezetés kiépítésig zárt, szivárgás mentes tárolásról, rendszeres ürítésről, ellenőrzött elszállításról kell gondoskodni.
- (7) A település beépítésre nem szánt területén, bel- és külterületen lakás céljából szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó, vagy gazdasági célú tevékenységre szolgáló új épület elhelyezése, ill. meglévő épület felsorolt célra történő funkció váltása csak akkor engedélyezhető, ha a 13-as bekezdésnek megfelelő egészséges ivóvízellátás és a villamosenergia ellátás, valamint a szennyvízelvezetés a 18-19., a felszíni vízrendezés a 21. bekezdésben a beépítésre nem szánt területre vonatkozóan rögzítetteknek megfelelően biztosítható.

- (8) A közlekedés fejlesztést, a területfejlesztést a közmű ágazati fejlesztési tervekkel egyeztetni kell a célszerű közös kivitelezés érdekében.
- (9) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad elépíteni.
- (10) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a községképi megjelenítésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
- (11) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.
- (12) A termikus energiaigények kielégítése az intenzívebb beépítésű ill. egyéb okokból védett körzetekben, a levegőtisztaság védelme érdekében, távlatban a vezetékes energiahordozóval való ellátás biztosítandó.

Vízellátás

- (13) A vízvezetékek a védőtávolság igénye az MSZ 7487-es szabványban rögzített előírás szerint biztosítandó.
- (14) A beépítésre nem szánt bel- és a külterületen lakás céljából szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó új épület elhelyezése, ill. meglévő épület felsorolt célra történő funkció váltása csak akkor engedélyezhető, ha az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható.
- (15) A vízbázisokra, vízmű kutakra és egyéb forrásokra, kutakra megállapított hidrogeológiai védőidomot az ágazati előírásoknak megfelelően biztosítani kell. Az új –a 123/1997. (VII.18.)-i Kormányrendelet alapján készített, öt és ötvenéves elérési idő alapján számított- hidrogeológiai védőterület lehatárolási javaslatának jóváhagyását követően a szabályozási tervbe pontosítva, kötelező elemként kell átvezetni.
- (17) A magas talajvíz állásos, mélyfekvésű területre építkezni csak talajmechanikai szakvélemény alapján szabad és az abban előírtakat kötelező betartani.

Vízelveztetés

- (18) A közműves szennyvíz-elvezetés kiépítésig a szennyvíz zárt, szivárgás mentes tárolásáról, rendszeres ürítéséről, ellenőrzött elszállításáról kell gondoskodni. A közműves szennyvízelvezető rendszer használatba vétele után jelen bekezdés hatályát veszti.
- (19) A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, ezért:
 - a. A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg –rövid időre- sem engedélyezhető.
 - b. A nyílt árkokra, patakra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.

- c. A településen a csatornázott és a csatornázásra kerülő utcákban, a csatorna kiépítését követően az érintett telkeket a közcsonatnára való rákötésre kötelezni kell.
- d. Új telekalakítással, tömbfeltárással kialakításra kerülő telkekre és valamennyi beépített, illetve beépítésre szánt területre javasolt egyéb övezetbe –kivéve a f./ szakasz szerinti-tartozó épület építésére engedély csak akkor adható, ha az a községi közcsonatna hálózatra közvetlenül, vagy a csatornahálózat továbbépítésével csatlakoztatható. Használatbavételi engedély feltétele a közcsonatna csatlakozás megléte!
- e. A település beépítésre nem szánt területén és a külterületi lakott területén elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket ha:
- a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 5 m^3 -t, a közcsonatna hálózathoz csatlakozni 100 m-en belül nem tud, akkor engedélyezhető közműpótló berendezés alkalmazása. A térség közcsonatna hálózatának kiépítéséig, a szennyvizeket szigorúan -ellenőrzöten- zárt szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt szennyvíztisztítóba kell szállítani. Ha a közcsonatnahálózat kiépítése a beépítésre nem szánt területet 100 m távolságon belül megközelíti, akkor az érintett ingatlanokat kötelezni kell a közcsonatnára való rákötésre.
 - a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a 5 m^3 -t, a közcsonatna hálózathoz csatlakozni 200 m-en belül nem tud és megfelelő befogadó rendelkezésre áll, akkor a keletkező szennyvizek tisztítására engedélyezhető helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása. A kisberendezés és védőtávolsága építési korlátozást nem okozhat. A tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes VIZIG meghatároz.
- (20)Vállalkozási, gazdasági tevékenységű területről (lakótelkeken engedélyezett vállalkozások esetén is!) a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsonatnára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel -a megengedett szennyezettség mértékéig- elő kell tisztítani.
- (21)A csapadékvíz elvezetését beépítésre szánt területeken javasolt zárt csapadékvíz-elvezetésre átépíteni. Hosszabb távon nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer csak szilárd burkolat nélküli, illetve beépítésre nem szánt területen maradhat fenn. A csapadékvíz élőfolyásba történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező! A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekterületű) beruházás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.

