

**ÁGFALVA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
A 8/2008.(VIII.29.), A 8/2009.(XI.6.), A 4/2010.(VI.18.) ÉS A 8/2010.(X.29.)  
RENDELETEKKEL MÓDOSÍTOTT  
ÁGFALVA KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL ÉS A KÖZSÉG SZABÁLYOZÁSI  
TERVÉRŐL SZÓLÓ  
6/2006. (IV. 28.) RENDELETE EGYSGÉGES SZERKEZETBEN**

Ágfalva község Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló, módosított 1990. évi LXV. törvény 16. §.(1) bekezdése, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (a továbbiakban OTÉK) szóló 253/1997. (XII.20.) kormányrendeletben foglaltak alapján az alábbi rendeletet alkotja:

## **I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

### **A rendelet hatálya és alkalmazása**

#### **1.§.**

- (1) Jelen előírások hatálya Ágfalva község igazgatási területére terjed ki.
- (2) Az (1) bekezdésében meghatározott területen területet felhasználni, telket alakítani, építményt, építményrészt, épület-együttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, a rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban: építési munkát végezni), és ezekre hatósági engedélyt adni, az Országos Településrendezési és Építési Követelményeket tartalmazó 253/1997. (XII. 20.) kormányrendelet és mellékletei (továbbiakban: OTÉK) és az egyéb általános érvényű jogszabályi és hatósági előírások, valamint jelen rendelet és szabályozási tervi rendelkezései szerint lehet.

### **Telekalakítás és az építés általános szabályai**

#### **2.§.**

- (1) Épület a közterületek kivételével csak építési telken helyezhető el.
- (2) Telekalakítás során az érintett telkek mindegyikének járműközlekedésre alkalmas közterülethez vagy magánúthoz kell csatlakoznia, méreteiknek pedig meg kell felelnie a vonatkozó övezeti előírásoknak.
- (3) Ahol az építés feltételei terület-előkészítés, az e rendeletben meghatározott mértékű előkészítés hiánya miatt nem biztosítottak, építési engedély csak a szükséges teendők elvégzése után, az építési feltételek rendelkezésre álltat követően adható meg.
- (4) Az előírt közművek és utak létesítéséről az önkormányzat, vagy a telektulajdonosok gondoskodnak. Közforgalomnak átadott magánterület esetében a közforgalom számára megnyitás tényét a tulajdoni lapra rá kell vezetni.

- (5) Építési telken, illetve területen elhelyezett közterületről látható 1 m<sup>2</sup> feletti mindenfajta reklám, hirdetés csak építési engedély alapján helyezhető el. /Amennyiben a reklámtábla országos közút mellett kerül elhelyezésre, bel- és külterületen egyaránt a közút kezelőjének hozzájárulását is be kell szerezni.

### **Kerítés létesítésének szabályai**

#### **3.§.**

- (1) Kerítést ott kötelező építeni, ahol azt az élet- és vagyonbiztonság megköveteli, más jogszabály előírja, vagy az OTÉK 44. §. (2) bekezdése alapján az építési hatóság elrendeli.
- (2) Az R1 és R2 jelű örökségvédelmi területeken a kerítések építését e rendelet vonatkozó szakaszai szabályozzák.
- (3) Ahol a szabályozási terv új szabályozási vonalat jelöl, az utcai kerítést az új szabályozási vonalon kell elhelyezni
- (4) A telek közterületi vonalán áttört kerítés 1,2 – 1,8 m magassággal létesíthető. Áttört kerítéshez annak magasságán belül legfeljebb 60 cm magas tömör lábazat készíthető.
- (5) A telek oldalsó és hátsó határán (a szomszédos telekkel határos vonalán), tömör vagy áttört kerítés létesíthető 1,2 – 2,0 m közötti magassággal. Telken belül az egyes külön használatú telekrészek között csak áttört kerítés létesíthető, a tulajdonostársak hozzájárulásával, legfeljebb 1,6 m magassággal.
- (6) Mezőgazdasági terület úttal szomszédos homlokvonalán kerítés a kijelölt szabályozási vonalon helyezhető el.

### **Területfelhasználás**

#### **4.§.**

- (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 alapján:
    - lakóterületet,
    - vegyes,
    - gazdasági,
    - üdülőterületet és
    - különleges területet.
  - b) A beépítésre nem szánt területen:
    - közlekedési és közműterületet,
    - zöldterületet,

- erdőterületet,
- mezőgazdasági és
- vízgazdálkodási területet

## II. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

### Lakóterületek

#### 5.§.

- (1) A lakóterület elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál. Ágfalva területén lévő lakóterületek sajátos építési használatuk szerint a falusias lakóterületbe tartoznak.
- (2) A lakóterületek beépítésük jellege, karakterbeli különbségük szerint az alábbi egységekre tagozódnak:
  - a) Az örökségvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek R-1
  - b) Az örökségvédelmi szempontból fontos területek R-2,
  - c) A kialakult általános jellegű építési övezeteket K betű (és számozás) különbözteti meg.
  - d) Az új, tervezett lakóterületek építési övezeteinek az alapjelen túl megkülönböztető betűjele nincs, az alövezetek szükség esetén számozást kapnak.

