

Völcsej Község Önkormányzata Képviselő-testületének

6/2005. (V. 17.)

önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályzatról

(módosításokkal egységes szerkezetbe foglalva)

Völcsej Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az épített környezet alakításáról az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 6/A. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, és az Étv. 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

Általános rendelkezések

1.§

A rendelet

- az SZ-J1 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz I. (belterület) (a továbbiakban: SZ-J1 terv), Rp.I.229-2 munkaszámú tervlappal¹
- az SZ-J2 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz II.(külterület) (a továbbiakban: SZ-J2 terv);
- az SZ-Á jelű, Átmeneti szabályozási előírások (a továbbiakban: SZ-Á terv) című, Rp.I.229-1 munkaszámú tervlapokkal, valamint az 1. sz. mellékletben szereplő út mintakeresztszelvényekkel és a 2. számú mellékletben szereplő ütemezéssel, az SZJ-1/M. számú, 001/2013 munkaszámú tervlapján jelölt, módosítással érintett tömbterületére², mint mellékletekkel együtt kell alkalmazni.

2.§

(1) A rendelet hatálya kiterjed Völcsej község közigazgatási területére, kivéve az alábbi ingatlant: belterület 225 hrsz.³

(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

¹ Módosítva: a 7/2008. (X. 20.) önk. rendelettel. Hatályba lépés: 2008. november 1.

² Módosítva: az 5/2013. (VIII. 29.) önk. rendelettel. Hatályba lépés: 2013. szeptember 01.

³ Módosítva: a 6/2007. (V. 29.) önk. rendelettel. Hatályba lépés: 2007. június 1.

- c) a szabályozási vonal
 - d) az eltérő területfelhasználási egységek határvonala
 - e) az építési övezetek határvonala
 - f) az építési hely határa
 - g) az építési vonal
- (2) Az eltérő területfelhasználási egységek határvonala és az övezeti határvonal az SZ-J1 terven jelölttől az övezeti előírások paramétereinek betartása mellett 10-10 m méterig elmozdítható.
- (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 jogszabály⁴ szerinti előírásokat.
- (4) Irányadó szabályozási elem
- az azonos terület-felhasználási és övezeti besorolási telkek egymás közötti meglévő, vagy az irányadó telekhatár jellel jelölt, javasolt határvonala.
- (5) Az irányadó szabályozási elemek helye az övezeti előírások keretei közötti megváltoztatható.
- (6) A község területű a meglévő és a tervezett belterületi határvonalat az SZ-J1 és SZ-J2 tervek tartalmazó.
- (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 utcaép 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 megváltoztatás 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) A kialakult telekosztású, nem megváltozó lakóterületi és vegyes területfelhasználású 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 Jelenleg 1997. évi LXXVIII. tv. 12. § /3/

- (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 és vegyes területfelhasználású 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 m².
- (6) A külön⁵ 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.
- (8) Az SZ-J1 terven é/vagy a helyi építési szabályzatban az övezeti jelben „K” jellel jelölt telekméret kialakult telekállapotot jelent. Az így jelölt övezetbe tartozó telkek „K” jellel jelölt mérete nem csökkenthető, kivéve az út céljára történő lejegyzést, és a telekhatár kiigazítást.

A telek beépítésének általános szabályai

5.§

- (1) A közterület bővítése céljából szabályozási vonallal érintett, már beépített építési telkekre a közterület lejegyzése, a telekalakítás végrehajtása nélkül is adható építési engedély. Ez esetben az építési hely határait az új közterülethatártól kell számítani.
- (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) 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 északkeleti oldalhatáron áll. Már többnyire beépült tömbben az építési hely a tömbre jellemző északi oldalon áll.

A létesítmények elhelyezésének általános szabályai

6.§

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

⁵ Jelenleg 85/2000.(XI.8.) FVM rendelet

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

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

- (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 és a vegyes területfelhasználású telektömbökben az utcai telekhatárhoz legközelebb álló épületek utcai homlokzatmagassága* és utcai homlokzatszélessége** a szomszédos telken álló, hasonló helyzetű épülethez képest legfeljebb 25%-kal térhet el.
- (5) Az építési telken lévő, az elsődleges használatot jelentő, a fő funkció magukban hordozó épületek egymástól való távolsága nem lehet kevesebb a nagyobbik építménymagasságának mértékénél.
- (6) Az építési telken lévő egyéb funkciójú épületek és a (5) bekezdésbeli épületek – figyelemmel a védőtávolságokra is – közvetlenül egymáshoz csatlakoztathatók, vagy közöttük legalább 3,0 m távolságot kell tartani.

