Nemeskér község

Hatályos településrendezési tervek módosítása

Egyszerűsített eljárás
Elfogadott tervdokumentáció

Megrendelő:

Nemeskér Község Önkormányzata
9471 Nemeskér, Fő utca 32.
Jegyzőség:
Lövői Közös Önkormányzati Hivatal
9461 Lövő, Fő u. 181.

Tel.: +36 99/533-550
E-mail: korjegyzo@lovokorjegyzo.hu

Tervező:

AKCIÓTERV
Mérnöki Iroda Kft
9730 Kőszeg, Bechtold I. u. 7.

Tel: +3670/41-30-431
Fax.: +3694/509-244
E-mail: akciotervkft@freemail.hu

2018. december 7.

Nemeskér
KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

Megbízó: Nemeskér Község Önkormányzata

9471 Nemeskér, Fő utca 32.

Generáltervező: AKCIÓTERV Mérnöki Iroda Kft.

9730 Kőszeg, Bechtold I. utca 7.

Felelős tervező:	Gergye Péter TT/1 18-0204/2021
Energiagazd. tervező:	Lőrincz Imre IMPI KFT
Tel.rend. vízi közmű	TV-T 180031
Tel. rend. energia közmű:	TE-T 180031
Ügyvezető igazgató:	Gergye Péter AKCIÓTERV KFT

TARTALOMJEGYZÉK

Nemeskér község Településrendezési eszközeinek módosításához

Záró vélemény

Településszerkezeti Terv módosítása

Szöveges munkarész - Jóváhagyandó

TSZ/M-1/2018. Településszerkezeti terv módosítása M 1:4 000

Szerkezeti terv leírása

I. Előzmények, kiindulási adatok

1.1. Tervi előzmények
1.2. Hatályos rendezési tervek:
1.3. Területrendezési tervek településrészt érintő elemei
1.4. Győr-Moson-Sopron megye Területrendezési Terve

II. Településfejlesztés, terület felhasználás
1. Falusias lakóterületet érintő változások
2. Közlekedési terület kialakítása
3. Közműellátás
3.1. Villamos energia ellátás, elektronikus hírközlés
3.2. Gázellátás, Vízellátás, Szennyvízelvezetés
3.3 Csapadékvíz-elvezetés
4. Tűzvédelem
5. Tájrendezés
5.1. Jelenlegi és tervezett tájhasználat
6. Környezetalakítás, természetvédelem
7. Környezetvédelem és környezetalakítás
7.1. Levegőtisztaság-védelem
7.2. Zaj- és rezgés elleni védelem
7.3.Víz- és talajvédelem
7.4 Hulladékgazdálkodás
8. Biológiai aktivitási érték számítása
9. Örökségvédelem

III. Szabályozási terv

Rendelettel elfogadandó
Helyi Építési Szabályzat módosítása
SZT/M-1/2018 Szabályozási terv módosítása M = 1: 5000

Záró vélemény

GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

KORMÁNYMEGBÍZOTTI KABINET

Iktatószám: GYD-02/887-2/2018.

Tárgy: Nemeskér Község településrendezési eszközeinek módosítása egyszerűsített eljárásban, **szakmai vélemény**
Mellékletek: -
Hiv. szám: 1658-27/2018.

Ügyintéző: Gyimóthy Ákos
Telefon: (96) 795-677

Joóné Nagy Csilla
polgármester

Nemeskér Község Önkormányzata

NEMESKÉR
Fő. u. 32.
9471

Tisztelt Polgármester Asszony!

Nemeskér Község Önkormányzatának többször módosított, helyi építési szabályzatáról szóló 13/2005.(VIII.25.) rendeletének, valamint településszerkezeti tervének módosítására elkészített tervdokumentációval kapcsolatos szíves megkeresésére – *az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv.* (továbbiakban: Étv.) 8. § (2) bekezdése, továbbá *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet* 40. § alapján kialakított – **végső szakmai véleményem a következő**:

A településrendezési eszközök módosításának alátámasztó munkarészei a csatolt főépítészi feljegyzés szerinti tartalommal, megfelelően lettek elkészítve. A tervmódosítás eljárási lépései során keletkezett előzmény iratokat áttekintve megállapítottam, hogy a terv egyeztetése a fönt hivatkozott jogszabályban foglaltaknak megfelelően történt, továbbá véleményező partnerek véleményét a végső szakmai véleményezésre elkészített dokumentációban figyelembe vették. Véleményeltérés, illetve tisztázandó kérdés a tárgyi településrendezési terv módosítása kapcsán nem maradt fenn.

A településrendezési eszközök tárgyi módosításának képviselőtestület elé terjesztése ellen kifogást nem emelek.

Családok éve

Kormánymegbízotti Kabinet – Állami Főépítész
9021 Győr, Árpád út 32. - 9002 Győr Pf.: 415 - Telefon: +36 (96) 529-683 -
E-mail: foepitesz@gyor.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatal.hu

A településrendezési eszköz jóváhagyásával kapcsolatban a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43.§-a az alábbiak szerint rendelkezik:

„(1) A településrendezési eszköz legkorábban:

*b) az **egyszerűsített eljárás** esetén a településrendezési eszköz (2) bekezdés szerinti közlését követő 5. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 15. napon,*

(2) A polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról, továbbá az elfogadott településrendezési eszközt vagy módosítását az elfogadást követő 15 napon belül

a) rövid, közérthető összefoglaló kíséretében közzéteszi

aa) az önkormányzati honlapon hirdetményben és

ab) az önkormányzati hivatalban nyomtatásban, és

b) megküldi hitelesített pdf és a ba) és bb) alpont szerinti szervnek szerkeszthető - jogszabályban meghatározottak szerinti nyilvántartásra alkalmas - digitális formátumban az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt

ba) a Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság részére (a továbbiakban: Lechner Tudásközpont),

bb) az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak,

*bc) az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek **vagy***

c) a megküldés helyett digitális formátumban a jegyzőkönyvvel együtt mint elektronikus úton hitelesített dokumentumot elérhetővé teszi a b) pont ba)-bc) alpontja szerinti szerveknek.

(3) Amennyiben az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel, haladéktalanul kezdeményezi a fővárosi és megyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett - a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását."

Emlékeztetem, hogy végső szakmai véleményemet a döntésre jogosult testülettel ismertetni kell.

Győr, 2018. november 30.

Tisztelettel

Széles Sándor kormánymegbízott nevében és megbízásából

Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal

Végh Csaba

állami főépítész

Településszerkezeti terv módosítása

Nemeskér Község Önkormányzata

Nemeskér

K I V O N A T

Nemeskér Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2018.december 7-én megtartott rendkívüli nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

A képviselő-testület 5 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:

34/2018.(XII.07.) határozat: Nemeskér Község Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a településszerkezeti tervet, a 1997. évi LXXVIII. az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény előírásainak megfelelően, az alábbiak szerint:

Területfelhasználás változása

Beépítésre szánt terület

Falusias lakóterület

a) a 97-102 hrsz ingatlanokon jelölt közlekedési terület – tervezett kiszolgáló út - helyett falusias lakóterület kerül kijelölésre mintegy 1900 m2 nagyságban.

Biológiai aktivitási érték

A területfelhasználás változása során a biológiai aktivitási érték számítás szerint kedvezőbb érték mutatójú területek kerültek kijelölésre, így nem csökkent, hanem kismértékben nőtt a biológiai aktivitási érték. Visszapótlásról nem kellett gondoskodni. A biológiai aktivitási érték többletének pontértéke: 0,342.

A szerkezeti terv leírás melléklete a TSZ/M-1/2018 településszerkezeti tervlapok.

Határidő:2019.január 1.

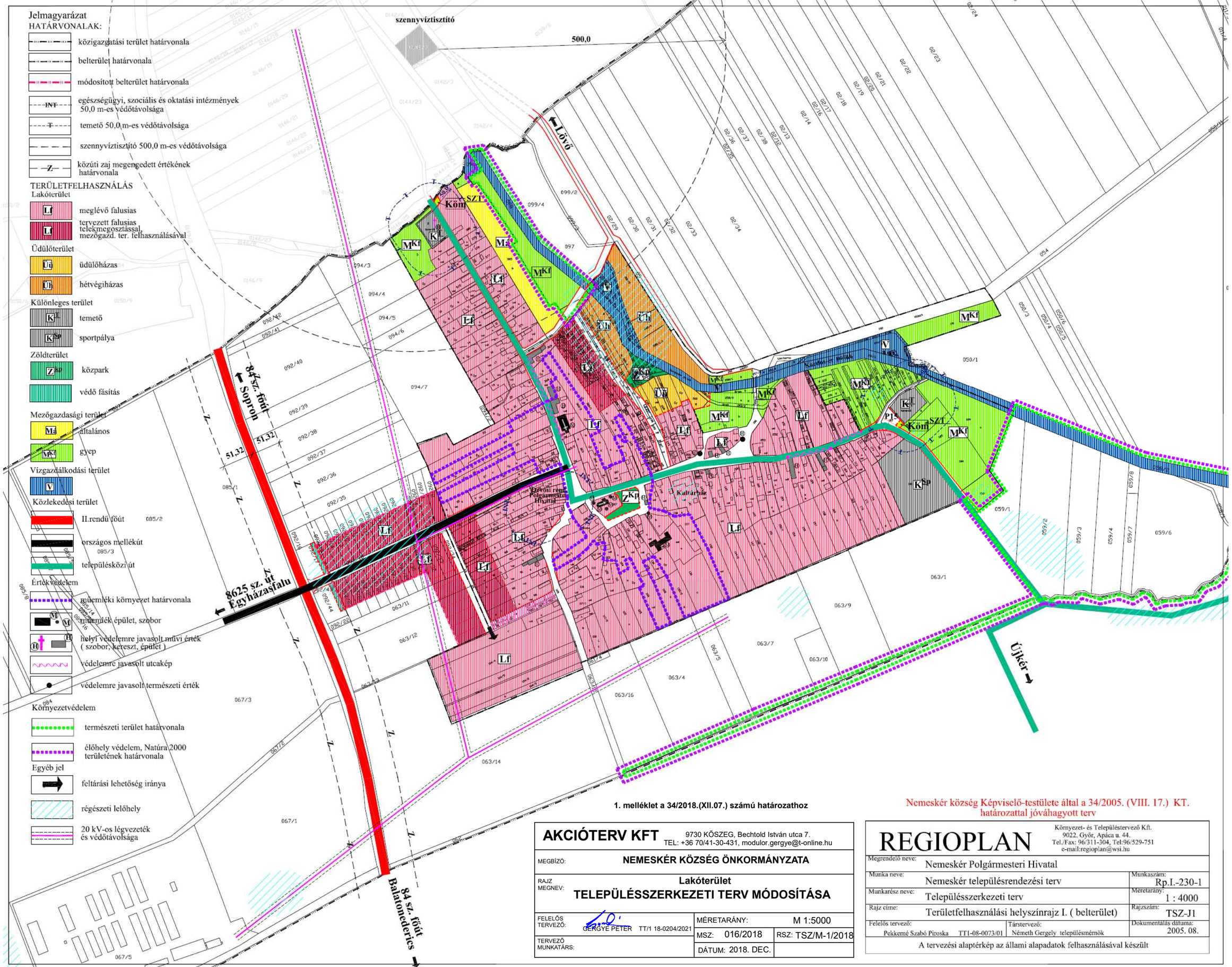
Felelős: Joóné Nagy Csilla polgármester

Joóné Nagy Csilla s.k.
polgármester

Lukács Antal Györgyné s.k.
jegyző

A kivonat hiteles: Nemeskér,2018.december 7.

Nemeskér Község Önkormányzata * 9471 Nemeskér, Fő utca 32.



Jelmagyarázat

HATÁRVONALAK:

- közigazgatási terület határvonala
- belterület határvonala
- módosított belterület határvonala
- egészségügyi, szociális és oktatási intézmények 50,0 m-es védőtávolsága
- temető 50,0 m-es védőtávolsága
- szennyvíztisztító 500,0 m-es védőtávolsága
- közúti zaj megengedett értékének határvonala

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Lakóterület

- Lf meglévő falusias
- Lf tervezett falusias telekmegosztással, mezőgazd. ter. felhasználásával

Üdülőterület

- Üü üdülőházas
- Üh hétvégiházas

Különleges terület

- K temető
- K sp sportpálya

Zöldterület

- Z kp közpark
- védő fásítás

Mezőgazdasági terület

- Ma általános
- Mkf gyep

Vízgazdálkodási terület

- V

Közlekedési terület

- II.rendű főút
- országos mellékút
- településközi út

Értékvédelem

- műemléki környezet határvonala
- M műemlék épület, szobor
- H helyi védelemre javasolt művi érték (szobor, kereszt, épület)
- védelemre javasolt utcakép
- védelemre javasolt természeti érték

Környezetvédelem

- természeti terület határvonala
- élőhely védelem, Natúra 2000 területének határvonala

Egyéb jel

- feltárási lehetőség iránya
- régészeti lelőhely
- 20 kV-os légvezeték és védőtávolsága

1. melléklet a 34/2018.(XII.07.) számú határozathoz

Nemeskér község Képviselő-testülete által a 34/2005. (VIII. 17.) KT. határozattal jóváhagyott terv

AKCIÓTERV KFT 9730 KŐSZEG, Bechtold István utca 7. TEL: +36 70/41-30-431, modulor.gergye@t-online.hu		**REGIOPLAN** Környezet- és Településtervező Kft. 9022. Győr, Apáca u. 44. Tel./Fax: 96/311-304, Tel:96/529-751 e-mail:regioplan@wsi.hu	
MEGBÍZÓ:	NEMESKÉR KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	Megrendelő neve:	Nemeskér Polgármesteri Hivatal
RAJZ MEGNEVE:	Lakóterület TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA	Munka neve:	Nemeskér településrendezési terv
		Munkaszám:	Rp.I.-230-1
		Munkarész neve:	Településszerkezeti terv
		Méretarány:	1 : 4000
		Rajz címe:	Területfelhasználási helyszínrajz I. (belterület)
		Rajszám:	TSZ-J1
FELELŐS TERVEZŐ: GERGYE PÉTER TT/1 18-0204/2021	MÉRETARÁNY: M 1:5000	Felelős tervező: Pekkerné Szabó Piroska TT1-08-0073/01	Társtervező: Németh Gergely településmérnök
	MSZ: 016/2018 RSZ: TSZ/M-1/2018	Dokumentáláis dátuma: 2005. 08.	
TERVEZŐ MUNKATÁRS:	DÁTUM: 2018. DEC.	A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült	

Településszerkezeti terv módosításának leírása
I.

