

RÖJTÖKMUSZAJ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 9/2021. (IX.10.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE

RÖJTÖKMUSZAJ KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL ÉS A KÖZSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL

Röjtökmuzsaj Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§.(6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. §.(1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13.§.(1) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8.§.(2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. §.

(1)Jelen előírások hatálya Röjtökmuzsaj község igazgatási területére terjed ki.

2. Közterület alakítására vonatkozó előírások

2.§.

- (1) Közterületen építmények csak a közlekedésre nem szolgáló területeken, a közműveket nem zavaró módon helyezhetők el közterület alakítási terv alapján az alábbiak szerint:
- a) Kereskedelmi rendeltetésű-ún. pavilon- építmény határozott ideig szóló érvénnyel és elbontási, helyreállítási kötelezettséggel létesíthető. A pavilon kizárólag autóbuszváró, jegy-,hírlap-, virágárusítás, vagy valamely konkrét közterületi szolgáltatáshoz kapcsolódó rendeltetésű lehet.
 - b) Vendéglátó teraszok csak közterülettel határos vendéglátó egységhez kapcsolódóan létesíthetők, azonban valamennyi üzemeltetési és közegészségügyi feltétel (étel-, ital előkészítés, hulladéktárolás, kötelező szociális helyiségek stb.) a vendéglátó egységen belül alakítandó ki.
 - ba) A vendéglátó terasz idényjelleggel létesíthető, használati idejéről, az építés/elbontás időszakáról rendelkezni kell.
 - bb) A vendéglátó terasz a közút gépjármű és kerékpáros forgalmát nem zavarhatja, attól korláttal, vagy egyéb építészeti megoldással kell elválasztani.
 - bc) Biztonságos módon meg kell oldani a járda gyalogos forgalmának átvezetését, valamint az ingatlan kapubejáratának vagy egyéb rendeltetési egységének akadálymentes megközelítését.
 - bd) Vendéglátó teraszok vászon árnyékolókkal, ernyőkkel fedhetők.

3. Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

3.§.

Az építési övezetekben a nem beépített, vagy átalakításra szánt területeken telkeket kialakítani illetve beépíteni a vonatkozó építési övezeti előírások szerint lehet.

- (1) A már kialakult területeken az (1) bekezdés előírásaitól az alábbiak szerint lehet eltérni:
 - a) Ha a telek jelenlegi beépítettsége meghaladja az övezetre előírtat, akkor a meglévő épület az épületmagasság növelése nélkül felújítható, de a telek beépítettsége tovább nem növelhető.
 - b) Ha a telek jelenlegi területe kisebb, mint az övezetre előírt kialakítható legkisebb telekterület, akkor a telek csak akkor építhető be, ha az épület elhelyezésére vonatkozó szabályok (tűztávolság, oldal,- elő,- és hátsókeret méretek) betarthatók
 - c) Ha a telek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az övezetre előírtat, akkor az épület felújítható, de a jelenlegi épületmagassága nem növelhető.
 - d) Ha a telek jelenlegi beépítési módja nem felel meg az övezetre előírtak, vagy az előírás szerinti beépítési mód a szomszédos telken kialakult állapot miatt átépítésnél vagy új épület építésénél nem érvényesíthető, abban az esetben az épület az övezeti előírásoktól eltérő beépítési móddal is elhelyezhető a telekre vonatkozó egyéb építési előírások betartása mellett.
- (2) Az egyes telkeken az épületek elhelyezésénél a következőket kell figyelembe venni:
 - a) Ha a szabályozási terven van építési vonal, akkor az előkert mélységét az határozza meg.
 - b) Ha a fő funkciójú építmény elhelyezése előtt kerül a telekre melléképítmény, akkor azt nem kell az építési vonalra helyezni.
 - c) Ha a szabályozási terven építési hely van kijelölve, akkor az építményt azon belül bárhol el lehet helyezni.

4. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

4.§.

- (1) Helyi jelentőségű védett természeti terület a 058hrs. területén lévő bükkfák.
- (2) Közérdekű környezetalakítás (környezet, táj és településképek védelem) céljából a Szabályozási Terven körülhatárolt telekrészek esetében beültetési kötelezettség áll fenn. Az így lehatárolt területen ültetési terv alapján a Szerkezeti Terven jelöltek szerint zárt, vagy ligetes növényállomány alakuljon ki.

5. Környezetvédelmi előírások

5.§.

- (1) Levegőtisztaság védelem
 Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő tevékenység kizárólag abban az esetben folytatható, ha védő övezete lakóterületet, vegyes területet, rekreációs célú területet (sportterület, zöldterület) vagy természeti területet nem érint. Védelmi övezeten belül állandó, időszakos, vagy átmeneti emberi tartózkodásra szolgáló létesítmény (pl. oktatási, egészségügyi, üdülési stb. célt szolgáló létesítmény) nem helyezhető el. A védőövezet területén levegőterhelésre érzékeny, élelmezési célt szolgáló növényi kultúra nem termesztendő.
- (2) Hulladékgazdálkodás