### Falusias lakóterület örökségvédelmi területei

#### R1 jelű terület

#### 6.§.

- (1) Ágfalva egyike Magyarország legrégebbi történeti településeinek. Az elmúlt ezer év alatt a községben kiemelkedő jelentőségű településszerkezeti, településképi és építészeti érték jött létre. Mindezekre tekintettel a Hegy utca – Gyógy utca és a Daágh utca környékén, mint legértékesebb területeken az önkormányzat az építés rendjét egyedi, helyi előírások keretében szabályozza.  
A rendelet elsődleges célja a község rendezési tervében foglaltaknak megfelelően Ágfalva település kiemelt részei építészeti és természeti örökségének, jellemző karakterének a jövő nemzedékek számára történő megóvása, továbbá a védett értékek károsodásának megelőzése, fenntartásuk, illetve megújulásuk elősegítése.
- (2) E rendelet alkalmazása során:
  - a) **védett településszerkezet:** a Képviselő-testület által védetté nyilvánított utcahálózat, telekszerkezet, beépítési mód és építési vonal.

- b) **védett településkép:** a Képviselő-testület által védetté nyilvánított utcakép, az épített és táji környezet együttese. A védett településkép az épített és természetes környezet elemeit egyaránt magába foglalja, így különösen az épület homlokzatokat, szilvetteket, növényeket. A védett településkép része a terület használati módja.
- c) **védett épület építmény:** a Képviselő-testület által védetté nyilvánított olyan épület, építmény, amely a hagyományos településkép megőrzése céljából, továbbá építészeti, településtörténeti, helytörténeti szempontból jelentős alkotás.
- d) A védett épület, építmény minden alkotórészét- ideértve a hozzá tartozó kiegészítő, külső díszítőelemeket is, továbbá esetenként a használat módját-védelem illeti.
- e) **védett érték károsodása:** minden olyan esemény, beavatkozás, amely a védett érték teljes vagy részleges megsemmisülését, karakterének előnytelen megváltozását, általános esztétikai értékcsökkenést eredményez.
- f) **eredeti homlokzat:** építészettörténeti kutatás alapján rekonstruálható, az épület építésekor kialakított homlokzat. Amennyiben az nem felkutatható, az utcában általánosan használt tömegarányokat, építészeti elemeket, szerkezeteket kell alkalmazni.

### Helyi területi védelem és általános előírásai

#### 7.§.

- (1) E rendelet a szabályozás alá vont terület egyes részeit egy vagy több különböző szempont alapján területi helyi védelem alá helyezi az alábbiak szerint:
  - a) Településképi védelem alatt áll a teljes R-1-es terület.
  - b) Településszerkezeti – településképi védelem alatt áll az Sz.0. tervlapon körülhatárolt terület.
- (2) Helyi településképi védelem alatt álló területen új építményeket a jellegzetes településkép, valamint az épített és természetes környezet egységes megjelenését biztosító módon kell építeni, a meglévőket erre tekintettel kell használni, illetve fenntartani.
  - a) Foghíjbeépítés vagy nem védett épület átalakítása, nagy felújítása esetén az illeszkedés ellenőrzésének szempontjai a következők:
    - párkánymagasság, párkánykialakítás
    - tetőidom
    - homlokzati megjelenés (a tömör felület és a nyílászárók aránya, a nyílások mérete, elrendezése)
    - az utcakép ritmusa, épületarányok megfeleltetése, kapuáthajtók helyének megválasztása
    - felületkezelések, anyaghasználat színezés

A fenti követelmények érvényesülése érdekében az építési hatóság egyedi kikötéseket tehet. Az épület tervét környezetével, a jellemző szakasz utcaképével együtt kell engedélyezésre benyújtani.

- (3) Helyi településszerkezeti védelem alatt álló településrészen a jellegzetes szerkezet, telekosztás, utcavonal – vezetés megőrizendő.
- A telekosztás csak a szabályozási terven jelölt helyeken korrigálható.
  - A beépítési mód csak a szabályozási terven jelölt módon és helyeken változhat.
  - A közterület-magánterület határát a szabályozási terven jelölt módon rendezni kell.
- (4) Helyi védelmi területekre vonatkozó további előírások:
- Az illetékes építésügyi hatóság a környezet kialakításához kertészeti, zöldfelületi terv készítését írhatja elő.
  - Óriásplakát a területen nem telepíthető.
- (5) A településkép és településszerkezeti védelem részletes előírásait az egyes építési övezetek és a közterületek rendezésére vonatkozó fejezetek tartalmazzák.

#### Helyi egyedi védelem és általános előírásai

#### 8.§.

- A területi védelmen belül bárhol előfordulhat egyedi védelem alatt álló épület. Ez lehet szigorú és egyszerű védelem.
- Szigorúan védett épületek jegyzékét e rendelet 1.sz. melléklete tartalmazza.:
- A helyi viszonylatban szigorúan védendő épületek és épületegyüttesek eredeti formájukban fenntartandók, a műemléki épületeknél elvárható gondossággal helyreállítandók. Bővítésük csak a szabályozási terven jelölt helyen és mértékben történhet.
  - A szigorúan védett épület vagy épületrész igen indokolt, a gazdaságossági megfontolásokon túl is megalapozott esetben bontható csak el, de a bevezetőben leírt helyreállítási kötelezettség akkor is fennáll.
  - Ezen épületek bontásának kérelmezésénél a hatóságnak joga van a döntés megalapozottsága érdekében külön szakértőket bevonni.
- Egyszerű védelem alatt álló épületek, épületegyüttesek jegyzékét e rendelet 2.sz. melléklete tartalmazza.
  - Az egyszerű védelem alatt álló épületek külső – belső felújítása csak szakszerű építési engedélyezési tervek alapján történhet. Szakértői vélemény alapján az életveszélyessé nyilvánított épületek vagy épületrészek elbonthatók, de visszaépítendőek. Az eredeti állapottól való eltérési lehetőségeket a szabályozási terv és előírás részletesen rögzíti.