Környezetvédelem

7.§

- (1) Vízvédelmi besorolás:
 - a) felszín alatti vizek: „B” kiemelten érzékeny terület⁶
 - b) felszíni vizek: 3. vízminőség védelmi területi kategória⁷
- (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) fű, bokrok 100 pollen/m³
 - b) fűfélék 30 pollen/m³
- (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: 010/4; 017; 025/1; 025/4-7; 026; 027; 032/2; 033
 Védelemre tervezett területek: 041/2; 042; 043; 045; 046/1; 046/3-5; 047/3; 048/1; 049/7
 A védett területen épület nem építhető.
 A területre vonatkozó természetvédelmi előírásokat külön jogszabály⁸ tartalmazza.
- (2) Az SZ-J2 terven M^{kf} –ként megjelölt gyepterületek művelési ága nem változtatható meg.
- (3) Az alsóbbrendű kisebb forgalmú utak (országos mellékkút, jelentős mezőgazdasági feltáró út) külterületi szakaszai mentén útkísérő fásítást kell létrehozni.
- (4) Természeti érték
 - a) Helyi védett természeti érték:

⁶ Jelenleg 219/2004.(VII.21.) Korm. r.

⁷ Jelenleg 9/2002.(II.22.) KÖM-KÖVIM r.

⁸ Jelenleg 1996. évi LIII. Tv.

- 2 db vadgesztenyefa (település sopronhorpácsi végén)
 - 2 db vadgesztenyefa (Fő u. 8. sz. előtt)
- b) A vadgesztenyefák csak élet- és balesetveszély esetén erdészeti vagy kertészeti szakvélemény alapján vághatók ki.

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 közt 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.

Művi értékvédelem

10.§

- (1) Műemlékek
- a) Műemlékek:
- Szt. Flórián-szobor (216/1 hrsz; törzsszám: 3904)
 - Nepomuki Szt. János szobor (216/1 hrsz; törzsszám: 3905)
 - lakóház (25 hrsz)
- b) Műemléki környezet által érintett helyrajzi számok: 125; 122/1; 122/2; 111; 108; 109; 110; 216/1; 311; 310/4; 313; 213; 24; 25; 26; 27; 28; 370; 369.
- 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 hatályos⁹ jogszabályok rendelkezései szerint be kell vonni.
- (2) Helyi védelem
- a) Helyi védelem:
1. A Római Katolikus Templom (123 hrsz.)számú ingatlant a helyi védelem alól törli. A tervezett tetőfelújítás nem jár az épület megsemmisülésével, értékeinek elvesztésével. A tervezett célok a helyi védelem nélkül is biztosíthatók.¹⁰
 2. Mária-szobor (Sopronhorpács felől)
 3. Feszület (Fő utca 8. sz. előtt)
 4. Kápolna (148 hrsz)
 5. Ház, gazdasági épületek (Fő u. 24.; 45 hrsz)
 6. Lakóház, kapu (Fő u. 60.; 138 hrsz)
 7. Lakóház, gazdasági épület, kapu (Fő u. 93.; 205 hrsz)

⁹ Jelenleg 2001. évi LXIV. törvény

¹⁰ Módosítva: a 8/2012. (X. 29.) önk. rendelettel. Hatályba lépés: 2012. november 1.

8. ~~Lakóház, gazdasági épület, pajta, kapu (Fő u. 143.; 308 hrsz.)~~¹¹

9. Általános iskola (Fő u. 57.; 135 hrsz)

10. Épület, kapu (Fő u. 147.; 317 hrsz)

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 az új épülettömegek arányai és formái illeszkedjenek egymáshoz.

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

3. Az alaprajzi elrendezés – különösen a fő tartószerkezetek, főfalak, belső elrendezés elemei, valamint a meghatározó építészeti részletek sé 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.