- a) A keletkező kommunális szilárd hulladékok rendezett gyűjtését és a szükséges időközönkénti elszállítását biztosítani kell. A keletkező hulladékok kizárólag kijelölt hulladéklerakó helyre szállíthatók.
 - b) Veszélyes hulladékokat eredményező tevékenységek a lakóterületen kizárólag a lakosság alapfokú ellátásához kapcsolódó tevékenységek (pl. fogászat, fotólabor, kozmetika, gyógyszerár, javítószolgáltatások, stb.) folytatása esetén engedélyezhetők.
 - c) A veszélyes hulladékokat az ártalmatlanításig, ill. az elszállításig a vonatkozó jogszabályokban előírt módon, hulladék fajtánként elkülönítetten kell gyűjteni és környezetszennyezés nélkül tárolni.
 - d) Röjtökmuzsaj területén kívül keletkezett veszélyes hulladékok a közigazgatási területen nem tárolhatók és nem dolgozhatók fel.
- (3) Földvédelem
- a) A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen.
 - b) A mezőgazdasági területeken a defláció elleni védelem érdekében mezővédő erdősávokat kell telepíteni.
 - c) A vízerózió által veszélyeztetett területeken az eróziót gátló művelési módot kell bevezetni, vagy állandó növényzetet kell telepíteni.
- (4) Vízvédelem
- a) A felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. A vízfolyások környezetében nem folytathatók olyan tevékenységek, melyek talaj vagy talajvízszennyezést okozhatnak.
 - b) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a vízparti sávban a természetközeli gyepek és ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.
 - c) A csapadékvíz elvezető rendszerbe csak a jogszabályban előírt minőségi paramétereket meg nem haladó szennyezettű, csapadékból származó vízmennyiség kerülhet.
 - d) Röjtökmuzsaj igazgatási területén a szennyvizek szikkasztása tilos.
 - e) A keletkező szennyvizet igazoltan zárt szennyvízgyűjtőben kell tárolni,
 - f) Nem burkolt felületen hulladék, illetve útszórás és egyéb a talajra, felszín alatti vizekre potenciálisan káros hatású anyag ideiglenesen sem helyezhető el.
 - g) Területek feltöltése csak szennyeződésmentes anyaggal (kőzet, föld, homok, esetleg építési törmelék) történhet.
 - h) Szennyvíz, szennyezett csapadékvíz és egyéb szennyező anyag felhagyott kutakba, az árkokba, vízfolyásokba, tavakba nem vezethető.

6. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

6.§.

- (1) A szabályozási tervlapon jelölt M85 gyorsforgalmi út védőtávolságán belül bármely építési tevékenység, az érintett övezetre vonatkozó szabályozás és egyéb jogszabályban foglaltak szerint, csak az illetékes és érintett szakkérdés elbírálására jogosult szerv hozzájárulásával és feltételeivel végezhető.
- (2) A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges
 - a) külterületen mellékutak esetén a közút tengelyétől számított 50m-en belül építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeletetésének megváltoztatásához, nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, kő, kavics, agyag, homok, és egyéb ásványi nyersanyag kitermeléséhez, valamint a közút területének határától számított 10 m távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához;
 - b) belterületen – a közút mellett – ipari, kereskedelmi, vendéglátó-ipari, továbbá egyéb szolgáltatási célú építmény építéséhez, bővítéséhez, rendeletetésének

megváltoztatásához, valamint a szabályozási tervben szereplő közlekedési és közműterületen belül nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez.

- (3) Az Ikva – patak (kizárólagos állami tulajdon) partétől számított 6,0m-es sávot mederkarbantartás céljából szabadon kell hagyni. valamint külterületen a partétől számított 50,0-50,0 m-en belül építmény nem helyezhető el és környezetkímélő mezőgazdasági termelést kell folytatni.
 - b) A Mogyorósi mellékág, a Mogyorósi csatorna és az Ikva árapasztó mellett 3,0m széles parti sávot kell biztosítani.
 - i) A településszerkezeti és szabályozási lapon körülhatárolt vízbázis védőövezetekkel érintett ingatlanok hasznosítása kizárólag a kijelölt határozatban, valamint a vízbázisok védelméről szóló jogszabályban foglalt előírások betartásával lehetséges.
- (4) A 06/14helyrajzi számon álló víztorony védőtávolsága 30m, amelyen belül építési tevékenység nem folytatható.
- (5) A szennyvíztisztító és bővítménye védőtávolsága 300m, amelyen belül építmények az illetékes szakhatóságok engedélye alapján helyezhetők el.
- (6) Föld feletti szigetelt nagy- és kisfeszültségű vezeték biztonsági övezete minden irányban a vezeték szélső pontjától mért 0,5 m távolság. A biztonsági övezeten belül a 11/1984.(VIII.22.) IpM számú rendeletében előírtakat be kell tartani.
- (7) A gázszállító vezeték védőtávolsága 9,0 – 9,0 m, amelyen belül mindennemű építési tevékenység az üzemeltető engedélyével végezhető.
- (8) Átnyúlik az igazgatási területre a fertőszentmiklósi regionális hulladéklerakó 1000m-es védőtávolsága, valamint a fertőszentmiklósi repülőtér védőzónája, az érintett ingatlanok hasznosítása kizárólag a kijelölt határozatban foglalt előírások betartásával lehetséges.
- (9) Közérdekű környezetalakítás (környezet, táj és településképp védelem) céljából a szabályozási terven körülhatárolt telekrészek esetében beültetési kötelezettség áll fenn. Az így lehatárolt területen ültetési terv alapján zárt, vagy ligetes növényállomány alakuljon ki.
- (10) A telekalakítás szabályai:
 - a) Nyeles telket újonnan létrehozni nem lehet.
 - b) A kialakítható telkek minimális területét, szélességi és mélységi méretét e rendelet mellékletei tartalmazzák.