- A telekhatáron álló földszintes és emeletes gazdasági épületek megtartására kell törekedni, ezek helyreállításánál az előző bekezdés szerint kell eljárni.
- (5) A különböző fokozatú helyi védelem alatt álló épületekre egyaránt vonatkozó további előírások:
- A védett építményeken parapet – konvektor vagy klímaberendezés közterületről is látható egysége nem helyezhető el.
  - Az építmények gázellátását szolgáló csövek vezetésénél azt a megoldást kell választani, amely a homlokzati tagozatokat, díszítéseket maximálisan megkíméli és a legrövidebb szabadon vezetett szakaszt eredményezi.
  - Amennyiben a gázüzemű központi fűtés égéstermék elvezetése az épület állékonyságának veszélyeztetése miatt annak nagyfelújításáig ideiglenesen csak külső fém kéménnyel oldható meg, azt közterületről a legkevésbé szembeűnő helyen, takartan kell megoldani.
  - A védett építményen csak látványt nem zavaró antenna, hírközlési egység helyezhető el. Amennyiben a látványt nem érintő más műszaki megoldás nincs, a védett építményen legfeljebb egy távközlési berendezés (antenna) helyezhető el – lehetőleg takartan.
- (6) A védett értéket érintő építési, bontási munkák engedélyezése iránti kérelemhez csatolni kell:
- a hatályos állami jogszabályokban előírt tervdokumentáció további egy sorozatát, valamint a következő mellékleteket:
    - a védett érték beavatkozással érintett részének részletes felmérési (1:50 léptékű összes jellemző rajz, összes jellemző metszet és összes jellemző homlokzat, 1:20 – 1:10 léptékű részletrajzok, fényképek) dokumentációját,
    - az anyaghasználatra és az építési technológiára vonatkozó részletes műszaki ismertetést,
    - a munkák által érintett építményrészek és a környezet jelenlegi állapotának fényképdokumentációját,
  - Szigorúan védett épület terveit csak E-1 besorolású, egyszerűen védett épületét E-1 és E-2 besorolású építészerző végezheti.
  - A kivitelezés során a tervező művezetést kötelezően igénybe kell venni.
  - Védett értékek bontási engedélye csak építési engedélykérelemmel együtt nyújtható be.
  - A dokumentációnak továbbá meg kell felelnie az épület helye szerinti területi védelem, valamint övezeti előírásoknak.

### A hagyományos utcaképbe nehezen illeszthető épületek előírásai

#### 9.§.

- (1) Az utcaképbe nehezen beilleszthető épületek jegyzékét e rendelet 3.sz. melléklete tartalmazza.
- (2) A hagyományos utcaképbe nehezen illeszthető épületek nagyfelújítása vagy teljes átépítése esetén a tetőforma, gerinc és párkánymagasság, homlokzatképzés elemei vonatkozásában a hagyományos településképhez való illeszkedés szempontjait elsődlegesen alkalmazni kell. Elvi építési engedély benyújtása kötelező.
  - a) Ezen épületek tetőtere csak akkor építhető be, ha építménymagasságuk a tetőtér kialakításával együtt nem haladja meg a 4.50m-t.
  - b) Tetőfelületükön csak síkban fekvő tetőablak nyitható.
- (3) Új épületszárny bővítmény építése csak a szabályozási terven jelölt építési helyén belül engedélyezhető.

### Az R1 jelű örökségvédelmi falusias lakóterület általános előírásai

#### 10.§.

- (1) A falusias lakóterület elsődlegesen lakások létesítésére szolgál.
  - a) A lakásokon túl elhelyezhető további funkciók:
    - szálláshelyek
    - kereskedelmi, vendéglátó egységek
    - az idegenforgalmat kiszolgáló egyéb (nem szórakoztató) létesítmények
    - kézműipari műhelyek
    - helytörténeti bemutatók
    - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek
    - mezőgazdasági építmény az egyes építési övezetekben meghatározott módon és helyen
  - b) A védett falusias lakóterületen nem helyezhető el:
    - sportlétesítmény és
    - üzemanyagtöltő
  - c) A védett falusias lakóterületen az alábbi melléképítmények elhelyezhetők:
    - a településképet nem zavaró módon megtervezett közmű-becsatlakozási műtárgy
    - közműpótló műtárgy
    - kerti homokozó
    - kerti épített tűzrakóhely

- kert lugas
  - kerti szabadlépcső és lejtő
  - háztartási célú kemence, húsfüstölő
  - jégverem
- d) nem helyezhető el:
- hulladékartály-tároló
  - kirakatszekrény
  - kerti építmény szökőkút, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz
  - kerti víz- és fürdőmedence, - napkollektor
  - lábonálló kerti tető legfeljebb 20m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel
  - állatkifutó
  - trágyatároló
  - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló
  - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop
  - siló nem terepszint alatti vagy terepszint alatti fedetlen kialakítású ömlesztett anyag-, folyadék-, vagy gáztároló
  - növénytermesztés céljára üvegház, fóliasátor
- e) kerthasználatú telken (telekrészen) helyezhető el: kerti épített tűzrakóhely, hinta, csúszda, pihenés célját szolgáló műtárgy, háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, komposztáló
- (2) Az előírt számú gépkocsi elhelyezési lehetőséget és a szükséges rakodóhelyeket általában telken belül kell biztosítani. Amennyiben az épületek közötti kialakult távolság vagy a terepviszonyok a telekre való behajtást nem teszik lehetővé az épület akkor is átépíthető, de a hegy utcában telekcsoportonként legfeljebb 2db, nem telekcsoport esetében telkenként 1db gépkocsi elhelyezését megkövetelő funkcióval.