ELŐZMÉNYEK, KIINDULÁSI ADATOK

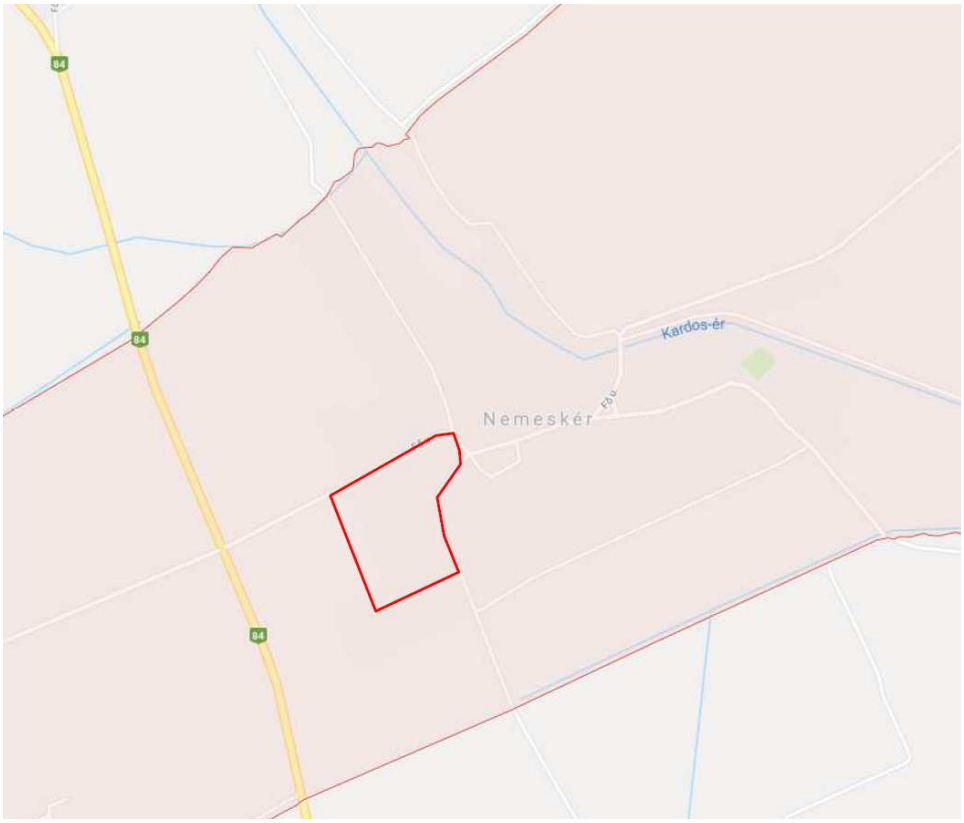
1.1 Tervi előzmények

Nemeskér község rendezési tervét 2005-ben fogadták el.

Nemeskér Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 26/2018.(IX.27.) képviselő-testületi határozata rendelkezett arról, mint településfejlesztési döntés, hogy a hatályos településrendezési eszközöket módosítani kívánja. A tervezéssel érintett ingatlanok a község belterületén fekvő 97; 98; 99; 100; 101; 102 hrsz jelenleg is lakótelkek.

A településrendezési eszközök módosításának célja a 2005-ben kijelölt kiszolgáló út felülvizsgálata és a terület eredeti és jelenlegi funkciójának megfelelően falusias lakóterületben tartása.

A lakossági fórum 2018. november 13-án került megtartásra. A véleményezési eljárást a képviselő-testület 30/2018. (XI.21.) számú határozat zárta le.



A tervezési területek pozíciója Nemeskér község igazgatási területén belül

A község önkormányzata elfogadott a településfejlesztési koncepcióval rendelkezik, amely kiegészítést nem igényelt, mivel a településfejlesztési döntésben megjelölt célok egyeznek a koncepcióban lefektetett elképzelésekkel.

1.2. Hatályos rendezési tervek

Nemeskér községre készült és ma is érvényben lévő rendezési tervek:

- Nemeskér Község Önkormányzata a településrendezési terv módosításának megkezdése előtt az 26/2018.(IX.27.) számú képviselőtestületi határozat számmal fogadta el a településfejlesztési döntést, ezzel megalapozva a módosítást.
- Módosítani kell az alábbi településrendezési eszközöket:
  - Településszerkezeti tervet, amelyet a 34/2005.(VIII.17.) határozattal fogadtak el (REGIOPLAN Kft).

  Módosítani kell a helyi építési szabályzatot:
  - Szabályozási tervet és helyi építési szabályzatot a 13/2005.(VIII.25.) önkormányzati rendelettel hagyták jóvá. (REGIOPLAN Kft). A rendeletet a 5/2016. (VII.15.) önkormányzati rendelet módosította. Legutolsó módosításait a 4/2018. (IV.24.) önkormányzati rendeletekkel fogadták el, amely a településkép védelméről szóló rendelet hatálybaléptetésével együtt szükséges rendelkezések hatályon kívül helyezését tartalmazza.

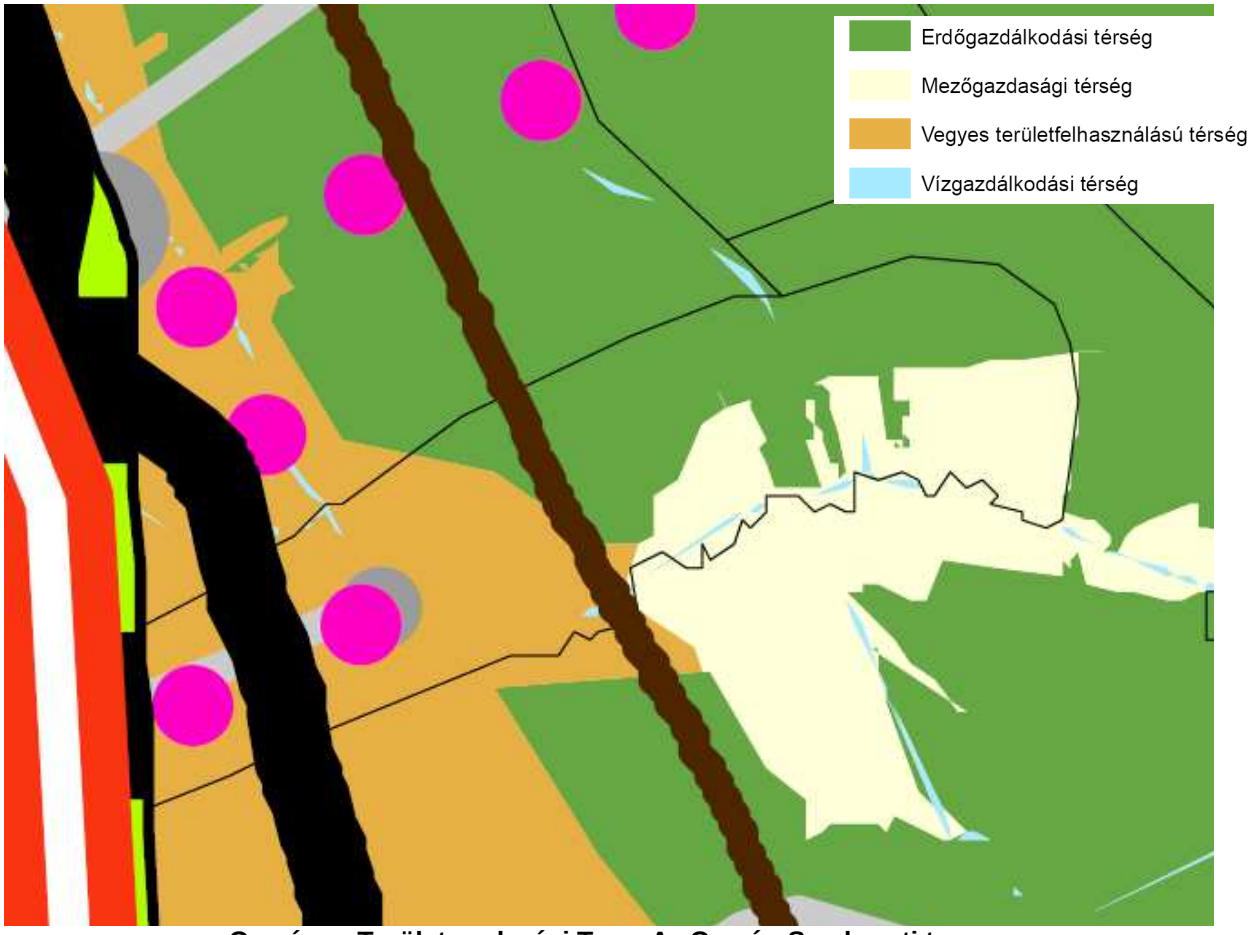
A településrendezési tervek korábbi módosításai során már figyelembe lett véve az Országos Területrendezési Terv (továbbiakban: OTrT), illetve a Győr-Moson-Sopron megyei Területrendezési Terv (továbbiakban: GY-M-S TrT) övezeti rendszere. Az övezeti rendszerek vizsgálatát csak a településszerkezeti terv változásával érintett területek vonatkozásában és a településszerkezeti tervlap által jelölt tömbterület tekintetében kell majd elvégezni. Ezen tömbterületek a hatályos településrendezési tervben is beépítésre szánt területekként szerepeltek.

1.3. Területrendezési tervek településrészt érintő elemei

Nemeskér község igazgatási területét érintő országos és térségi fejlesztési elképzelések, övezetek, elképzelések:

Az **Országos Területrendezési Terv** (2003. XXVI. Tv.) előírásainak való megfelelést a településrendezési terv módosításában vizsgáltuk. A tervezési terület a kialakult belterülethez illeszkedő közlekedési csomópont kialakítása a település északi kapujában.

a. Az Ország Szerkezeti Terve



Országos Területrendezési Terv- Az Ország Szerkezeti terve

A térségi szerkezeti terv alapján a község a mezőgazdasági, vegyes és erdőgazdálkodási területfelhasználású térségbe tartozik. A területek lehatárolása az OTrT léptékében megegyezik a kialakult tájhasználattal.

OTrT „6. § (1) Az országos területfelhasználási kategóriákon belül a kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriák kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:

a) az erdőgazdálkodási térséget legalább 75%-ban erdőgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni;

b) a mezőgazdasági térséget legalább 75%-ban mezőgazdasági térség kategóriába kell sorolni;

c) a vegyes területfelhasználású térséget legalább 75%-ban mezőgazdasági, erdőgazdálkodási vagy vegyes területfelhasználású térség kategóriába kell sorolni;

d) a települési térséget legalább 75%-ban települési térség kategóriába kell sorolni;

e) a vízgazdálkodási térséget legalább 90%-ban vízgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni;

f) az építmények által igénybe vett térség más térségi területfelhasználási kategóriába nem sorolható.

(2) A kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:

a) az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni;

b) a mezőgazdasági térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület, beépítésre szánt különleges honvédelmi terület, beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználási egység nem jelölhető ki;

c) a vegyes területfelhasználású térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület, erdőterület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület kivételével bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;

d) a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható;

e) a vízgazdálkodási térséget legalább 85%-ban vízgazdálkodási terület vagy természetközeli területfelhasználási egységbe kell sorolni;

f) az építmények által igénybe vett térséget az adott építmény jellege szerinti települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.

(3) Az országos területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályoknak a kiemelt térség vagy a megye területére vetítve, a kiemelt térségi és megyei területfelhasználási szabályoknak a település közigazgatási területére vetítve kell teljesülniük."

1.4. Győr-Moson-Sopron megye Területrendezési Terve

Győr-Moson-Sopron megye területrendezési terve (10/2005.(VI.24.) megyei közgyűlési rendelet (Váti KHT), módosítva 12/2010.(IX.17.) sz. rendelet/ a község területén az alábbi fejlesztéseket határozza el, illetve figyelembe veendő meglévő-megmaradó állapotot rögzíti:

A) Területrendezési tervlap

Győr-Moson-Sopron megye TRT 1. sz. tervlap – Térségi Szerkezeti terv

A Győr-Moson-Sopron megyei Területrendezési terv által, illetve Nemeskér közigazgatási területét érintő szerkezeti tervi módosításokkal érintett övezet (tervezési terület):

- **Hagyományos vidéki települési térség:** a megyei területrendezési tervben alkalmazott területfelhasználási kategória, amelybe a megye községei tartoznak.

Mindezek alapján megállapítható, hogy Nemeskér község rendezési terv módosítása a térségi területfelhasználási övezeteknek a 2003. évi XXVI. Tv. 6.§(2) alapján megfelel.