7. Közművek előírásai

7.§.

- (1) Bármely építési övezetben és övezetben létesített gazdasági célú létesítményből kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsontra való rákötési előírásoknak meg kell felelnie, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel - legalább a szennyezettség megengedett mértékéig - elő kell tisztítani.
- (2) Ahol a meglévő közcsontra hálózathoz csatlakozni 200 m távolságon belül nem lehet zárt szennyvíztároló létesíthető.

8. Építés általános szabályai

8.§

- (1) Beépítésre szánt területen az előírt közművek és utak létesítéséről az önkormányzat, vagy a telektulajdonosok gondoskodnak.

- (2) Beépítésre nem szánt területen a telkek közművesítéséről az érintett tulajdonos saját költségén köteles gondoskodni.
- (3) A magas talajvízszint miatt pince építése a szükséges talajvíz elleni szigetelés alkalmazásával lehetséges. Az építési hatóság a terepszint alatti létesítmények építését esetenként korlátozhatja.
- (4) Ahol a szabályozási terv új szabályozási vonalat jelöl, ott a közterület felőli kerítést az új szabályozási vonalon kell elhelyezni
- (5) Beépítésre nem szánt területen kerítés csak vadkárelhárítás céljából építhető.

9. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

9.§

- (1) Polgári védelmi szempontból a települést érintő veszélyeztető hatások komplex elemzése alapján Röjtökmuzsaj település a II. katasztrófavédelmi osztályba került besorolásra. Az elégséges védelmi szint követelményeit a Települési veszély elhárítási terv tartalmazza.

II. FEJEZET

10.Területfelhasználás

10. §.

- (1) A szabályozási tervlap beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeket határol le az alábbiak szerint:
 - a.) A beépítésre szánt területen az építési használat általános jellege szerint:
 - aa) lakóterületet,
 - ab) gazdasági területet,
 - ac) üdülőterületet és
 - ad) különleges területet.
 - b.) A beépítésre nem szánt területen:
 - ba) közlekedési és közműterületet,
 - bb) zöldterületet,
 - bc) erdőterületet,
 - bd) mezőgazdasági területet
 - be) vízgazdálkodási területet és
 - bf) különleges beépítésre nem szánt területet

Lakóterületek felhasználásának ütemezése

11.§.

I.Ütem:

1.sz. terület

- A Röjtöki utca legdélebbi végének kétoldalassá válása

4.sz. terület

- Röjtöki utca déli teresedésének nyugati lakótömbje mögötti háromszögletű befoglaló formájú terület lakóterület lesz.

6.sz. terület

- A muzsaji községrész 067/9, 067/10, 067/11, és 067/12 hrsz.-ok belterületbe vonásával bővül a lakóterület.

II. Ütem

2.sz. terület északi része

- A 034 hrsz. mezőgazdasági út közötti sávban fekvő 035/3-5 és 035/1 hrsz. földrészletek északi része a 033/2 hrsz. ároktól a tervezett útig.

3.sz. terület

- A fertőszentmiklósi közút környéke.

III. Ütem

2.sz. terület déli része

- A 034 hrsz. mezőgazdasági út közötti sávban fekvő 035/3-5 és 035/1 hrsz. földrészletek déli része a tervezett úttól az Ilma majorig terjedően.

RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

Beépítésre szánt területek építési övezetei

11. Lakóterületek általános előírásai

12.§.

- (1) Röjtökmuzsaj község lakóterületei sajátos építési használatuk szerint falusiasak.
- (2) A lakóterületek beépítésük jellege, karakterbeli különbségük szerint az alábbi egységekre tagozódnak:
 - a) Az örökségvédelmi szempontból fontos közsésmag területén lévő telkek építési övezeteit az **LF** alapjelén túl **M** betű (és alövezetek esetén számozás),
 - b) A kialakult általános jellegű építési övezeteket **K** betű (és számozás) különbözteti meg.
 - c) Az új, tervezett lakóterületek építési övezeteinek az alapjelen túl megkülönböztető betűjele nincs.
 - d) Az **M** jelű övezetekben alkalmazott szabályozás célja a településkarakter védelme. A beépítési mód, az új épületek, az újjraépítések és felújítások épülettömege az övezetre jellemző hagyományos településképhez kell igazodjon.
 - e) A falusias lakóterületet teljes közművel kell ellátni. Kivételt képeznek ez alól az Ilma major keleti oldalán elhelyezkedő 143 – 164 helyrajzi számokon álló lakóépületek, melyeknek szennyvízelhelyezését egyedileg kell megoldani.
- (3) A lakótelkeken egységenként egy gépkocsi elhelyezését biztosítani kell.
- (4) Az **O** jelű építési övezet paramétereit az érintett terület felhasználását megelőzően módosítani kell.

12. Falusias lakóterület karaktervédelmi építési övezetei

13. §.

