

**Újrónafő Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2/2019. (III.1.) önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról**

módosításokkal egységes szerkezetben

Újrónafő Község Önkormányzata az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32.cikk. (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörben eljárva a következő rendeletet alkotja:

ELSŐ RÉSZ

Általános rendelkezések

I. Fejezet

Általános előírások

1. A rendelet hatálya

1. §

- (1) A rendelet hatálya Újrónafő község közigazgatási területére terjed ki.
- (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 jelen rendeletben előírtaknak megfelelően szabad.
- (3) A rendelet a következő mellékletekkel együtt alkalmazandó¹:
 - a) 1. melléklet: Szabályozási és övezeti helyszínrajz I. (belterület) (továbbiakban: SZ-J1 terv),
 - b) 2. melléklet: Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. (külterület), a c) pontban meghatározott területen kívüli területre (továbbiakban: SZ-J2 terv).
 - c) 3. melléklet: Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. (külterület) (fedvény 1.) (továbbiakban: SZ-J2 terv).
- (4) A rendelet a következő függelékkel együtt alkalmazandó:
 - a) 1. függelék: Út mintakeresztszelvények.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazásában:

1. Kötelező szabályozási elem

- a) a meglévő, megmaradó közterületi határvonal
- b) a tervezett belterületi határvonal
- c) a szabályozási vonal
- d) az építési hely határvonala
- e) az építési övezet, övezet határvonala
- f) a telken belüli fásítás
- g) az eltérő ütemezési területek határa
- h) a település védendő területének határvonala

¹ Módosította Újrónafő Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2019. (XII.17.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 2/2019. (III. 1.) rendelet módosításáról 1. § (Hatályos: 2020. január 12-től)

- i) a temető védőterülete
 2. *Javasolt szabályozási elem*
 a) az irányadó telekhatár
 3. *Tájékoztató elem*
 a) a meglévő belterületi határvonal
 4. *Más jogszabály által elrendelt szabályozási elem*
 a) a helyi egyedi védett építmény
 b)²
 c)³
 d) a régészeti lelőhely határa
 e) a tájképvédelmi övezet határvonala
 f) a védett természeti terület határvonala
 g) a fokozottan védett természeti terület határvonala
 h) az erdőrezervátum területe
 i) az erdőrezervátum magterülete
 j) a Natura 2000 terület határvonala
 k) az egyedi tájérték
 l) a természeti terület
 m) a pufferterület övezetének határvonala
 n) a magterület övezetének határvonala
 o) a magas természeti értékű terület
 p) a szennyvíztisztító védőterületének határa
 q) a vízműkút védőövezetének határvonala
 r) oktatási és egészségügyi intézmény védőtávolsága
 5. *Az övezeti jel értelmezése*

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

3. Szabályozási elemek

3. §

(1) A kötelező szabályozási elemek megváltoztatásához a szabályozási terv és szükség esetén a helyi építési szabályzat módosítása szükséges, kivéve a (2) bekezdésben foglaltakat.

(2) Az építési övezet, övezet határvonala az SZ-J terveken jelölttől az övezeti előírások betartása mellett elmozdítható

a) meglévő épület átmetszése, vagy nem meglévő telekhatárra illeszkedés esetén legfeljebb 10,0-10,0m

b) egyéb esetben legfeljebb 5,0-5,0 m mértékben.

² Hatályon kívül helyezte Újránafo Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2019. (XII.17.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 2/2019. (III. 1.) rendelet módosításáról 5. § (Hatályos: 2020. január 12-től)

³ Hatályon kívül helyezte Újránafo Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2019. (XII.17.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 2/2019. (III. 1.) rendelet módosításáról 5. § (Hatályos: 2020. január 12-től)

- (3) A javasolt és a tájékoztató szabályozási elemek helye az övezeti előírások keretei között megváltoztatható.
- (4) A más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek helye a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása nélkül változtatható.

4. A telekalakítás általános szabályai

4. §

- (1) Ahol az SZ-J terv irányadó telekhatár vonallal telekmegosztást jelöl, ott a telekmegosztások irányának meg kell egyeznie az irányadó telekhatár vonal irányával.
- (2) Az SZ-J terven az övezeti jelben az „SZT” jel az SZ-J tervben meghatározott telekalakítást jelent, ettől eltérni a 3. §-ban foglaltak szerint lehet.
- (3) Az SZ-J terven az övezeti jelben „K” jellel jelölt telekméret kialakult telekállapotot jelölt. Az így jelölt övezetbe tartozók telkek „K” jellel jelölt méretei nem változtathatók, kivéve az út céljára történő lejegyzését, a telekhatár rendezést.
- (4) Saroktelek az övezeti jeltől eltérő mérettel és módon is alakítható, az alábbiak szerint:
- a) kertvárosias lakóterületen a telekalakítás eredményeként létrejövő új építési telek, valamint a visszamaradó építési telek megengedett legkisebb területe 700 m²
 - b) falusias lakóterületen és vegyes területen a telekalakítás eredményeként létrejövő új építési telek, valamint a visszamaradó építési telek megengedett legkisebb területe 500 m², legkisebb mélysége 20,0 m, legkisebb szélessége 16,0 m.

5. A telek beépítésének általános szabályai

5. §

- (1) A közterület bővítéssel érintett, már beépített építési telkekre a közterület lejegyzése, a telekalakítás végrehajtása nélkül is adható építési engedély. Ez esetben az építési hely határait a tervezett közterület határtól kell számítani.
- (2) Közterület-bővítéssel érintett beépítetlen telek csak az SZ-J terven jelölt telekalakítás végrehajtása után építhető be.

6. A létesítmények elhelyezésének általános szabályai

6. §

- (1) Az építési hely határvonalait az SZ-J terv, vagy a helyi építési szabályzat tartalmazza.
- (2) Azokban az övezetekben, ahol az SZ-J terv nem jelöl építési hely határvonalat, az épületek elhelyezésére szolgáló területet, az építési helyet az övezetre vonatkozó elő-, oldal-, és hátsókerti méretek előírásai szerint kell meghatározni, figyelemmel a (3) bekezdésre.
- (3) Saroktelken épület – amennyiben a részletes övezeti előírások másként nem rendelkeznek - a beépítési oldallal párhuzamos utcai telekhatártól 3,0 m távolságon belül, a beépítési oldalra merőleges utcai telekhatártól a már beépült tömb esetén a jellemző kialakult távolságra, beépítetlen tömb esetén 5,0 m-re építhető.
- (4) Az építési telken lévő, az elsődleges használatot jelentő, a fő funkciót magukban hordozó épületek egymástól való távolsága nem lehet kevesebb a megengedett legnagyobb épületmagasság mértékénél.
- (5) Az építési telken lévő egyéb funkciójú épületek és a (4) bekezdésbeli épületek közvetlenül egymáshoz csatlakoztathatók, vagy közöttük legalább 3,0 m távolságot kell tartani – kivéve a védőtávolsággal telepíthető épületeket.
- (6) Utcafronti kerítés az SZ-J terven jelölt szabályozási vonalra, vagy ahol nem jelöl, a telek homlokvonalára létesíthető.