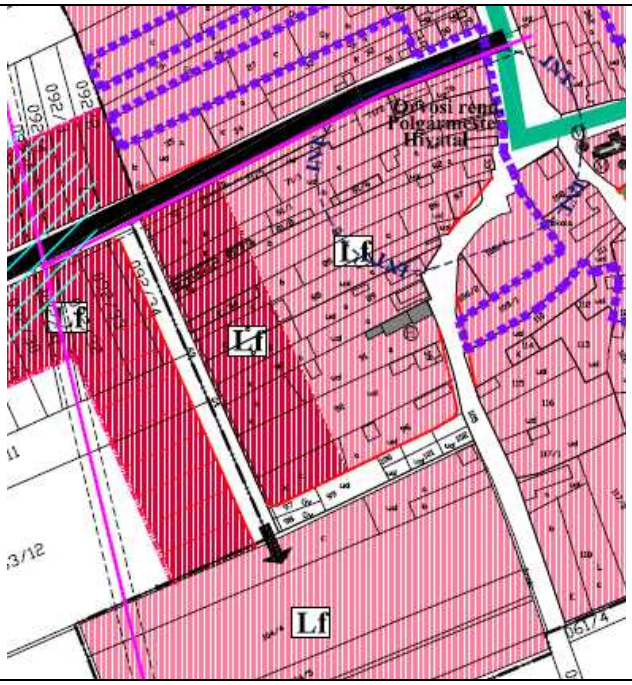
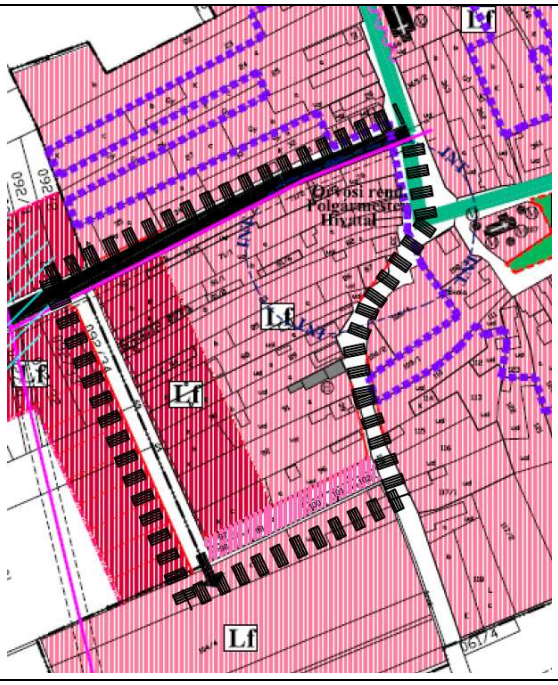
II. Településfejlesztés, területfelhasználás

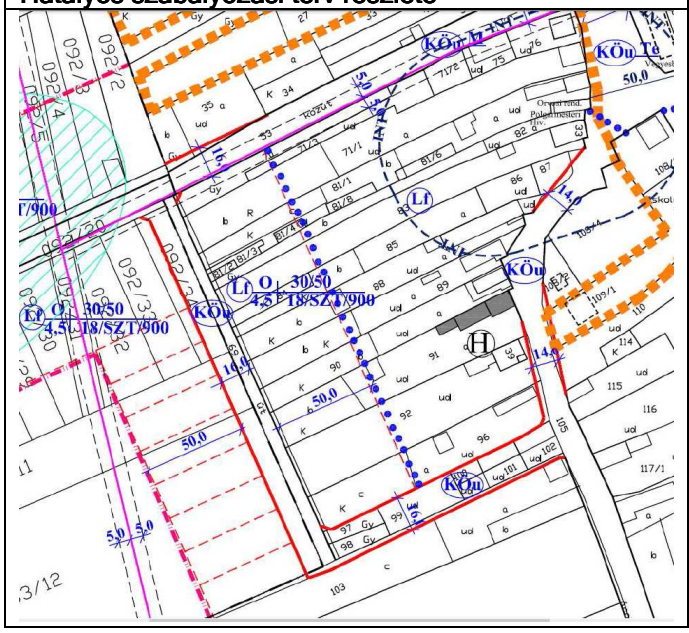
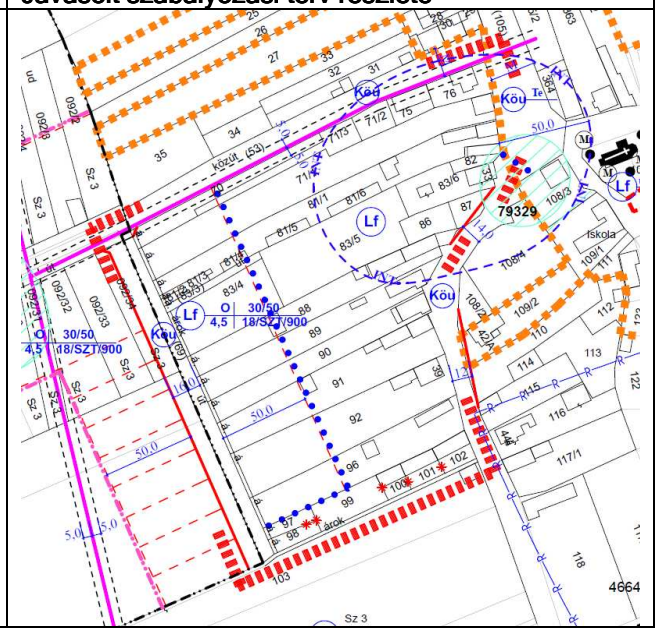
A módosítás leírása

1. Falusias lakóterületet érintő változások

1.) Tervezett közlekedési terület felülvizsgálata – kialakult falusias lakóterületbe való megőrzése

A tervezési terület a község belterületének délnyugati részén helyezkedik el. A 2005-ben elfogadott településrendezési eszközök a település számára új lakóterületet jelöltek ki a 84-es főút és a meglévő belterület között. Az új falusias lakóterület és a község meglévő kialakult lakóterületeinek összekötésére a 97-102 hrsz ingatlanok mentén egy 16 m szabályozási szélességű kiszolgáló utat tervezetek. A lakóterület nyugati irányú fejlesztése elmaradt, a lakásépítés dinamikája alapján várhatóan a közeljövőben sem kerül rá sor, vagy megvalósulásának nem feltétele ezen út kialakítása. Ugyanakkor a Fő utca 105 hrsz szakaszára nyíló és a 69 hrsz tőle nyugatabbra tervezett utca összekötésére javasolt kiszolgáló út korlátozza a 97-102 hrsz telkek használatát. A 69 hrsz lakóutca az 53 hrsz útról feltárható és nem igényel egy újabb kiszolgáló utat így a kiszolgáló út nyomvonalának megtartása sem indokolt. További indok, hogy a teleket a tulajdonosok építési célra kívánják igénybe venni, és a helyi önkormányzatnak sem forrása, sem szándéka nincsen egy távlati útlejegyzés végrehajtására és az azzal járó ingatlan vásárlás, vagy kártérítés megfizetésére. A fentiek alapján a 97-102 hrsz telkek közlekedési területből falusias lakóterületbe kerülnek és a Fő utca keleti „Lf" jelű építési övezetének előírásait kapják meg.

Hatályos településszerkezeti terv részlete	Javasolt településszerkezeti terv részlete
	

Hatályos szabályozási terv részlete	Javasolt szabályozási terv részlete
	

2. Közlekedési terület kialakítása

A település 2005-ben elfogadott településrendezési eszközei a közlekedési területek hálózatos kialakítását, azok hierarchiáját rögzítették. A településrendezési eszközök módosítása azt a célt szolgálja, hogy a korábbi szerkezeti és szabályozási tervben bemutatott területfelhasználások minél optimálisabban kerüljenek kialakításra a korábban kijelölt hálózat és hierarchia megtartása mellett.
Jelen rendezési tervben megfogalmazott változások új közlekedési elem kialakítását nem tartalmazzák, hanem a tervezett délnyugati lakóterület feltárást szolgáló 16 m-es kiszolgáló út kerül felülvizsgálatra.

<u>Helyi önkormányzati utakat érintő fejlesztések:</u>
A hatályos településrendezési eszközök Nemeskér délnyugati részén kiterjedt lakóterületfejlesztést tartalmaznak. A lakóterületek az elmúlt 13 évben nem kerültek kialakításra. A tervezett lakóterületek 69 hrsz utcáját és a meglévő Fő utca összekötését a 2005-ös rendezési terv javasolta a 97, 98, 99, 100, 101, 102 hrsz ingatlanok területén. Ezen ingatlanok egy tulajdonosi kézben lévő lakótelkek, amelyek hasznosítását tervezik. Az út kialakítását a település önkormányzat nem kívánja megvalósítani három okból is:

- a tervezett nyugati lakóterület kiszolgálása a 092/19 hrsz 8625 jelű Nemeskér-Egyházasfalu összekötő úton keresztül biztosítható és kedvezőbb elérhetőséget ad közvetlenül a faluközpontba, mint a 97-102 hrsz lakótelkek út célú igénybevétele és a szintén szabályozandó Fő utca a faluközpont felé;
- a 97-102 hrsz ingatlanokat a települési önkormányzat nem kívánja út céljára megvásárolni, sem kisajátítani.
- a 69 hrsz út mentén tervezett lakóterület 16 db tervezett építési telke a ~205 fm hosszú, 16 m szabályozási szélességű utcából zsákutcaként is kialakítható. A 16 m-es utcában Y alakú végforduló kialakítható.

A tervezési terület műhold képe

Szándék és közlekedési kényszer (említésre méltó forgalom) hiányában nem szükséges a korábban kijelölt közlekedési terület fenntartása. A telket a jövőben eredeti rendeltetésének megfelelően falusias lakótelekként lehet hasznosítani, és beépítést elhelyezni rajta.

3. Közműellátás

3.1. Villamos energia ellátás, elektronikus hírközlés

A 97-102 hrsz ingatlanok villamos energia ellátása biztosítható a meglévő 105 hrsz Fő utcai hálózatra való csatlakozással.

Elektronikus hírközlés

Nem változik, hatályos rendezési terv tartalmazza.

3.2. Gázellátás, Vízellátás, Szennyvízelvezetés

A településrendezési eszközök módosítása nem érinti a gázellátást. A fejlesztési területek szerepelnek a korábbi rendezési tervben, megvalósításuk, jövőbeni felosztásuk a közműellátás kiépítését rendezési terv szinten nem befolyásolja.

3.3 Csapadékvíz-elvezetés

Meglévő állapot

A Répce-síkon fekvő település a Vas-Soproni-síkság részeként a Kardos-ér vízgyűjtő területéhez tartozik.

A tervezési területen a csapadékvíz elvezetését a lakóterületeken kiépített zárt és részben nyílt árkos rendszer, az út menti elvezetők biztosítják. A 97-102 hrsz ingatlanoktól délre fekvő 103 hrsz ingatlan területén önálló alrészletként árok található, amely a Fő utcai rendszerhez kapcsolódik.

Fejlesztési javaslat

A településrendezési tervbe kijelölt csapadékvíz-elevezetés munkarész egyéb tekintetben változatlanul marad.

4. Tűzvédelem

Az 54/2014.(XII.05.) BM rendeletben (továbbiakban: OTSZ) 6.§ (3) bekezdése alapján biztosítani kell az építmény környezetében a kijutáshoz, az építmény elhagyásához szükséges és alkalmas területet.
Az OTSZ 6.§ (5) bekezdése alapján -a tűzoltói beavatkozás hatékonysága céljából biztosítani kell az építmény akadálytalan megközelítését tűzoltó gépjárművel, az építmény környezetében és az építményen belül a rendeltetésnek megfelelő oltóanyag-ellátást, továbbá a kockázattól függően az

építmény környezetében a tűzoltó gépjárművek, technikai eszközök működéséhez, működtetéséhez szükséges és igénybe vehető területet.

Tűzivíz ellátás

A községben az oltóvíz a meglévő vízvezeték hálózaton kiépített tűzcsapokról megoldott. Az oltóvíz biztosítását az OTSZ 71-78.§ és 82.§-ában leírtakra megfelelően kell biztosítani.

Tűztávolság

Tűzvédelmi szempontból az építmények közötti legkisebb távolságot legalább az OTÉK 36.§-ba foglaltak szerint kell megtartani.

Telek határvonalán a nyílások kialakításának szabályait a 37.§ leírtak szerint kell alkalmazni. Az OTSZ 17-18.§-a szabályozza a tűz átterjedésének megakadályozására az épületek közötti minimális betartandó tűztávolságot.

Tűz kár elhárítás

Sopronban és Sárváron hivatásos tűzoltóság található kb. 28 km és 30 km távolságban. Vonulási idő kb. 30 perc.

Riasztás

A tűzjelzés telefonon történik.

Kijelölt befogadó helyek:

- 9471 Nemeskér, Fő u. 48.
- 9471 Nemeskér, Fő u. 60.

5. Tájrendezés

5.1. Jelenlegi és tervezett tájhasználat

A településrendezési terv módosítása jelenleg mezőgazdasági művelésben lévő földrészleteket nem érint. Erdőművelési ágban lévő területeket sem érint.

Mindkét tervezési terület belterületen, művelés alatt nem álló ingatlanokat érintenek.

6. Környezetalakítása, természetvédelem

A település a Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság illetékességi területén fekszik. A külterületen elsősorban a Kardos-ér mentén, mozaikosan találunk országos ökológiai hálózat övezetéhez tartozó földrészleteket. A Kardos-ér mentén Natura 2000 terület található észak-déli kiterjedésben. A települési határ keleti felén fekvő erdőterületek, illetve a Kardos-ér mentén lévő egyes, jellemzően gyepek ökológiai hálózatnak és puffer területnek minősülnek.

A belterületi tervezési területnek természetvédelmi érintettsége nincsen.
A tervezett változások termőföldet, erdőművelési ágban lévő területet nem érintenek.

7. Környezetvédelem és környezetalakítás

A települési önkormányzat nem tartotta szükségesnek a rendezési terv kisléptékű módosításához a 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet szerinti hatástanulmány elkészítését.

7.1. Levegőtisztaság-védelem

Új területhasználat, új létesítmények kialakításánál, új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a levegőtisztaság-védelmi követelményeket, előírásokat, határértékeket. A levegő védelmével kapcsolatosan a 306/2010. (XII.23.) Korm. rendelet és a végrehajtására kiadott jogszabályok - a 4/2011. (I.14.), az 5/2011. (I.14.), a 6/2011. (I.14.) VM rendeletek - előírásait kell alkalmazni. Nemeskér község a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet alapján a 10. számú zónába tartozik.

7.2. Zaj- és rezgés elleni védelem

A módosítás következtében jelentősebb zaj- és rezgésterhelés előreláthatóan nem fog fellépni. A megépítendő épület esetében a lokális hangforrás eseti, rendezvényhez kötött, illetve a közúti forgalomból származó külső zajforrás jellemző. Zajvédelmi probléma nem ismeretes.
Az újonnan létesíteni kívánt, zajt kibocsátó létesítményekre a 2008. január 1-től hatályos, a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007.(X.29.) Korm. rendelet az irányadó, a kibocsátási határértékek megállapításánál a 27/2008. (XII. 3.) KvVM- EüM rendeletet kell figyelembe venni.

a.) Üzemi tevékenységből származó zajemisszió:

Engedélyezett zajhatárértékek falusias lakóterületek esetén:

$L_{TH(nappal,\ 06\text{-}22\ h)} = 55$ dB
$L_{TH(nappal,\ 22\text{-}06\ h)} = 45$ dB.

b.) Közúti gépjárműforgalomból származó zajterhelés

A közúti gépjárműforgalomból származó zajterhelés növekedése a 84-es főút és 8625 jelű összekötő út esetében nem várható.

7.3.Víz- és talajvédelem

Talajvédelem, felszíni vizek védelme

A termőföld védelme érdekében a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX törvény talajvédelmi fejezetében a beruházással, üzemeltetéssel és egyéb tevékenységgel kapcsolatos kötelezettségek előírásait be kell tartani.

Az építkezések során a humuszos réteget külön kell letermelni és megfelelő módon kell deponálni. Az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt helyben kell felhasználni a talaj legfelső rétegeként. A feleslegben maradó humuszos feltalaj felhasználása csak a talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján lehetséges.
A Tfvt. 50.§ (2) bek. a) és b) pontja értelmében termőföldön a humuszos réteg megbontásával járó 400 m2-t meghaladó területigényű beruházások megvalósításához talajvédelmi terv szükséges a 90/2008.(VII.18.) FVM rendelet szerinti tartalommal.