Villamosenergia ellátás

- (22) A középfeszültségű 20 kV-os oszlopokra fektetve épített villamoshálózatokról szóló előírásokat, az MSZ 151 sz. szabvány szerint rögzített biztonsági övezetét szabadon kell hagyni.
- (23) A távlatilag szükségessé váló 120 vagy 400 kV-os vezetékhálózat kiépítésére a település belterületétől és zártkertjétől K-re eső területeket kell felhasználni.
- (24) Községesztétikai, területgazdálkodási, és tájvédelmi szempontból az Újélet utcában és Balogh Ádám utcában csak földkábeles hálózat létesíthető, rekonstrukció már csak ilyen módon hajtható végre. A javasolt a község egyéb utcájában a meglévő légvezetékes

hálózatának földkábeles hálózatra való átépítése és az új hálózat ilyen módon való kialakítása. Új hálózat kiépítésekor törekedni kell már a földkábeles hálózat létesítésére.

- (25) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.

Földgázellátás

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

Távközlés

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

Zöldterület

23.§

Általános előírások:

- (1) A rendelet alkalmazásában zöldterületek a Szabályozási Terven ilyen célra jelölt közterületek.

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

1.közkert, közpark	Z-Kk; Z-Kp jelű
2.sport	Z-S jelű.

- (3) A **Z-Kk** és **Z-Kp** jelű zöldterületi közkert övezetben csak annak rendeltetését szolgáló:

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

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

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

- 1.sportolási, testedzési célú
- 2.pihenést szolgáló
- 3.vendéglátó

- 4.a terület fenntartását szolgáló
- 5.szobor, dísz tárgy
- 6.reklám

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

- (5) A területfelhasználási egység területén épületek szabadonálló beépítési módon helyezhetők el.
- (6) A területek kialakítása parképítési terv alapján történhet, építménymagasság toronyépítmények és egyéb műtárgyak kivételével legfeljebb 4,5 m.

Erdőterület

24.§

Általános előírások:

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

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

- 1. gazdasági célú **Eg** jelű
- 2. turisztikai célú **Ee** jelű.

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

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

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

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

- (4) **Ee** jelű turisztikai erdőterületen 8000 m²-t meghaladó teleknagyságú telken a rendeltetésnek megfelelő építmények helyezhetők el legfeljebb 2%-os beépítéssel.¹⁵
- (5) Erdőterület rendeltetésének megváltoztatásához, más célú igénybevételéhez a szabályozási terv módosítása szükséges, melyhez ill. építmény elhelyezéséhez az illetékes hatóság előzetes hozzájárulását be kell szerezni.
- (6) Épületek építési telken, szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el, építménymagasság a magaslesek és egyéb toronyszerű műtárgyak kivételével a 7,0 m-t nem haladhatja meg.

Mezőgazdasági terület

¹⁵ **OTÉK eltérés:** Az OTÉK 27.§ (4) szerinti 10 ha területnagyságú telekkel szemben a kialakult állapot alapján csökkentett érték, szigorított beépítési feltétel (beép. %).

25.§

- (1) A mezőgazdasági terület a település *mezőgazdasági termelés* (növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termény, termékfeldolgozás és tárolás) és *annak építményei elhelyezése céljára* szolgáló része, ahol a termőföldvédelem mellett a hagyományos és egyedi tájhasználat és természeti értékek megőrzését is figyelembe kell venni.
- (2) A Szabályozási Terv a mezőgazdasági területeket használatuk és a rajtuk elhelyezhető építmények alapján:
- 1.1 **Má** általános
 - 1.2 **Mk** kertes
 - 1.3 **Mf** farm
 - 1.4 **Mko** korlátozott használatú.
- (3) Mezőgazdasági területen épület, építmény elhelyezéséhez az illetékes hatóságok előzetes hozzájárulását illetve engedélyét is meg kell szerezni. Az építésügyi eljárás során a **46/1997.(XII.29.) KTM rendelet 17.§-a** szerint építési engedélyt - termőföldet ill. belterületi mezőgazdasági művelés alatt álló területet érintően - kiadni csak a földhivatali engedély birtokában lehetséges.