- (1) Az **M** jelű építési övezetek előírásait e rendelet 3.számú melléklete tartalmazza.
- (2) Az  jelű karaktervédelmi övezet kiegészítő építési előírásai:
 - a) Az átépítés szabályai:
 - aa) 10,0m-nél keskenyebb telkeken meglévő épületek a beépítettség és a szintterület növelése nélkül felújíthatók, de nem építhetők újra.
 - ab) a 10,0-12,5 m széles telkeken oromfalas hosszúház építhető legfeljebb 8,00 m homlokzatszélességgel

- ac) a 12,5 m-nél szélesebb telken az utcai homlokzat megengedett legnagyobb szélessége 15,0 m, a párkány kiülése a közterület és a szomszéd felé legfeljebb 60 cm lehet.
- b) A gazdasági épület relatív gerincmagassága nem lehet nagyobb a lakóépületénél.
- c) Az építményeket előkert nélkül az utcai telekhatáron kell elhelyezni.
- d) Új beépítéseknél és újraépítéseknél az oldalkert legkisebb mérete: 14,0m telekszélességig a megengedett legnagyobb építménymagasság, azon felül 6,0m lehet.

- (3) Az **Lf_{M2}** jelű építési, a községmaghoz tartozó tömbbelsőben lévő, valamint az Ilma majortól keletre elhelyezkedő volt cselédlakásokra és környékükre kiterjedő övezet kiegészítő előírásai:
- a) A volt cselédlakások felújítása során tömegformájuk megtartandó vagy szükség esetén visszaállítandó. Tetőterük legfeljebb 50,0 cm térfal és egységenként 1 db, a szénabedobóknál alkalmazott megoldással kiképzett tetőablak építése mellett beépíthető. A beépítettség növelése nem engedhető meg, belső terükben azonban a szomszédos lakások igény szerint összevonhatók.

13. A kialakult falusias lakóterület építési övezeteinek kiegészítő előírásai

14.§.

- (1) Az LfK jelű építési övezetek előírásait a 4. számú melléklet tartalmazza.
- (2) Az **Lf_{K1}** jelű kialakult építési övezetben:
- a) A 12m-nél keskenyebb telkek nem építhetők be. Az ilyen telken már meglévő épület nem építhető újra, csak az építménymagasság és a beépítettség növelése nélkül felújítható.
 - b) Az előkert méretét az adott utcaszakaszon kialakult állapotnak megfelelően az építési hatóság állapítja meg.
 - c) A gazdasági épületek gerinc- és párkánymagassága nem haladhatja meg a lakóépületét.
 - d) Az oldalkert legkisebb mérete 14,0m telekszélességig a megengedett legnagyobb építménymagasság, azon felül 6,0m kell legyen.
 - e) Az építési övezetben a melléképületek tetőidoma illeszkedjen a főépület tetőidomához, a legalacsonyabb tetőhajlásszöge pedig 20° lehet.
- (3) Az **Lf_{K2}** jelű kialakult építési övezetben:
- a) Az építményeket a utcaszakaszon kialakult előkert szerint kell elhelyezni.
 - b) Az oldalkert mérete legalább 6,0m, a hátsókérté 10,0m kell legyen.
- (4) Az **Lf_{K3}** jelű építési övezetben:
- a) A 14,0m-nél keskenyebb telkek nem építhetők be.
 - b) Az előkert legkisebb mérete 5,0m lehet.
 - c) Az oldalkert legkisebb mérete 6,0m, a hátsókérté 10,0m lehet.
- (5) Az **Lf_{K4}** jelű részben kialakult telekosztású építési övezetben:
- a) A Szabályozási Terven ábrázolt telekhatárok javasoltak. Ahol a terv a jelenlegihez képest merőleges átosztást tartalmaz, azt kötelezően végre kell hajtani.

- b) Gazdasági épület és gépkocsitároló legkisebb építménymagassága 3,0m lehet, párkány- és gerincmagassága azonban nem haladhatja meg a lakóépületét.

(6) Az **Lf_{K5}** jelű részben kialakult telekosztású építési övezetben:

- a) Az övezetbe tartozó lakótelkeken lévő épületek jelenlegi építménymagasságuk növelése nélkül a Szabályozási Terven jelölt építési vonal megtartásával átépíthetők.

(7) Az **Lf₁** jelű tervezett építési övezetben:

- a) Gazdasági épület és gépkocsi tároló párkány- és gerincmagassága nem haladhatja meg a lakóépületét.

(8) Az **Lf₂** jelű, 180/2hrs. liget területére kiterjedő tervezett építési övezetben:

- a) A telek határait a szabályozási terven ábrázolt övezethatár és szabályozási vonal szerint kell kialakítani. Telekfelosztás nem engedhető meg.
b) Az övezetben az országos jogszabályban meghatározottakon túl csillagvizsgáló torony is elhelyezhető.
c) Az építményeket a szabályozási terven ábrázolt építési helyen belül kell elhelyezni.
d) A megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5m, kivétel ez alól a csillagvizsgáló torony, melynek magassága 8,0m lehet.

(9) Az **Lf₃** jelű tervezett építési övezetben:

- a) Az övezetben lévő telkek utcai telekhatárait a szabályozási terven ábrázolt szabályozási vonal szerint kell kialakítani.
b) Az építmények utcai homlokvonalát a szabályozási terven ábrázolt építési vonalra kell helyezni.