Felszíni és felszín alatti vizek
A módosításra kerülő területek felszíni vízfolyást nem érintenek.
A község közigazgatási területe a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen található.
Valamennyi létesítmény (új- és meglévő) a kiépített szennyvízcsatorna- hálózatra kapcsolódjon rá.

A változtatások az érintett területek felszíni vízlefolyási viszonyait jelentősen nem befolyásolják, amennyiben betartják a hatályos előírásokat.

7.4 Hulladékgazdálkodás

Az ingatlanokon keletkező kommunális, és veszélyes hulladék elszállításáról minden ingatlan használójának gondoskodnia kell. Valamennyi lakó funkciót is tartalmazó ingatlan kapcsolódjon be a szervezett hulladékgyűjtésbe. Különösen fontos lenne a szelektív hulladékgyűjtés mind nagyobb elterjedése – a kihelyezett konténer szigetek nagyobb kihasználása -, az esővíz és szürkevizek nagyobb mértékű hasznosítása.
A hulladékgazdálkodási szempontokat a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény (továbbiakban: Ht.) által megfogalmazott általános szabályok szerint, valamint a hatályos felhatalmazó rendelkezésekben a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás végzésének feltételeiről szóló a 385/2014.(XII.31.) korm rendelet és Ht.88.§ (1) pontja szerintieknek megfelelően kell alkalmazni.
A területen tervezett építkezések során keletkező hulladékok kezelését az építési hulladékok kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004.(VII.26.) BM-KvVM közös rendeletben foglaltak alapján kell végezni.

Összefoglalva: a tervezett módosítások várhatóan jelentős környezeti terhelést nem okoznak.

8. Biológiai aktivitási érték számítása

Az Étv. 8. § (2) b. szerint „az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének - külön jogszabály alapján számított – biológiai aktivitási értéke, az átminősítés előtti aktivitási értékhez képest nem csökkenthet.” A tervezés során módosított beépítésre szánt területfelhasználások (Lf lakóterületek növelése) miatt kerül sor változtatásra.

	átminősítés utáni aktivitásérték				**átminősítés előtti aktivitásérték**			
Tervezési terület sorszáma	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület	érték
	Beépítésre szánt				**Beépítésre nem szánt**			
	falusias lakóterület							
1.	Lf 97-102 hrsz	2,4	0,19	0,456	Közlekedési terület	0,6	0,19	0,114
Összesen				**0,456**				**0,114**

A területfelhasználás változása során a biológiai aktivitási érték számítás szerint kedvezőbb érték mutatójú területek kerültek kijelölésre, így nem csökkent, hanem kismértékben nőtt a biológiai aktivitási érték. Visszapótlásról nem kellett gondoskodni. A biológiai aktivitási érték többletének pontértéke: 0,342.

9. Örökségvédelem

A 2005-ben elfogadott településrendezési terv és a hozzá elkészített - örökségvédelmi hatástanulmány - lehatárolta az országosan védett építményeket és nyilvántartásba vett régészeti lelőhelyeket, a helyi értékvédelmi területet, amelyet 2014-es rendezési terv kiegészített.

Műemléki védelem, helyi védelem:

A tervezési területek műemléki ingatlant, vagy annak környezetét nem érintik.
A tervezési területek helyi védett építményt vagy utcaképet nem érintenek.

törzs-szám	azono-sító	helység	cím	név	védelem	bírság kategória	védési ügyiratok	helyrajzi szám
3859	19656	Nemeskér		R. k. templom ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet			105, 364, 363, 362, 361, 139, 134, 133, 131, 123, 111, 83, 82, 81/1, 71/1, 346, 126, 124, 137, 136, 135, 109/1, 108/3, 106
3858	28896	Nemeskér		Ev. templom ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet			105, 367, 365/2, 27, 25, 24
3857	28898	Nemeskér		Lakóház, Megyeháza ex-lege műemléki	Műemléki környezet			063/4, 063/5, 063/7, 106, 107, 119, 127, 128,

				környezete				130, 131, 132, 134, 137, 139, 346, 361
3857	4622	Nemeskér	Fő utca	Lakóház, Megyeháza	Műemlék	II.	22509/1958. ÉM 120344/1958. MM	135, 136
3858	4617	Nemeskér	Fő utca	Ev. templom	Műemlék	I.	863-4/1953. FOM, 22509/1958. ÉM 120344/1958. MM	366
3859	4618	Nemeskér	Fő utca	R. k. templom	Műemlék	II.	22509/1958. ÉM 120344/1958. MM	107
3860	4619	Nemeskér	Fő utca	Szent Anna szobor	általános műemléki védelem	III.		107
3861	4620	Nemeskér	Fő utca	Nep. Szt. János-szobor	általános műemléki védelem	III.		107
3862	4621	Nemeskér	Fő utca	Kőkereszt	általános műemléki védelem	III.		107

A község 3/2018.(IV.25.) önkormányzati rendeletével elfogadott településképi rendeletével összhangban vannak.

Régészeti lelőhelyek

2018. októberében a Miniszterelnökség Örökségvédelmi Hatósági Főosztály Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztály által rendelkezésre bocsátott régészeti lelőhelyek kerültek figyelembevételre.

A tervezési területek közül a 97/102 hrsz ingatlanok egyike sem érintett ismert és nyilvántartásba vett régészeti lelőhellyel.

Nemeskér nyilvántartott régészeti lelőhelyei (2018. október)

azonosító	megye	település	lelő-helyszám	név	védelem	bírság kategória	HRSZ
31222	Győr-Moson-Sopron	Nemeskér	1	Tüskés-rét és Rétrejáró alja	szakmai		051/1, 058/2, 046/36, 046/26, 046/25, 0110/1, 0109/2
31223	Győr-Moson-Sopron	Nemeskér	2	Rétrejáró alja	szakmai		0109/1, 0110/8, 053/3, 053/4, 056, 053/5
31225	Győr-Moson-Sopron	Nemeskér	3	Kődomb	szakmai		059/2, 0112, 0113/1, 059/1, 059/6, 059/4, 059/7, 059/3, 061/1, 059/8
31226	Győr-Moson-Sopron	Nemeskér	4	Kemény Gyula földje	szakmai		106, 194/3, 211, 209, 208, 207, 206, 194/4, 201, 202, 203, 204, 205, 200, 199, 198, 197/1, 194/5, 196/1, 195/1, 194/6, 188, 187, 177/3, 177/2
46648	Győr-Moson-Sopron	Nemeskér	5	Árkos-rét	szakmai		063/7, 063/9, 031/1, 043, 034, 040/3, 059/1, 063/1, 059/2, 135, 136, 061/2, 129, 121, 122, 113, 116, 117/1, 128, 127, 126, 124, 117/2, 120, 125, 137, 130, 142, 151, 152/2, 119, 149, 145, 143/4, 147, 144/2, 148, 175, 160, 155, 157, 158, 162, 163, 170, 154, 174, 176, 171, 189, 182, 181, 186, 185, 184, 183, 061/1, 063/10, 063/4, 063/5, 063/16
46656	Győr-	Nemeskér	6	Volt megyeháza	szakmai		143/3, 143/2, 141, 140, 106, 092/5, 092/7, 092/23,

	Moson-Sopron						092/24, 092/25, 092/26, 092/27, 092/44, 092/19, 092/20, 092/30, 092/31, 092/32, 092/33, 092/13, 092/12, 092/11, 092/10, 092/9, 092/8, 092/3, 092/4, 092/28, 092/6, 092/29, 092/17, 092/18, 092/15, 092/14
46659	Győr-Moson-Sopron	Nemeskér	7	Nemeskéri bekötőút	szakmai		092/6, 092/23, 092/5, 092/7, 092/28, 092/29, 092/24, 092/25, 092/26, 092/27, 092/19, 092/20, 092/18, 092/15, 092/14, 092/30, 092/31, 092/32, 092/33, 092/13, 092/12, 092/11, 092/10, 092/9, 092/8, 092/4
46663	Győr-Moson-Sopron	Nemeskér	8	Kertek alja	szakmai		02/29, 099/4, 097, 02/30, 385, 099/3, 05, 098, 315, 307, 272, 294, 293, 292/6, 279/3, 276, 306/5, 350, 326, 317, 318, 321, 319, 316, 314, 309, 308, 310, 311, 351, 352, 325, 290/2, 292/4, 193/2, 289/2, 287, 288/1, 288/2, 288/3, 324, 323, 353, 285, 282/2, 281/2, 193/1, 286, 289/1, 306/6, 280/4, 280/3, 282/1, 320, 313, 312, 291/2, 279/2, 292/5, 292/3, 291/1, 290/1, 283, 279/1, 282/3, 280/5, 261, 268, 262, 260, 281/1, 02/31, 192, 267, 347, 354
46664	Győr-Moson-Sopron	Nemeskér	9	Sertéstelep I.	szakmai		067/4, 067/2, 066, 067/5
46665	Győr-Moson-Sopron	Nemeskér	10	Sertéstelep II.	szakmai		067/1
31224	Győr-Moson-Sopron	Nemeskér	13	Posványos	szakmai		046/7, 046/23, 046/6, 051/2, 0109/3
59532	Győr-Moson-Sopron	Nemeskér	14	Lapos-halom, M9, 6. lelőhely	nyilvántartott		191, 050/14, 050/1, 050/3, 050/4, 050/5, 050/6, 050/12, 050/11, 054
62728	Győr-Moson-Sopron	Nemeskér	15	Árokháti-dűlő	szakmai		02/13, 02/14, 02/12, 02/38, 02/37, 02/35, 02/36, 02/34
63186	Győr-Moson-Sopron	Nemeskér	17	Alsó-Gurumb	szakmai		076/60, 085/18, 085/22, 085/21, 085/20, 082/1, 079/9, 079/8, 079/7, 079/6, 079/5, 079/4, 079/3, 079/2, 079/1, 080, 081
63190	Győr-Moson-Sopron	Nemeskér	18	Csorda hajtón alul	szakmai		049, 050/10, 050/9, 046/19, 046/25, 050/8
79329	Győr-Moson-Sopron	Nemeskér	19	Rk. templom	szakmai		107, 108/3, 109/1, 106
31229	Győr-Moson-Sopron	Újkér	4	Séres-árok	szakmai		031/13, 031/14, 031/12, 021/13, 021/14, 021/26, 021/30, 030, 031/11, 035
46044	Győr-Moson-Sopron	Újkér	7	Két árok közt	szakmai		0110/7, 0109/5, 0110/6, 051/3, 046/8, 0110/8

Ismert és nyilvántartott régészeti lelőhelyek

Ismert és nyilvántartott régészeti lelőhelyek állami alapadaton

III. Fejezet

Helyi építési szabályzat módosítása

Nemeskér község Önkormányzata Képviselő-testületének

13/2005.(VIII.25.) rendelete a helyi építési szabályzatról

(módosításokkal egységes szerkezetben)

Nemeskér község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 6.§ (3) bekezdésében biztosított jogkörében a következő rendeletet alkotja.

Általános rendelkezések

1.§

A rendelet

- az SZ-J1 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz I. (belterület) (a továbbiakban: SZ-J1 terv)

az SZ-J2 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. (külterület) (a továbbiakban: SZ-J2 terv)

- az SZT/M-1/2018 rajzszámú tervlapjával[1]

című, Rp.I.230-1 munkaszámú tervlapokkal, valamint az 1. sz. mellékletben szereplő út mintakeresztszelvényekkel, mint mellékletekkel együtt alkalmazandó.

2.§

(1) A rendelet hatálya kiterjed Nemeskér község közigazgatási területére, kivéve az alábbi ingatlanokat: belterület 31,32 hrsz.[2]

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket alakítani, továbbá – a bányaműveléshez szükséges földalatti építmények kivételével – építményeket tervezni, építeni, felújítani, helyreállítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű hatósági előírásoknak és e rendeletben előírtaknak megfelelően szabad.

Szabályozási elemek

3.§

(1) Kötelező szabályozási elem

a) beépítésre szánt, illetve a beépítésre nem szánt területek határvonala
b) a belterület határvonala
c) a szabályozási vonal
d) az eltérő területfelhasználási egységek határvonala
e) az építési övezetek határvonala
f) az építési hely határa
g) az építési vonal.

[1] Módosítva a 10/2018.(XII.15.) önkormányzati rendelettel. Hatályba lépés: 2019.január 01.
[2] Módosítva a 17/2006.(XII.20.) önkormányzati rendelettel. Hatályba lépés: 2007.január 01.

(2) Az eltérő területfelhasználási egységek határvonala és az övezeti határvonal az SZ-J1 terven jelölttől az övezeti előírások paramétereinek betartása mellett 10-10 m mértékig elmozdíthatók.

(3) A kötelező szabályozási elemek helyének megváltoztatásához – kivéve a (2), illetve a 4.§ (6) bekezdésben szabályozott eseteket – a szerkezeti terv, a szabályozási terv és/vagy a helyi építési szabályzat módosítása szükséges figyelembe véve a külön jogszabály[3] szerinti előírásokat.

(4) Irányadó szabályozási elem
- az azonos terület-felhasználású és övezeti besorolású telkek egymás közötti meglévő, vagy az irányadó telekhatár jellel jelölt, javasolt határvonala.

(5) Az irányadó szabályozási elemek helye az övezeti előírások keretei között megváltoztatható.

(6) A község területén a meglévő és a tervezett belterületi határvonalat az SZ-J1 és SZ-J2 tervek tartalmazzák.

(7) Ahol az SZ-J1 és SZ-J2 terv tervezett belterületbe vonást jelöl, ott a megváltozott terület-felhasználásnak megfelelő telekalakítás és beépítés feltétele a belterületbe vonás.

A telekalakítás általános szabályai
4.§

(1) Ahol az SZ-J1 terv irányadó telekhatár vonallal telekmegosztást jelöl, ott a telekmegosztások iránya meg kell, hogy egyezzen az irányadó telekhatár vonal irányával.

(2) A kedvező utcakép kialakulása, megtartása érdekében

a) Az új területfelhasználású vagy telekcsoport újraosztásával létrejövő lakóterületi és vegyes területfelhasználású telektömbökben egy telektömbön belül a telkek közül a legnagyobb és a legkisebb telekszélességű telkek szélességének aránya nem lehet több 1,5-nél.

b) A már kialakult telekosztású lakóterületi és vegyes területfelhasználású telektömbben, amennyiben a telekalakítás (telekegyesítés, telekfelosztás, telekhatárrendezés) a kialakult telkek megváltoztatását eredményezi, a telekátalakítással létrejövő telek szélessége és a vele szomszédos telkek szélessége közötti arány (a nagyobb mérethez a kisebb méretet hasonlítva) legfeljebb 1,5 lehet.
Amennyiben az új telekszélességgel számított arányszám meghaladja az előírtat, de a telekátalakítás előtti állapothoz képest ahhoz közeledik, a telekátalakítás engedélyezhető.