26.§

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

- Beépíthető telek területe szántó, gyepterületi ág esetén:

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

lakóépület esetén:	min. 3 ha telekterület esetén
gazdasági épület:	min. 3000 m ² telekterület esetén.
- Beépítettség max 2 %, de gazdasági épület maximális alapterülete telkenként max. 500 m², lakóépület alapterülete max. 200 m² lehet.
- Megengedett legnagyobb építmény magasság 4,5 m (ha a gazdasági épület sajátos funkciója miatt ennél nagyobb építménymagasságot igényel, akkor elvi építési engedélykérelmet kell benyújtani).
- Beépítési mód szabadon álló, előkert min. 10,0 m.

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

- Beépíthető telek területe:

lakóépület:	nem építhető
gazdasági épület:	min. 720 m ²
- Beépítettség max 3 %, maximum egy 90 m²-es alapterületű épület (+ földdel borított pince) építhető.
- Megengedett legnagyobb építmény magasság 3,0 m (ha a gazdasági épület sajátos funkciója miatt ennél nagyobb építménymagasságot igényel, akkor elvi építési engedélykérelmet kell benyújtani).
- Beépítési mód oldalhatáronálló álló, előkert min. 10,0 m, oldalkert minimum 2,0 m. A szomszédos telkeken álló épületek között min 4,0 m távolságnak kell lenni. A

megengedett építménymagasság legfeljebb 4,5 m lehet, de a legmélyebb terepszinttől mért főpárkány magasság a 6,0 m-t nem haladhatja meg.

(3) Farm gazdasági mezőgazdasági övezet Mf:

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

lakóépület:	min 3000 m ²
gazdasági épület:	min. 720 m ²
 - Beépíthető telek területe egyéb művelési ág esetén:

lakóépület esetén:	min. 6000 m ²
gazdasági épület:	min. 720 m ²
 - Beépítettség max 8 %, de a lakóépület alapterülete max. 200 m² lehet.
 - Megengedett legnagyobb építmény magasság 4,5 m (ha a gazdasági épület sajátos funkciója miatt ennél nagyobb építménymagasságot igényel, akkor elvi építési engedélykérelmet kell benyújtani).
 - Beépítési mód szabadon álló: előkert min. 10,0 m.
 - Zöldfelületi arány: min 60 %.
- Építményt elhelyezni csak 10 m széles fásítással körülvéve szabad!

A területen új, nagyszámú állattartó telep védőtávolságát a rendelet 34.§ (2) i.) pontja alapján kell meghatározni. A meglévő és megmaradó major és a lakott terület közötti védősáv nem csökkenthető az állattartó funkció fennmaradásáig.

(4) Korlátozott használatú mezőgazdasági övezet területe Mko:

- Beépíthető telek területe:

lakóépület:	nem építhető
gazdasági épület:	min 5 ha esetén csak ideiglenes jelleggel a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával
- Beépítettség max 3 %, maximum egy 90 m²-es alapterületű épület (+ földdel borított pince) építhető 35-45°-os tetőhajlásszöggel, max. 4,5 m építménymagassággal, ahol a legmélyebb terepszinttől az építménymagasság legfeljebb 5,5 m lehet.
- Beépítési mód szabadon álló, előkert min. 10,0 m, oldalkert minimum 2,0 m. A szomszédos telkeken álló épületek között min 6,0 m távolságnak kell lenni.

(5) Győrvar község területén birtoktest és birtokközpont a település közigazgatási területén az Má jelű általános és Mf jelű farm mezőgazdasági övezetben elhelyezkedő mezőgazdasági területekre terjeszthető ki. A birtokközpont területén a beépítés nem haladhatja meg a 15 %-ot.¹⁶

Vízgazdálkodási terület

27.§

(1) A vízgazdálkodási területei sajátos használatuk alapján:

1. **V** jelű elsősorban a vízmedrek és azok parti sávja, vízjárta területek
2. **V-I** jelű horgásztó területe.

¹⁶ **OTÉK szigorítás:** Az OTÉK 29.§ (5) bekezdés és OTÉK 1. számú melléklet 55/A pontjának szigorítása

- (2) A **V** és **V-I** jelű övezetben az OTÉK 30.§(1) és (2) bekezdésében leírtaknak megfelelő építmények helyezhetők el.¹⁷

Az építmények elhelyezésénél, és kialakításánál a Vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény, továbbá a 120/1999.(VII. 6.) és 21/2006.(I.31.) Korm. rendeletek rendelkezéseit kell figyelembe venni.