### Az R-1 jelű örökségvédelmi falusias lakóterület és építési övezetei

#### 11.§.

- (1) Az **LF-H1** jelű építési övezet a Hegy utca felső szakaszán elhelyezkedő, örökségvédelmi szempontból legjelentősebb területeire terjed ki.
  - a) Az örökségnek az övezetre jellemző védendő **településképi összetevőit** és az eltérési lehetőségeket az alábbi táblázat tartalmazza:

örökségi elem leírása		eltérési lehetőség		
utcai homlokzat		egyszerűen védett épület felújításnál, átépítésnél	foghíjbeépítésnél	
	- oromfalas, kéttengelyes vagy egybekeretezett kétablakos utcai homlokzat cseréppel fedett tagozatos esővető osztópárkánnyal	- azonos kontúrban történő építésnél az eredeti állapot helyreállítása kötelező	- illeszkedés, hasonulás kötelező	
	- hatosztatú, egyenes záródású ablakok fa zsalugáterrel vagy fém spalettával, zöldre vagy barnára mázolvá	- az utcai egység tetőtere lakásbővítés céljára általában bevonható térdfal építése nélkül, de az oromfalra tetőablak nem nyitható. Kivételt képeznek ez alól azok az épületek, amelyeknél az utcahomlokzatok szabályozása tetőablakot ábrázol		
	- fehérre festett simított vakolat festett cement lábazzal			
		- az épületszélesség a szabályozási terven jelölt helyeken a szomszédos egység szélességéig vagy legfeljebb 6,0m-ig növelhető	- hasonulás kötelező	
		- utcára nyíló garázst csak a szabályozási terven jelölt helyeken lehet kialakítani	- utcára nyíló garázst csak a szabályozási terven jelölt helyeken lehet kialakítani	
	- az udvar fölé asszimmetrikusan túlnyúló ereszt fűrészelt mintázatú mázolt deszka lezárással	- az elbontott fűrészelt díszeket az új épületen is alkalmazni kell	- az elem igény szerint alkalmazható	
	- gyakori a vakolatkeretezés	- az elbontott vakolat díszeket vissza kell állítani	- az elem igény szerint alkalmazható	
udvari homlokzat	- az egymás mögötti funkcionális egységeket a tető héjazaton túlnyúló macskalépcsős kiképzésű tűzfalakkal elválasztva lépcsőzetesen „ráültették” a hegyoldalra	- az eredeti állapot visszaépítése kötelező, kivéve azokat a szabályozási terven külön jelölt helyeket, ahol a tetőszerkezet a szerkezeti egység belső határvonalától számított legfeljebb 4,00 m hosszban a következő egység gerincmagasságáig megemelhető	- a lejtőre ültetés kötelező a szomszédos egységek magasságkülönbsége legfeljebb 1,00 m lehet	
udvari homlokzat	- egy szerkezeti egységen egy szénafeladó nyílást képeztek ki	- tetőtérbeépítésnél szerkezeti egységenként egy szénafeladó szerűen kiképzett ablak alkalmazható, ezen felül csak síkban fekvő tetőablak nyitható	- tetőtérbeépítésnél szerkezeti egységenként egy szénafeladó szerűen kiképzett ablak alkalmazható, ezen felül csak síkban fekvő tetőablak nyitható	
		- a falsíkon lévő nyílásrend a belső kialakításnak megfelelően változtatható a nyílásméretnek azonban nem.	- a nyílások mérete és kialakítása a hagyományoshoz hasonló kell legyen	
	- a bejárati ajtók egyenes vagy szegmens íves záródásúak, gyakran csonkagáddal fedettek	- az elbontott csonkagádor visszaépítendő	- az elem igény szerint alkalmazható	
	- a tetőhéjazat piros égetett cserép	eltérési lehetőség nincs	eltérési lehetőség nincs	

környezetalakítás	- az udvar burkolata lélegző terméskő a szomszédal határos oldalán kikent csapadékvíz elvezető vályúval	eltérési lehetőség nincs	eltérési lehetőség nincs
	- az előkertekben és a járdaszegélyeknél egy nyári vagy évelő virágágyások vannak	eltérési lehetőség nincs	eltérési lehetőség nincs
	- kerítés eredetileg nem volt, az utóbbi időben kerítettek	- az utcai kerítést a szabályozási vonalon kell megépíteni, anyaga fa, hézagos lécs, apácarács vagy sövény, magassága legfeljebb 1,20m lehet.	- az utcai kerítést a szabályozási vonalon kell megépíteni, anyaga fa, hézagos lécs, apácarács vagy sövény, magassága legfeljebb 1,20m lehet.
telekhasználat, állattartás	- az udvar lejtős kialakítású	- a nagy földmunkával járó, teraszos kiképzés nem engedhető meg	- a nagy földmunkával járó, teraszos kiképzés nem engedhető meg
	- az udvarnak utcaudvar szerepe van	- a telekterületek használati módját a tulajdonviszonyoktól függetlenül meg kell őrizni	- hasonló telekhasználatot kell kialakítani
	- az udvar végéből veteményes és gyümölcsöskert nyílik	- a veteményeskertet fenn kell tartani	- a veteményeskertet fenn kell tartani
	- nagyállat tartásra szolgáló istállót nem építettek	- nagyállat tartásra szolgáló istálló nem építhető, kivéve a meglévő loistállót	eltérési lehetőség nincs

b) Az övezetben lévő különböző szintű helyi védelem alatt álló épületekkel kapcsolatos előírásokat e rendelet 8.§. tartalmazza.