[3] Jelenleg 1997.évi LXXVIII.tv.12.§ (3)

(3) A kialakult telekosztású, nem megváltozó lakóterületi tömbben a kialakítható telek legkisebb átlagos szélességére vonatkozó övezeti előírást csak abban az esetben kell alkalmazni, ha a telekalakítás érinti a kialakult telekszélesség megváltozását.
Amennyiben a telket magában foglaló övezetre előírt kialakítható legkisebb telekterület mind a megmaradó, mind a telekmegosztás eredményeként létrejövő új telek esetében teljesül, a telekmegosztás engedélyezhető.

(4) Telekcsoport újraosztása estén a telekalakítás telektömbönként ütemezhető. A telekátalakítással érintett telkek telektömbön kívüli visszamaradó részei nem kell, hogy az építési telekre vonatkozó előírásoknak megfeleljenek.

(5) Kialakult telekosztású lakó telektömb saroktelkei, vagy a saroktelek a vele szomszédos telekkel együtt az övezetre vonatkozó előírásoktól eltérő mérettel és módon is alakítható az alábbiak szerint:
A telekalakítás eredményeként létrejövő új építési telek megengedett legkisebb telekmélysége 40,0 m, valamint a visszamaradó építési telek megengedett legkisebb területe 700 m^2.

(6) A külön[4] rendeletben foglaltak szerinti telekalakítási terv kötelezettségével érintett területeken a telekalakítási tervben az SZ-J1 terven rögzített keretek között a közlekedési területek helye és mérete pontosítható.

(7) Az SZ-J1 terven az övezeti jelben és/vagy a helyi építési szabályzatban „SZT” jellel jelölt telekméret SZ-J1 terv szerint kialakítandó telekméretet jelent.

A telek beépítésének általános szabályai
5.§

(1) A már beépített építési telkeken közterület bővítés helybiztosítása céljából szabályozási vonallal lehatárolt, a közterület felé eső telekrész a telek beépítettségének számításánál nem vehető figyelembe. Az építési hely határát a szabályozási vonaltól kell számítani. A helybiztosítás nem minősül építési tilalomnak.

(2) Közterület bővítéssel érintett beépítetlen telek csak az SZ-J1 terven jelölt telekalakítás végrehajtása után építhető be.

(3) Kialakult, oldalhatáron álló építésű telektömbökben minden esetben, az újonnan kialakított, oldalhatáron álló beépítésű telektömbökben a 18,0 m-nél keskenyebb telkeken az épületeket az oldalhatárra, vagy attól legfeljebb 1,0 m távolságban kell elhelyezni.

[4] Jelenleg 85/2000.(XI.8.) FVM rendelet

(4) Az oldalhatáron álló építési hely – beépítetlen tömbben – K-Ny-i telekfekvésnél az északi oldalhatáron, É-D-i telekfekvésnél a keleti oldalhatáron, ÉK-DNy-i telekfekvésnél az észak-keleti oldalhatáron áll. Már többnyire beépült tömbben az építési hely a tömbre jellemző építési oldalon áll.

A létesítmények elhelyezésének általános szabályai
6.§

(1) Az építési hely határvonalait az SZ-J1 terv vagy a helyi építési szabályzat tartalmazza.

(2) Azokban az övezetekben, ahol az SZ-J1 terv nem jelöl építési hely határvonalat, az épületek elhelyezésére szolgáló területet (építési hely) az övezetre vonatkozó elő-, oldal-, és hátsókerti méretek előírásai szerint kell meghatározni.

(3) Ha az oldalsó telekhatárok az utcai építési vonallal a merőlegestől eltérő szöget zárnak be, egy telektömbön belül az épületek egységesen fogazottan is elhelyezhetők.

(4) A kedvező utcakép megtartása és kialakítása érdekében a lakóterületi telektömbökben az utcai telekhatárhoz legközelebb álló épületek utcai homlokzatmagassága* és utcai homlokzatszélesség** a szomszédos telken álló, hasonló helyzetű épülethez képest legfeljebb 10%-kal térhet el.

~~(5) Az SZ-J1 terven utcakép védelem jellel megjelölt területen meg kell őrizni a beépítés módját, az ehhez kapcsolódó építészeti és tömegformálás jellemzőit, valamint a homlokzatok nyílásrendjének differenciáltságát, a tetőgerincek kialakult és egységes irányát.~~[5]

(6) Az építési telken lévő, az elsődleges használatot jelentő, a fő funkciót magukban hordozó épületek egymástól való távolsága nem lehet kevesebb a nagyobbik építménymagasságának mértékénél.

(7) Az építési telken lévő egyéb funkciójú épületek és a (6) bekezdésbeli épületek – figyelemmel a védőtávolságokra is – közvetlenül egymáshoz csatlakoztathatók, vagy közöttük legalább 3,0 m távolságot kell tartani.

---

* *Utcai homlokzatmagasság: az utcai telekhatárral 60°-nál kisebb szöget bezáró függőleges, vagy a függőlegestől legfeljebb 30°-kal eltérő a terepcsatlakozás és a tető metszésvonala közötti homlokzat függőleges vetülete, amelybe a tűzfalat és az utcához legközelebb álló homlokzatszélesség mértékén túli udvari keresztszárnyat nem kell beleszámítani.*

** *Utcai homlokzatszélesség: az utcai telekhatárral 60°-nál kisebb szöget bezáró függőleges, vagy a függőlegestől legfeljebb 30°-kal eltérő a terepcsatlakozás és a tető metszésvonala közötti homlokzat vízszintes vetülete, amelybe az utcához legközelebb álló homlokzatszélesség mértékén túli udvari keresztszárnyat nem kell beleszámítani.*

[5] Törölve a 4/2018.(IV.24.) önkormányzati rendelettel. Hatályba lépés: 2018.május 1.

Környezetvédelem
7.§

(1) Vízvédelmi besorolás:
a) felszín alatti vizek: „B” kiemelten érzékeny terület[6]
b) felszíni vizek: 3. vízminőségvédelmi területi kategória[7]

(2) A közigazgatási területen lévő zöldfelületek kialakításával és gondozásával biztosítani kell, hogy a közterület levegőjében az emberi szervezet allergiás reakcióit okozó növényfajtáktól származó virágpor részecskék mennyisége az alábbi értékeket ne haladja meg:
a) fák, bokrok 100 pollen/m^3
b) fűfélék 30 pollen/m^3

(3) A beépített, illetve beépítésre szánt területen, valamint annak határától mért 2000 m távolságon belül nőivarú nyárfa nem ültethető.

(4) A közigazgatási területen hulladéklerakó hely – hulladékudvar kivételével – nem alakítható ki.

~~***Táj- és természetvédelem***~~
~~**8.§**~~

~~(1) Természeti területek: 040; 041/2; 041/3; 041/4; 041/5; 041/6; 042/1; 042/10; 042/11; 042/12; 042/13; 042/2; 042/3; 042/4; 042/5; 042/6; 042/7; 042/8; 042/9; 043/1; 043/2; 043/3; 044; 045/1; 045/2; 045/3; 045/5; 045/6; 046/11; 046/12; 046/13; 046/14; 046/15; 046/16; 046/17; 046/18; 046/19; 046/20; 046/22; 046/23; 046/24; 046/25; 046/26; 046/27; 046/28; 046/29; 046/30; 046/36; 046/37; 046/38; 046/39; 046/6; 046/7; 046/8; 051/1; 051/2; 051/3; 053/3; 053/4; 053/5; 053/6; 053/7; 053/8; 056; 058/1; 058/2; 059/1a; 059/1b; 059/2a; 059/2b; 059/3a; 059/3b; 059/4a; 059/4b; 059/6; 059/7; 059/8; 061/1; 061/2; 097; 098; 028/14; 031/1; 031/2; 031/3; 031/4; 031/5; 032; 033; 034; 035/1; 035/2; 035/3; 035/4; 036; 037/1; 037/2; 037/3; 037/4; 037/5; 038; 039/3; 039/5; 039/6; 039/7; 039/8; 039/9; 039/11; 039/12; 039/13; 039/14; 039/15; 039/16; 039/17; 039/18; 039/19; 039/20; 039/21; 039/22; 039/23;~~

~~Védelemre tervezett területek: 040; 041/2; 041/3; 041/4; 041/5; 041/6; 042/1; 042/10; 042/11; 042/12; 042/13; 042/2; 042/3; 042/4; 042/5; 042/6; 042/7; 042/8; 042/9; 043/1; 043/2; 043/3; 044; 045/1; 045/2; 045/3; 045/5; 045/6; 046/11; 046/12; 046/13; 046/14; 046/15; 046/16; 046/17; 046/18; 046/19; 046/20; 046/22; 046/23; 046/24; 046/25; 046/26; 046/27; 046/28; 046/29; 046/30; 046/36; 046/37; 046/38; 046/39; 046/6; 046/7; 046/8; 051/1; 051/2; 051/3; 053/3; 053/4; 053/5; 053/6; 053/7; 053/8; 056; 058/1; 058/2; 059/1a; 059/1b; 059/2a; 059/2b; 059/3a; 059/3b; 059/4a; 059/4b; 059/6; 059/7; 059/8; 061/1; 061/2; 097; 098;~~ [8]

[6] Jelenleg 219/2004.(VII.21) Korm. r.
[7] Jelenleg 9/2002.(III.22.) KöM-KöViM r.
[8] Törölve a 4/2018.(IV.24.) önkormányzati rendelettel. Hatályba lépés: 2018.május 1.

~~A védett területen épület nem építhető.~~
~~A területre vonatkozó természetvédelmi előírásokat külön jogszabály[9] tartalmazza.~~

~~(2) Az SZ-J2 terven „M kf" -ként megjelölt gyepterületek művelési ága nem változtatható meg.~~

~~(3) Az alsóbbrendű kisebb forgalmú utak (országos mellékút, jelentős mezőgazdasági feltáró út) külterületi szakaszai mentén útkísérő fásítást kell létrehozni.~~

~~(4) Természeti érték~~
~~*a)* Helyi védett természeti érték:~~
~~- vadgesztenyefa (261 hrsz)~~
~~- hársfa (106 hrsz)~~

~~*b)* A fák csak élet- és balesetveszély esetén erdészeti vagy kertészeti szakvélemény alapján vághatók ki.~~ [10]

Zöldfelületek
9.§

(1) A közterületi zöldfelületeket az SZ-J1 terven megjelölt funkciójuknak megfelelően kell kialakítani és fenntartani.
A zöldfelületeken díszfákat és díszcserjéket kell ültetni, a burkolatlan felületeket füvesíteni kell. A zöldfelületek öntözhetőségét biztosítani kell.

(2) A nem közterületi zöldfelületek közül az intézmények kertjeit az intézmény jellegének megfelelően kell kialakítani.

(3) A gazdasági területek telkeinek le nem burkolt és be nem épített felszínét gondozott zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

(4) Az új lakóutcákon utcai fasorokat kell létrehozni, a meglévő, hiányos utcafásításokat pótolni kell.

.

[9] Jelenleg 1996.évi LIII.tv.
[10] Törölve a 4/2018.(IV.24.) önkormányzati rendelettel: Hatályba lépés: 2018.május 1.

~~Művi értékvédelem~~
~~10.§~~

~~(1) Műemlékek~~

~~*a)* Műemlékek:~~

1. ~~Evangélikus templom (360 hrsz; törzsszám: 3858)~~
2. ~~Római katolikus templom (107 hrsz; törzsszám: 3859)~~
3. ~~Szt. Anna-szobor (107 hrsz; törzsszám: 3860)~~
4. ~~Nepomuki Szent János-szobor (107 hrsz; törzsszám: 3861)~~
5. ~~Kőkereszt (107 hrsz; törzsszám: 3862)~~
6. ~~Volt Megyeháza (135/2 hrsz; törzsszám: 3857)~~

~~*b)* Műemléki környezet által érintett helyrajzi számok: 23; 24; 25; 27; 28; 29; 30; 105; 108/3; 108/1; 111; 107; 123; 124; 128; 131; 132; 133; 135/2; 136; 137; 139; 345; 361; 362; 363; 365/2; 360/2; 367; 366.~~

~~*c)* A műemlékeket, műemlékileg védett területet és a műemléki környezetet érintő, a telekalakításra, építésre, bontásra, felújításra, korszerűsítésre, kertépítésre (fakivágás, faültetés) irányuló engedélyezési folyamatba a területileg illetékes műemlékvédelmi hatóságot a hatályos[11] jogszabályok rendelkezései szerint be kell vonni.~~

~~(2) Helyi védelem~~

~~*a)* Helyi védelem:~~

1. ~~Temetői kőkereszt (2 hrsz)~~
2. ~~Paplak (367 hrsz).~~
3. ~~Lakóház, gazdasági épületek (91 hrsz, Fő utca 38.) számú ingatlant a helyi védelem alól törli,az épület életveszélyes állapotára tekintettel,mivel felújítása nem gazdaságos. Az épület és az ingatlan mentesül a rendeletben meghatározott művi értékvédelem előírásai alól.[12]~~
4. ~~Tűzoltószertár (106 hrsz)~~
5. ~~Kovácsműhely, lakóház (255 hrsz,)~~
6. ~~Nyárikonyha (144/1 hrsz, Fő utca 62.)~~
7. ~~Lakóház, gazdasági épületek (156 hrsz, Fő utca 70.)~~
8. ~~Lakóház, gazdasági épületek (161 hrsz)~~
9. ~~Épület (369 hrsz, Fő utca 108.)~~
10. ~~Épület (368 hrsz)~~
11. ~~Épületek (29, 30 hrsz, Fő utca 23.)~~

~~*b)* A helyi védelem alatt álló építmény helyreállításánál, átalakításánál és bővítésénél az alábbi előírások betartása kötelező:~~

1. ~~Az épület jellegzetes tömegét, tömegkapcsolatait eredeti formában és arányban kell fenntartani: bővítés esetén a meglévő és új épülettömegek arányai és formái illeszkedjenek egymáshoz.~~[13]

[11] Jelenleg 2001.évi LXIV.törvény
[12] Módosítva a 8/2012.(IX.20.) önkormányzati rendelettel. Hatályba lépés: 2012.szeptember 24.
[13] Törölve a 4/2018.(IV.24.) önkormányzati rendelettel. Hatályba lépés: 2018.május 1.