- (3) A **V-I** jelű övezetben a az OTÉK 30.§(1) bekezdésében leírtakon túl elhelyezhető:

- 1.horgászás kiszolgáló épületei
- 2.vendéglátó épület
- 3.tulajdonos számára vagy használó számára 1 db lakás
- 4.pihenést testedzést szolgáló építmények.

Építményt elhelyezni legfeljebb 1 %-os beépítettséggel, 4,5 m építmény magassággal, lehet a területileg illetékes VIZIG hozzájárulásának megszerzése mellett.

- (4) Törölve.¹⁸

Különleges beépítésre nem szánt szabadidős terület¹⁹

27/A.§

Általános előírások:

- (1) A település különleges beépítésre nem szánt területébe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt a Rendelet 20.§; 22.§; 23.§; 24.§; 25.§; 27.§-ok szerinti területektől eltérő területek.

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

2. szabadidős

Ksz jelű

- (3) A **Ksz** jelű szabadidős különleges területen elhelyezhető építmények:

- 1.vízgazdálkodási célú
- 2.turisztikai, sportolási célú
- 3.szálláshelyszolgáltatás
- 4.vendéglátás, kereskedelem, szolgáltatás
- 5.terület fenntartását szolgáló épület
- 6.a területet kiszolgáló és bemutató épület, látogatói központ
- 7.pihenést szolgáló
8. tulajdonos vagy használó számára szolgáló lakás.

- (4) A **Ksz** szabadidős területre vonatkozó övezeti előírás:

beépítés módja	szabadonálló
beépítési %:	2 %
legnagyobb építménymagasság:	4,5 m
legkisebb minimális telekterület	2500 m ²
legkisebb zöldfel. aránya	90 %

A vízfelületek területét a zöldfelületi arány számításánál 75 %-ban zöldfelületként kell figyelembe venni.

- (5) A védett fajok élőhelyének fenntartásáról és védelméről gondoskodni kell.

¹⁷ Módosítva a 6/2010. (VI.1.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2010. július 1-től.

¹⁸ Módosítva a 6/2010. (VI.1.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2010. július 1-től.

¹⁹ Beiktatva a 6/2010. (VI.1.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2010. július 1-től.

Az élőhelyek védelme - zöldfelületek

28.§

- (1) Az élőhelyek, élővilág igénybevétele csak olyan módon történhet, amely az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget nem károsítja, illetőleg funkcióit nem veszélyezteti.
- (2) A külterületi közutak, dülő utak mentén tájképi és ökológiai megfontolásból védő erdősáv, fa, vagy cserjesor telepítése szükséges.
- (3) A településkép, a település zöldfelületi rendszerének és növényállományának megóvása érdekében a beépítésre szánt területeken és közcélú zöldfelületeken (parkok, fasorok):
 - a) Élő fát kivágni – gyümölcsfa kivételével – csak részletes és engedélyezett fafelmérési és favédelmi terv alapján az illetékes építésügyi hatóság engedélyével szabad.
 - b) Az újonnan létesülő utcákban az utca egyéb műszaki kialakítását figyelembe véve (légvezeték, közvilágítás) legalább kétoldali, vagy minimum egyoldali fasor létesítendő.
- (4) Az utcafásítás csak egységes megjelenést biztosító és a tájjelleghez igazodó fafajokkal valósítandó meg.
- (5) A telkeken belüli zöldfelületekre az adott területfelhasználási övezet előírásai vonatkoznak.
- (6) A tervezett Sárvíz-tó különleges beépítésre nem szánt szabadidős területén a zöldfelületet úgy kell kialakítani, hogy a területre eső égerligetes, magassásos, illetve az értékes védett fajok: tavaszi tűzike /*Leucojum vernum*/, védett buglyos szegfű /*Dianthus superbus*/, hússzinű ujjaskosbor /*Dactylorhiza incarnata*/, fokozottan védett haris /*Crex crex*/ élőhelyét semmilyen beruházás, jelenlegi használatától eltérő, az élőhelyet veszélyeztető zöldfelületi kialakítás nem érintse!²⁰

Környezetvédelem

29.§

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

A vizek védelme

- (2) Élővízfolyáshoz, tóhoz 500 m-nél közelebb állattartó telep, komposztálótelep nem létesíthető. A terület szennyeződés érzékenységi besorolása a hatályos jogszabály szerint az érzékeny területek közé tartozik, így a területen vízfolyások, tavak, vízbázis védelme érdekében szennyezést okozó létesítmény elhelyezése tilos!

²⁰ Beiktatva a 6/2010. (VI.1.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2010. július 1-től.