(4) Régészeti értékek:

a) Régészeti lelőhelyek:

- 230/1-7; 232/1-4; 233-238

- 80/8-12

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

c) Régészeti értékek előkerülése esetén a külön jogszabály¹² szerint kell eljárni.

Védőtávolságok, védőterület

11.§

(1) ~~A település meglévő és tervezett lakóterületei, egyes területei, üdülőterületei, zöldterületei és különleges területei körüli 1000 m-es területsávon belül szagos, bűzös, fertőzőveszélyes tevékenység céljára szolgáló új építményt építeni, vagy ilyen meglévő építményen kapacitásnövelő építészeti beavatkozást végezni csak az építető által beszerzett, az illetékes szakhatóságok jóváhagyó véleményével, az általuk meghatározott védőtávolság betartásával lehet.~~¹³

(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

- 120 kV-os vezeték: 18,0 - 18,0 m

¹¹ Törölve: az 5/2013. (VIII. 29.) önk. rendelettel. Hatályba lépés: 2013. szeptember 01.

¹² Jelenleg 2001. évi LXIV. törvény

¹³ Törölve a 6/2016.(VII.04.) önk. rendelettel. Hatályba lépés: 2016.július 15.

A biztonsági övezetre vonatkozó előírásokat a hatályos¹⁴ jogszabályok tartalmazzák.

(3) Gázvezeték védőtávolsága a csőtengelytől mérten:

- közénymású gázvezeték: 5,0 - 5,0 m.

A biztonsági övezetre vonatkozó előírásokat a hatályos¹⁵ 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 (Öreg árok), csatornák, vízfelületek parti sávja a partvonaluk mentén húzódó 6,0 - 6,0 m területsáv.

A parti sávra vonatkozó előírásokat a hatályos¹⁶ 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.

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. Vegyes terület	
- településközpont	Vt
3. Gazdasági terület	
a) kereskedelmi, szolgáltató	Gksz
b) ipari terület	Gip
c) jelentős mértékű zavaró hatású ipari	Gipz
4. Különleges terület	
- temető	KT
- sportterület	KSP

b) Beépítésre nem szánt terület

1. Közlekedési és közműterület	
- közút terület	KÖu
- közműterület	Köm
2. Zöldterület	Z
3. Erdőterület	E

¹⁴ Jelenleg 11/1984.(VIII. 22.) IpM r.

¹⁵ Jelenleg 6/1982.(V. 6.) IpM rendelet

¹⁶ Jelenleg 46/1999.(III. 18.) Korm. rendelet

4. Mezőgazdasági terület M
5. Vízgazdálkodási terület V

Az övezeti jel értelmezése 13.§

területfelhasználási elem	beépítési mód (oldalhatáron álló, szabadonálló)	megengedett legnagyobb beépítettség (%)	legkisebb kötelező zöldfelület (%)	
	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 állattartói 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. alpontban felsorolt épületek megléte esetén, vagy azokkal egyidejűleg építhetők.
- (4) Az építési helyen belül az előkert építési hely határvonalon, vagy ahhoz legközelebb csak a (2) bekezdés a) pont 1., 2., 3. alpontban felsorolt épületek építhetők.
- (5) Önálló épületként a (2) bekezdés a) pont 2., 3. alpontban felsorolt épületeket az előkert építési hely határa vonalra illeszkedően kell építeni. Amennyiben a (2) bekezdés a) pont 2., 3. alpontban foglaltak az egyik lakás helyén létesülnek, az utcához közelebb a (2) bekezdés a) pont 2., 3. alpontban felsorolt funkciók kerülhetnek.

(6) Övezeti előírások¹⁷

			Lf
Az építési hely		Elhelyezkedés 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 m vagy ennél keskenyebb telek esetén 4,5 m ahol az SZ-J1 terv nem jelöli 6,0 m
Beépíthetőség	megengedett	Legnagyobb beépítési (%) 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 túlépítés megengedhető 50%
Telekalakítás	alakítható	Legkisebb telekszélesség /m/ Legnagyobb telekszélesség /m/ Legkisebb telekmélység /m/ Legkisebb telekterület /m2/	14,0 m, figyelemmel a 4.§ (2) b. pontja, valamint a (3) és (5) bekezdésére 40,0 m 900 m2
Épület		Megengedett legnagyobb építménymagasság	az illeszkedő szabályai szerint, figyelemmel a 6.§ (4) bekezdése, de legfeljebb 4,5 m. Nem utcavonalon megvalósuló mezőgazdasági építmény esetén legfeljebb 6,0 m.