II. Fejezet

Korlátozó elemek

7. A rendelet által elrendelten

7. §

- (1) A település védendő területének védőterülete az annak határától számított 1000,0 m széles területsáv. A védőterületen belül szagos, bűzös, fertőzésveszélyes tevékenység céljára szolgáló építmény csak az építtető által beszerzett, az illetékes szakhatóságok jóváhagyó véleményével, az általuk meghatározott távolság betartásával építhető.
- (2) A temető védőterülete a telekhatártól számított 50,0 m széles területsáv. A védőterületen belül kegyeletsértő, a temető működését zavaró építmény nem építhető.
- (3) Egészségügyi, oktatási intézmények védőterülete a telekhatártól mért 50,0 m széles területsáv. A védőterületen belül állattartó épület nem építhető.

8. Külön jogszabályban elrendelten**8. §**

- (1) Föld feletti villamos távvezetékek biztonsági övezete a szélső vezetékszáltól mérten
- | | |
|----------------------|-------------|
| a) 20 kV-os vezeték: | 5,0 – 5,0 m |
|----------------------|-------------|
- (2) Gázvezetékek védőtávolsága:
- | | |
|------------------------------|-------------|
| a) nagy-középnomású vezeték: | 5,0 - 5,0 m |
| b) középnomású gázvezeték: | 4,0 - 4,0 m |
- (3) A vízműkút védőövezete:
- | |
|---|
| a) a vízműkút belső védőövezete a kút tengelyétől márt 10 m sugarú kör |
| b) a vízműkút külső védőövezete a belső övezet határától mért 100 m szélességű körgyűrű |
- (4) A vízfolyások partéltől mért 6,0-6,0 m-es területsávját vízügyi fenntartósávként kell figyelembe venni.
- (5) A régészeti lelőhely építési tevékenységgel történő érintése feltételekhez kötött.

III. Fejezet**Az épített és természeti értékek, valamint a környezeti elemek védelme****9. Környezetvédelem****9. §**

- (1) Vízvédelmi besorolás:
- | | |
|--------------------------|---------------------------------|
| a) felszín alatti vizek: | „A” fokozottan érzékeny terület |
| b) felszíni vizek: | általános védett terület |
- (2) A település területe a nitrátszennyezés szempontjából érzékeny terület.
- (3) A közigazgatási területen lévő zöldfelületek kialakításával és gondozásával biztosítani kell azt, hogy a közterületek levegőjében az emberi szervezet allergiás reakcióit kiváltó növényfajtáktól származó virágpór mennyisége az alábbi értéket ne haladja meg:
- | | |
|----------------|----------------------------|
| a) fák, bokrok | 100 pollen/m ³ |
| b) fűfélék | 30 pollen/m ³ . |
- (4) A beépített, illetve beépítésre szánt területen, valamint annak határától mért 2000 m távolságon belül nőivarú nyárfa nem ültethető.
- (5) A közigazgatási területen hulladéklerakó hely – hulladékudvar kivételével – nem alakítható ki.
- (6) Levegőtisztaság védelmi kategóriák:
- | |
|--|
| a) Fertő-Hanság Nemzeti Park területei: ökológiailag sérülékeny terület. |
|--|
- (7) Zajvédelmi övezetek:
- | |
|---|
| a) 1. övezet: Fertő-Hanság Nemzeti Park területei, valamint a központi vegyes terület |
| b) 2. övezet: a meglévő és tervezett belterület kivéve a gazdasági területeket |
| c) 3. övezet (csendes övezet): az SZ-J terven akként jelölt terület |
| d) A csendes övezet telkein – a lakóépületek és a lakótelek rendeltetésszerű használatán kívül – a környezetbe zajt kibocsátó tevékenység nem végezhető, építmény nem létesíthető, a külső környezetbe zajt bocsátó intézményi funkció nem telepíthető. |
- (8) A közigazgatási terület felszíne szennyeződéserzékenységi szempontból érzékeny kategóriába esik.

10. Táj- és természetvédelem

10. §

- (1) A Fertő-Hanság Nemzeti Parkhoz tartozó területek lehatárolását az SZ-J terv tartalmazza.
- (2) A roncsolt felületek rekultivációs célja: erdősítés.

11. Értékvédelem

11.§

- (1) A helyi egyedi védelem alatt álló értékeket az SZ-J terv tartalmazza.
- (2) Településképi szempontból meghatározó terület lehatárolását az SZ-J terv tartalmazza.
- (3) A régészeti lelőhely határát az SZ-J terv tartalmazza. Régészeti értékek előkerülése esetén a külön jogszabály szerint kell eljárni.

12.Zöldfelületek

12. §

- (1) A nem közterületi zöldfelületek közül az intézmények kertjeit az intézmény jellegének megfelelően kell kialakítani.
- (2) A gazdasági területek telkeinek le nem burkolt és be nem épített felszínét gondozott zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

MÁSODIK RÉSZ

Területfelhasználási, övezeti előírások

IV. Fejezet

Terület-felhasználás az általános és a sajátos használat szerint

13.§

- (1) A település igazgatási területének tagolódása:
 - a) beépített és beépítésre szánt terület,
 - b) beépítésre nem szánt terület,
- (2) Beépített és beépítésre szánt terület
 - a) Lakóterület
 1. kertvárosias Lke
 2. falusias Lf.
 - b) Vegyes terület
 1. településközpont Vt
 2. központi Vk
 - c) Gazdasági terület
 1. kereskedelmi, szolgáltató Gksz
 2. egyéb ipari Gipe
 - d) Különleges terület
 1. egykori lokátor állomás területe Klk
- (3) Beépítésre nem szánt terület
 - a) Különleges terület⁴
 1. temető terület Kb^T
 2. sportterület Kb^{Sp}
 3. szabadidős terület Kb^{Sz}
 - b) Közlekedési terület
 1. közút terület KÖu
 - c) Közműterület KÖm

⁴ Módosította Újrónafő Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2019. (XII.17.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 2/2019. (III. 1.) rendelet módosításáról 2. § (Hatályos: 2020. január 12-től)

d) Zöldterület	
1. közkert	Zkk
e) Erdőterület	
1. védelmi erdő	Ev
2. gazdasági erdő	Eg
3. közjóléti erdő	Ek
f) Mezőgazdasági terület	
1. általános	Má
2. gazdálkodási	Má ^G
3. gyepek	Má ^{gyep}
g) Vízgazdálkodási terület	V

V. Fejezet

Beépítésre szánt terület

13. Lakóterület

14. §

(1) A lakóterület besorolása sajátos használat szerint:

- a) falusias lakóterület Lf
b) kertvárosias lakóterület Lke

(2) Telekméretetek

- a) A kialakítható legkisebb telek méreteit az övezeti előírások tartalmazzák.