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

Hulladék ártalmatlanítása

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

A levegő védelme²¹

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

Földvédelem

- (13) Építés előkészítési munkák, tereprendezés során a munkálatokkal érintett területen meglévő termőföld megmentéséről, előzetes letermeléséről és zöldfelület építésben való felhasználásáról az építtetőknak gondoskodnia kell.
- (14) A területen fellelhető illegális hulladéklerakó helyek (homokbánya területén) felszámolandók.

Zaj és rezgés elleni védelem²²

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

²¹ A település levegőtisztasági szempontból a 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet 1. számú melléklete alapján a 10. légszennyezettségi zónába tartozik.

²² 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendeletnek megfelelően

Örökségvédelem

30.§

Az épített környezet védelméhez kapcsolódó építési szabályok:

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

(2) Győrvar község területén műemlékileg védett:

Szt Erzsébet r. k. templom, Balogh Ádám utca 27. Hrsz.: 99, **Műemlék, Törzsszám: 7715.**

Műemléki környezete: 100; 104; 98; 226; 197; 195/2; 196 hrsz telkek területe, valamint a Béke utca, Balog Ádám utca érintett szakaszai.

(3) Régészetiileg ismert lelőhelyek:

- Hrsz.: 08/7-10, Győrvar-Békavártól É-ra.
- Hrsz.: 03/34-35, Győrvar-Nyugati telkek.
- Hrsz.: 03/37-38, Győrvar-Nyugati telkek.
- Hrsz.: 03/8, 03/22, 03/52-53, Győrvar-Nyugati telkek.
- Hrsz.: 03/1-5, 03/18-20, Győrvar-Nyugati telkek.
- Hrsz.: 195/1; 195/2; 197; 173, egykori temetők területei.
- Hrsz.: 039/4; 039/12; 039/13; 039/14 vár területe.

Régészeti lelőhelyen 30 cm mélységet meghaladó földmunkával járó, vagy a felszín végleges eltakarásával járó tevékenység csak megelőző feltárások után végezhető. A feltárások költségei a beruházót terhelik.

(4) A kedvező településképp megőrzésének érdekében helyi védelmet élvező utcakép:

- Balog Ádám utca 131 – 127 hrsz,
- Balog Ádám utca 124 – 120 hrsz,
- Balog Ádám utca 118 – 117 hrsz,
- Balog Ádám utca 241 – 239 hrsz
- Ótemető utca 171-170-169 és 168-167-165 hrsz..

(5) A kedvező településképp megőrzésének érdekében helyi egyedi védelmet élvez:

- Jézus kőkép 046/1 hrsz útmentén;
- Szűz Mária a Kisdéddel a 046/1 útmentén;
- Szűz Mária a Kisdéddel Balogh Ádám utca 24 sz. előtt;
- Szűz Mária Balogh Ádám utca 33 sz. előtt;
- Jézus alakos kőképe Rákóczi és Újélet utca sarkán;
- Jézus kőkép a 0112 hrsz;
- Szűz Mária a Kisdéddel Hegyen 1376 hrsz;
- Jézus kőkép a templom előtt.

Pincék:

- 1361 hrsz
- 1418 hrsz
- 1376 hrsz
- 1352 hrsz.

Lakó és egyéb épületek:

- Általános iskola régi épülete, 195/1 hrsz telek utcafronton álló része;
- Balog Ádám utca 2.; 189 hrsz.

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

- A (4) bekezdésben felsorolt területeken épület csak abban az esetben bontható le, építhető át, újítható fel, bővíthető, ha külső utcai megjelenésében az eredeti megjelenéssel egyenértékű utcai megjelenés biztosítható
- az (5) bekezdésben felsorolt helyi védelem alatt álló épület bontása: képviselőtestületi döntéssel megerősítve, a védelem tárgyának megsemmisülése, vagy életveszélyes állapota alapján lehetséges.
- az esetlegesen elbontandó épületről részletes felmérési rajz és fényképes dokumentáció készíthető.