c) A településképhez nem illeszkedő, a szabályozási terven külön jellel jelölt épületek nagyfelújítása esetén e rendelet 9.§.-ban foglaltak szerint kell eljárni.

d) Az örökség övezetre jellemző településszerkezeti összetevői:

	Az örökségi elem leírása	Eltérési lehetőségek
telekszerkezet	- a telekcsoporthoz egy utcára felfűzött fésűs elrendezésűek	- telekmegosztás csak az eredeti állapot visszaállítása érdekében történhet, vagy ha a szabályozási terv előírja
	- egy telekcsoporthoz tekintendők az épületegységek elhelyezkedésére szolgáló egymás mögötti telkek, az ezek megközelítését biztosító közös (utca) udvar és a mindezek mélységében csatlakozó egy – három kertművelésű telek	- a közterület – magánterület határát a Szabályozási Terv szerint kell rendezni - két szomszédos telekcsoporthoz belüli telekösszevonás, vagy kismértékű telekhatár kiigazítás építési szándékhoz kapcsolódóan, elvi építési engedély alapján engedélyezhető - az önálló helyrajzi számú kertművelésű területek használati módját és telekalakulatait fenn kell tartani, illetve területükből építés és udvar céljára csak a szabályozási terven ábrázolt helyen és mértékben lehet igénybe venni
beépítési mód	- beépítési mód oldalhatáron álló, néhol kétoldalas beépítéssel	- az övezetben épületek bővítése, toldása, új épület építése csak a Szabályozási Terven jelölt építési helyen belül, az építési vonalon történhet. Ahol a szabályozási terv építési helyet nem jelöl, ott az építés csak a meglévő épületek kontúrján belül lehetséges
	- a használati egységek egymás mögé építve magassági értelemben tagolt hosszúházat alkotnak	eltérési lehetőség nincs
	- előkert általában nincs, vagy mélysége csekély, sok esetben a közterületből alakítanak ki virágoskertet	- az épületek homlokzati síkját az elbontott épület homlokvonalára vagy ahol a szabályozási terv építési vonalat jelöl, ott arra kell helyezni

- e) A kertművelésű telekrészen épület nem, csak az e rendeletben meghatározott melléképítmények létesíthetők.
  - f) Telek belsejében az ellenkező oldalon álló gazdasági épületek (amennyiben a terepviszonyok a megközelítést lehetővé teszik) gépkocsitárolás céljára felhasználhatók. Gépkocsi tárolására szolgáló új épületek csak a szabályozási terven jelölt helyen építhetők.
  - g) Szükség esetén támfal létesíthető, amelyet kőből kell megépíteni.
  - h) Az előző táblázatok előírásait az SZ.4. és SZ.5. rajzszámú utcahomlokzat-szabályozási tervvel együtt kell alkalmazni.
  - i) A közös telekhatártól számított 3,0m-en belüli valamint a közös telekhatáron vagy csurgótávolságon álló homlokzatok és a hozzátartozó tetőfelület kialakításánál a 36.§. (3), (4) és 32.§. (7) pontokban foglaltakat is figyelembe kell venni.
- (2) Az **LF-H2** jelű építési övezet a Daágh utca örökségvédelmi szempontból legjelentősebb területeire terjed ki, valamint ide tartozik a Hegy u. – Gyógy utca kanyarjának hegy felőli része is, kivéve a 463. sz. telek megosztással leválasztott részén lévő nagypajtás épületegyüttest.
- a) Az örökségnek az övezetre jellemző védendő településképi összetevőit és az eltérési lehetőségeket az alábbi táblázat tartalmazza:

örökségi elem leírása		eltérési lehetőség	
		egyszerűen védett épület felújításnál, átépítésnél	foghijbeépítésnél
utcai homlokzat	oromfalas, kéttengelyes vagy egybekeretezett kétablakos utcai homlokzat cseréppel fedett tagozatos esővető osztópárkánnyal	- azonos kontúrban történő építésnél az eredeti állapot helyreállítása kötelező - az utcai egység tetőtere lakásbővítés céljára általában bevonható térdfal építése nélkül, de az oromfalra tetőablak nem nyitható. Kivételt képeznek ez alól azok az épületek, amelyeknél az utcahomlokzatok szabályozása tetőablakot ábrázol	illeszkedés, hasonulás kötelező
	hatosztatú, egyenes záródású ablakok fa zsalugáterrel vagy fém spalettával, zöldre vagy barnára mázolja	- az épületszélesség a szabályozási terven jelölt helyeken a szomszédos egység szélességéig vagy legfeljebb 6,0m-ig növelhető	- hasonulás kötelező
	fehérre festett simított vakolat festett cement lábazattal	utcára nyíló garázst nem lehet kialakítani	- utcára nyíló garázst nem lehet kialakítani
	- az udvar fölé asszimmetrikusan túlnyúló ereszes fűrészelt mintázatú mázolt deszka lezárással	- az elbontott fűrészelt díszeket az új épületen is alkalmazni kell	- az elem igény szerint alkalmazható
	- gyakori a vakolatkeretezés	- az elbontott vakolat díszeket vissza kell állítani	- az elem igény szerint alkalmazható
	- az egymás mögötti funkcionális egységeket a tető héjazaton túlnyúló macskalépcsős kiképzésű tűzfalakkal választják el	- az eredeti állapot visszaépítése kötelező, kivéve azokat a szabályozási terven külön jelölt helyeket, ahol a tetőszerkezet megemlíthető	- a szomszédos egységek magasságkülönbsége legfeljebb 1,00 m lehet
udvari homlokzat			