(3) Beépítés

a) 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.

b) Az építési hely előkert határvonala egyben építési vonal is.

c) Az oldalhatáron álló építési hely – beépítetlen tömbben – ÉK-DNy-i telekfekvésnél az észak-nyugati oldalhatáron, ÉNy-DK-i telekfekvésnél az észak-keleti oldalhatáron áll. A már többnyire beépült tömbben az építési hely a tömbre jellemző beépítési oldalon áll.

(4) Az építési hely határait az SZ-J terv tartalmazza, vagy amennyiben a tervlap nem jelöli, a következő rendelkezés alapján kell azt meghatározni.

a)

	beépített tömbben		beépítetlen tömbben, vagy legalább három egymás melletti beépítetlen teleknél	
	szabadon álló	oldalhatáron álló	szabadon álló	oldalhatáron álló
előkert	kialakult		5,0 m	
oldalkert	3,0 m	6,0 (4,5 m**)	3,0 m	6,0 m
hátsókert	6,0 m (4,0 m*)		6,0 m (4,0 m*)	

*amennyiben a telekmélység 20,0 m-nél kisebb

**amennyiben a telekszélesség 16,0 m-nél kisebb

b) Az oldalhatáron álló beépítési módú tömbben amennyiben egy telek mindkét oldalhatárához hozzáépültek a szomszédos telkek épületei, az érintett telek szabadon állóan beépíthető.

c) A 16,0 m széles, vagy annál keskenyebb telken az építési hely ez esetben a tömbre jellemző beépítési oldaltól 1,0 m, a másik oldalhatártól 3,0 m.

(5) Saroktelken az épületeket egy épülettömbben, közvetlenül egymáshoz csatlakoztatva kell megépíteni.

(6) A lakóterület telkeit el kell látni:

- a) közműves villamos energia vezetékkel,
b) közműves ivóvíz vezetékkel,
c) közüzemi szennyvízvezetékkel.

(7) A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások:

- a) zajvédelem: üzemi zaj megengedett értéke: nappal 50 dB/A
éjjel 40 dB/A
- b) kötelező szennyvízcsatorna rákötés.

14.A falusias lakóterület építési előírásai

15. §

- (1) A falusias lakóterületen telkenként elhelyezhetők:
- a) fő funkciót hordozó épületként
1. egy, legfeljebb kétlakásos lakóépület,
 2. önállóan, vagy az egyik lakás helyén kialakított, a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és közműipari építmény,
 3. a lakókörnyezetet zajjal, rezgéssel, porral és légszennyező anyaggal nem zavaró, a település 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. állattartó épület
 3. kisipari műhely
- (2) A telkeken a b) bekezdésben felsorolt épületek csak az a) bekezdésben felsorolt épületek egyidejű építése esetén építhetők.
- (3) Az építési helyen belül az előkert építési hely határvonalon, vagy ahhoz legközelebb csak az a) bekezdésben felsorolt épületek építhetők.
- (4) Egyéb épület, építmény – kivéve a gépkocsi tárolót és a közművek műtárgyait – az építési helyen belül az előkert építési hely határvonaltól mérten 13,0 m-en túl építhető az országos településrendezési és építési követelményekről szóló jogszabályban foglaltakat is figyelembe véve.
- (5) Övezeti előírások

		$L_f \frac{SZ 30 50}{3,5 20 35 700}$	L_f	$L_f \frac{SZ K K}{K SZT}$
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként	szabadon álló	oldalhatáron álló	szabadon álló
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület /%/	30% 50%	30% 50%	30% 50%
Épület	legnagyobb épületmagasság /m/	3,5 m	3,5 m, figyelemmel a településképvédelméről szóló önkormányzati rendeletre	kialakult
Telekalakítás	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	20,0 m 35,0 m 700 m ²	18,0 m 35,0 m 700 m ²	szabályozási terv szerint

15.Kertvárosias lakóterület

16.§

- (1) A kertvárosias lakóterületen telkenként elhelyezhető
- a) egy kétlakásos lakóépület
 - b) önállóan, vagy az egyik lakás helyén a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - c) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület a fő funkciót kiegészítő épületként

(2) gépjármű és egyéb tároló.

(3) Övezeti előírások

		$Lke_1 \frac{O 30 50}{3,5 20 40 800}$	$Lke_2 \frac{O 30 50}{4,5 20 40 800}$
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként	Oldalhatáron álló	Oldalhatáron álló
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%// legkisebb zöldfelület /%/	30% 50%	30% 50%
Épület	legnagyobb épületmagasság /m/	3,5 m	4,5 m
Telekalakítás	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	20,0 m 40,0 m 800 m ²	20,0 m 40,0 m 800 m ²

		$Lke_1 \frac{O 30 50}{3,5 - 40 700}$	$Lke_2 \frac{O 30 50}{4,5 20 30 700}$
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként	Oldalhatáron álló	Oldalhatáron álló
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%// legkisebb zöldfelület /%/	30% 50%	30% 50%
Épület	legnagyobb épületmagasság /m/	3,5 m	4,5 m
Telekalakítás	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	- 40,0 m 700 m ²	20,0 m 30,0 m 700 m ²

16. Vegyes terület

17. §

(1) A vegyes terület besorolása sajátos használat szerint:

- a) településközpont Vt
b) központi vegyes Vk

(2) Telekméretek

- a) A kialakítható telek legkisebb átlagos méreteit az övezeti jel tartalmazza.

(3) Beépítés

- a) Kialakult, oldalhatáron álló építésű telektömbökben az épületeket az oldalhatárra, vagy attól legfeljebb 1,0 m távolságban kell elhelyezni
b) Az oldalhatáron álló építési hely a tömbre jellemző beépítésű oldalhatáron áll.

(4) A terület telkeit el kell látni:

- a) közműves villamos energia vezetékkel,
b) közműves ivóvíz vezetékkel,
c) közüzemi szennyvízvezetékkel,
d) a csapadékvíz elvezetésére szolgáló legalább nyílt árokkal.

(5) A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások:

a) zajvédelem:

1. településközpont területen üzemi zaj megengedett értéke: nappal 55 dB/A
éjjel 45 dB/A

2. intézményi területen üzemi zaj megengedett értéke: nappal 55 dB/A
éjjel 45 dB/A
- b) kötelező szennyvízcsatorna rákötés.

17. Településközpont terület

18.§

(1) A településközpont területen

a) fő funkciót hordozó épületként

1. több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, legfeljebb kétlakásos lakó, valamint nem csak a helyi lakosságot szolgáló intézményi, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató, egyházi, oktatási, igazgatási, egészségügyi, szociális, szórakoztató épületek és sportépítmények építhetők.

b) fő funkciót kiegészítő épületként

2. a saját szükséglet kielégítésére szolgáló állattartó épület és telken folyó tevékenységből adódó tároló épület.