14. Gazdasági terület

15. §.

- (1) Röjtökmuzsaj területén sajátos építési használata szerint a szabályozási terv kereskedelmi szolgáltató területet határol körül.

Gazdasági területek felhasználásának ütemezése

16. §.

- (1) I. ütem a volt RÖTEJ telephely területe
II. ütem a Beled-Peresztég összekötő út keleti oldalán lévő terület.
(2) A II. ütem felhasználása csak az I. ütem 80%-os beépítettségét követően kezdhető meg.

15. Kereskedelmi, szolgáltató terület általános előírásai

17. §.

- (1) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területet teljes közművel kell ellátni.
(2) A létesítmények működéséhez szükséges előírt számú gépkocsi parkolót telken belül kell elhelyezni.
(3) Terepszint alatti létesítményeket a magas talajvízállás miatt gondos talajmechanikai és statikai vizsgálatok alapján lehet megtervezni és megépíteni.

16. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteinek kiegészítő előírásai

18.§.

(1) A **Gksz** jelű építési övezetek előírásait az 5.számú melléklet tartalmazza.

(2) A **Gksz 1** jelű építési övezetben:

- a) Gazdasági tevékenységi célú épületek és üzemanyag-töltő állomás helyezhető el.
- b) Az előkert legkisebb mérete 5,00m, amelyen belül portaépület és árnyékolt közlekedési eszköz tároló elhelyezhető.
- c) A létesítmények működéséhez szükséges gépkocsi parkolókat és rakodókat telken belül kell elhelyezni.

(3) A **Gksz 2** jelű építési övezetben:

- a) Az előkert legkisebb mérete 8,0 m, amelyben fásított személygépkocsi parkoló elhelyezhető.
- b) A beépítettség legnagyobb mértéke: 60 %, de egy építmény bruttó alapterülete nem haladhatja meg az 2500m²-t.
- c) A létesítmények működéséhez szükséges, előírt számú gépkocsi parkolót és rakodóhelyeket telken belül kell biztosítani.

17. Üdülőtérület építési övezetének kiegészítő előírásai

19.§.

(1) Röjtökmuzsaj területén sajátos építési használata szerint a szabályozási terv üdülőházas üdülőtérületet határol körül.

(2) Az **Üü** jelű üdülőházas építési övezet előírásai:

- a) Az építési övezetben kemping és kiszolgáló létesítményei helyezhetők el.
- b) Az övezet telke nem osztható meg.
- c) A beépítési mód szabadonálló.
- d) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 15%.
- e) A megengedett legnagyobb építménymagasság 4,0m.
- f) Az övezetet teljes közművel kell ellátni.
- g) Legkisebb zöldfelület arány 20%.
- h) Az övezetben egységenként egy gépkocsi elhelyezését biztosítani kell.

18. Különleges területek

20.§.

(1) A **K 1** jelű építési övezet a volt Verseggy kastély, ma Szidónia Szálló területére terjed

- a) Elsődleges cél a múltban betöltött szerepet nem sértő (szállás, idegenforgalom, sport és művelődés célú) funkcionális kialakítás.
- b) A beépítettség megengedhető legnagyobb mértéke 10% lehet.

- c) A parkban tervezett, parkfenntartáson túlmenő munkálatokhoz parkrekonstrukciós tervet kell készíteni.
- (2) A **K₂** jelű terület a volt Erdőgazdaság és környékének ma a kastélyhoz tartozó terület, amely kiszolgáló létesítmények (parkoló, javítóműhelyek, mosoda, irodák, baromfiudvar stb.) elhelyezésére szolgál.
- d) A beépítettség legnagyobb mértéke 25% lehet.
- e) A megengedett legnagyobb építménymagasság 5,0m.
- (3) A **K₃** jelű építési övezet a röjtöki római katolikus templom és a muzsaji kápolna területén, amelyek elsősorban egyházi, szakrális funkciót szolgálnak. Építészeti megjelenésük, alapterületi kiterjedésük nem változtatható.
- (4) A **K₄** jelű építési övezet a községi sportpálya területére terjed ki. Területén csak az alapfunkciót kiszolgáló építmények helyezhetők el.
- (5) A **K₅** jelű építési övezet a muzsaji műemlék vízimalom (485/2 és 485/3 hrsz) területére terjed ki. A malmot és melléképítményeit idegenforgalmi funkciókra és ipartörténeti bemutató céljára lehet felhasználni.
- (7) A **K₆** jelű építési övezet az Ilma major területére terjed ki.
- a.) A meglévő épületállomány felújítása során eredeti homlokzati megjelenése megtartandó vagy szükség esetén visszaállítandó. Tetőterük térfal építése nélkül beépíthető. A meglévő szénabedobók bevilágításra való felhasználásán túl csak síkban fekvő tetőablakok alkalmazhatók.
- b.) A zöldfelület aránya legalább 30% kell legyen.

Beépítésre nem szánt területek

19. Közlekedési területek

21.§.