3. ~~Az épületnek a közterületről látható összes homlokzatait eredeti formájukban kell megőrizni, illetve szakszerű munkával helyreállítani.~~

4. ~~Az alaprajzi elrendezés – különösen a fő tartószerkezetek, főfalak, belső elrendezés elemei, valamint a meghatározó építészeti részletek és szerkezetek megőrzendők.~~

~~*c)* A helyi védelem környezetének határán belül fotódokumentációval igazolni kell, hogy a védett látványt kedvezőtlenül nem befolyásolja:~~

1. ~~A közterületen bármely hirdető táblának, egyéb közterületi létesítménynek, berendezésnek elhelyezése,~~
2. ~~nem közterületi építmény építése.~~

~~*d)* Az SZ-J1 terven utcakép védelem jellel megjelölt területen meg kell őrizni a beépítés módját, az ehhez kapcsolódó építészeti és tömegformálás jellemzőit, valamint a homlokzatok nyílásrendjének differenciáltságát, a tetőgerincek kialakult és egységes irányát.~~

~~(3) Régészeti értékek~~

~~*a)* Védelemre javasolt régészeti lelőhely:~~

- ~~046/25-26; 046/3; 053/3-4~~

~~*b)* Régészeti lelőhelyek:~~

- ~~046/7~~
- ~~059/1-3~~
- ~~201-205; 194/3,4~~
- ~~063/7~~
- ~~140; 141~~
- ~~092/3-15; 092/17-20; 092/23-33; 092/43,44~~
- ~~278/2; 283/4; 293-295; 305/5; 308-315; 317-320; 323-326; 352; 353; 281/1; 282/1; 286; 287; 288/1-3; 285; 282/2; 280/1-5; 281/2; 282/3; 279/1; 290/1; 291/1; 291/3; 291/5~~
- ~~067/4~~
- ~~067/1~~
- ~~183~~
- ~~186~~

~~*c)* A fent felsorolt területeken a földmunkával járó tevékenységek megkezdése előtt megelőző régészeti feltárás elvégzése szükséges.~~

~~*d)* Régészeti értékek előkerülése esetén a külön jogszabály[14] szerint kell lejárni.~~[15]

[14] Jelenleg 2001.évi LXIV.törvény

[15] Törölve a 4/2018.(IV.24.) önkormányzati rendelettel. Hatályba lépés : 2018.május 1.

Védőtávolságok, védőterület
11.§

~~(1) A település meglévő és tervezett lakóterületei, üdülőterületei, zöldterületei és különleges területei körüli~~
~~- 1000 m-es területsávon belül szagos, bűzös, fertőzésveszélyes tevékenység céljára szolgáló új építményt építeni, vagy ilyen meglévő építményen kapacitásnövelő építési beavatkozást végezni csak az építtető által beszerzett, az illetékes szakhatóságok jóváhagyó véleményével, az általuk meghatározott védőtávolság betartásával lehet.~~[16]

(2) Villamos távvezetékek biztonsági övezete a szélső vezetékszáltól mérten
20 kV-os vezeték: 5,0 - 5,0 m
- 35 kV-os vezeték: 5,0 - 5,0 m
A biztonsági övezetre vonatkozó előírásokat a hatályos[17] jogszabályok tartalmazzák.

(3) Gázvezeték védőtávolsága a csőtengelytől mérten:
- nagynyomású gázvezeték: 28,0 - 28,0 m.
A biztonsági övezetre vonatkozó előírásokat a hatályos[18] jogszabályok tartalmazzák.

(4) A temető védőterülete a telekhatártól számított 50,0 m széles területsáv. A védőterületen belül kegyeletsértő, a temető működését zavaró építmény nem építhető.

(5) A vízfolyások (Kardos-ér, Öreg árok), csatornák, vízfelületek parti sávja a partvonaluk mentén húzódó 6,0-6,0 m területsáv.
A parti sávra vonatkozó előírásokat a hatályos[19] jogszabályok tartalmazzák.

(6) Az oktatási, szociális és egészségügyi intézmény védőterülete a telekhatártól mért 50,0 m széles területsáv. A védőterületen belül állattartó épület nem építhető.

(7) Az SZ-J1 terven jelölt szennyvíztisztító védőterületén belül lakó-, intézményi, gazdasági, üdülő és különleges területi besorolást igénylő építmény nem építhető.

[16] Törölve az 5/2016.(VII.15.) önkormányzati rendelettel. Hatályba lépés: 2016.július 20.
[17] Jelenleg 11/1984.(VIII.22.) IpM r.
[18] Jelenleg 6/1982.(V.6.) IpM rendelet
[19] Jelenleg 46/1999.(III.18.) Korm. rendelet

Területfelhasználási, övezeti előírások az általános és a sajátos használat szerint
12.§

(1) A település közigazgatási területe a következő területfelhasználási egységekre tagolódik:

a) **Beépített és beépítésre szánt terület**

1. Lakóterület
   - falusias lakóterület — Lf

2. Gazdasági terület
   a) jelentős mértékű zavaró hatású ipari — Gipz
   b) ipari terület — Gip

3. Üdülőterület
   a) Üdülőházas — Üü
   b) hétvégi házas — Üh

4. Különleges terület
   temető — K^{T}
   sportterület — K^{Sp}
   régészeti park — K $^{\text{Régészeti park}}$

b., Beépítésre nem szánt terület

1. Közlekedési és közműterület
   - útterület — KÖu
   - közműterület — Köm

2. Zöldterület — Z

3. Erdőterület — E

4. Mezőgazdasági terület — M

5. Vízgazdálkodási terület — V

Az övezeti jel értelmezése
13.§

	beépítési mód (oldalhatáron álló, szabadonálló)	megengedett legnagyobb beépítettség (%)	legkisebb kötelező zöldfelület (%)	
területfelhasználási elem	megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	kialakítható legkisebb építési telekszélesség (m)	kialakítható legkisebb építési telekmélység (m)	kialakítható legkisebb építési telekterület (m^2)

Beépítésre szánt terület

1. Lakóterület

14.§

(1) A lakóterület besorolása a sajátos használat szerint:
- falusias lakóterület Lf

(2) A falusias lakóterületen telkenként elhelyezhető:

a) fő funkciót hordozó épületként
1. egy darab, legfeljebb kétlakásos lakóépület
2. önállóan, vagy az egyik lakás helyén kialakított, az alapfokú ellátást szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, kézműipari és intézményi épület
3. a lakókörnyezetet zajjal, rezgéssel, porral és légszennyező anyaggal nem zavaró, a szabályozott terület lakótömbjeiben szokásos mértékű gépjármű és személyforgalmat meg nem haladó vonzású, legfeljebb egy átlagos lakóteleknyi területet igénylő kisipari, kisüzemi (mezőgazdasági vagy ipari) építmény

b) a fő funkciót kiegészítő épületként
1. gépjármű és egyéb tároló
2. pince
3. állattartó épület figyelemmel a külön állattartási rendeletben foglaltakra
4. kisipari műhely

(3) A telkeken a (2) bekezdés *b)* pont 1., 2., 3., 4. alpontokban felsorolt épületek csak a (2) bekezdés a) pont 1., 2., 3. alpontokban felsorolt épületek megléte esetén, vagy azokkal egyidejűleg építhetők.

(4) Az építési helyen belül az előkerti építési hely határvonalon, vagy ahhoz legközelebb csak a (2) bekezdés a) pont 1., 2., 3. alpontokban felsorolt épületek építhetők.

(5) Önálló épületként a (2) bekezdés *a)* pont 2., 3. alpontokban felsorolt épületeket az előkerti építési hely határa vonalra illeszkedően kell építeni. Amennyiben a (2) bekezdés *a)* pont 2., 3. alpontokban foglaltak az egyik lakás helyén létesülnek, az utcához közelebb a (2) bekezdés *a)* pont 2., 3. alpontokban felsorolt funkciók kerülhetnek.

(6) Övezeti előírások[20]

			Lf
Az építési hely		elhelyezkedése előkert oldalkert hátsókert	kialakult, vagy ettől eltérő szándék esetén oldalhatáron álló kialakult, egyben építési vonal kialakult, ha ez >6,0 m, akkor új építés esetén 6,0 m, 14,0 m vagy annál keskenyebb telek esetén 4,5 m ahol az SZ-J1 terv nem jelöli 6,0 m
Beépíthetőség	megengedett	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület %	30%, vagy ha az építési hely ennél kisebb, akkor legfeljebb annak területe, ha a kialakult állapot ezt meghaladja bontás és új építés esetén az ehhez való közelítéssel a túllépés megengedhető 50%
Telekalakítás	alakítható	legkisebb telekszélesség /m/ legnagyobb telekszélesség /m/ legkisebb telekmélység /m/ legkisebb telekterület /m^2/	14,0 m, figyelemmel a 4.§ (2) b. pontjára, valamint a (3) és (5) bekezdésére 40,0 m 900 m^2
Épület		megengedett legnagyobb építménymagasság	az illeszkedés szabályai szerint, figyelemmel a 6.§ (4) és (5) bekezdésére, de legfeljebb 4,5 m
Közműellátás			Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni: - közműves villamos energia vezetékkel - közműves ivóvízvezetékkel - közüzemi szennyvízcsatorna kiépüléséig zárt tározó
Környezet-védelem			- a csatornahálózat kiépülése után kötelező a rákötés -csatornahálózat kiépülése után zárt tározók kötelező felszámolása - kötelező hulladékelszállítás
Egyéb			- az épületek tető hajlásszöge 30°-45° között lehet, - az épületek tetőhéjazatának anyaga cserép, vagy nádfedés lehet.

[20] Módosítva az 5/2016.(VII.15.) önkormányzati rendelettel. Hatályba lépés : 2016.július 20.

			Lf O 30/50 4,5 18/50/900	Lf O 30/50 4,5 18/SZT/900
Az építési hely		elhelyezkedése előkert oldalkert hátsókert	oldalhatáron álló 5,0 m, egyben építési vonal 6,0 m 6,0 m	oldalhatáron álló 5,0 m, egyben építési vonal 6,0 m 6,0 m
Beépíthetőség	megengedett	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület %	30% 50%	30% 50%
Telekalakítás	alakítható	legkisebb telekszélesség /m/ legnagyobb telekszélesség /m/ legkisebb telekmélység /m/ legkisebb telekterület /m^2/	18,0 m 50,0 m 900 m^2	18,0 m SZ-J1 terv szerint 900 m^2
Épület		megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5 m	4,5 m
Közműellátás			Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni - közműves villamos energia vezetékkel - közműves ivóvízvezetékkel - közüzemi szennyvízcsatorna kiépüléséig zárt tározó	Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni - közműves villamos energia vezetékkel - közműves ivóvízvezetékkel - közüzemi szennyvízcsatorna kiépüléséig zárt tározó
Környezet-védelem			- a csatornahálózat kiépülése után kötelező a rákötés -csatornahálózat kiépülése után zárt tározók kötelező felszámolása - kötelező hulladékelszállítás.	- a csatornahálózat kiépülése után kötelező a rákötés -csatornahálózat kiépülése után zárt tározók kötelező felszámolása - kötelező hulladékelszállítás.

2. Gazdasági terület

15.§

(1) A gazdasági terület besorolása a sajátos használat szerint:

a) jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület Gipz

b) ipari terület Gip

a) Jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület

16.§

(1) A területbe (jele: Gipz) az állattartó telephely tartozik.

(2) A területen az állattartó tevékenységhez, valamint a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó géptároló, terménytároló, kezelő épületek, igazgatási és szociális épületek építhetők.

(3) A terület telkeinek eltérő területfelhasználású területtel érintkező telekhatárai mentén legalább 10,0 m széles, takaró-védőfásítást kell létrehozni.

(4) Övezeti előírások:

		Gipz SZ 30/50 9,0 25/100/5000
Az építési hely	beépítési mód	szabadonálló
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség: kialakítandó legkisebb zöldfelület:	30% 50%
Épület	megengedett legnagyobb építménymagasság:	6,0 m tároló műtárgy esetén: kialakult, de legfeljebb 12,0 m
Telekalakítás	kialakítható legkisebb telekterület: szélesség /m/ mélység/m/ telekméret /m^2/	25,0 m 100,0 m 5000 m^2
Építési hely határai:	előkert /m/ oldalkert /m/ hátsókert /m/	Közterülettel határos telekhatárok mentén: 5,0 m Az azonos területfelhasználású telkek között: oldalkert: 6,0 m hátsókert: 15,0 m Az eltérő területfelhasználású területek között: 15,0 m
Egyéb		igazgatási, szociális épület a telekhatároktól 5,0 m elhagyásával építhető
Közműellátás		Jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület telkeit el kell látni: - közüzemi villamos energia vezetékkel - legalább saját kútról táplált ivóvízvezetékkel - legalább zárt kommunális szennyvíztárolóval, - csapadékvíz elvezetésére szolgáló nyílt árokkal.
Környezetvédelem		A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások: - zajvédelmi besorolás: gazdasági terület - kötelező hulladék-elszállítás - elhullott állatok kötelező elszállítása.

b) Ipari terület

17.§

(1) Az ipari területen a feldolgozóipar, az építőipar, a javítás, szállítás, raktározás, a mezőgazdasági és erdőgazdasági termények tárolása céljára szolgáló épületek és az ezeket kiszolgáló igazgatási, szociális, kereskedelmi épületek építhetők.

(2) Az ipari terület telkeinek le nem burkolt és be nem épített területét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani. A zöldfelület összes területét számítva legalább 150 m^2-ként egy lombos fát kell elültetni.

(3) Övezeti előírások

		Gip SZ 9,0 / 50/30 25/50/2500
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként	szabadonálló
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület /%/	50% 30%
Épület	legnagyobb építménymagasság /m/	6,0 m
Telekalakítás	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m^2/	25,0 m 50,0 m 2500 m^2
Építési hely határai:	előkert /m/ oldalkert /m/ hátsókert /m/	közterülettel határos telekhatárok mentén: 15,0 m az azonos területfelhasználású telkek között: oldalkert: 10,0 m hátsókert: 15,0 m az eltérő területfelhasználású területek között: 10,0 m
Közműellátás		Az ipari terület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni: - közüzemi villamos energia vezetékkel - közüzemi ivóvíz-vezetékkel - közüzemi szennyvíz-csatorna kiépüléséig zárt tározóval A telekről csapadékvíz közterületre nem vezethető.