(2) Az (1) a) bekezdésben felsorolt épületek közül az intézményi – oktatási, egészségügyi, szociális – épülettel beépített, vagy beépítésre kerülő telken az intézmény működtetéséhez kapcsolódó, legfeljebb két lakás építhető úgy, hogy a lakások az intézménnyel egy épületben kerülnek kialakításra.

(3) Egyéb, az (1) a) bekezdésben felsorolt épületek a beépítés szabályai között a telkeken egymástól különálló épületként is építhetők.

(4) Melléképület csak a saját szükséglet kielégítésére szolgáló állattartó épület és a telken folyó tevékenységből adódó tároló épület építhet.

(5) Az építési hely határait az SZ-J terv tartalmazza, vagy amennyiben a tervlap nem jelöli, a következő rendelkezés alapján kell azt meghatározni.

	beépített tömbben		beépítetlen tömbben, vagy legalább három egymás melletti beépítetlen teleknél	
	szabadon álló	oldalhatáron álló	szabadon álló	oldalhatáron álló
előkert	kialakult		5,0 m	
oldalkert	3,0 m	6,0 m (4,5 m**)	3,0 m	6,0 m
hátsókert	6,0 m (4,0 m*)		6,0 m (4,0 m*)	

*amennyiben a telekmélység 20,0 m-nél kisebb

**amennyiben a telekszélesség 16,0 m-nél kisebb

(6) Övezeti előírások

		$V_t \frac{O 40 40}{6,0 20 50 1000}$	$V_t \frac{SZ 50 30}{6,0 40 40 1600}$	$V_t \frac{SZ 60 30}{12,0 SZT} \text{ templom}$
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként	oldalhatáron álló	szabadon álló	szabadon álló
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ / legkisebb zöldfelület /%/	40% 40%	50% 30%	60% 30%
Épület	legnagyobb épületmagasság /m/	6,0 m, figyelemmel a településképvédelméről szóló önkormányzati rendeletre	6,0 m	12,0 m

Telekalakítás	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	20,0 m 50,0 m 1000 m ²	40,0 m 40,0 m 1600 m ²	SZ-J terv szerint
Kizárólagos használat				templom
Egyéb				Az övezetben egyházi építmény és annak kertje létesíthető. A megengedett épületmagasságot a templom magassága jelentősen meghaladhatja.

18.Központi vegyes terület

19.§

- (1) A központi vegyes területen igazgatási épület, egészségügyi, szociális, hitéleti, oktatási és kutatási építmény és az ezek működtetését végző személyzet és a tulajdonos számára lakások, valamint a működéshez kapcsolódó gazdasági, valamint állattartó építmények helyezhetők el.
- (2) Övezeti előírások

		$V_k \frac{SZ 20 70}{K,6,0 45/100/5000}$
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként	Szabadon álló
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület /%/	20% 70%
Épület	legnagyobb épületmagasság /m/	meglévő épület bővítése esetén: kialakult új épület építése esetén: 6,0 m
Telekalakítás	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	45,0 100,0 5000 m ²
	előkert oldalkert hátsó kert	10,0 m 20,0 m a temetővel, 5,0 m a lakóterülettel határos telekhatártól mérten 10,0 m

19.Gazdasági terület

20.§

- (1) A gazdasági terület besorolása a sajátos használat szerint:
- a) kereskedelmi, szolgáltató terület Gksz
- b) egyéb ipari terület Gipe

20.Kereskedelmi, szolgáltató terület

21.§

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató területen kereskedelmi, szolgáltató, raktározó és jelentéktelen mértékben zavaró hatású termelő létesítmények építhetők.
- (2) A Gksz jelű övezetben a gazdasági épületben a tevékenység folytatásához szükséges legfeljebb egy lakás létesíthető.

(3) Övezeti előírások

		$Gks_{z_1} \frac{SZ 30 40}{8,0 - - 2000}$	$Gks_{z_2} \frac{SZ 30 40}{6,0 60 90 6000}$	$Gks_{z_2} \frac{SZ 30 40}{6,0 50 70 3500}$
Az építési hely	elhelyezkedése	szabadon álló	szabadon álló	szabadon álló
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület %	30% 40%	30% 40%	30% 40%
Épület	legnagyobb épületmagasság /m/	8,0 m	6,0 m	6,0 m
legkisebb kialakítható telekméret	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	- - 2000 m ²	60,0 m 90,0 m 6000 m ²	50,0 m 70,0 m 3500 m ²
Egyéb			Ipari, kistermelői, kereskedelmi raktározási, szolgáltatások épületei, építményei építhetők.	

(4) A kereskedelmi, szolgáltató terület telkeit el kell látni:

- közüzemi villamos energia vezetékkel,
- közüzemi ivóvízvezetékkel,
- közműves szennyvízvezetékkel

A telekről csapadékvíz közterületre nem vezethető.

(5) A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások:

- zajvédelmi besorolás: gazdasági terület
- kötelező hulladékszállítás,
- kötelező szennyvízcsatorna rákötés.

(6) A kereskedelmi, szolgáltató terület telkein, ahol az SZ-J terv jelöli 10,0 m szélességű takaró-védőfásítást kell létrehozni. A védőfásítás háromszintű növényzetből álljon – alacsony cserje, magas cserje, lombos fa és fenyő vegyesen – tömör zárású legyen. A fásítás 40%-át őshonos fa és cserje fajok alkossák.

Az iparterület 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.

21.Egyéb ipari terület

22.§

(1) Az övezetben kis és közepes méretű vállalkozások számára alakíthatók telkek, építhetők épületek.

(2) Az ipari területen raktározási, termelési építmények építhetők. Lakás nem építhető.

(3) Övezeti előírások:

övezeti besorolás	$Gipe \frac{SZ 50 30}{9,0 50 100 5000}$
beépítési mód	szabadon álló
megengedett legnagyobb beépítettség:	50%
kialakítandó legkisebb zöldfelület	30%
megengedett legnagyobb épületmagasság	9,0 m

kialakítható legkisebb telekterület: szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	50,0 m 100,0 m 5000 m ²
építési hely határai: előkert /m/ oldalkert /m/ hátsóker /m/	10,0 m 10,0 m 10,0 m