udvari homlokzat	- egy szerkezeti egységen egy szénafeladó nyílást képeztek ki	- tetőtérbeépítésnél szerkezeti egységenként egy szénafeladó szerűen kiképzett ablak alkalmazható, ezen felül csak síkban fekvő tetőablak nyitható	- tetőtérbeépítésnél szerkezeti egységenként egy szénafeladó szerűen kiképzett ablak alkalmazható, ezen felül csak síkban fekvő tetőablak nyitható
		- a falsíkon lévő nyílásrend a belső kialakításnak megfelelően változtatható a nyílásméretetek azonban nem	- a nyílások mérete és kialakítása a hagyományoshoz hasonló kell legyen
	- a bejárati ajtók egyenesen vagy szegmens íves záródásának gyakran csonkagáddal fedettek	- az elbontott csonkagáddal visszaépítendő	- az elem igény szerint alkalmazható
	- a tetőhéjazat piros égetett cserép	eltérési lehetőség nincs	eltérési lehetőség nincs
Környezetalkotás	- az udvar burkolata lélegző terméskő	eltérési lehetőség nincs	eltérési lehetőség nincs
	- az előkertekben és a járdaszegélyeknél egy nyári vagy évelő virágágyások vannak	eltérési lehetőség nincs	eltérési lehetőség nincs
	- kerítés eredetileg nem volt, az utóbbi időkben kerítettek	- az utcai kerítést a szabályozási vonalon kell megépíteni, anyaga fa, hézagos lécs, sövény, vagy tömör falazat, magassága legfeljebb 1.20m lehet.	- az utcai kerítést a szabályozási vonalon kell megépíteni, anyaga fa, hézagos lécs, sövény, vagy tömör falazat, magassága legfeljebb 1.20m lehet
	- A Hegy u. – Gyógy utca kanyarban az udvar lejtős kialakítású	- a nagy földmunkával járó, teraszos kiképzés nem engedhető meg	- a nagy földmunkával járó, teraszos kiképzés nem engedhető meg
telekhasználat, állattartás	- az udvar végéből veteményes és gyümölcsöskert nyílik	- a veteményeskertet fenn kell tartani	- a veteményeskertet fenn kell tartani
	- nagyállat tartásra szolgáló istállót nem építettek	- nagyállat tartásra szolgáló istálló nem építhető	eltérési lehetőség nincs

- b) Az előző táblázatba foglalt előírásokat az Sz.7. és Sz.8. rajzszámú utcahomlokzat szabályozással együtt kell alkalmazni.
- c) A közös telekhatártól számított 30,0m-en belüli valamint a közös telekhatáron, vagy csurgótávolságon álló homlokzatok és a hozzátartozó tetőfelület kialakításánál a 36.§. (3, 4) és 32.§. (7) pontokban foglaltakat is figyelembe kell venni.
- d) Az övezetben lévő különböző szintű helyi egyedi védelem alatt álló épületekkel kapcsolatos előírásokat e rendelet 8.§. tartalmazza.
- e) A településképhez nem illeszkedő, a szabályozási terven külön jellel jelölt épületek nagyfelújítása esetén e rendelet 5.§.-ban foglaltak szerint kell eljárni.
- f) Az örökségnek az övezetre jellemző védendő településszerkezeti összetevőit az alábbi táblázat tartalmazza.

	Az örökségi elem leírása	Eltérési lehetőségek
telekszerkezet	- a telkek utcára felfűzött, sugarasan szétnyíló elrendezésűek	- a telekhatár kiigazítása, módosítása, telekösszevonás vagy megosztás csak a Szabályozási Terven jelölt helyeken lehetséges - a közterület- magánterület határát a Szabályozási Terv szerint kell rendezni
beépítési mód	- beépítési mód oldalhatáron álló, néhol kétoldalas beépítéssel	- az épületek bővítése, toldása, új épület építése csak a Szabályozási Terven jelölt helyen belül végezhető
	- az egyes használati egységek egymás mögött megépítve tagolt hosszúházat alkotnak	ahol a Szabályozási Terv építési helyet nem jelöl, ott az építés csak a meglévő épület kontúrján belül lehetséges az épületek utcai homlokzati síkját az elbontott épület homlokvonalára, vagy ahol a szabályozási terv építési vonalat jelöl, ott arra kell helyezni.
	- a szomszédos egységekhez alacsonyabb nyaktaggal kapcsolható nagyméretű pajták előfordulnak	
	- előkert általában nincs, vagy mélysége csekély, sok esetben a közterületből alakítanak ki virágoskertet	

(3) Az **LF-H3** jelű építési övezet a Gyógy utca felső szakaszának északi oldalán fekvő telkekre terjed ki.

a) Az örökségnek az övezetre jellemző védendő településképi összetevőit és az eltérési lehetőségeket az alábbi táblázat tartalmazza:

	örökségi elem leírása	eltérési lehetőség	
		egyszerűen védett épület felújításnál, átépítésnél	foghíjbeépítésnél
Homlokzatok	- utcával párhuzamos gerincű oldalhomlokzatra oromfalas, kéttengelyes cseréppel fedett tagozatos esővető osztópárkánnyal - hatosztatú, egyenes záródású ablakok fa zsalugáterrel vagy fém spalettával, zöldre vagy barnára mázolván - fehérre festett simított vakolat festett cement lábazzal	- azonos kontúrban történő építésnél az eredeti állapothoz hasonló homlokzati megjelenést kell visszaépíteni - a tetőtér lakásbővítés céljára általában bevonható	- illeszkedés, hasonulás kötelező
		- utcára nyíló garázst, illetve önálló gépkocsitárolót csak a Szabályozási Terven jelölt helyen lehet létesíteni	- utcára nyíló garázst nem lehet kialakítani
	- az egymás mögötti funkcionális egységeket a tető héjazaton túlnyúló macskalépcsős kiképzésű tűzfalakkal választották el	- hosszú ház esetében az épületet tűzfalakkal és magasságkülönbséggel tagolni kell	- hosszú ház esetében az épületet tűzfalakkal és magasságkülönbséggel tagolni kell
		- tetőtér beépítésnél szerkezeti egységként egy az eredeti szénafeladóhoz hasonlóan kiképzett és szükség szerinti síkban fekvő ablak nyitható	- tetőtér beépítésnél szerkezeti egységként egy az eredeti szénafeladóhoz hasonlóan kiképzett és szükség szerinti síkban fekvő ablak nyitható
		- a falsíkon a nyílások mérete és kialakítása a hagyományoshoz hasonló kell legyen	- a falsíkon a nyílások mérete és kialakítása a hagyományoshoz hasonló kell legyen

	- a bejárati ajtók, egyenes vagy szegmens íves záródásúak	- a hagyományos nyílászárók és díszítő elemek igény szerint alkalmazhatók	- a hagyományos nyílászárók és díszítő elemek igény szerint alkalmazhatók
	- a tetőhéjazat piros égetett cserép	eltérési lehetőség nincs	eltérési lehetőség nincs
környezetalkítás		- az utcai kerítést a szabályozási vonalon kell elhelyezni, anyaga sövény, magassága legfeljebb 1,20m lehet	- az utcai kerítésvonalat a szabályozási terv ábrázolja anyaga fa, hézagos lécs, sövény, magassága legfeljebb 1,20m lehet
	- az épület elhelyezéséhez egy nagyméretű teraszt alakítottak ki	- a teraszos kiképzés megengedhető, egy nagyméretű terasz kialakítása lehetséges, de az út és az épület közötti angolakna-szerű megoldás nem engedhető meg	- a teraszos kiképzés megengedhető, egy nagyméretű terasz kialakítása lehetséges, de az út és az épület közötti angolakna-szerű megoldás nem engedhető meg
telekhasználat, állattartás	- az udvar végéből veteményes és gyümölcsös kert nyílik	- a kertművelésű telekrészt fenn kell tartani	- a kertművelésű telekrészt fenn kell tartani
	- nagyállat tartásra szolgáló istállót nem építettek	eltérési lehetőség nincs	eltérési lehetőség nincs

b) E rendelet előírásait az Gyógy utca SZ.6. rajzszámú Utcahomlokzat szabályozási tervvel együtt kell alkalmazni.

c) A közös telekhatártól számított 30,0m-en belüli valamint a közös telekhatáron vagy csurgótávolságon álló homlokzatok és a hozzátartozó tetőfelület kialakításánál a 36.§. (3, 4) és 32.§. (7) pontokban foglaltakat is figyelembe kell venni.

(4) Az **LF-H4** jelű övezet nagyrészt átépített, de található területén örökségi elemeket hordozó, egyedileg nem védett épületek is. Az építéseket az alábbi szabályok szerint lehet engedélyezni:

a) Jelentősebb telekalkítás csak a szabályozási terven jelölt helyen hajtható végre. Az övezet területén telekhatár kiigazítás engedélyezhető a telek szélességi méretét illetően legfeljebb 3,0 m-ig, mélységében legfeljebb 15,0 m-ig.<sup>1</sup>

b) A telkeken a kialakult, vagy üres telken építési hellyel meghatározott beépítési mód szerint kell az épületeket elhelyezni.

c) Beépítetlen telken az épületek a kijelölt építési helyen belül építhetők. Ahol a szabályozási terv építési vonalat is jelöl, ott az épület vagy bővítése külső síkjával arra kell illeszkedjen.

d) Az építési hellyel nem rendelkező telkek legnagyobb beépítettsége 25%, de nagyméretű telkeknél legfeljebb bruttó 250m<sup>2</sup> lehet.

<sup>1</sup> Módosította a 4/2010. (VI. 18.) rendelet 1.§. (1) bek. Hatályos: 2010. június 18.