¹⁷ Módosítva: az 6/2016. (VII.04.) önk. rendelettel. Hatályba lépés: 2016.július 15.

Közműellátás			<p>Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni</p> <ul style="list-style-type: none"> - közműves villamos energia vezetékkel - közműves ivóvízvezetékkel - közüzemi szennyvízcsatornával
Környezet-védelem		szennyvízelbánás	a csatornahálózatra kötelező a rákötés kötelező hulladékelszállítás.

			Lf-O-30/50 4,5-18/35/900	Lf-O-30/50 4,5-18/40/900
Az építési hely		Elhelyezkedés 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 beépítési (%) Legkisebb zöldfelület %	30 % 50 %	30 % 50 %
Telekalakítás	alakítható	Legkisebb telekszélesség /m/ Legnagyobb telekszélesség /m/ Legkisebb telekmélység /m/ Legkisebb telekterület /m2/	18 m 35 m 900 m2	18 m 40 m 900 m2
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 - közműves szennyvízcsatornával	Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni - közműves villamos energia vezetékkel - közműves ivóvízvezetékkel - közműves szennyvízcsatornával
Környezetvédelem		szennyvízelbánás	a csatornahálózatra kötelező a rákötés kötelező hulladék-elszállítás	a csatornahálózatra kötelező a rákötés kötelező hulladék-elszállítás
Közmű-elhelyezés			Elektromos és hírközlési vezetéket térszín alatt kell elhelyezni	Elektromos és hírközlési vezetéket térszín alatt kell elhelyezni

			Lf-O-30/50 4,5-18/50/900	Lf-O-30/50 4,5-18/60/1080	Lf-O-30/50 4,5-18/SZT/900
Az építési hely		Elhelyezkedés 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	Oldalhatáron álló 5,0 m egyben építési vonal 6,0 m 6,0 m
Beépíthetőség	megengedett	Legnagyobb beépítési (%) Legkisebb zöldfelület %	30 % 50 %	30 % 50 %	30 % 50 %
Telekalakítás	alakítható	Legkisebb telekszélesség /m/ Legnagyobb telekszélesség /m/ Legkisebb telekmélység /m/ Legkisebb telekterület /m2/	18 m 50 m 900 m2	18 m 60 m 1080 m2	18 m SZ-J1 szerint 900 m2
Épület		Megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5 m	4,5 m	4,5 m
Közműellátás			Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni - közműves villamos energia vezetékkel - közműves ivóvízvezetékkel - közműves szennyvízcsatornával	Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni - közműves villamos energia vezetékkel - közműves ivóvízvezetékkel - közműves szennyvízcsatornával	Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni - közműves villamos energia vezetékkel - közműves ivóvízvezetékkel - közműves szennyvízcsatornával
Környezet- védelem		szennyvízelbánás	a csatornahálózatra kötelező a rákötés kötelező hulladék-elszállítás	a csatornahálózatra kötelező a rákötés kötelező hulladék-elszállítás	a csatornahálózatra kötelező a rákötés kötelező hulladék-elszállítás

			Lf-SZ-30/50 4,5-18/SZT/1080	Lf-SZ-30/50 4,5-18/45/850
Az építési hely		Elhelyezkedés Előkert Oldalkert hátsókert	szabadonálló 5,0 m egyben építési vonal 6,0 m 6,0 m	szabadonálló 5,0 m egyben építési vonal 6,0 m 6,0 m
Beépíthetőség	megengedett	Legnagyobb beépítési (%) Legkisebb zöldfelület %	30 % 50 %	30 % 50 %
Telekalakítás	alakítható	Legkisebb telekszélesség /m/ Legnagyobb telekszélesség /m/ Legkisebb telekmélység /m/ Legkisebb telekterület /m2/	18 m SZ-J1 terv szerint 1080 m2	18 m 45 m 850 m2
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 - közműves szennyvízcsatornával	Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni - közműves villamos energia vezetékkel - közműves ivóvízvezetékkel - közműves szennyvízcsatornával
Környezetvédelem		szennyvízelbánás	a csatornahálózatra kötelező a rákötés kötelező hulladék-elszállítás	a csatornahálózatra kötelező a rákötés kötelező hulladék-elszállítás