övezeti besorolás	$Gip \frac{SZ 50 30}{6,0 - - 1500-3000}$	$Gip \frac{SZ 50 30}{9,0 - - 5000-10000}$
beépítési mód	szabadon álló	szabadon álló
megengedett legnagyobb beépítettség:	50%	50%
kialakítandó legkisebb zöldfelület	30%	30%
megengedett legnagyobb épületmagasság	6,0 m	9,0
kialakítható legkisebb telekterület: szélesség /m/ mélység /m/ kialakítható legkisebb- legnagyobb telekméret /m ² /	- - 1500 m ² 3000 m ²	- - 5000 m ² 10000 m ²
építési hely határai: előkert /m/ oldalkert /m/ hátsóker /m/	10,0 m 5,0 m 10,0 m	10,0 m 10,0 m 10,0 m
ütemezés	Első ütemben az SZ-J terven Köu ^{Kp+GYA} jellel jelölt terület és az SZ-J terven eltérő ütemezésű területek határa vonal közötti terület építhető be.	Első ütemben az SZ-J terven Köu ^{Kp+GYA} jellel jelölt területtel határoltan alakítható ki telek és építhető be, melynek feltárását a Köu ^{Te} jellel jelölt útról kell biztosítani.
	Az övezetek fennmaradó részein telket alakítani akkor lehet, amennyiben az első ütemben maximálisan kialakítható telkek legalább 35 %-ára építési engedéllyel rendelkeznek.	
egyéb	A területeken az R. 23 § 2, bekezdésében foglaltakon túl az alábbi TEÁOR kódú tevékenységek és az ezeknek megfelelő típusú épületek építhetők: 1531-1533, 1543-1562, 1581-2052, 2416, 2430, 2521-3663, 4511-5274, 6312, 6321, 6340, 7110-7320	

övezeti besorolás	$Gip \frac{SZ 50 30}{9,0 - - 10000}$
beépítési mód	szabadon álló
megengedett legnagyobb beépítettség:	50%
kialakítandó legkisebb zöldfelület	30%
megengedett legnagyobb épületmagasság	9,0
kialakítható legkisebb telekterület: szélesség /m/ mélység /m/ kialakítható legkisebb- legnagyobb telekméret /m ² /	- - 10000 m ²

telekméret /m ² /	
építési hely határai:	
előkert /m/	10,0 m
oldalkert /m/	10,0 m
hátsóker /m/	10,0 m

- (4) Az ipari terület telkeit el kell látni:
- közüzemi villamos energia vezetékkel,
 - közüzemi ivóvízvezetékkel,
 - közműves szennyvízvezetékkel,
- A telekről csapadékvíz közterületre nem vezethető.
- (5) A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások:
- zajvédelmi besorolás: gazdasági terület,
 - kötelező hulladékszállítás,
 - kötelező szennyvízcsatornára rákötés.
- (6) Az ipari területek SZ-J terven jelölt területein meglévő telephely esetében legalább 10,0 m, újonnan kialakításra kerülő telephely esetében legalább 15,0 m szélességű takaróvédőfásítást kell létrehozni az Sz-J terven jelöltek szerint. A védőfásítás háromszintű növényzetből álljon – alacsony cserje, magas cserje, lombos fa és fenyő vegyesen – tömör zárású legyen. A fásítás 40%-át őshonos fa és cserje fajok alkossák.
- Az iparterület 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.

22.Különleges terület

23.§

- (1)A különleges terület besorolása a sajátos használat szerint
- egykori lokátor állomás Klk
- (2)A különleges terület telkeit el kell látni:
- közműves villamosenergia vezetékkel,
 - közműves szennyvízvezetékkel
 - közműves ivóvízvezetékkel,
 - az egykori lokátor állomás területét legalább zárt szennyvíztárolóval
 - a telkekről csapadékvíz a közterületre nem vezethető.

VI. Fejezet

Beépítésre nem szánt terület

23.Különleges terület

24. §

- (1) A különleges terület besorolása a sajátos használat szerint:⁵
- temető terület Kb^T
 - sportterület Kb^{Sp}
 - szabadidős terület Kb^{Sz}

24.Temető terület

25.§

- (1) A temető területén a sírkert és kiszolgáló épületek helyezhetők el.

⁵ Módosította Újronafő Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2019. (XII.17.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 2/2019. (III. 1.) rendelet módosításáról 3. § (Hatályos: 2020. január 12-től)

- (2) Övezeti előírások:
- | | |
|--|------------------------------|
| Beépítési mód: | szabadon álló |
| Megengedett legnagyobb beépítettség: | 3% |
| Kialakítandó zöldfelület minimuma: | 80% |
| Megengedett legnagyobb épületmagasság: | 6,0 m |
| Alakítható telek: | kialakult |
| Építési hely határai: | minden telekhatártól 20,0 m. |

25.Sportterület

26. §

(1) A sportterületen a községi sportpálya és a sporttal kapcsolatos kiszolgáló létesítmények helyezhetők el.

- (2) Övezeti előírások:
- | | |
|--|---------------------------|
| Beépítési mód: | szabadon álló |
| Megengedett legnagyobb beépítettség: | 5% |
| Kialakítandó zöldfelület minimuma: | 80% |
| Megengedett legnagyobb épületmagasság: | 6,0 m |
| Alakítható telek: | szabályozási terv szerint |
| Építési hely határai: | a telekhatároktól 10,0 m |

26/A. Szabadidős terület⁶

26/A. §

(1) A szabadidős területen sportolással kapcsolatos építmények, pihenést szolgáló kerti építmények, szállás jellegű építmények és mindezekhez kapcsolódó kiszolgáló építmények helyezhetők el.

- (2) Övezeti előírások:
- | | |
|--|------------------------------|
| Beépítési mód: | szabadon álló |
| Megengedett legnagyobb beépítettség: | 2% |
| Kialakítandó zöldfelület minimuma: | 90% |
| Megengedett legnagyobb épületmagasság: | 7,5 m |
| Alakítható telek legkisebb területe: | 5000 m ² |
| Építési hely határai: | a telekhatároktól mért 4,0 m |

26.Közlekedési és közműterület

27.§

- (1) A közlekedési és közműterületek besorolása a sajátos használat szerint:
- | | |
|-----------------|-----|
| a) közútterület | KÖu |
| b) közműterület | Köm |
- (2) Közúti terület az SZ-J tervlapon KÖu jellel ellátott terület.
- (3) A közúti terület szabályozási szélességeit az SZ-J terv tartalmazza a következők szerint:
- | | |
|----|--|
| a) | a tervezett, illetve módosított szabályozási szélességet számadat jelöli |
| b) | a meglévő, megmaradó szabályozási szélesség jele: „M” |

⁶ Beiktatta Újrónafő Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2019. (XII.17.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 2/2019. (III. 1.) rendelet módosításáról 4. § (Hatályos: 2020. január 12-től)

(4) Az SZ-J tervlapon KÖu jellel ellátott közlekedési terület közlekedéshálózatban betöltött szerepe szerinti besorolása:

- | | |
|---|-----------------------|
| a) Országos közúthálózatba tartozó utak | |
| 1. országos mellékút | KÖu ^M |
| 2. II. rendű főút | KÖu ^F |
| b) Helyi utak | |
| 1. települési mellékút (településközi út) | KÖu ^{TE} |
| 2. mezőgazdasági út | KÖu ^{MG} |
| 3. kiszolgálóút | KÖu |
| 4. gyalogút | KÖu ^{GYA} |
| 5. gyalogos és kerékpáros út | KÖu ^{KP+GYA} |

(5) A közutak területén az 1. függelékben ábrázoltaknak megfelelő, vagy azzal legalább egyenértékűnek tekinthető útépitési elemeket kell kialakítani.