- (1) A település közigazgatási területén belül a közlekedési hálózatot a rendelet 6.sz. melléklete szerinti táblázatban foglaltak szerint kell kialakítani.
- (2) Beépítésre szánt területekhez kapcsolódó közlekedési területeken (a különleges, üzemi mezőgazdasági területek kivételével) a közmű és elektronikus hírközlési nyomvonalas hálózatok és járulékos műtárgyaik kiépítésénél, illetve a meglévő hálózatok korszerűsítésénél a tájkép védelme és az esztétikai követelmények érvényesítése céljából a műszaki lehetőségek és a védett értékek védelmi szempontjainak mérlegelésével terepszint alatti elhelyezést kell biztosítani.
- (3) Az utak, parkolók fásítása kötelező, melyet kertészeti tervek szerint a közművek figyelembevételével kell megvalósítani. Előtérbe kell helyezni a honos, tájba illő fajok telepítését.

20. Közműterületek

22.§.

- (1) A közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket általában közterületen, vagy közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Az elhelyezésnél OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.
- (2) A közműhálózatok és létesítmények ágazati előírások szerinti biztonsági övezetén belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (3) Új közművezetékek létesítésekor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény-épület, műtárgy-építés, stb.) esetén a kivitelezés során a meglévő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző építéseknel a meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezését ágazati előírások szerint kell kivitelezni.
- (4) Új út építésénél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről illetve a meglévő közművek szükséges rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- (5) Az **SZT** jelű önálló közműterületre vonatkozó övezet a szennyvíztisztító (019/30 hrsz.) és tervezett bővítménye területére, mint terjed ki, melyen belül csak a rendeltetésszerű működéshez szükséges építmények helyezhetők el.

21. Zöldterületek

23.§.

- (1) A Szabályozási Terv 1ha-nál kisebb területű zöldfelületeket, közkerteket határol körül.
- (2) A **Zk-1** jelű övezet a gyermekjátszótér területe, amelyen belül csak rendeltetésnek megfelelő eszközök, építmények. helyezhetők el.
- (3) A **Zk-2** jelű övezetekben a pihenést szolgáló építmények mellett legfeljebb 15m² bruttó alapterületű, 2,5m legnagyobb épületmagasságú esőbeálló helyezhető el. A legkisebb zöldfelület arány 70% lehet.

22. Erdőterületek

24.§.

- (1) Erdőterület az országos jogszabályok szerint erdőnek minősülő terület, valamint a településszerkezeti és szabályozási tervben erdőként körülhatárolt és megjelölt, e célra szolgáló terület.
- (2) Az erdőterület rendeltetése szerint
 - a) Védelmi (**Ev**) és
 - b) Gazdasági (**Eg**) .
- (3) A védelmi erdő lehet védő és védett erdő.
- (4) Az **Ev1** jelű védelmi erdők sajátos funkciójuk szerint lehetnek:
 - a) a szomszédos mezőgazdasági terület védelmét szolgáló mezővédő erdők
 - b) a községet védő településvédelmi erdők
 - c) az utak és műtárgyak, a közlekedés biztonságát szolgáló műtárgyvédelmi erdők
- (5) A szabályozási terven védelmi rendeltetésű erdő övezetként szabályozott területen épületet elhelyezni nem lehet.
- (6) A szabályozási terven **Ev2** jellel jelölt erdők nyilvántartott védett erdők.
 - a) A védett erdők kezelésénél elsőbbséget élvez a biológiai sokféleség védelme és másodlagosak a gazdasági szempontok.

- (7) A gazdasági erdő (**Eg**) övezetben a gazdálkodás elsődleges célja az erdei termékek előállítása. Csak a fa- vagy szaporítóanyag-termeléshez, vadgazdálkodáshoz, erdészeti kutatáshoz, oktatáshoz kapcsolódó épületek helyezhetők el a következő feltételekkel:
- a) beépíthető legkisebb telekterület 10 ha (100 000m²)
 - b) beépítési mód: szabadonálló
 - c) a megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5m

23. Mezőgazdasági területek általános előírásai

25.§.

- (1) A mezőgazdasági területeken a defláció elleni védelem érdekében mezővédő erdősávokat kell telepíteni.
- (2) Mezőgazdasági terület az azonos tájjelleg és használat szerint a következő övezetekbe tartozik:
 - a) A hagyományosan kertgazdálkodású területrészek **MK** jelűek
 - b) Az általános mezőgazdasági **Má** jelű övezetbe az árutermelő, zömében szántó földrészek,
 - c) A **MO** jelű övezetbe a földhivatali művelési ág szerint gyepgazdálkodással hasznosított területek.

24. Kertes mezőgazdasági terület övezete

26.§.

- (1) Az **Mk** jelű övezetre vonatkozó építési előírások:
 - a) Az övezetben csak kert, gyümölcsös, szőlő művelési ágban lévő, legalább a telek teljes területének 50%-ára kiterjedően valamelyik ágban művelt, aktív gazdasági hasznosítású telek építhető be.
 - b) Beépítési mód: szabadonálló.
 - c) A beépítettség megengedhető legnagyobb mértéke 3%, de legfeljebb egy 20,0 m² alapterületű épület + földdel borított pince építhető.
 - d) Az épületmagasság legfeljebb 2,5 m.
 - e) Előkert: min. 10,0 m.
 - f) Az oldalkert: min 3,0 m kell legyen.

25. Általános mezőgazdasági terület övezetei

27.§.

- (1) A mezőgazdasági tájfasítás fennmaradt elemeinek maradéktalan megóvása után, az árkok, csatornák, a köz- és dűlőutak, a birtokhatárok mentén új, az élővilág fennmaradását szolgáló fasorokat, cserjesávokat, erdősávokat kell telepíteni.
- (2) A mezőgazdasági terület övezeteiben a terv jóváhagyása előtt már meglévő gazdasági épületek a kialakult beépítettségtől függetlenül megtarthatók és felújíthatók (amennyiben a vonatkozó összes szakhatósági előírásoknak maradéktalanul megfelelnek), illetve – ha jelen előírásokban foglaltak és a megengedett beépítési százalék azt lehetővé teszi – az érintett telken új épület is létesíthető.
- (3) Az (**Má**) övezetben az épített környezet védelme, valamint vízvédelmi okokból a lótarás kivételével az Állategészségügyi Szabályzat 1.számú függelékében meghatározott nagyszámú állattartás tilos.

(4) Az **(Má)** övezetben létesítmények elhelyezése az alábbi előírások szerint lehetséges:

- a) a beépíthető telek legkisebb területe: 3 ha
- b) szélessége: 50,0 m
- c) mélysége: 80,0 m
- d) az elő-, oldal- és hátsókert mérete min. 15,0 m kell legyen
- e) beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 3%
- f) a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 m
- g) a beépítési mód szabadonálló.

(5) Az **MO** jelű övezetbe tartozó területek kialakult gyepművelési áruk alapján korlátozott használatú mezőgazdasági területek.

a) Mezőgazdasági hasznosítás előírásai:

aa) A kialakult táblahatárok mezsgyéit, gyepes tábla szegélyeit meg kell őrizni.

ab) A gyepterületeken meglévő faállomány védendő, pótlásuk őshonos fafajokkal történhet.

ac) A keletkező vizek megőrzendők, a felszíni vizek elvezetése, a talajvíz csökkenését eredményező tevékenységek nem végezhetők;

b) Építmények elhelyezésére vonatkozó előírások

ba) Az övezet területén csak a hagyományos állattartást szolgáló és szénatároló építmények helyezhetők el.

bb) A beépíthető földrészlet legkisebb területe 3,0ha.

bc) A megengedett legnagyobb beépítettség 0,5%.

26. Vízgazdálkodási terület és övezetei

28. §

(1) Röjtökmuzsaj területén a következő vízgazdálkodással összefüggő területek találhatók:

- a) **V1** jelű a folyóvizek árkok medre és parti sávja,
- b) **V2** jelű az állóvíz medre és parti sávja, valamint
- c) **V3** jelű a vízgazdálkodási műszaki létesítmények övezete.

(2) A **V1** jelű övezetre vonatkozó előírásokat a Rendelet 6.§.(3) bekezdése tartalmazza.

(3) A **V2** jelű, extenzív halastó vízfelületén építmény (stég) elhelyezése csónakkikötő kivételével nem engedhető meg.

(4) A **V3** jelű vízgazdálkodási műszaki létesítmények övezetében (vízműutak és vízműtelep) csak a rendeltetésszerű működéshez szükséges építmények és szerkezetek helyezhetők el.

27. Különleges beépítésre nem szánt terület övezetei

29. §.

(1) A **T** jelű terület a temetők területe, amelyen a temetkezési funkciót kiszolgáló és a terület fenntartása érdekében szükséges építmény építhető. A beépítettség legfeljebb 2% lehet.

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

(3) A **KH** jelű övezet a volt mocsár (067/5 hrsz.) területére terjed ki:

- a) Az övezet telke nem osztható meg
- b) Az építési övezetben egy szerszámtároló épület helyezhető el.
- c) A beépítési mód szabadonálló.
- d) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 1%.

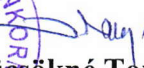
- e) A megengedett legnagyobb építménymagasság 2,5m.
- f) Legkisebb zöldfelület arány 95%.

28. Záró rendelkezések

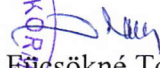
30. §

- (1) E rendelet 2021. október 15-én lép hatályba és a 451-TR/2020 törzsszámú dokumentáció 4.2 rajzszámú Igazgatási terület szabályozási terve az 1. számú mellékletét, a 4.3 rajzszámú Beépítésre szánt terület Szabályozási Terve a rendelet 2. mellékletét képezi.
- (2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszíti Röjtökmuzsaj Község Önkormányzata Képviselő-testületének Röjtökmuzsaj község helyi építési szabályzatáról és a község szabályozási tervéről szóló 9/2005. (VI.24.) önkormányzati rendelete.

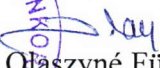

Kiss József
polgármester



Fücsökné Torma Livia
jegyző

A rendelet kihirdetésének napja: 2021. szeptember 10.



Fücsökné Torma Livia
jegyző

Záradék: Fücsökné Torma Livia Jegyző Asszony tartós távolléte miatt, a fenti rendeletet helyetteseként aláírtam.



Olaszyné Fülöp Anita
aljegyző

3. melléklet a 9/2021. (IX.10.) önkormányzati rendelethez

Táblázat a karaktervédelmi falusias lakóterület építési övezeteiről

építési övezet jele		beépítési mód	a telek megengedett					az épület megengedett	
			legkisebb			legnagyobb		legkisebb	legnagyobb
			területe	szélessége	zöldfelület aránya	beépítettség	terepszint alatti beépítettség	épületmagassága	
			m ²	m	%	%	%	m	m
1	Lf-M1	O ¹	K	K ¹	50	30 ²	30	K	K
2	Lf-M2	Z	K	K	50	K	K	K	K

¹ A kialakult (K jelű) építési övezetben telekalakítás esetén engedélyezhető legnagyobb telekszélesség 38m

² Az építési övezet legnagyobb beépítettsége 30%, de legfeljebb összesen bruttó 400,0m² alapterületű épület építhető

4. melléklet a 9/2021. (IX.10.) önkormányzati rendelethez

Táblázat a kialakult és tervezett falusias lakóterület építési övezeteiről

építési övezet jele		beépítési mód	a telek megengedett					az épület megengedett	
			legkisebb			legnagyobb		legkisebb	legnagyobb
			területe	szélessége	zöldfelület aránya	beépítettség	terepszint alatti beépítettség	épületmagassága	
			m ²	m	%	%	%	m	m
1	Lf-K1	O		16,0	40	30 ³	30	3,5	4,5
2	Lf-K2	O ¹			40	25	25	-	5,0
3	Lf-K3	O ²		16,0	40	30 ³	30	3,5	4,5
4	Lf-K4	O ¹		18,0	40	30	30	4,0	4,5
5	Lf-K5	O	K	K	40	25	25	-	K
6	Lf-K6	O ¹		18,0	40	30 ³	30	4,0	4,5
7	Lf-1	O ¹	700	18,0	40	30	30	4,0	4,5
8	Lf-2	Sz	-	-	80	15	15	-	4,5
9	Lf-3	Sz	K	K	40	30	30	3,5	4,0
10	Lf-O	Sz	6000	30	70	30	30	2,5	2,5

Kivéve a sarok-, a szabálytalan alakú, valamint a 20m-nél szélesebb telkeket, ahol szabadonálló beépítési mód is megengedhető.

² 60cm csurgótávolság elhagyható, saroktelkeken szabadonálló beépítési mód is megengedhető
³ A beépítettség legnagyobb mértéke 30% lehet, de legfeljebb összesen bruttó 500,0m² alapterületű épület építhető

5. melléklet a 9/2021. (IX.10.) önkormányzati rendelethez
Táblázat a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiről

építési övezet jele		beépítési mód	a telek megengedett					az épület megengedett	
			legkisebb			legnagyobb		legkisebb	legnagyobb
			területe	szélessége	zöldfelület aránya	beépítettség	terepszint alatti beépítettség	épületmagassága	
			m ²	m	%	%	%	m	m
1	Gksz-1	Sz	1500	25	20	60	60	3,0	12,0
2	Gksz-2	Sz	1500	40	20	60	50	4,5	10,0

6. melléklet a 9/2021. (IX.10.) önkormányzati rendelethez
A meglévő és tervezett helyi úthálózati elemek

Sorszám	Út jele (száma, neve, vagy hrsz.-a)	Útkategória	Szabályozási szélesség, (védőtávolság)
KÖu-1	M85 (Győr - Csorna) autóút	K.II.	60m (100-100M)
KÖu-2	8627 jelű (Fertőszentmiklós – Lövő - Kőszeg) összekötő út	K.V.	min. 12.5m (50-50m)
		B.V.	min. 11m
KÖu-3	8612 jelű (Beled - Pereszteg) összekötő út	K.V.	min. 14m (50-50m)
		B.V.	min. 14m
KÖu-4	Röjtökmuzsaj - Ebergőc településközi összekötő út	K.V.	min. 12 m
		B.V.	min. 12 m
KÖu-5	Belterületi kiszolgáló utak	B.VI.	min. 8m (új utakánál min. 12m)
KÖu-51		B.VI.	min. 8m
KÖu-6	Külterületi mezőgazdasági utak	K.VI.	min. 6m
KÖu-7	Országos kerékpárút	B.VII. / K.VII.	-
KÖu-8	Térségi kerékpárút	B.VII. / K.VII.	-
KÖu-9	Gyalogút	B.VIII.	3 m

<i>Közúti tervezési osztály (KTSZ szerint)</i>	<i>Úthálózi szerep (OTÉK szerint)</i>	<i>Tulajdonos</i>	<i>Szabályozási szélesség mintakeresztelvénnel igazolandó</i>
Autóút	Gyorsforgalmú út	Állami	nem
Összekötő út	Országos mellékút	Állami	igen (1)
			igen (2)
Összekötő út	Országos mellékút	Állami	igen (3)
			igen (4)
Összekötő út	Helyi gyűjtőút	Önkormányzat	igen (5)
			igen (6)
Lakóút	Kiszolgáló út	Önkormányzat	igen (7)
Közforgalom elől elzárt magánút	Kiszolgáló út	Magánvállalkozás	igen (7)
Mezőgazdasági út szervízút	Kiszolgáló út	Önkormányzat	igen (8)
Kerékpárút	Kerékpárút	Önkormányzat	nem
Gyalogút	Gyalogút	Önkormányzat	nem
Gyalogút	Gyalogút	Önkormányzat	nem