Védett utcaképekben és épületen:

- védett utcaképpel szomszédos telken utcafronton létesítendő építmény utcai homlokzata esetén a kialakul előkert méretet, és jellegzetes építészeti karaktert (oromfalas kialakítás, tetőgerinc iránya, nyílaskiosztás ritmusa, homlokzatzsínítés jellege) kell figyelembe venni az illeszkedésnek megfelelően
- toronyszerű tetőkialakítás nem megvalósítható,
- hullámpala, zsindely, fém lemezfedés, valamint nád kivételével más tetőfedő anyagból készített a hagyományos cserépfedés *színárnyalatoktól* eltérő színű héjanyag nem helyezhető el (pl: zöld, szürke, kék, fekete),
- védett területen látványt zavaró építmény utcai homlokzaton nem elhelyezhető (parabola, klíma, parapet-konvektor, stb...)
- nyílások kialakításánál több kisebb nyílás létesítendő, zsalu létesítése javasolt,
- utcai homlokzaton erkély, loggia kialakult állapot kivételével nem létesíthető,
- a homlokzaton a kialakult építészeti hagyományokkal összhangban lévő párkány, tagozat létesítendő, a meglévő megtartandó,
- közterületeket, azok burkolatát, bútorzatát a kialakult környezeti kép jellegzetességeinek és karakterének megtartásával kell kialakítani,
- színezés megváltozásával járó, homlokzatot érintő munkák esetén a színezésre vonatkozó javaslatot (színvázlatot) a szomszédos épületek feltűntetésével 1 példányba mellékelni kell
- a helyi védetté nyilvánítást az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

(7) Kilátás és rálátás védelme

A Szt Erzsébet r. k. templomra való rálátás védelmének érdekében védendő a 7442 j. – hegyhátszentpéteri - összekötő útról a feltároló látvány. Kerülni kell a közterületen minden olyan építmény, műtárgy elhelyezését, a meglévőket pedig fel kell számolni, amely a templom Ny-i főhomlokzatának feltároló látványát takarja, károsan zavarja.

Természetvédelem, természeti környezet védelme

31.§

Természetvédelem

- (1) Az országos jelentőségű védett természeti területnek számító lápterületek lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A természetes és természetközeli állapotú vizes élőhelyek, különösen folyóvizek (patakok), tó partvonalának, valamint a vizeket kísérő természetes életközösségek

(növénytársulások) állapotának megváltoztatásához; és vízfolyások (Sárvíz, Verna patak), vizes élőhelyek partvonalától számított 50 m-en, tó partjától számított 100 m-en belül épületek, építmények építéséhez, átalakításához, illetve halászati célú hasznosítást szolgáló létesítmények kivitelezéséhez az illetékes természetvédelmi hatóság (Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság, Óriszentpéter) szakhatósági hozzájárulását be kell szerezni.

- (3) A község helyi természetvédelmi területe a győrvári csata emlékparkja 078/2 hrsz telken.

A táji értékek és vízpartok védelme

- (4) Táj-és természetvédelmi szempontból település területén a környezetvédelmi miniszter 8/2001.(MK 156.) KöM tájékoztatója, védett lápok jegyzéke szerinti, korábban felsorolt lápok országos jelentőségű védett természeti területnek minősülnek védőövezetükkel együtt.
- (5) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek (esztétikai, természeti értékek), a tájra jellemző természeti rendszerek és egyedi tájértékek megóvását, ezért a település területén a táj jellegét, esztétikai, természeti értékeit veszélyeztető, károsító tevékenység céljára szolgáló építményt elhelyezni tilos!
- (6) A patakok, vízfolyások part menti fás, ligeterdő növényzetét meg kell őrizni.
- (7) Védett természeti területen építményt elhelyezni csak az illetékes természetvédelmi szakhatóság hozzájárulásával szabad.
- (8) A vízfolyások, patakok, csatornák karbantartását, a vízpart és a meder rendezését a természeti, táji értékek károsítása nélkül, tájba illő módon kell elvégezni.
- (9) Rendszeresen víz alá kerülő területen, vízfolyás parti sávjában építményt elhelyezni nem szabad, kivételt képeznek az árvízvédelem érdekében jogszabályban megengedett és a vízügyi igazgatás területi szervének hozzájárulásával létesíthető építmények.
- (10) A nem természetes mederállapotú patakok, vízfolyások mederszélétől legalább 10,0 m szélességben vízvédelmi területsávot kell létesíteni a vízfolyások, vízfelületek védelmének érdekében. A vízvédelmi területsávon belül építmény csak az illetékes vízügyi hatóság előzetes engedélyével létesíthető.
- ²³(11) A Natura 2000 védett területek tájhasználatának szabályozását a vonatkozó magasabb szintű jogszabály tartalmazza.²⁴
- (12) Védett természeti terület és természeti terület övezetben új külszíni művelésű bánya nem nyitható.

Ökológiai folyosó övezete:

- (13) Ökológia zöld folyosó övezet területén:
- a) Az ökológiai (zöld) folyosó övezetbe eső területek használata és fejlesztése során törekedni kell a természetkímélő hasznosítási módok kialakítására. Az övezetben az extenzív gazdálkodás kívánatos.
 - b) Az övezetben a kialakult tájhasználat megváltoztatása csak abban az esetben indokolt, ha az a természeti, vagy természetközeli állapot irányába történik.
 - c) Az övezetben az ökológiai folyosók hézagait célszerű pótolni.

²³ Beiktatva a 6/2010. (VI.1.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2010. július 1-től.

²⁴ Jóváhagyáskor a 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 7-9. §.

- d) Az ökológiai (zöld) folyosó övezetbe eső mezőgazdasági területeken, általában a beépítést meg nem engedő általános mezőgazdasági területek kialakítása javasolt. Az övezetben birtokközpont, a 10%-ot meg nem haladó beépíthetőséggel, csak legalább 30 hektáros birtoktest felett, s különösen indokolt esetben legyen kialakítható. Birtokközpont területén elsősorban a hagyományos állattartást szolgáló építmények elhelyezése legyen megengedhető.
- e) Az ökológiai (zöld) folyosó övezetben új építmény létesítése csak indokolt esetben a természeti értékek, tájképi adottságok károsítása, sérelme nélkül javasolható.”

Tájképvédelme övezet:

(14) Gondoskodni kell az épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések elhelyezése során a környezettel történő funkcionális és esztétikai összehangolásról, a tájba illesztésről. A külterületi épületek kialakítása a helyi építészeti hagyományoknak megfelelő anyaghasználattal és formavilág szerint történjen.

(15) Gondoskodni kell a használaton kívüli épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények új funkciójának megállapításáról, elbontásukról illetve a táj jellegéhez igazodó rendezéséről.

(16) A kialakult geomorfológiai formák (hegygerinc, völgy, stb.) megőrzendők.

(17) Az új távvezetékek (energia- és hírközlő vezetékek) létesítésekor minden olyan esetben törekedni kell azok terepszint alatti elhelyezésére, ha ez védendő értéket nem veszélyeztet.

(18) A tájképvédelmi területen bányanyitás nem engedélyezhető.

(19) 120 m² bruttó alapterületet meghaladó épület létesítésekor az építési engedélyezési tervdokumentációhoz látványrajzot vagy fotomontázst is csatolni kell igazolva az épített és táji környezethez valóigazodást.”

Sajátos jogintézmények

32.§

(1) A község az 1997. évi LXXVIII. tv. 29.§(4) bekezdése alapján az alábbi sajátos jogintézmény alkalmazását rendeli el:

- településrendezési kötelezettség körébe tartozó beültetési kötelezettséget
- elővásárlási jog.

(2) A beültetési kötelezettség hatálya alá az alábbi telkek Szabályozási Terven meghatározott területei tartoznak:

- 08/1/2/3/4/5/6/7/8/9/10 hrsz telkekből kialakítandó tartalék lakóterület külső határa mentén 20 m szélességben,
- 035/2 hrsz telkekből kialakítandó gazdasági terület jelölt részén 20 m szélességben,
- 0357/3 hrsz major területén a major és gazdasági funkció elválasztására 20 m szélességben
- 0333 hrsz (horgásztó) területén.
- 03/49 hrsz tervezett településközpont vegyes terület északi határán legalább 6 m szélességben.²⁵

²⁵ Beillesztve a 7/2012. (III.27.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2012. május 1-től.

- (3) A beültetési kötelezettség alá eső területen az alábbi minimális növényzetet kell biztosítani: - terület gyepesítését,
- a telepítési sávban lakóterület esetében gyümölcs vagy más fafajokkal megvalósítandó növénytelepítéssel, gazdasági terület esetében vegyes faállományú fásítással, a jelölt terület legalább 60 %-án.
- (4) Az ültetést a megvalósuló területfelhasználás kezdetétől számított 3 éven belül kell elvégezni.
- (5) A település a rendezési tervben lefektetett lakóterület megvalósulása érdekében a 08/1/2/3/4/5/6/7/8/9/10; 03/1-56; 078/2 hrsz területekre a települési önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg.
- (6) Az elővásárlás célja a település fejlődésének elősegítése, falusias lakóterület és emlékpark kialakítása.
- (7) A (5) és (6) bekezdések szerinti elővásárlási jogot az önkormányzat köteles az ingatlan nyilvántartásba bejegyeztetni. Az elővásárlási jog gyakorlását a 1997. évi LXXVIII. törvény 25.§ szabályozza.