(6) Újrónafő közigazgatási területén a nem az országos közúthálózatba tartozó utakat az alábbi tervezési osztályba soroltak.

- | | |
|---|--|
| a) Külterületi utak | |
| 1. Jánossomorja - Újrónafő - Mosonmagyaróvár települési mellékút: K.VIII.A.60 | |
| 2. Császárrét. 86. sz. főút települési mellékút: K. VIII.A.60 | |
| b) Belterületi utak | |
| ba) Kiszolgáló utak, tervezett kiszolgáló utak | |
| 1. B. VI. d. A,B. 40 | |
| bb) Gyalogutak | |
| 1. B. X. | |

(7) Közúti zöldfelület az SZ-J tervlapon KÖu^Z jellel ellátott terület.

(8) A közúti zöldfelület a közutak azon, nem gépjárműves közlekedésre szánt területe, melyen a közlekedést nem akadályozó növényzet telepíthető.

(9) Közterületi parkoló az SZ-J tervlapon KÖu^P jellel ellátott terület.

(10) Közműterület a KÖm jellel jelzett terület:

- | |
|--|
| a) a vízműutak számára kijelölt terület KÖm vízmű jellel ellátott telek területe. |
| b) a víztorony számára kijelölt terület a KÖm víztorony jellel ellátott telek területe. |
| c) a szennyvízáttemelők számára jelölt terület a KÖm szennyvízáttemelő jellel ellátott telek területe. |
| d) a gázfogadó számára jelölt terület a KÖm gázfogadó jellel ellátott telek területe. |

27.Zöldterület

28.§

(1) A zöldterületek besorolása sajátos használat szerint

- | | |
|--------------|-----|
| a) közpark | Zkp |
| b) díszkert | Zdk |
| c) játszótér | Zjt |

(2) A zöldterületek legfőbb alkotóeleme a növény, ezért a zöldterületeket funkciójuknak megfelelően magas díszértékű növényzettel kell beültetni.

(3) A zöldterületek telkén épület nem építhető, azon kerti melléképítmények, szobrok, köztéri tárgyak helyezhetők el. A meglévő épület bővítést nem eredményező felújítása lehetséges.

28.Erdőterület

29.§

(1) Az erdőterület besorolása sajátos használat szerint

- | | |
|--------------------------------|----|
| a) Védelmi erdő | Ev |
| b) Gazdasági erdő | Eg |
| c) Egészségügyi szociális erdő | Ee |

(2) Erdőterület az SZ-J terven akként jelölt terület.

30.§

(1) A védelmi erdő övezetében épület nem építhető.

31.§

(1) A gazdasági erdő övezetben az erdőműveléshez szükséges építmények 0,5%-os beépítettséggel, 4,5 m-es megengedett legnagyobb épületmagassággal építhetők az erdei kilátó, magasles kivételével.

32.§

(1) Az egészségügyi erdő övezetben az erdei pihenést, testedzést szolgáló melléképítmények építhetők.

29. Vízgazdálkodási terület**33.§**

(1) Vízgazdálkodási terület az SZ-J terven V jellel jelölt terület.

30. Mezőgazdasági terület**34.§**

(1) Az általános mezőgazdasági terület besorolása a sajátos használat szerint

- | | |
|------------------------------------|--------------------|
| a) általános mezőgazdasági terület | Má |
| b) gazdálkodási terület | Má ^G |
| c) gyepgazdálkodási terület | Má ^{Gyep} |

35.§

(1) Az általános mezőgazdasági terület övezetben épület nem építhető.

36.§

(1) A mezőgazdasági gazdálkodási terület növénytermesztésre szolgál. A területen lakóépület, valamint nagy energia- és vízfogyasztású, nagy külső forgalmat indukáló építmény nem helyezhető el.

(2) Birtokközpont az SZ-J terven Má^{G1} jellel jelölt területen alakítható ki.

37.§

(1) A gyep művelési ágú területeken épület nem, állattartó karán, szénatároló építhető.

31. Közműellátás**38.§**

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

- a) térszín alatt:
 1. ivóvíz vezeték
 2. szennyvíz vezeték
 3. gázvezeték
 4. távbeszélő földkábel
- b) térszín felett:
 1. telefon vezeték
 2. kábel TV vezeték
 3. nyílt vagy fedett csapadékvíz elvezető árok

(2) A tervezési területen megvalósuló építmények oltóvíz ellátását biztosítani kell.

(3) A közműves ivóvíz hálózatot az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló jogszabályban előírtak figyelembevételével kell kialakítani.

(4) A vízvezeték-hálózatot körvezetékes módon kell kiépíteni.

32. Hatályba léptető és záró rendelkezések

39.§

Ez a rendelet az elfogadást követő napon lép hatályba.

Kertész Attila
polgármester

dr. Péntek Tímea
jegyző

Kihirdetési záradék

A rendelet kihirdetése a mai napon megtörtént.

Újrónafő, 2019.03.01.

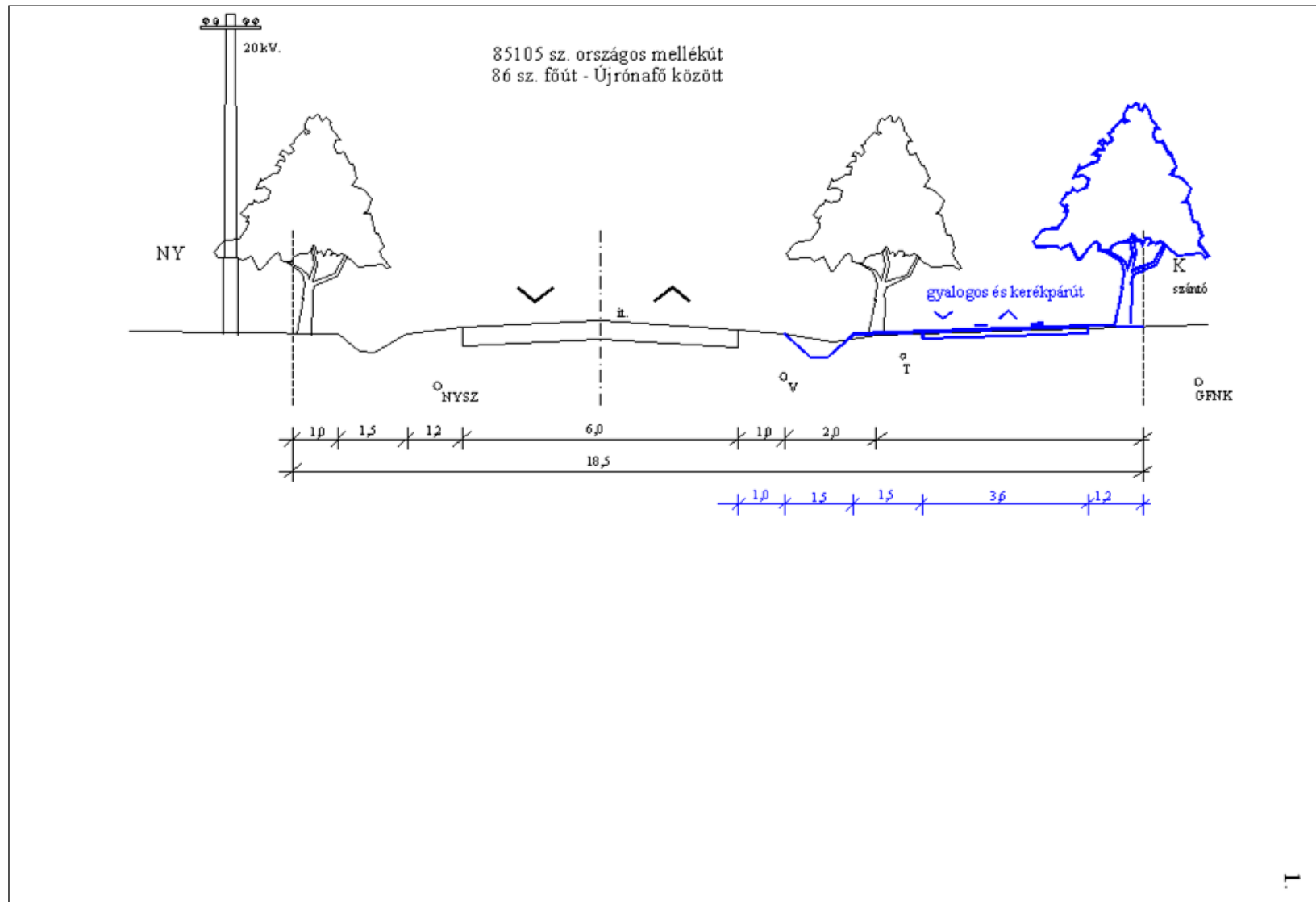
dr. Péntek Tímea
jegyző

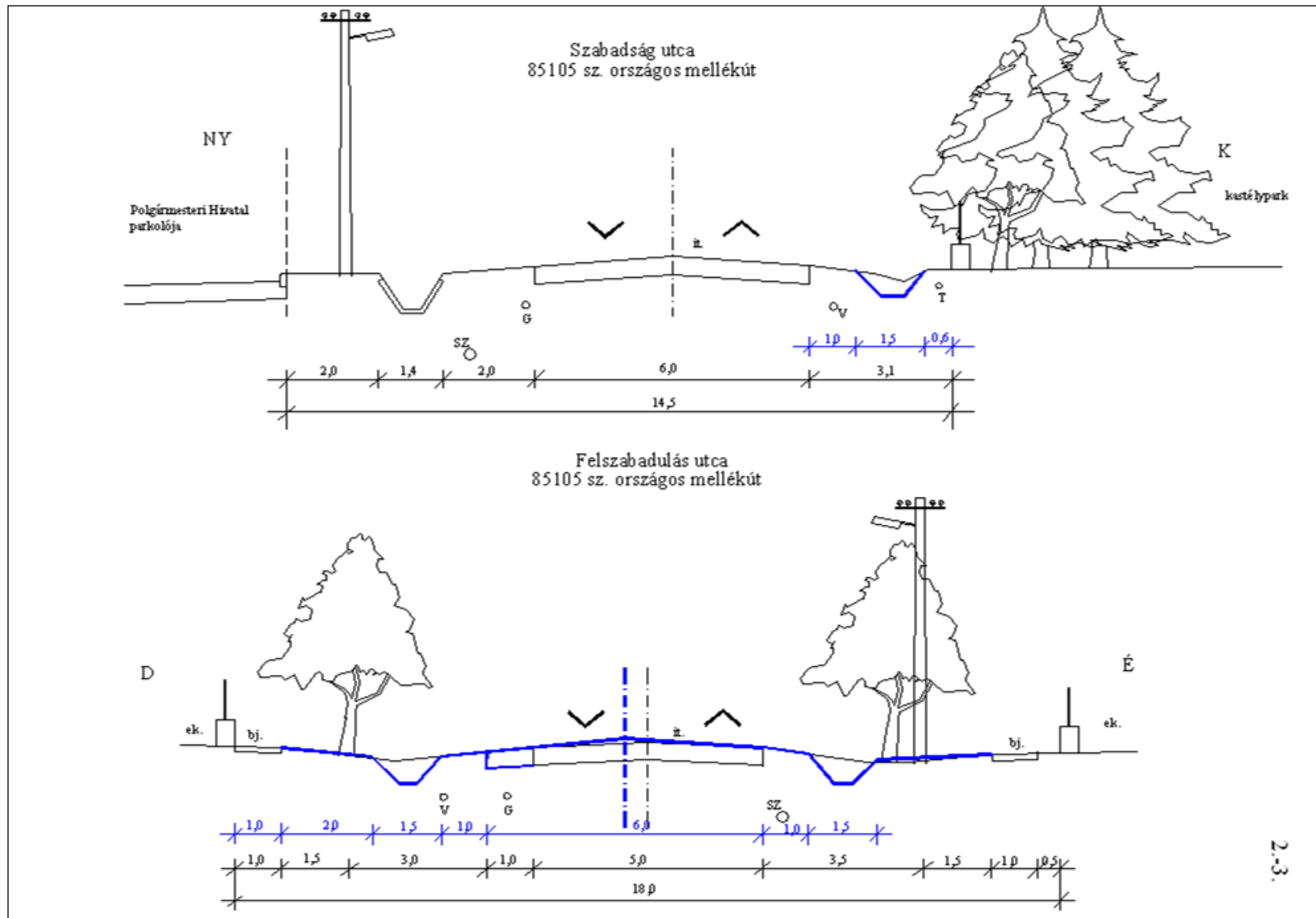
1. melléklet a 2/2019. (III.1.) önkormányzati rendelethez

2. melléklet a 2/2019. (III.1.) önkormányzati rendelethez

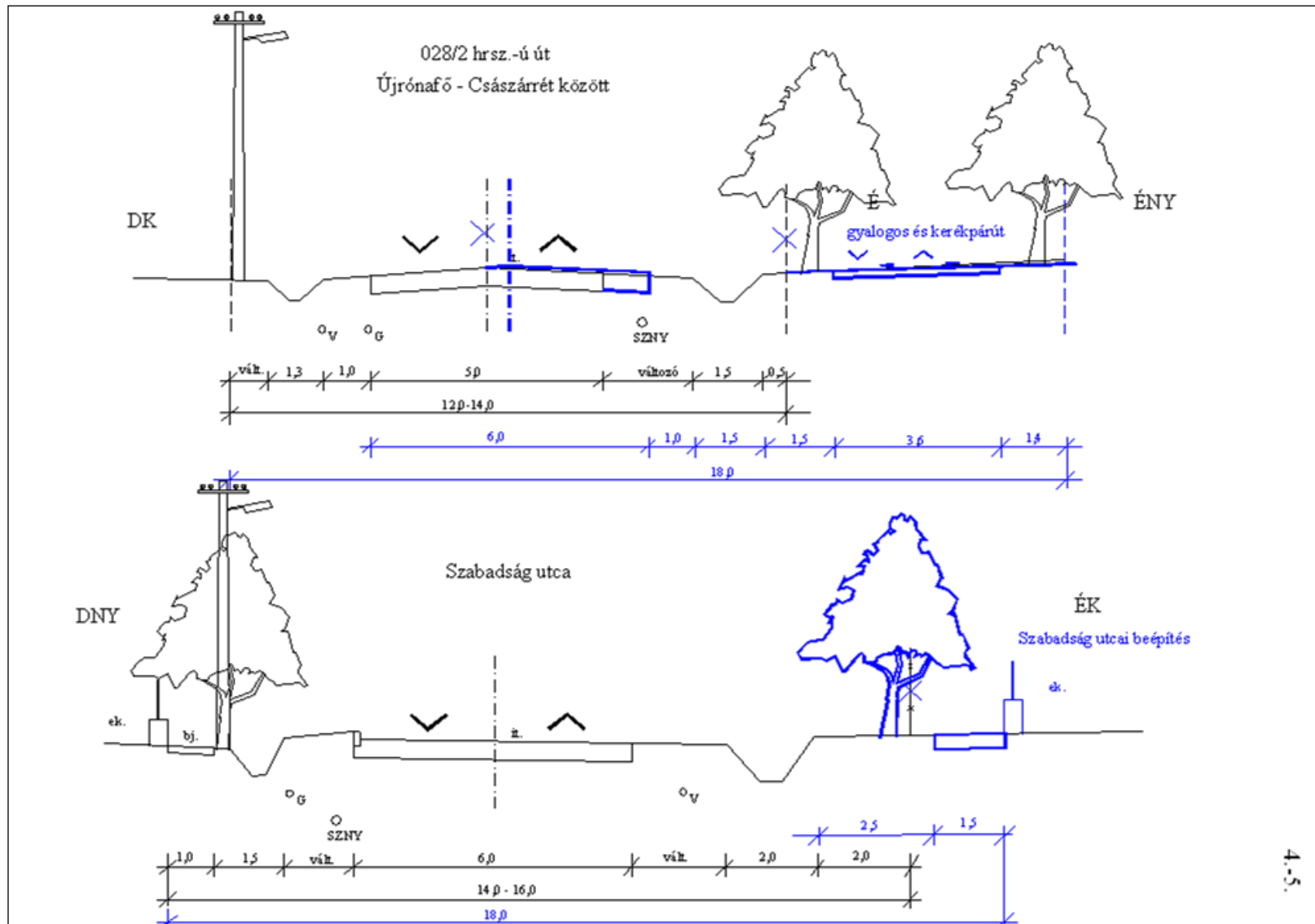
I. függelék a 2/2019. (III.1.) önkormányzati rendelethez

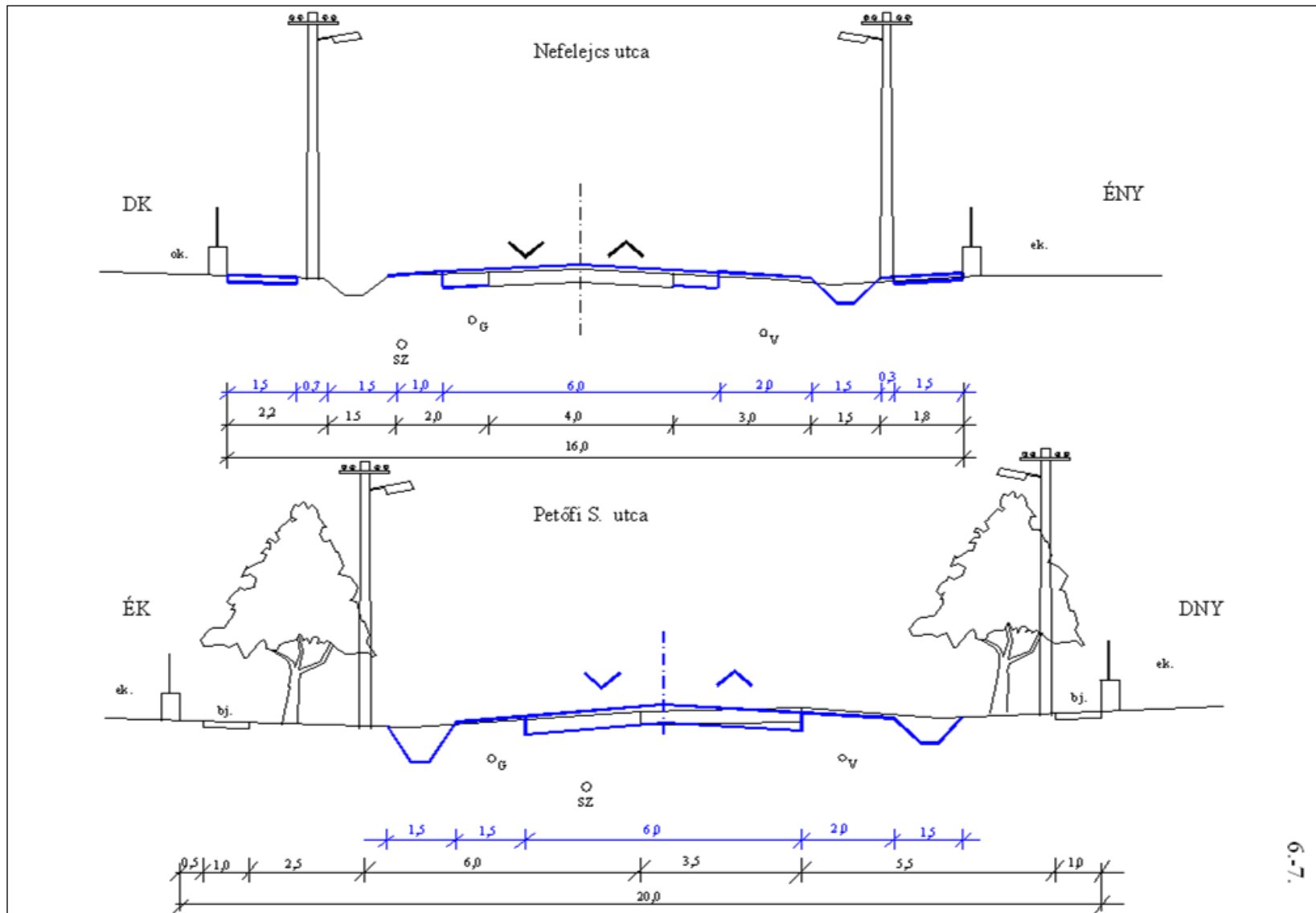






2-3.





6.-7.