Környezetvédelem		A területre vonatozó környezetvédelmi előírások: - zajvédelmi besorolás: gazdasági terület - a csatornahálózat kiépülése után kötelező a rákötés -csatornahálózat kiépülése után zárt tározók kötelező felszámolása - kötelező hulladékszállítás

3. Üdülőterület
18.§

(1) Az üdülőterület besorolása a sajátos használat szerint:

a) üdülőházas terület Üü

b) hétvégi házas terület Üh

(2) Az üdülőházas területen Üü vendéglátó, közösségi, szociális épületek építhetők, valamint kemping alakítható ki.

(3) Az épületek jellege, kialakítása, anyaghasználata a település hagyományaihoz igazodó legyen.

(4) Övezeti előírások[21]

Beépítési mód:	szabadonálló
Építési hely határai:	a telekhatároktól 8,0-8,0 m
Megengedett legnagyobb beépítettség:	10%
Kialakítandó legkisebb zöldfelület:	60%
Megengedett legnagyobb építménymagasság:	4,5 m
Alakítható legkisebb telek:	1000 m^2
Közműellátás:	közüzemi villany ivóvíz közüzemi szennyvízcsatorna kiépüléséig zárt tározóval
Környezetvédelem:	csatornahálózat kiépülése után kötelező a rákötés csatornahálózat kiépülése után zárt tározók kötelező felszámolása

(5) A hétvégi házas területen Üh telkenként egy darab üdülőépület építhető.

[21] Módosítva az 5/2016.(VII.15.)önkormányzati rendelettel. Hatályba lépés: 2016.július 20.

(6) Az övezetben állattartó épület nem építhető.

(7) Az épületek jellege, kialakítása, anyaghasználata a település hagyományaihoz igazodó legyen.

(8) A csatorna mentén, a 6,0 m-es fenntartó sávon túl a telekvégeken kötelező 5,0 m széles védőfásítás telepítése.

(9) Övezeti előírások[22]

Beépítési mód:		szabadonálló
Építési hely határai:	előkert:	5,0 m
	oldalkert:	3,0 m
	hátsókert:	6,0 m
Megengedett legnagyobb beépítettség:		20%
Kialakítandó legkisebb zöldfelület:		60%
Megengedett legnagyobb építménymagasság:		3,0 m
Alakítható legkisebb telek:		600 m^2
Közműellátás:		közüzemi villany ivóvíz közüzemi szennyvízcsatorna kiépüléséig zárt tározóval
Környezetvédelem:		csatornahálózat kiépülése után kötelező a rákötés csatornahálózat kiépülése után zárt tározók kötelező felszámolása

[22] Módosítva az 5/2016.(VII.15.) önkormányzati rendelettel. Hatályba lépés: 2016.július 20.

4. Különleges terület

19.§

(1) A különleges terület besorolása a sajátos használat szerint

a) temető (K) T

b) sportterület (K) Sp

c) régészeti park (K) Régészeti park

(2) A **temető** területén a sírkert és kiszolgáló épületek helyezhetők el.

Beépítési mód:	szabadonálló
Megengedett legnagyobb beépítettség:	3%
Kialakítandó zöldfelület minimuma:	80%
Megengedett legnagyobb építménymagasság:	4,5 m (szakrális építmény esetén: 6,0 m)
Építési hely határai:	minden telekhatártól 10,0 m.

(3) *a)* A **sportterületen** sportpályák és az azokhoz kapcsolódó kiszolgáló építmények, parkolók építhetők.

b) Övezeti előírások

(K) Sp

Beépítési mód:	szabadonálló
Megengedett legnagyobb beépítettség:	10%
Kialakítandó zöldfelület minimuma:	20%*
Megengedett legnagyobb burkolt felület:	10%*
Megengedett legnagyobb építménymagasság:	4,5 m
Alakítható telek:	SZ-J1 terv szerint
Építési hely határai:	a telekhatároktól mérten 6,0 m
Egyéb:	A parkolási szükséglet saját telken belül biztosítható.

**a sportpályák nem számítandók bele*

(4) *a)* A **régészeti park** területén a régészeti értékek bemutatásához, valamint a látogatók fogadásához szükséges közösségi, kiszolgáló, szociális építmények, parkolók építhetők.

b) A terület üzemeltetéséhez szükséges személyzet számára egy lakás építhető.

c) Az épületek jellege, kialakítása, anyaghasználata a település hagyományihoz igazodó legyen.

(5) A különleges terület telkeit el kell látni:
   a) közműves villamosenergia vezetékkel,
   b) közműves ivóvízvezetékkel,
   c) közüzemi szennyvíz-csatorna kiépüléséig zárt tározóval, a csatornahálózat kiépülése után kötelező a rákötés, csatornahálózat kiépülése után zárt tározók kötelező felszámolása
   d) a telkekről csapadékvíz a közterületre nem vezethető.

Beépítésre nem szánt terület

1. Közlekedési és közműterület

20.§

(1) Közlekedési és közműterületek besorolása sajátos használat szerint

a) közútterület KÖu

b) vasút terület KÖk

c) közműterület Köm

(2) A közúti területek szabályozási szélességeit az SZ-J1 és SZ-J2 tervek tartalmazzák.
- a tervezett, illetve módosított szabályozási szélességet számadat jelöli
- a meglévő, megmaradó szabályozási szélesség jele: „M”

(3) A szabályozási tervlapokon KÖu jellel ellátott közlekedési területek közlekedéshálózatban betöltött szerepük szerinti besorolása:

a) Országos közúthálózatba tartozó utak

1. mellékút KÖu M

b) Helyi utak

1. települési mellékút (településközi út) KÖu TE
2. mezőgazdasági út KÖu MG
3. kiszolgálóút KÖu

(4) A közutak területén a 1. sz. mellékletben /mintakeresztszelvények/ ábrázoltaknak megfelelő, vagy azzal legalább egyenértékűnek tekinthető útépítési elemeket kell kialakítani.

(5) Nemeskér közigazgatási területén a helyi közúthálózatba tartozó utak az alábbi tervezési osztályba tartoznak.

a) Külterületi utak

1. Nemeskér – Lövő településközi mellékút K.VIII. A.60
2. Nemeskér – Újkér településközi mellékút K.VIII. A.60

b) Belterületi utak

1. Kiszolgáló utak, tervezett kiszolgáló utak - B. VI. d. A. 50

(6) Nemeskér közigazgatási területen 150 m-nél hosszabb zsákutca nem alakítható ki, az 50 m-nél hosszabb zsákutcákban, illetve az SZ-J1 terven jelölt módon járműfordulót kell kialakítani.

(7) A vasúti területen a vasúti közlekedés üzemi és fenntartó építmények, utaskiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató építmények, raktárépítmények építhetők.
Az épületek megengedett legnagyobb építménymagassága 6,0 m.

(8) Közműterületek a Köm jellel jelzett területek. A telek területet igénylő közművek számára az SZ-J1 tervben jelölt közműterületeket csak a terven megjelölt célra lehet felhasználni.

2. Mezőgazdasági terület

21.§

(1) Mezőgazdasági terület az SZ-J2 tervlapon M jellel jelölt terület.

(2) A mezőgazdasági terület besorolása

a) általános mezőgazdasági terület Má

b) korlátozott felhasználású terület M^{kf}

(3) Általános mezőgazdasági terület

a) A terület elsősorban növénytermesztésre szolgál. A területen a 5 ha-t elérő, vagy azt meghaladó nagyságú földrészleten, annak max. 3,0%-os beépítésével, de max. 1000 m^2 földszinti alapterületű a termelés folytatásához szükséges gazdasági épületek, géptároló szín, a saját területen megtermelt termény és takarmány tárolására szolgáló épület, állattartó épület építhetők, figyelembe véve a 11.§ /1/ bekezdését.

b) A területen a külön jogszabály[23] szerint birtokközpont kialakítható.

(4) Korlátozott felhasználású terület

a) A területen épület nem építhető.

3. Erdőterület

22.§

[23] 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet

(1) Erdőterület az 1500 m^2-nél nagyobb területű, a földhivatali ingatlan-nyilvántartási térképen erdőként nyilvántartott, valamint az SZ-J terven E jellel jelölt terület.

(2) Övezetek

a., Elsődlegesen gazdasági rendeltetésű erdők övezete: Eg
Az övezetben épület nem építhető.

b., Elsődlegesen védelmi célú erdők övezete: Ev
Az övezetben épület nem építhető, közművezeték a szükséges legrövidebb szakaszon érintheti.

4. Zöldterület
23.§

(1) A zöldterületek legfőbb alkotóeleme a növény, ezért azokat a funkciójuknak megfelelően kell növényzettel beültetni.

(2) A zöldterületi közparkok területén sport-, játék-, játszó- és pihenőszerek építhetők, kerti építmények, szobrok elhelyezhetők.

(3) A Z KP (közpark) jelű övezetben a (2) bekezdésben foglaltakon túl a terület fenntartását szolgáló épület építhető.
Az épületekre vonatkozó előírások:
- építési hely határa: a telekhatároktól 10,0 m
- megengedett legnagyobb építménymagasság: 3,5 m
- megengedett legnagyobb beépítettség: 2%

(4) A Z Vf (védőfásítás) jelű övezetben többszintes (fa, cserje) növénysávot kell telepíteni a falusias lakótelkek beépítésével egyidőben.

5. Vízgazdálkodási terület
24.§

(1) Vízgazdálkodási terület az SZ-J1 és SZ-J2 terven V jellel jelölt terület az alábbiak szerint:
- Kardos-ér
- Öreg árok

Közműellátás
25.§

(1) A belterületi közterületeken, közlekedési területeken a közmű vezetékeket úgy kell elhelyezni, hogy a területen a védőtávolságok betartásával legalább az alábbi közművek elhelyezhetők legyenek:

a) föld alatt: ivóvíz vezeték,
szennyvíz vezeték,
gázvezeték,
távbeszélő földkábel.

b) föld felett: villamos energia vezeték,
telefon vezeték,
kábel TV vezeték,
nyílt vagy fedett csapadékvíz elvezető árok.

(2) *a)* A tervezési területen megvalósuló építmények oltóvíz ellátását külön jogszabály előírása alapján biztosítani kell. [24]

b) A vízvezeték-hálózat körvezetékes módon kerüljön kiépítésre.

Záró rendelkezések
26.§

(1) Ez a rendelet a kihirdetés napján lép hatályba. Ezzel egyidejűleg a 8/1996.(V.28.) és a 2/2005.(IV.4.) rendelet hatályát veszti.

Nemeskér, 2005.augusztus 17.

Joóné Nagy Csilla Emőke
polgármester

Lukács Antalné
körjegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet kihirdetése az Önkormányzat hivatalának hirdetőtábláján való kifüggesztéssel a mai napon megtörtént.

Nemeskér, 2005.augusztus 25.

Lukács Antalné
körjegyző

[24] Módosítva az 5/2016.(VII.15.) önkormányzati rendelettel. Hatályba lépés: 2016.július 20.

Kihirdetési záradék: Ezt a rendeletet a képviselő-testület 2016.július 5-i ülésén fogadta el, a jegyző 2016.július 15-én kihirdette.

Lukács Antalné
jegyző

Kihirdetési záradék: Ezt a rendeletet a képviselő-testület 2018.április 18-i ülésén fogadta el, a jegyző 2018.április 24-én kihirdette.

Lukács Antalné
jegyző

Kihirdetési záradék: Ezt a rendeletet a képviselő-testület 2018.december 7-i ülésén fogadta el, a jegyző 2018.december 15-én kihirdette.

Lukács Antal Györgyné
jegyző

SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK HATÁRA

műemléki környezet határa

építési övezetek határvonala

irányadó telekhatár

46656 régészeti lelőhely

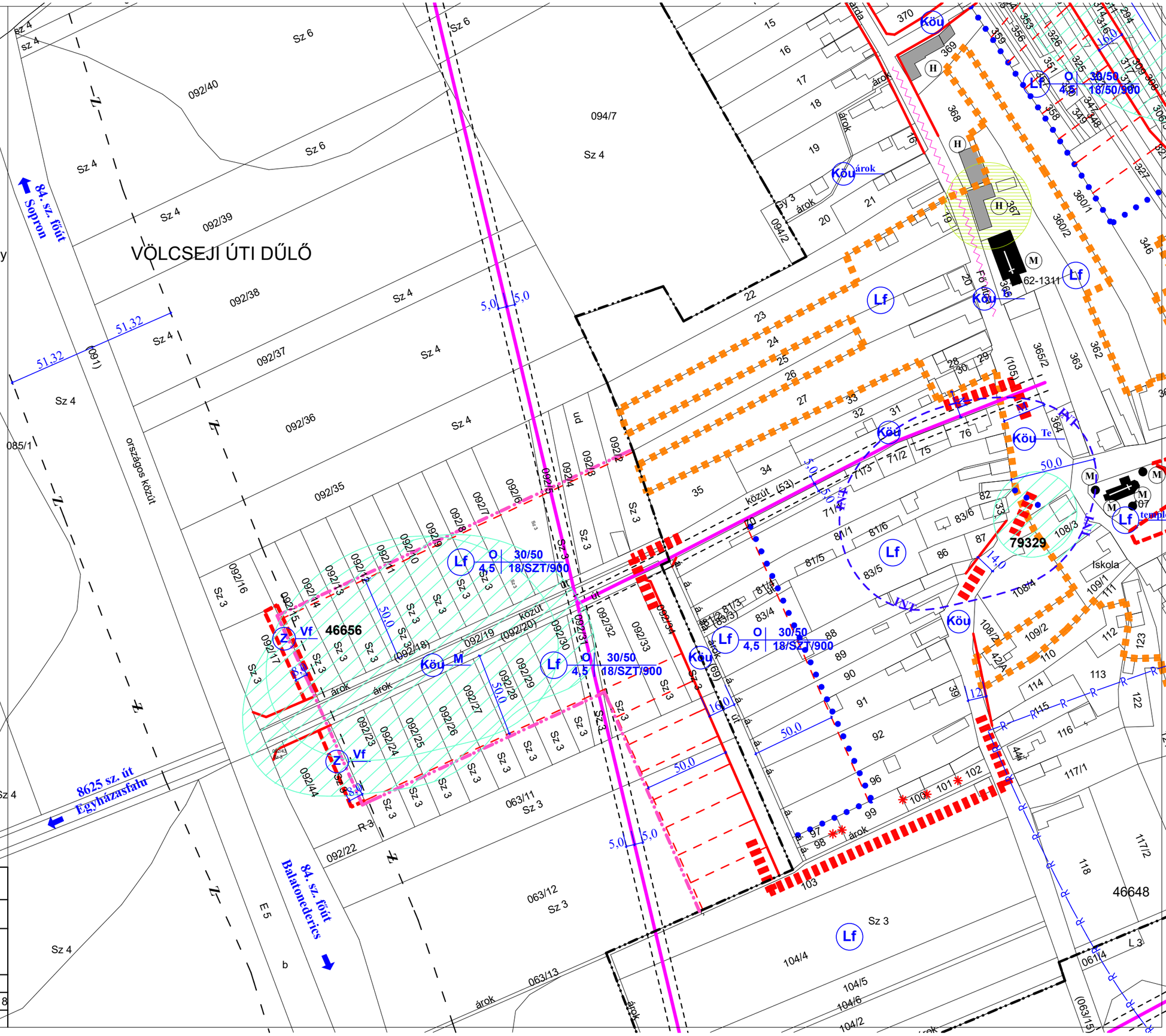
INT egészségügyi, szociális és oktatási intézmény 50,0 m-es védőtávolsága