Védőtávolságok

33.§

- (1) Védőtávolságon belüli építési tevékenység esetén az illetékes hatóság hozzájárulását be kell szerezni
- (2) A tervlap szerinti helyeken az ott megadott szélességekkel az alábbi védőtávolságokat kell megtartani:
- a) 20 kV-os távvezeték mentén 3-3 m;
 - b) M9 gyorsforgalmi út végleges nyomvonala mentén 100-100 m;
 - c) 74. sz. főút lakott területen kívüli szakaszán úttengelytől 100-100 m;
 - d) 7442 j. összekötő út lakott területen kívüli szakaszán úttengelytől 50-50 m;
 - e) 74185 j. bekötő út lakott területen kívüli szakaszán úttengelytől 50-50 m;
 - f) vízfolyások part éleitől /Sárvíz-patak, Verna-patak/ 6-6 m;
 - g) társulati kezelésű árkok part éleitől 3-3 m /Bodahidi-árok; Csuszkara-ér; Sió-árok/;
 - h) szennyvízátemelők és szennyvíztisztító környezetében OTÉK függelék szerint;
 - i) az állattartó telepek védőtávolságát a 21/2001.(II.14.) Korm. rendelet 2. sz. melléklete szerint kell meghatározni.
- (3) Közutak lakott területen kívüli szakaszának védőtávolságánál, a közúti közlekedésről szóló 1988.évi I. tv 42/A.§.(1) bek., ill. a tv végrehajtásáról szóló 30/1988.(IV.21.) MT rendelet 31.§.(3). bekezdését figyelembe kell venni.

Záró rendelkezések

34.§

- (1) Győrvár község Szabályozási Terve az alábbi tervlapokat tartalmazza, azokat a Helyi Építési Szabályzattal együtt kell alkalmazni:
- **Győrvár község 10.Szabályozási Terv Belterület jóváhagyandó
M=1 : 3000; 0003/2011 munkaszámon; 11. rajszámon.**²⁶
 - **Győrvár község 12.Szabályozási Terv Külterület jóváhagyandó
M=1 : 25 000; 005/09 munkaszámon; 12. rajszámon.**
- Készítés dátuma: 2010. május 5.²⁷
- (2) A rendelet mellékletei :
- 1. sz. melléklet A belterület határáról, valamint a belterületbe vonandó telkek helyrajzi számáról
 - 2. sz. melléklet Beépítési mintalapok
- (3) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Győrvár Község Összevont Rendezési Tervéről szóló Tanácsrendelet.*

Győrvár, 2004. augusztus 11.

(: **Pintyőke István** :)
polgármester

(: **Somogyiné Jakab Ildikó** :)
körjegyző

Győrvár, 2010. június 24.

(: **Pintyőke István** :)
polgármester

(: **Somogyiné Jakab Ildikó** :)
körjegyző

Győrvár, 2012.

(: **Pintyőke István** :)
polgármester

(: **Somogyiné Jakab Ildikó** :)
körjegyző

²⁶ Módosítva a 7/2012. (III.27.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2012. május 1-től.

²⁷ Módosítva a 6/2010. (VI.1.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2010. július 1-től.

* Megjegyzés: A 8/2004. (VIII.24.) rendelet 2004. november 1-én lépett hatályba, a 6/2010.(VI.1.) rendelet hatályba lépésének napja: 2010. július 1.

1. sz. melléklet

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

ÉK-en 0357/3 hrsz egykori majorterület.

ÉNy-on a belterület kiegészül a 08/1; 08/2; 08/3; 08/4; 08/5; 08/6; 08/7; 08/8; 08/9; 08/10 hrsz telkekkel, mint tartalék lakóterület.

Újélet utca K-i oldalán a belterület kiegészül a 0342/1 egészben, mint kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület.²⁸

I. ütemű lakóterület a Balogh Ádám utcától Ny-ra: 03/30-31; 03/12; 03/54-56; 03/03/33-39 hrsz telkek csoportja.

II. ütemű lakóterület a Balogh Ádám utcától Ny-ra: 03/9-11; 03/40-41; 03/50-52; 03/8; 03/22; 03/6-7; 03/21; 03/3-5; 03/20; 03/2; 03/19; 03/1; 03/18 hrsz telkek csoportja.

Szeszfőzde bővítési területe: 047/3 hrsz, mint kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület²⁹

Béke utca új településközpont vegyes területtel egészül ki: 03/49 hrsz.³⁰

²⁸ Módosítva a 7/2012. (III.27.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2012. május 1-től.

²⁹ Módosítva a 6/2010. (VI.1.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2010. július 1-től.

³⁰ Beillesztve a 7/2012. (III.27.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2012. május 1-től.