2. Vegyes terület 15.§

- (1) A vegyes terület besorolása a sajátos használat szerint:
- településközpont vegyes terület Vt
- (2) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgál.
- (3) A településközpont vegyes terület telkein elhelyezhető
- a) telkenként összesen legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépületek
 - b) helyi szintű intézményi, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, a megengedett lakásszámot meg nem haladó szobaszámú szálláshely-szolgáltató, egyházi, oktatási, igazgatási, egészségügyi, szociális szórakoztató épület és sportépítmények
 - c) nem zavaró hatású gazdasági építmények.
- (4) Övezeti előírások¹⁸

			Vt- O – 40/40 5,5 – 16/45/720
Az építési hely		Elhelyezkedés	oldalhatáron álló
		Előkert	kialakult, egyben építési vonal ettől eltérni a telek belseje felé legfeljebb 3 m-rel lehet
		Oldalkert	5,0 m
		Hátsókert	6,0 m
Beépíthetőség	megengedett	Legnagyobb beépítési (%)	40%
		Legkisebb zöldfelület %	40%
Telekalakítás	alakítható	Legkisebb telekszélesség /m/	16,0 m
		Legkisebb mélység /m/	45,0 m
		Legkisebb telekterület /m2/	720 m2
Épület		Megengedett legnagyobb építménymagasság	az illeszkedő szabályai szerint, figyelemmel a 6.§ (4) bekezdése, de legfeljebb 5,0 m.

¹⁸ Módosítva a 6/2016.(VII.04.)önk. rendelettel. Hatályba lépés:2016.július 15.

Közműellátás			Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni - közműves villamos energia vezetékkel - közműves ivóvízvezetékkel - közüzemi szennyvízcsatornával
Környezetvédelem		szennyvízelbánás	a csatornahálózatra kötelező a rákötés kötelező hulladékelszállítás.

3. Gazdasági terület 16.§

A gazdasági terület besorolása a sajátos használat szerint:

- a) kereskedelmi, szolgáltató terület Gksz
- b) egyéb ipari terület Gipe
- c) jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület Gipz

a) Kereskedelmi, szolgáltató terület

17.§

(1) A területen jelentősen nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül lakások, igazgatási és iroda épület, egészségügyi, szociális épület építhető.

(2) Övezeti előírások

		Gksz	SZ	30/50
		6,0	18/80/1500	
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként	szabadonálló		
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/	30%		
	legkisebb zöldfelület /%/	50%		
Épület	legnagyobb építmény-magasság /m/	6,0 m		
Telekalakítás	szélesség /m/	18,0 m		
	mélység /m/	80,0 m		
	telekméret /m ² /	1500 m ²		
Építési hely határai:		közterülettel határos telekhatárok mentén: 5,0 m		
	előkert /m/ oldalkert /m/ hátsókert /m/	<p>az azonos területfelhasználású telkek között: oldalkert: 6,0 m hátsókert: 6,0 m</p> <p>az eltérő területfelhasználású területek között: 10,0 m</p>		
Közműellátás		<p>A kereskedelmi, szolgáltató terület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - közüzemi villamos energia vezetékkel - közüzemi ivóvíz-vezetékkel - közüzemi szennyvíz-vezetékkel. <p>A telekről csapadékvíz közterületre nem vezethető.</p>		
Környezetvédelem		<p>A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zajvédelmi besorolás: gazdasági terület - kötelező hulladék-elszállítás 		

b) Egyéb ipari terület

18.§

(1) Az ipari területen a feldolgozóipar, az építőipar, a javítás, szállás, 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 m²-ként egy lombos fát kell elültetni.

(3) Övezeti előírások

		Gip	SZ	50/30	Gip	SZ	50/30
		6,0	25/80/2000		6,0	30/K/2000	
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként	szabadonálló		szabadonálló			
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/	50%		50%			
	legkisebb zöldfelület /%/	30%		30%			
Épület	legnagyobb építmény-magasság /m/	6,0 m		6,0 m			
Telekalakítás	szélesség /m/	25,0 m		30,0 m			
	mélység /m/	80,0 m		Kialakult			
	telekméret /m ² /	2000 m ²		2000 m ²			
Építési hely határai:	előkert /m/ oldalkert /m/ hátsókert /m/	közterülettel határos telekhatárok mentén: 15,0 m		közterülettel határos telekhatárok mentén: 15,0 m			
		az azonos területfelhasználású telkek között: oldalkert: 10,0 m hátsókert: 15,0 m		az azonos területfelhasználású telkek között: oldalkert: 10,0 m hátsókert: 15,0 m			
		az eltérő területfelhasználású területek között: 10,0 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-vezetékkel. A telekről csapadékvíz közterületre nem vezethető.	Az ipari terület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni: - közüzemi villamos energia vezetékkel - közüzemi ivóvíz-vezetékkel - közüzemi szennyvíz-vezetékkel. A telekről csapadékvíz közterületre nem vezethető.
Környezetvédelem		A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások: - zajvédelmi besorolás: gazdasági terület - kötelező hulladék-szállítás	A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások: - zajvédelmi besorolás: gazdasági terület - kötelező hulladék-szállítás
Egyéb		- SZ-J1 terven jelölt helyen kötelező védőerdő telepítése - A temető védőterületén belül kegyeletsértő, a temető működését zavaró építmény nem építhető, tevékenység nem folytatható	- A temető védőterületén belül kegyeletsértő, a temető működését zavaró építmény nem építhető, tevékenység nem folytatható

c) Jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület

19.§

- (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-védőfásítát kell létrehozni.
- (4) Övezeti előírások:

		(Gipsz) SZ 30/50 6,0 40/K/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 /	40,0 m Kialakult 5000 m ²
Építési hely határai:	előkert /m/ oldalkert /m/ hátsóker /m/	Közterülettel határos telekhatárok mentén: 5,0 m Az azonos területfelhasználású telkek között: oldalkert: 6,0 m hátsóker: 15,0m 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 ivóvízvezetékekkel - 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.

4. Különleges terület 20.§

(1) A különleges terület besorolása a sajátos használat szerint

- a) temető KT
- b) sportterület KSP

(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 parkolói szükséglet saját Telken belül biztosítható.

**a sportpályák nem számítandó bele*

(4) A különleges terület telkeit el kell látni:

- a) közműves villamosenergia vezetékkel,
- b) közműves ivóvízvezetékkel,
- c) közműves szennyvízvezetékkel,
- a telkekről csapadékvíz a közterületre nem vezethető.

Beépítésre nem szánt terület **1. Közlekedési és közműterület** **21.§**

(1) Közlekedési és közműterületek besorolása sajátos használat szerint

- a) közútterület Köu
- b) 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. gyűjtőút

KÖu ^{GY}

2. mezőgazdasági út

KÖu ^{MG}

3. kiszolgáló út

KÖu

4. gyalogút

KÖu ^{GYA}

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

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

a) Belterületi utak

1. Kiszolgáló utak, tervezett kiszolgáló utak -

B. VI. d. A. 50

2. Gyalogutak -

B. X.

(6) Vöcsej 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) 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. Zöldterület

22.§

(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^{ft} (fásított tér) jelű övezetben épület nem építhető, csak köztéri dísz tárgyak, szobrok és pihenőszerek helyezhetők el.

3. Erdőterület

23.§

(1) Erdőterület az 1500 m²-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 a épület nem építhető.
- b) Elsődlegesen védelmi célú erdők övezete: Ev
Az övezetben épület nem építhető, közművezetés a szükséges legrövidebb szakaszon érintheti.

4. Mezőgazdasági terület

24.§

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

(2) A mezőgazdasági terület besorolása

- a) általános mezőgazdasági terület Má
- b) kertgazdálkodási terület Mk
- c) 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 m² 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 jogszabály¹⁹ szerint birtokközpont kialakítható.

(4) Kertgazdálkodási terület

- a) A kertgazdálkodási területen a telekterület 3%-ának mértékéig, de legfeljebb 50 m²-nyi alapterülettel a telken megtermelt termény tárolására szolgáló épület építhető.
- b) Az épületeket legalább 5,0 m előkert, 10,0 m hátsókert, 3,0-3,0 m oldalkert elhagyásával lehet elhelyezni.
- c) Az épületek tömegének, formájának, anyaghasználatának a területre jellemző hagyományos beépítéséhez kell alkalmazkodnia.
- d) A kerítés drótfonatból vagy sövényből készülhet. Kerítést az utcai telekhatártól legalább 3,0 m-re kell építeni.
- e) A területen 500 m²-nél kisebb telek nem alakítható.

(5) Korlátozott felhasználású terület

- a) A területen épület nem építhető.

5. Vízgazdálkodási terület

25.§

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

Közműellátás

26.§

¹⁹ 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet

(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: ivóvízvezeték,
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 előírásai alapján biztosítani kell.²⁰

b) A vízvezeték-hálózat körvezetékes módon kerüljön kiépítésre.

Átmeneti szabályozási előírások **27.§**

(1) A településszerkezeti terven jelölt területfelhasználásnak megfelelő szabályozási terv jóváhagyásáig az SZ-Á terven jelölt 1. számú területen a 10.000 m²-t meghaladó nagyságú földrészleten a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó építmények építhetők.

Megengedett legnagyobb beépítettség: 1,5%

Megengedett legnagyobb homlokzatmagasság: 7,5 m

Az épületeket a telekhatártól legalább 10,0 m-re, a közlekedési területek határától 20,0 m-re kell elhelyezni.

A területen lakóház nem építhető.

Ütemezés **28.§**

(1) A lakóterület ütemezése:

I. ütem: a 2. sz. mellékletben /ütemezés/ 1. sz-mal megjelölt területen kialakítható telkek,

II. ütem: a 2. sz. mellékletben /ütemezés/ 2. sz-mal megjelölt területen kialakítható telkek,

III. ütem: a 2. sz. mellékletben /ütemezés/ 3. sz-mal megjelölt területen kialakítható telkek.

(2) Az újabb ütemű telekalakítás addig nem kezdhető el, míg az előző ütemű építési telkek legalább 60%-a be nem épül.

²⁰ Módosítva a 6/2016.(VII.04.)önk. rendelettel. Hatályba lépés: 2016.július 15.

Záró rendelkezések
29.§

(1) Ez a rendelet a kihirdetés napján lép hatályba. Ezzel egyidejűleg a 2/1996. (II. 15.) rendelet hatályát veszti.

Völcsej, 2005.május 9.

Nagy Gyula
polgármester

Lukács Antalné
körjegyző

Kihirdetési záradék:

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

Völcsej, 2005. május 17.

Lukács Antalné
körjegyző

A rendelet kihirdetve: 2007.május 29.

Lukács Antalné s.k.
körjegyző

Z á r a d é k:

A képviselő-testület ezen rendeletét 2008.október 15-én tartott ülésen fogadta el, s a rendelet 2008.október 20-án kihirdetésre került.

Völcsej, 2008. október 20.

Lukács Antalné
körjegyző

Kihirdetési záradék:Ezt a rendeletet a képviselő-testület 2012.október 15-i ülésén fogadta el,a körjegyző 2012.október 29-én hirdette ki.

Lukács Antalné
körjegyző

Kihirdetési záradék:

Ezt a rendeletet a képviselő-testület 2013. augusztus 23-i ülésén fogadta el, a jegyző 2013. augusztus 29-én kihirdette. , hatályos 2013. szeptember 01. napjától.

Lukács Antalné
jegyző

Kihirdetési záradék:

Ezt a rendeletet a képviselő-testület 2016. június 27-i ülésén fogadta el, a jegyző 2016. július 4-én kihirdette.

Lukács Antalné
jegyző

1. sz. melléklet
Út mintakeresztszelvények

2. sz. melléklet
Ütemezés