Lf falusias lakóterület építési övezeti jele

Lf O 30/50 4,5 18/SZT/900 falusias lakóterület építési övezeti jele

KÖu lakó- és kiszolgáló út

* kötelező megszűntető jel

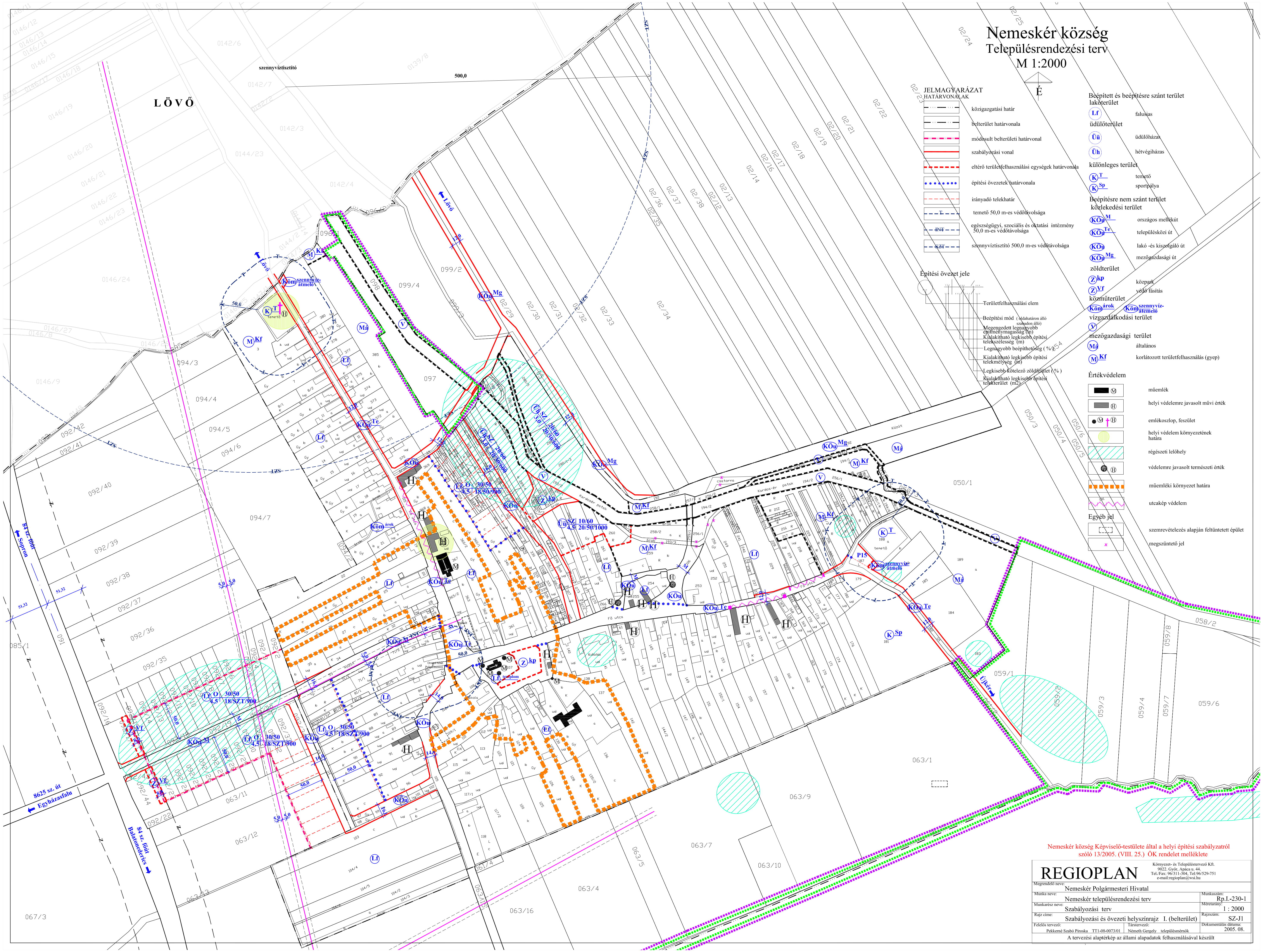


1. melléklet a 10/2018.(XII.15.) önkormányzati rendelethez.
A tervezési területeken kívüli szabályozási elemek tájékoztató jellegűek.

AKCIÓTERV KFT	9730 KŐSZEG, Bechtold István utca 7. TEL: +36 70/41-30-431, modulor.gergye@t-online.hu
MEGBÍZÓ:	**NEMESKÉR KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**
RAJZ MEGNEVEZÉSE: Sz 5	**Lakóterület SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA**
FELELŐS TERVEZŐ: GERGYE PÉTER TT/1 18-0204/2021	MÉRETARÁNY: M 1:5000
	MSZ: 016/2018 RSZ: SZT/M-1/2018
TERVEZŐ MUNKATÁRS:	DÁTUM: 2018. DEC.

Nemeskér község
Településrendezési terv
M 1:2000

É



JELMAGYARÁZAT

HATÁRVONALAK

- közigazgatási határ
- belterület határvonala
- módosult belterületi határvonal
- szabályozási vonal
- eltérő területfelhasználási egységek határvonala
- építési övezetek határvonala
- irányadó telekhatár
- temető 50,0 m-es védőtávolsága
- egészségügyi, szociális és oktatási intézmény 50,0 m-es védőtávolsága
- szennyvíztisztító 500,0 m-es védőtávolsága

Építési övezet jele

- Területfelhasználási elem
- Beépítési mód (oldalhatáron álló, szabadon álló)
- Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)
- Kialakítható legkisebb építési telekszélesség (m)
- Legnagyobb beépíthetőség (%)
- Kialakítható legkisebb építési telekmélység (m)
- Legkisebb kötelező zöldfelület (%)
- Kialakítható legkisebb építési telekterület (m2)

Beépített és beépítésre szánt terület

lakóterület

- Lf — falusias

üdülőterület

- Üü — üdülőházas
- Üh — hétvégiházas

különleges terület

- K T — temető
- K Sp — sportpálya

Beépítésre nem szánt terület

közlekedési terület

- KÖu M — országos mellékút
- KÖu Te — településközi út
- KÖu — lakó -és kiszolgáló út
- KÖu Mg — mezőgazdasági út

zöldterület

- Z kp — közpark
- Z Vf — védő fásítás

közműterület

- Köm árok
- Köm szennyvíz-átemelő

vízgazdálkodási terület

- V

mezőgazdasági terület

- Má — általános
- M Kf — korlátozott területfelhasználás (gyep)

Értékvédelem

- műemlék
- helyi védelemre javasolt művi érték
- emlékoszlop, feszület
- helyi védelem környezetének határa
- régészeti lelőhely
- védelemre javasolt természeti érték
- műemléki környezet határa
- utcakép védelem

Egyéb jel

- szemrevételezés alapján feltüntetett épület
- megszüntető jel

Nemeskér község Képviselő-testülete által a helyi építési szabályzatról szóló 13/2005. (VIII. 25.) ÖK rendelet melléklete

REGIOPLAN	Környezet- és Településtervező Kft. 9022. Győr, Apáca u. 44. Tel./Fax: 96/311-304, Tel:96/529-751 e-mail:regioplan@wsi.hu
Megrendelő neve: Nemeskér Polgármesteri Hivatal	
Munka neve: Nemeskér településrendezési terv	Munkaszám: Rp.I.-230-1
Munkarész neve: Szabályozási terv	Méretarány: 1 : 2000
Rajz címe: Szabályozási és övezeti helyszínrajz I. (belterület)	Rajzszám: SZ-J1
Felelős tervező: Pekkerné Szabó Piroska TT1-08-0073/01 / Társtervező: Németh Gergely településmérnök	Dokumentálás dátuma: 2005. 08.
A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült	

Nemeskér

Településrendezési terv

M 1:10 000

É

JELMAGYARÁZAT

SZ-J1 sz. tervlapon szabályozott terület

Határvonalak

- közigazgatási határ
- belterület határvonala
- módosított belterület határvonala
- beépített és beépítésre szánt, ill. beépítésre nem szánt területek határvonala
- szabályozási vonal
- építési hely határvonala
- eltérő felhasználású területek határvonala
- övezeti határ
- település védendő területének 1000,0 m-es védőtávolsága
- természeti terület határa
- élőhelyvédelem Natura 2000 terület határa

Szabályozási elemek

Közlekedés

- KÖu M — országos mellékút
- KÖu Te — településközi út
- KÖu Mg — mezőgazdasági út

Mezőgazdasági terület

- Má — általános
- M Kf — korlátozott felhasználású terület (gyep)

Gazdasági terület

- Gip — iparterület
- Gip2 — zavaró hatású iparterület

Erdőterület

- Eg — gazdasági erdő
- Ev — védőerdő

Különleges terület

- K — régészeti park

Egyéb terület

- Köm árok — közmű terület

Vízgazdálkodási terület

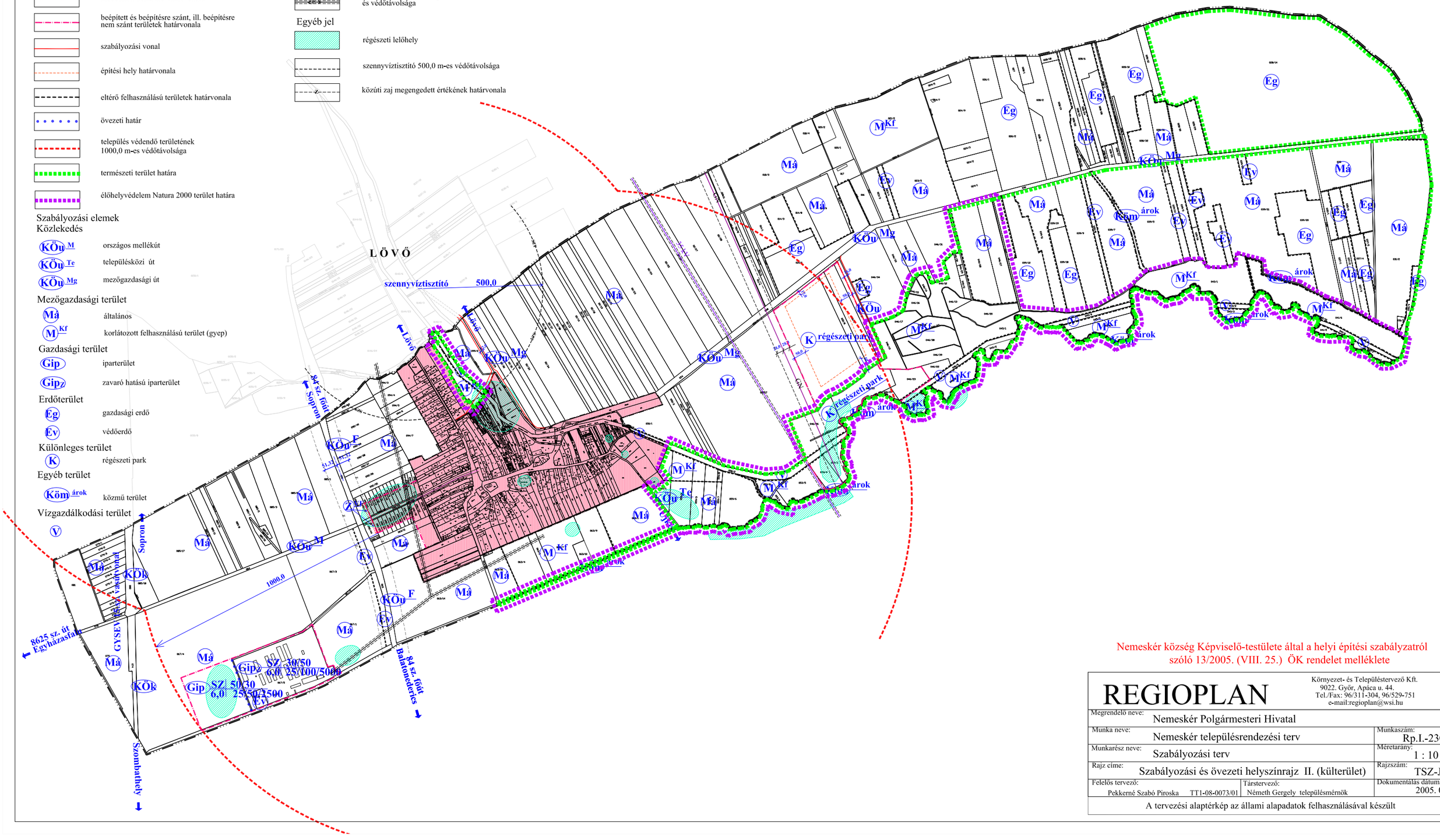
- V

Vonalas létesítmények

- GN — nagynyomású gázvezeték és védőtávolsága
- 35 kV — 35 kV-os elektromos légvezeték és védőtávolsága
- 20 kV — 20 kV-os elektromos légvezeték és védőtávolsága

Egyéb jel

- régészeti lelőhely
- szennyvíztisztító 500,0 m-es védőtávolsága
- Z — közúti zaj megengedett értékének határvonala



Nemeskér község Képviselő-testülete által a helyi építési szabályzatról szóló 13/2005. (VIII. 25.) ÖK rendelet melléklete

REGIOPLAN	Környezet- és Településtervező Kft. 9022. Győr, Apáca u. 44. Tel./Fax: 96/311-304, 96/529-751 e-mail:regioplan@wsi.hu	
Megrendelő neve: Nemeskér Polgármesteri Hivatal		
Munka neve: Nemeskér településrendezési terv		Munkaszám: Rp.I.-230-1
Munkarész neve: Szabályozási terv		Méretarány: 1 : 10 000
Rajz címe: Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. (külterület)		Rajzszám: TSZ-J2
Felelős tervező: Pekkerné Szabó Piroska TT1-08-0073/01	Társtervező: Németh Gergely településmérnök	Dokumentálás dátuma: 2005. 08.
A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült		