

**Tompaládony község Képviselő Testületének 6/2002. (VIII.25.) számú rendelete
Tompaládony község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról, valamint
Helyi Építési Szabályzatáról**

Tompaládony község Képviselő Testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés c./ pontjában és a 13.§ (1) bekezdésében, tekintettel az 1999. CXV. törvényre, valamint a helyi önkormányzatokról szóló, módosított 1990. évi LXV. törvény 16.§ (1) bekezdésében biztosított feladat és hatáskörében eljárva, továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (a továbbiakban: OTÉK) szóló 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet 4.§ (3) bekezdésében biztosított felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

I. Fejezet

1.§

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

2.§

- (1) A rendelet hatálya Tompaládony község (továbbiakban: a község) közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A község területén területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munkát végezni) és ezekre hatósági engedélyt adni a 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet és mellékletei (továbbiakban: OTÉK)*, valamint a helyi településrendezési eszközök (a helyi építési szabályzat és szabályozási terv) rendelkezései és egyéb vonatkozó jogszabályok szerint szabad.
- (3) Az (2) bekezdésben meghatározott hatósági engedély kiadása során az OTÉK normáitól eltérni abban

- (5) Külterületi földrészlet belterületbe vonása, közmű és közlekedési kapcsolatok kiépítése, belterületbe vonandó telkek helyrajzi szám

- (1) A beépítésre szánt területet legalább az alábbiaknak kell megfeleltetni:
 - a) közműves ivóvíz szolgáltatás
 - b) közműves villamos energia szolgáltatás
 - c) korszerű közműpótlóval (zárt rendszerű ürítéssel) történő szennyvízelvezetés kiépítése után minden egyes ingatlanra
 - d) legalább nyílt árkos csapadékvízgyűjtővel
- (2) Közvilágítás megépítése a kialakításra kötelező feltétele.

Szab

- (1) A Szabályozási Terven kötelezőnek kell tekinteni:
 - a) belterület és külterület határát
 - b) a közterületet nem közterülettől elválasztó határvonalat
 - c) a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt terület határát
 - d) az övezeti jellemzőket
 - e) a kötelező építési vonalat
 - f) területfelhasználási módok határát
- (2) Az irányadó jelleggel szabályozott, valamint a területjellegűek.
- (3) Az a), b), c) f), pontokba felsorolt elemek módosításával, a d), e), g) pontokba felsorolt elemek módosításával változtathatók meg.

1. lakóterület:	
1.1 falusias	FL jelű
2. vegyes terület	
2.1. településközponti vegyes	TV jelű
3. gazdasági terület:	
3.1. kereskedelmi, szolgáltató	KG
jelű	
4. üdülőterület	
4.1. üdülőházas üdülőterület	ÜÜ jelű
5. különleges terület	
5.1. temető	TK jelű
b) beépítésre nem szánt területeit:	
1. közlekedési és közmű terület	
1.1. közlekedési terület	
1.2. közmű terület	KM jelű
2. zöldterület.	
2.1 kegyeleti park	KP jelű
2.2 sport terület	SP jelű
3. erdőterület	
3.1 gazdasági célú	E jelű
3.2 védelmi célú	VE jelű
4. mezőgazdasági terület:	
4.1 általános	ÁM jelű
4.2 kertés	KEM jelű
4.2 farm	FM jelű
5. egyéb rendeltetésű terület:	
5.1 Vízgazdálkodási terület	VT jelű
területfelhasználási egységbe sorolja.	

6.§

- (1) A Szabályozási Terv a beépítésre szánt területfelhasználási egységeket a beépítési mód, telkek beépíthetősége, megengedett építménymagasság, előkert előírt mérete, telkek előírt mérete figyelembe vételével építési övezetekbe sorolja.
- (2) Minden telkekre és területre a Szabályozási Terven jelölt területfelhasználási, építési övezeti vagy övezeti besoroláshoz tartozó beépítési és telekalakítási szabályokat kell alkalmazni, a terület jelenlegi használatától, belterületi, vagy külterületi fekvésétől függetlenül.
- (3) A község területén az OTÉK 42.§-ban előírt számú személygépkocsi elhelyezésének lehetőségét gazdasági, sport területen saját telken belül kell biztosítani. Lakóterületen saját telken belül legalább az OTÉK 42.§ (2) a) g) j) pontja szerinti személygépkocsi elhelyezés lehetőségéről kell gondoskodni. Egyéb rendeltetési és területfelhasználási egységek esetén a parkolást lehetőség szerint saját telken belül kell biztosítani, ezen felül közlekedési területen a parkolást az OTÉK 42.§(11) bekezdésének figyelembevételével helyi parkolási rendeletben kell szabályozni.
- (4) Garázs a belterület beépítésre szánt területén a különleges terület kivételével az övezetben megengedett legnagyobb beépítési % mértékéig létesíthető, belterület beépítésre nem szánt területein nem létesíthető.

II. Fejezet

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

7.§

Általános előírások.

- (1) Épület a közterületek kivételével csak építési telken helyezhető el.
- (2) Minden építési telek és közút között általában csak egy járműközlekedésre alkalmas kapcsolat létesíthető, legfeljebb 6,5 m szélességben. Amennyiben a telken elhelyezett funkció személy és teher forgalmának elválasztása azt indokolttá teszi, legfeljebb két kapcsolat létesíthető.
- (3) A területen épület akkor helyezhető el, ill. építési és használatbavételi engedély akkor adható, ha a tervezett épület az OTÉK és egyéb jogszabályok előírásainak megfelel, továbbá:
 - a) építmény eleget tesz az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak.
 - b) az épülethez víz, villany, szennyvíz csatorna közműcsatlakozás az üzemeléshez szükséges mértékben a használatba vételig biztosított, (a szennyvízcsatorna rendszer kiépítéséig korszerű közműpótló műtárgy használható)
 - c) kialakult jellegzetes területfelhasználatot, a táji és természeti értékeket nem károsítja, továbbá a felszíni és felszín alatti vizek védelmére vonatkozó szakhatósági előírásoknak megfelel.
- (4) Valamennyi építési övezetben, illetőleg övezetben elhelyezhető az OTÉK 32.§-ban rögzítettek.
- (5) Állattartásra szolgáló építmény, vagy helyiség csak azokon az övezetekben és olyan célra létesíthető, ahogy az önkormányzat állattartási rendelete azt megengedi.
- (6) A telekre előírt zöldterület kialakítása, növényzet telepítése, véderdő telepítése, lakóépület kivételével a használatba vételi engedély megadásának feltétele.

8.§

Telekalakítás szabályai:

A telekalakítás során az érintett telkek mindegyikének járműközlekedésre alkalmas közterülethez kell csatlakoznia, valamint a telkek méreteinek meg kell felelnie az adott építési övezet előírásainak.

9.§

Kerítés létesítés szabályai:

- (1) A telek határvonalain kerítés létesíthető.
- (2) Kerítést ott kötelező létesíteni, ahol azt az élet és vagyonbiztonság megköveteli, más jogszabály előírja, vagy az OTÉK 44.§ (2) alapján az építési hatóság elrendeli.
- (3) A telek utcavonalán csak áttört kerítés létesíthető, és annak magasságán belül max. 60 cm magas tömör lábazattal.
- (4) Ahol a Szabályozási Terv új szabályozási vonalat jelöl, az utcai kerítést a szabályozási vonalon kell elhelyezni.
- (5) A telek oldalsó és hátsó határán a szomszédos telkek vonalán tömör kerítés létesíthető 1,4-1,8 m közötti magassággal, áttört kerítés 1,2-1,8 m közötti magassággal.
- (6) A telken belül csak áttört kerítés létesíthető, a tulajdonos társak hozzájárulásával.

10.§

Építmények elhelyezésének és kialakításának általános szabályai:

- (1) Ahol a terv építési vonalat nem jelöl, ott a telek utcai határvonalát, illetve ahol az övezeti előírás előkertre méretet határoz meg az előkert méretével azonos távolságra fekvő, az utcai telekhatárral párhuzamos vonalat építési vonalnak kell tekinteni a szabályozási tervnek megfelelően.

- (2) Épületeket a telken a 2. sz. mellékletben megadott, vonatkozó mintalap szerint építésre kijelölt helyen, ill. a szabályozási terven jelölt módon kell elhelyezni.
- (3) Építési vonal előtti előkertben csak terepszint alatti építmény, hirdetőtábla, előlépcső, zárthulladékgyűjtő helyezhető el, épületrész a telek beépített területének számításánál meghatározott módon nyúlhat be. Gazdasági területen előkertben az előzőeken túl, az épületek rendeltetéséhez szükséges porta, információ, kerékpártároló, közműcsatlakozás, stb. melléképítmények elhelyezésére szolgáló, indokolt nagyságú építmény, gyalogos és járműforgalmi terv alapján elhelyezhető.
- (4) Az épületek utcai homlokzatmagassága, valamint oldalhatáron álló beépítésnél a beépített oldalhatár felőli homlokzat magassága az övezetre előírt építménymagasságot nem haladhatja meg.
- (5) Oldalkert mérete nem lehet kisebb új beépítés esetén 6,0 m-nél, szabadon álló beépítésnél, mint az előírt építménymagasság fele, de legalább 3,0 m, függetlenül a szomszédos épület elhelyezésétől.
- (6) Övezethatáron elhelyezkedő oldalkert méretét 6,0 m-ben kell meghatározni új beépítés esetén.
- (7) Utcái homlokzaton elhelyezett gépkocsitároló bejárata előtt legalább 5 m előkertet kell biztosítani.
- (8) A község területén a gazdasági területek kivételével csak magas tetős épület létesíthető 35-45° közötti tető hajlásszöggel.
- (9) Telekhatáron álló épület (zárt sorú) falazatának hőszigetelése max. 8 cm mértékig a szomszédos telekre átnyúlhat, későbbiekben a szomszédos telken csatlakozó épületrész építése esetén a tulajdonos köteles azt a szükséges mértékben lebontani.
- (10) Lakókocsi, és sátor csak az OTÉK 43.§-ban meghatározott mértékig az FL jelű falusias építési övezetekben, már beépített lakótelken állítható fel. Szálláshely szolgáltatásként lakókocsi, vagy sátor csak építési engedély alapján helyezhető el. Lakóterületen szálláshely szolgáltatásként négynél több lakókocsi vagy sátorhelyet csak hátsó kertben lehet elhelyezni, és annak területén a szomszédos telkek irányában 3 m széles zöldsáv (bokorsor) telepítésével kell védeni.

Falusias lakóterület

11.§

Általános előírások:

- (1) A falusias lakóterület, lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen önálló épületben, vagy vegyes rendeltetésű épületben az alábbi rendeltetési egységek helyezhetők el:¹
 - 1.lakóépület legfeljebb 2 lakásegységgel
 - 2.mezőgazdasági és erdőgazdasági (üzemi) létesítmények
 - 3.kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - 4.szálláshely szolgáltató épület
 - 5.kézműipari építmény
 - 6.helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - 7.sportépítmény
- (3) A lakóterületen a kialakítandó új telek utcafrontjának hossza maximum 30 m lehet.

12.§

Építési övezetekre vonatkozó előírások:

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

¹ OTÉK szigorítás: Az OTÉK 14.§ (2) 8. pont szerinti üzemanyagtöltő nem helyezhető el.

(2) Kialakult esetben az előírtnál magasabb építménymagasságú épület megtartható, felújítható, bővíthető.

(3) A lakóterületekre vonatkozó övezeti előírás:

terület fel-használás	beépítési mód	maximális építménymagasság (m)	kialakítható minimális telekterület-méret (m ²)	telkek minimális szélessége (m)	maximális beépítettség (%)	min. zöld %	szintterület sűrűség telekre
FL	O	4,5	720	10	30	40	0,5
	O	4,5	800	12	30	40	0,5
	O	4,5	900	14	30	40	0,5
	O	4,5	1000	14	30	40	0,5
	O	4,5	1200	16	30	50	0,5
	SZ*	4,5	700	16	30	40	0,5
	SZ	4,5	800	16	30	40	0,5
	SZ	4,5	900	18	30	40	0,5
	SZ	4,5	1200	18	30	40	0,5

*A terület beépítésének feltétele a padlóvonal mértékadó árvízszint fölé emelése 0,50 m-rel.

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

(5) Többszintes növényállomány telepítése esetén az előírt legkisebb zöldfelület mértéke csökkenthető.

(6) A lakóterületen az OTÉK 1.sz. mellékletének 54. pontjában felsorolt melléképítmények építhetők, szennyvíztároló csak a közcsonna megépítéséig létesíthető, annak elkészülte után a szennyvíz rákötésekről gondoskodni kell.

Településközpont vegyes terület

13.§

Általános előírások:

(1) Elsődlegesen településszintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, oktatási, egyházi célú építmények elhelyezésére kijelölt terület.

(2) A területen önálló épületben, vagy vegyes rendeltetésű épületben az alábbi rendeltetési egységek helyezhetők el: ²

1.igazgatási épület

2.kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató

épület

3.egyéb közösségi szórakoztató épület a terület azon részén ahol a gazdasági célú használat az elsődleges

4.egyházi, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális épület

5.sportépítmény

(3) A településközpont vegyes területen az OTÉK 31.§(2) bekezdésében előírtak figyelembe vételével kivételesen elhelyezhető:³

1. nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény

(4) A településközpont vegyes területen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(5) A településközpont vegyes területen új épületre, építményre csak **elvi építési engedély** alapján adható ki építési engedély.

² **OTÉK szigorítás:** Az OTÉK 16.§ (2) 1. pont szerinti **lakóépület**, valamint a 7. pont szerinti parkolóház, üzemanyagtöltő nem helyezhető el.

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

14.§

Építési övezetre vonatkozó előírások:

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

(2) A településközpont vegyes területre vonatkozó övezeti előírás:

területfelhasználás	beépítési mód	maximális építménymagasság (m)	kialakítható minimális telekterület-méret (m ²)	telkek minimális szélessége (m)	maximális beépítettség (%)	előkert m	min. zöld %	szintterület sűrűség telekre
TV	IKR	4,5	130	16	30	5	10	2,4
TV	SZ	4,5	900	18	40	5	10	2,4
TV	SZ	4,5	1200	18	30	5	10	2,4
TV	SZ	10,5	1500	18	30	min 5.0 m	10	2,4

(3) A településközponti vegyes területen az OTÉK 1. sz. mellékletének 54. pontjában felsorolt melléképítmények közül -a, -c, -d, -e, -f, -g, -h, -m, -n pont alatt felsoroltak építhetők.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület**15.§**

Általános előírások:

(1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület elsődlegesen nem jelentős zavaró hatású, gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A KG jelű területen önálló épületben, vagy vegyes rendeltetésű épületben az alábbi rendeltetésű egységek helyezhetők el:⁴

- 1.mindenfajta, sem a lakókörnyezetre, sem a tiszta környezetet igénylő meglévő üzem működésére nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület
- 2.gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
- 3.igazgatási és egyéb irodaépület
- 4.üzemanyagtöltő
- 5.sportépítmény.

(3) A kereskedelmi szolgáltató területen az OTÉK 31.§(2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhetők a kereskedelmi, szolgáltató egységek működésével kapcsolatos:

- 1.egyházi, oktatási, szociális épület
2. egyéb közösségi szórakoztató.

16.§

Építési övezetekre vonatkozó egyedi és részletes előírások:

(1) A megengedett legkisebb építménymagasság épületként megvalósuló építmény esetén 3,0 m.

(2) A **KG-SZ-40-6,0-1500** kereskedelmi, szolgáltató területre vonatkozó övezet egyedi és részletes előírásai:

beépítés módja:	szabadonálló
előkert:	15,0 m
oldalkert:	10,0 m
saroktelek estén:	14,0 m (az utcával párhuzamosan)
telek min. szélessége:	25 m
telek min. mélysége:	50 m

⁴ Az OTÉK 19.§ (2) 4. pont szerinti parkolóház nem helyezhető el.

min telek terület:	1500 m ²
beépítési %:	40 %
legnagyobb építménymagasság:	6,0 m
szintterület sűrűség telekre	2,0
legkisebb zöldfel. aránya	20 %.

(3) Építmények elhelyezésénél a kialakult építmények figyelembevételével, a vonatkozó tűztávolság megtartását biztosítani kell.

(4) Az övezetek területén építmények a szabályozási előírások és a SZT együttes alkalmazásával helyezhetők el.

Üdülőterület

17.§

Általános előírások:

(1) A területen olyan üdülőépületek, üdültáborok és kempingek helyezhetők el, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására alkalmasak.

(2) Az üdülőházas területen csak a terület igényei szerinti parkolók és garázsok helyezhetők el. A 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek számára parkoló vagy garázs nem helyezhető el.

(3) A terület üdülő területként való beépítésének feltétele részletekbe menő szabályozási terv készítése.

18.§

Építési övezetre vonatkozó előírások:

(1) A Szabályozási Terv a területfelhasználási egységet a ÜÜ jelű építési övezetbe sorolja.

(2) A **ÜÜ-SZ-15-7,5-1500** üdülőházas területre vonatkozó övezeti előírás:

beépítés módja	szabadonálló
előkert:	15,0 m
oldalkert:	15,0 m
saroktelek estén:	15,0 m (az utcával párhuzamosan)
telek min. szélessége:	30 m
telek min. mélysége:	50 m
min telek terület:	1500 m ²
beépítési %:	15 %
legnagyobb építménymagasság:	7,5 m
legkisebb zöldfel. aránya	70 %
szintterület sűrűség	0,6.

Különleges terület

19.§

Általános előírások:

(1) A település különleges területébe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt a Rendelet 11.§; 12.§; 13.§; 14.§; 15.§; 16.§; 17.§; 18.§-ok szerinti területektől eltérő területek.

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

1. TK temető terület,

(3) A temető különleges területen elhelyezhető építmények:

1.kegyeleti célú építmények

2.egyházi épület

- 3.terület fenntartását szolgáló épület
- 4.szobor, dísz tárgy
- 5.pihenést szolgáló.

20.§

Építési övezetekre vonatkozó előírások:

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

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

(2) A **TK** temető területre vonatkozó övezeti előírás:

beépítés módja	szabadonálló
beépítési %:	4 %
legnagyobb építménymagasság:	4,5 m
legkisebb zöldfel. aránya	50 %
szintterület sűrűség telekre	1,0.

III. Fejezet

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

21.§

Általános előírások:

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

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

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

(3) A telekalakítás során az érintett telkek mindegyikének járműközlekedésre alkalmas közterülethez kell csatlakoznia, valamint a telkek méreteinek meg kell felelnie az övezeti előírásoknak.

Közlekedési és közmű területek

22.§

Általános előírások:

(1) A területeket a Szabályozási Terv rendeltetésük szerint közlekedési és **KM** jelű közműterületbe sorolja.

(2) E rendelet alkalmazásában közlekedési és közmű terület a szabályozási tervlapon ilyen célra jelölt közterület, illetve közforgalomnak átadott magánterület és telek.

(3) A közlekedési terület elsődlegesen a közúti közlekedés, kerékpáros és gyalogos közlekedés, közművek, hírközlés, vízelvezető rendszer, környezetvédelem építményeinek, valamint esővédők, szobrok, térbútorok és a terület fenntartásához szükséges gazdasági építmények elhelyezésére kijelölt terület.

- (4) Az egyes övezetekben csak annak rendeltetési célját szolgáló építmények és OTÉK 26.§ bekezdésében meghatározott építmények helyezhetők el, az elhelyezéshez az övezet kezelőjének hozzájárulását meg kell szerezni.
- (5) Építménymagasság a toronyépítmények és egyéb műtárgyak kivételével legfeljebb 4,5 m.
- (6) Utak alatt, a közművek elhelyezésénél, a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét mindig figyelembe kell venni.
- (7) A szennyvízcsatorna jövőben kiépítése után a rácsatlakozás a tervezett és meglévő beépítések esetén is kötelező.
- (8) A közművek mélységi vonalvezetését - a járdához képest magas útkoronájú út burkolat esetén - a majdani burkolat süllyesztéshez kell méretezni.
- (9) A parkolók kialakítását elsősorban saját telken belül kell megoldani, amennyiben az előírt számú férőhely nem biztosítható így, akkor a helyi parkolásról szóló rendelet alapján lehet közterületen gépjárművek részére területet kialakítani.
- (10) A 84. sz. főúton a Répce folyónál tervezett településközpont vegyes terület megközelítésére az útkezelőjének hozzájárulása mellett lehet csomóponti keresztezést kialakítani.

23.§

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

(1)

út megnevezés	települési út kategória/kezelő	hrsz [meglévő]	közúti ME szerinti út kateg.	védőtávolság	építési terület /szab. széles./
84. sz. országos főút	másodrendű főút út/ állami út	097/1; 08	K.IV.A	100-100	40,0 m
84. sz. országos főút	másodrendű főút út/ állami út	129;	B.IV.a.A	-	20,0-30,0 m
8614 jelű országos mellékút	összekötő út/ állami út	347/2; 089; 82; 161/3;	B.IV.a.A	-	15,0-20,0 m
8614 jelű országos mellékút	összekötő út/ állami út	0157; 0123;	K.V.c.C	50-50 m	30,0 m
8642 jelű országos mellékút	összekötő út/ állami út	347/2;	B.V.b.C	-	30,0 m
8642 jelű országos mellékút	összekötő út/ állami út	074/2;	K.V.	50-50 m	30,0 m
lakóutak	kiszolgáló út/ helyi önk. út	381/13; 380/4; 23/1; 095; 289; 296; 339; 075 részben;	B.VI. d.B	-	12-16,0 m
gyalogút	helyi önk. út		B.X.	-	3,0 m
mezőgazdasági feltároló út	helyi önk. út	052; 064; 075;	K. VIII.A	-	min. 16,0 m
mezőgazdasági út	kiszolgáló út/ helyi önk. út	0168; 0102/2; 0114; 0171/4; 0113/7; 0107/6; 0106; 0110; 075; 02/17; 092/11; 0168; 251/2; 062/2	K. VIII.A	-	min 12,0 m

(2) A meglévő utak előírástól eltérő kisebb szélességét a Területi Főépítész Iroda 81-3/2002. számú eltérési engedélye alapján alkalmazza a terv.

(3) A felmentésből adódóan kártérítési igény az útkezelő felé nem érvényesíthető.

(4) A KM jelű terület közművekhez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgáló terület, amely a közművek rendeltetésszerű működését biztosítja (tervezett szennyvíztisztító). Építményeket szabadon álló módon kell elhelyezni. Maximális építmény magasság 4,5 m.

Zöldterület és övezetei

24.§

Általános előírások:

- (1) A rendelet alkalmazásában zöldterületek a Szabályozási Terven ilyen célra jelölt közterületek.
- (2) A területek elsődlegesen a pihenés, testedzés célját szolgáló, növényzettel borított zöldfelületek.
- (3) A területeket a Szabályozási Terv rendeltetésük szerint **KP**, **Z** és **S** jelű övezetekbe sorolja.
- (4) A **KP** jelű kegyeleti park övezetben csak annak rendeltetését szolgáló:
 - 1.kegyeleti célú
 - 2.pihenést szolgáló
 - 3.a terület fenntartását szolgáló
 - 4.szobor, dísz tárgy
 célú építmények helyezhetők el, az övezet területének legfeljebb 2 %-os beépítésével.
- (5) A **SP** jelű sport övezetben csak annak rendeltetését szolgáló
 - 1.sportolási, testedzési célú
 - 2.pihenést szolgáló
 - 3.vendéglátó
 - 4.a terület fenntartását szolgáló
 - 5.szobor, dísz tárgy
 - 6.reklám
 célú építmények helyezhetők el, az övezet területének legfeljebb 2 %-os beépítésével.
- (6) A területfelhasználási egység területén épületek szabadonálló beépítési módon helyezhetők el.
- (7) A területek kialakítása parképítési terv alapján történhet, építménymagasság toronyépítmények és egyéb műtárgyak kivételével legfeljebb 4,5 m.

Erdőterület

25.§

Általános előírások:

- (1) E rendelet alkalmazásában erdőterület a Szabályozási Tervlapon ilyen célra jelölt terület vagy telek
- (2) Az erdőterületeket a Szabályozási Terv elsődleges rendeltetésük szerint:
 - 1.1 **E** jelű gazdasági célú
 - 1.2 **VE** jelű védelmi célú.
- (3) Gazdasági célú erdőterületek erdőművelés és vadgazdálkodás céljára és az ezeket szolgáló építmények elhelyezésére kijelölt területek. Ha a terület nagysága a 100.000 m²-t meghaladja, az övezetben
 - 1.erdő fenntartás
 - 2.vadgazdálkodás
 - 3.védelem
 - 4.szállítás
 rendeltetési egységek helyezhetők el, legfeljebb a terület 0,5 %-ának beépítésével. Épületet, építményt elhelyezéséhez az illetékes hatóság előzetes engedélyét be kell szerezni.
- (4) Erdőterület rendeltetésének megváltoztatásához, más célú igénybevételéhez a szabályozási terv módosítása szükséges, melyhez ill. építmény elhelyezéséhez az illetékes hatóság előzetes hozzájárulását be kell szerezni.
- (5) Épületek építési telken, szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el, építménymagasság a magaslesek és egyéb toronyszerű műtárgyak kivételével a 7,0 m-t nem haladhatja meg.
- (6) Véderdő terület a szabályozási terven feltüntetett **VE** jelű védelmi rendeltetésű erdő terület.

- (7) Védelmi célú erdőterület elsődlegesen lakóterület védelmét szolgáló védelmi rendeltetésű erdő.
- (8) Védelmi rendeltetésű erdőnél - a települési önkormányzat képviselő testülete, az építésügyi, stb. hatóságok állásfoglalása alapján - közérdekből erdőtelepítés, illetőleg fásítás rendelhető el az erdészeti hatóság előzetes szakhatósági hozzájárulásával.

Mezőgazdasági terület

26.§

(1) A mezőgazdasági terület a település *mezőgazdasági termelés* (növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termény, termékfeldolgozás és tárolás) és *annak építményei elhelyezése céljára* szolgáló része, ahol a termőföldvédelem mellett a hagyományos és egyedi tájhasználat és természeti értékek megőrzését is figyelembe kell venni.

(1) A mezőgazdasági terület a település *mezőgazdasági termelés* (növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termény, termékfeldolgozás és tárolás) és *annak építményei elhelyezése céljára* szolgáló része, ahol a termőföldvédelem mellett a hagyományos és egyedi tájhasználat és természeti értékek megőrzését is figyelembe kell venni.

(2) A Szabályozási Terv a mezőgazdasági területeket használatuk és a rajtuk elhelyezhető építmények alapján:

1.1 **ÁM** általános

1.2 **KEM** kertes

1.3 **FM** farm gazdálkodási mezőgazdálkodási.

(3) Mezőgazdasági területen épület, építmény elhelyezéséhez az illetékes hatóságok előzetes hozzájárulását illetve engedélyét is meg kell szerezni. Az építésügyi eljárás során a **46/1997.(XII.29.) KTM rendelet 17.§-a** szerint építési engedélyt - termőföldet ill. belterületi mezőgazdasági

művelés alatt álló területet érintően - kiadni csak a földhivatali engedély birtokában lehetséges.

27.§

(1) **Általános mezőgazdasági (árutermelő) övezetben ÁM:**

- Beépíthető telek területe szántó, gyepterület esetén:

lakóépület: nem építhető

gazdasági épület: min. 10 ha telekterület esetén.

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

lakóépület esetén: min. 10 ha telekterület esetén

gazdasági épület: min. 5 ha telekterület esetén.

- Beépítettség max 2 %, de gazdasági épület maximális alapterülete telkenként max. 500 m², lakóépület alapterülete max. 200 m² lehet.

- Megengedett legnagyobb építmény magasság 4,5 m (ha a gazdasági épület sajátos funkciója miatt ennél nagyobb építménymagasságot igényel, akkor elvi építési engedélykérelmet kell benyújtani).

- Beépítési mód szabadon álló, előkert min. 10,0 m.

- Az övezetben nagy létszámú és hígtrágyás állattartó telep a helyi állattartási rendelet szerint, lakott vagy tervezett lakóterülettől 1 km-re létesíthető.

(2) **Kertes mezőgazdasági terület KEM:**

- Beépíthető telek területe:

lakóépület: nem építhető

gazdasági épület: min. 720 m²

- Beépítettség max 3 %, maximum egy 90 m²-es alapterületű épület (+ földdel borított pince) építhető.

- Megengedett legnagyobb építmény magasság 3,0 m (ha a gazdasági épület sajátos funkciója miatt ennél nagyobb építménymagasságot igényel, akkor elvi építési engedélykérelmet kell benyújtani).

- Beépítési mód szabadon álló, előkert min. 10,0 m, oldalkert minimum 2,0 m. A szomszédos telkeken álló épületek között min 10,0 m távolságnak kell lenni.

(3) Farm gazdasági mezőgazdasági övezet FM:

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

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

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

Építményt elhelyezni csak 10 m széles fásítással körülvéve szabad!

A területen új, nagyszámú állattartó telep a község tervezett vagy meglévő lakóterületeitől minimum 1000 m-re létesíthető a helyi állattartási rendelettel összhangban létesíthető, a meglévő major és a lakott terület közötti védősáv nem csökkenthető az állattartó funkció fennmaradásáig.

- (6) Ha a telek méretei nem teszik lehetővé az építmény elhelyezhetőségét, akkor a tulajdonosok megállapodása alapján a közvetlenül szomszédos telkek együttes területe szerint számított, egy közös építmény helyezhető el.

Egyéb rendeltetésű terület

28.§

- (1) Az övezet jele **VT**.
- (2) Az övezetbe az OTÉK 30.§(1) és (2) bekezdésében leírtaknak megfelelő építmények helyezhetők el.
- (3) Az építmények elhelyezésénél, és kialakításánál a Vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény, továbbá a 120/1999.(VII. 6.) és

46/1999. (III.18.) Korm. rendeletek rendelkezéseit kell figyelembe venni.

Zöldfelületek

29.§

- (1) A előírásai a közparkokra, közterületi zöldfelületekre, fasorokra és telken belüli zöldfelületekre vonatkozik.
- (2) Utcafásítás:
 - Meglévő 12-16 m közti szélességű utcákban a közművektől függően, tervezett utcákban minden esetben legalább egyoldali
 - a 16 m, vagy a feletti szélességű utcákban a közművek függvényében, tervezett utcákban minden esetben legalább kétoldali fasor létesítendő.
- (3) Az utcafásítás csak egységes megjelenést biztosító és a tájjelleghez igazodó fafajokkal valósítandó meg.
- (4) A telkeken belüli zöldfelületekre az adott területfelhasználási övezet előírásai vonatkoznak.

Környezetvédelem

30.§

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

- (2) A település igazgatási területén, ahol állattartó telepek létesítése és üzemeltetése a vonatkozó szabályozás szerint lehetséges, csak olyan állattartó telepet szabad üzemeltetni, ahol a keletkező trágya, trágyalé kezelése, ártalmatlanítása a környezet veszélyeztetése nélkül megoldott.
- (3) Kommunális szilárd és folyékony hulladék elhelyezése csak intézményes formában, a vonatkozó egyéb jogszabályok, hatósági előírások együttes figyelembevételével engedélyezhető.
- (4) Levegőtisztaság-védelemi szempontból a teljes területre a 21/2001.(II.14.) Korm. rendelet, a 14/2001.(V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet, a 10/2001.(IV.19.) 17/2001.(VIII.3.) KöM rendeletek előírásai vonatkoznak.
- (5) Zajvédelemi szempont:
A közlekedésből származó zaj megengedett egyenértékű A-hangnyomásszint értékei:
- | Hangforrás: | | A-hangnyomásszint | |
|--|---------------------|-------------------|---------------|
| | | Nappal (6-22h) | Éjjel (22-6h) |
| Közlekedésből származó zaj megengedett értéke: | forgalmi út mentén: | 65 db(A) | 55 db(A) |
| | Lakóutak mentén: | 55 db(A) | 45 db(A) |
| Épületben folytatott tevékenységből: | | 50 db(A) | 40 db(A) |
| Építési munkából származó: | | 50 db(A) | 40 db(A) |
- (6) A talaj és a felszíni, ill. felszín alatti vizek védelme érdekében veszélyes hulladékot, növényvédő szert, műtrágyát stb., csak fedett szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, zárt tárolóban szabad elhelyezni, az illegális szemét lerakásokat fel kell számolni.
- (7) A telek tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, trágya, kommunális és egyéb hulladék ártalom mentes tárolásáról. Az önkormányzat feladata a településen keletkező hulladék összegyűjtéséről, elszállításáról, annak a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő módon való megsemmisítéséről gondoskodni, közvetlenül vagy valamely gazdasági szervezet közreműködésével.
- (8) Élővízfolyásokba, felhagyott kutakba bármely hulladékot, szennyvizet elhelyezni, illetve bevezetni tilos!

- (9) A termőföld védelme érdekében az építési munkával érintett telek talajának termőrétegét (humusz) le kell szedni és újrafelhasználásig elkülönítve kell deponálni.
- (10) Veszélyes hulladék az üzemek, létesítmények területén csak átmeneti jelleggel, a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások betartásával tárolható.

Épített környezet védelme

31.§

Az épített környezet védelméhez kapcsolódó építési szabályok:

- (1) Régészeti örökség védelme érdekében a 2001.évi LXIV törvény II. Rész; 1. Fejezetében leírtakat (A RÉGÉSZETI ÖRÖKSÉG VÉDELME c.) be kell tartani. Minden régészeti leletet és jelenséget azonnal be kell jelenteni a jegyzőnek és a szombathelyi Savaria Múzeum Régészeti Osztályának. Egyidejűleg a veszélyeztetett területen folyó munkát szüneteltetni kell és gondoskodni szükséges a felelős őrzés biztosításáról.
- (2) A földmunkával járó beruházás megkezdése előtt a megbolygatandó területen előzetes régészeti terepbejárásra van szükség, és a fent említett törvényt kell figyelembe venni. A terepbejárást a Savaria Múzeumtól kell megrendelni.
- (3) A utcaszerkezet- belső úthálózat védelme érdekében helyi védelmet élvez:
- Hunyadi János és Rákóczi Ferenc utca vonalvezetése, melyek a használati és beépítési mód hatására alakult ki.
- (4) Helyi egyedi védelem alá vonandó épületek:

Megnevezés	Cím	Hrsz
lakóház	Hunyadi J. u. 47.	47 hrsz
lakóház	Hunyadi J. u. 41.	50 hrsz

lakóház	Hunyadi J. u. 39.	53 hrsz
volt iskola, ma lakóház és evangélikus imaház	Hunyadi J. u. 36.	106 hrsz
katolikus imaház és lakóház	Hunyadi J. u. 37.	55 hrsz
lakóház	Hunyadi J. u. 19.	71 hrsz
lakóház	Kossuth L. u. 7.	253 hrsz
lakóház	Kossuth L. u. 13.	273 hrsz
harangtorony	339 hrsz út	339 hrsz
lakóház	Rákóczi F. u. 25.	347 hrsz

(5) A helyi építészeti értékek védelmének megvalósulását a megalkotandó helyi önkormányzati rendelet határozza meg, melynél figyelembe kell venni az Országos Főépítészeti Kollégium idevonatkozó ajánlásait.

Helyi természetvédelem

32.§

(1) Az 1996.évi LIII. Tv. alapján a település helyi jelentőségű természeti értékévé nyilvánítja:

- 343/ hrsz telken lévő 3 db platánfát.

(2) A helyi jelentőségű természeti érték helyi védelme a terület helyi természetvédelmi területté való nyilvánításáig él, ezt követően a jelen rendelet (1) bekezdése hatályát veszti.

(3) Az (1) bekezdésben meghatározott területeken az alábbi előírásokat kell betartani:

- a védett fák környezetének élő kultúráját megváltoztatni TILOS,
- a védett fák környezetének használatát a védendő értékek fennmaradásának és továbbélésének biztosítása mellett lehet csak megváltoztatni,

c) a védett fák életterében a jövőbeni rendeltetésnek megfelelő terület-előkészítő munkák, régészeti, illetőleg a környezet- vagy természetvédelem érdekében szükséges munkák kivételével más építési munkát végezni TILOS,

d) szakmai felügyeletet biztosítása érdekében a Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóságát a védetté nyilvánítás folyamatába célszerű bevonni.

Sajátos jogintézmények

33.§

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

- településrendezési kötelezettség körébe tartozó beültetési kötelezettséget
- elővásárlási jog.

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

- 0109/7 hrsz telekből kialakítandó gazdasági terület külső határa mentén 10 m szélességben,

(3) A beültetési kötelezettség alá eső területen az alábbi minimális növényzetet kell biztosítani:

- terület gyepesítését,
- a telepítési sávban gyümölcs vagy más fajokkal megvalósítandó növénytelepítés.

(4) Az ültetést a megvalósuló területfelhasználás kezdetétől számított 3 éven belül kell elvégezni.

(5) A település a rendezési tervben lefektetett célok megvalósulása érdekében a 0109/7 hrsz jelölt területére a települési önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg.

- (6) Az elővásárlás célja a település fejlődésének elősegítése, a gazdasági terület kialakítása.
- (7) A (5) és (6) bekezdések szerinti elővásárlási jogot az önkormányzat köteles az ingatlan nyilvántartásba bejegyeztetni. Az elővásárlási jog gyakorlását a 1997. évi LXXVIII. törvény 25.§ szabályozza.

Védőtávolságok

34.§

- (1) Védőtávolságon belüli építési tevékenység esetén az illetékes hatóság hozzájárulását be kell szerezni
- (2) A tervlap szerinti helyeken az ott megadott szélességekkel az alábbi védőtávolságokat kell megtartani:
- a) 20 kV-os távvezeték mentén 3-3 m,
 - b) 84. sz. országos másodrendű főút lakott területen kívüli szakasza mentén 100-100 m,
 - c) 8642 j. összekötő út lakott területen kívüli szakaszán 50-50 m,
 - d) 8614 j. összekötő út lakott területen kívüli szakaszán 50-50 m,
 - e) Répce-folyó és a Metőcz-patak partéleitől 6-6 m,
 - f) önkormányzati kezelésű árkok part éleitől 3-3 m,
 - g) vízközmű védőtávolsága víztorony esetén 24 m, a meglévő hálózat 1,5 m szakaszokon betartottan,
 - h) nagy-középnomású vezeték védőterülete csöközéptől 9-9 m.
 - i) meglévő állattartó telep és a tervezett lakóterület közötti védőtávolság nem csökkenthető az állattartási funkció fennmaradásáig,

- j) az állattartó telepek védőtávolságát a 21/2001.(II.14.) Korm. rendelet 2. sz. melléklete szerint kell meghatározni.

- (3) Közutak lakott területen kívüli szakaszának védőtávolságánál, a közúti közlekedésről szóló 1988.évi I. tv 42/A.§.(1) bek., ill. a tv végrehajtásáról szóló 30/1988.(IV.21.) MT rendelet 31.§.(3). bekezdését figyelembe kell venni.

Záró rendelkezések

35.§

- (1) Tompaládony község Szabályozási Terve az alábbi tervlapokat tartalmazza, azokat a Helyi Építési Szabályzattal együtt kell alkalmazni:
- **Tompaládony község 11. Szabályozási Terv Belterület** jóváhagyandó M=1 : 2000
 - **Tompaládony község 12. Szabályozási Terv Külterület** jóváhagyandó M=1 : 20 000 028/99 munkaszámon.
- (2) A rendelet mellékletei :
- 1. sz. melléklet A belterület határáról, valamint a belterületbe vonandó telkek helyrajzi számáról
 - 2. sz. melléklet Beépítési mintalapok
- (3) A rendelet 2002. október 1-én lép hatályba.

Tompaládony, 2002. augusztus 25.

(: Hoós János :) sk.
polgármester

(: Asbóth Károly :) sk.
körjegyző

Záradék:
Kihirdetve 2002.08.25.

Asbóth Károly
körjegyző

**1.sz. melléklet a belterület határáról
valamint
a belterületbe vonandó telkek helyrajzi számáról**

A belterület határát a következő határok alkotják:

Porládony településrész körüli belterület határa:

ÉNy-on a 84. sz főúttól elindulva K felé a 092/3; 092/7 hrsz Ny-i oldala alkotja a belterület határát, majd K felé fordulva a 092/6 hrsz út D-i oldala, majd D felé fordulva a 092/12 és 02/4 hrsz Ny-i oldala, , majd a 02/8 hrsz Ny-i és É-i határa egészen a 84 sz főútig, ahonnan É-nak fordulva a 0134/14 hrsz É-i oldala, mely a 016/3 hrsz K-i oldalán

folytatódik. A 017/3 és 017/1 hrsz tervezett gazdasági területet körüljárva a belterülethatára a 0110 hrsz út K-i oldalán folytatódik egészen a 0109/7 hrsz D-i oldaláig. Innen a tervezett főút menti gazdasági terület Ny-i oldalát követve haladunk É-nak, a 0107/9 hrsz út D-i oldaláig. Innen a csatlakozik a 84 főút tervezett településközpont vegyes területet körüljárva a kiindulási pontig.

Berektompaháza településrész körüli belterület határa:

A Metőcz-patak melletti 090/2 hrsz telektől indulva K felé átkelve a patakon É-nak fordulva a 078/5 hrsz K külső határa a belterület határa, majd a 078/1 hrsz D-i határán megyünk tovább a 075 hrsz útig, itt D-nek fordulva a 072/1 hrsz telek D-i határa mentén jutunk el K felé haladva a 074/2 közútig. Itt D-re fordulunk és a közút, majd 0159 hrsz mentén megyünk egészen a 062/2 hrsz útig, itt Ny felé fordulva a 064 hrsz útig haladunk, majd É-nak fordulva a 070/1 hrsz É-i határán jutunk el a 231/2 hrsz útig, itt az utat körüljárva, majd Ny-nak fordulva a 092/2 hrsz telket körül járva értünk el a kiindulási pontra.

A belterületbe vonandó telkek helyrajzi száma:

092/4 hrsz egészben	095 hrsz egészben
092/7 hrsz részben	096 hrsz egészben
0109/7 hrsz részben	090/2 hrsz egészben
092/23 hrsz részben	0117/1 hrsz egészben
0117/3 hrsz egészben	