- e) A belterületi kertként lehatárolt telkek, telekrészek nem építhetők be.
- f) Az épületek tetőtere beépíthető, legfeljebb 1.0m magas térdfal alkalmazásával. Új épület építésénél, átépítésnél a megengedhető legnagyobb homlokzatmagasság 4.50m.  
Külön szabályozás alá esnek a hagyományos utcaképbe nehezen illeszthető épületek, amelyekre e rendelet 9.§.-ban foglaltak vonatkoznak.
- g) Az épületeket az építési helyeken belül ábrázolt nyeregterével kell lefedni.
- h) A tetőhéjazat anyaga égetett cserép lehet. Szerkezeti egységenként egy darab, a szénabedobók mintájára kiképzett tetőablak alkalmazható, az előírt bevilágításhoz szükséges többi tetőablak síkban fekvő kell legyen.
- i) Az épületek arányai, homlokzati megjelenése a helyi településképi védelem 7.§.(2) pontjában foglaltaknak kell megfeleljen.
- j) Az utcai kerítéseket a szabályozási vonalon kell elhelyezni. Anyaguk: fa, hézagos lécz, apácarács vagy élősövény. Magassága legfeljebb 1.20m lehet.
- k) Az építmények működéséhez szükséges előírt számú gépkocsi elhelyezési lehetőségét telken belül kell biztosítani. Önálló garázs csak a szabályozási terven külön erre a célra megjelölt helyen építhető.
- (5) Az **LF-H5** jelű építési övezet a Daágh utca és Patak utca környéki nagypajtás – nyaktagos épületekre terjed ki. Az övezetben a következő feltételekkel lehet építkezni:
- a) A meglévő vagy kiegészítendő épületcsoportok beépítési módját, elrendezését megváltoztatni nem lehet.
- b) Építeni csak a Szabályozási Terven jelölt építési helyen belül lehet. Ahol a terv építési helyet nem jelöl, ott csak a meglévő épület kontúrján belül lehet építési tevékenységet folytatni.
- c) A Daágh utca teresedésére néző, a 463 hrsz. telken álló nagypajtás gazdasági épületcsoport funkciója megváltoztatható. Átalakításakor tömegének változatlanul hagyása mellett udvari homlokzata belső elrendezésnek megfelelően átrendezhető. A térre néző ablaktalan falfelületek a településképvédelem illeszkedési szempontjait figyelembe véve „homlokzatosíthatók”.
- d) A Patak u. 51. sz. (479 hrsz.) épület pajtájának funkciója megváltoztatható, homlokzatai a településképi követelményeknek megfelelően alakíthatóak át.
- A lakóépület utcai szárnyának traktusmélysége átépítés esetén legfeljebb 6,0m-ig növelhető, eredeti homlokzatai helyreállítandók.
- A pajtaépület tetőtere nem építhető be, a lakóépületé azonban igen. Tetőablak az utca felé nem nyitható, az udvar felé az egyéb helyeken található szénabedobókhoz hasonló kiképzésű tetőablak létesíthető.
- e) A 474 hrsz.-on álló pajtára ugyanazon előírások vonatkoznak, mint az 51. sz. alatt állóra.
- A csatlakozó épület a meglévő toldalék bontása után nyaktaggal kapcsolódik a pajtához.
- A megengedhető legnagyobb építménymagasság 4,5m.
- Az új épületek a településképi követelményeknek megfelelően tervezendők és építendők meg.  
Tetőtere ugyanolyan követelmények megtartása mellett építhető be, mint az 51. sz. lakóépületé.
- f) A szükséges számú gépkocsiparkolót telken belül kell biztosítani.
- (6) Az **LF-H6** jelű építési övezet az evangélikus templom (475 hrsz.) és az ugyanezen telken álló parókiára és melléképületre terjed ki.
- a) A telket megosztani nem lehet.
- b) A templom országos műemléki védelem alatt áll. Vele kapcsolatos mindennemű építési tevékenység a Kulturális Örökségvédelmi Hivatallal egyeztetve, az ő engedélye alapján végezhető.
- c) A parókia és gazdasági épülete eredeti formájában megtartandó.
- (7) Az **LF-H7** jelű építési övezet a 480 hrsz. telekre és a rajta álló volt iskolaépületre vonatkozik. Az övezetben az építés feltételei az alábbiak:
- a) A telek nem osztható meg.
- b) A beépítettség tovább nem növelhető.
- c) Az épület tetőtere beépíthető a változatlanul maradó hajlásszögű tetőszerkezet legfeljebb 1,00m magas térdfalra emelésével. A tetőteret bevilágító ablakok az utcai homlokzatokon a térdfalban díszes párkány és az eresz között nyithatók. Az udvari homlokzat hagyományos anyagok és szerkezetek alkalmazásával a belső elrendezésnek megfelelően átalakítható, a tetőfelületen ablakok nyithatók.
- d) A gépkocsiparkolást a 478 sz. teleknek a Szabályozási Terven jelölt, idecsatolt részén kell megoldani.
- (8) Az **LF-H8** jelű építési övezet az Ágfalvi panzió 456 hrsz. és a volt laktanya 439 hrsz. területére vonatkozik.
- e) A panzió telkének beépítettsége nem növelhető. Az épület jelenlegi állapotában megtartható. Átalakítása esetén a nagyméretű eresz kiülése csökkentendő.
- f) A volt laktanya telkén a bontásra kijelölt épületek helyén új nem építhető. Az épület magassága nem növelhető.
- g) Tetőtérbeépítés esetén nagyrészt tetősíkból fekvő és néhány szénabedobókhoz hasonló kiképzésű tetőablak nyitható a tetőfelületen.
- h) A működéshez szükséges számú gépkocsiparkoló telken belül helyezendő el.
- (9) Az **LF-H3D** jelű építési övezet a Dózsa György utca 79 hrsz.-ra terjed ki. Az övezet területén építmény az alábbi előírások felhasználásával építhető:



- a) beépítési mód: szabadonálló.
- b) az építendő új épület utcai homlokvonalát a lebontott épületével megegyezően kell elhelyezni.
- c) a megengedett legnagyobb beépítettség 25 %
- d) terepszint alatti beépítettség legnagyobb mértéke 25 %
- e) a telek területének 50 %-át zöldfelületként kell fenntartani
- f) az építményeket 40-45 fok közötti hajlásszögű magasetővel kell lefedni, lapostetős épület nem építhető
- g) Az építménymagasság, a homlokzatképzéshez alkalmazott anyagok a szomszédos épületekhez kell illeszkedjenek.<sup>2</sup>

#### Az R-1 örökségvédelmi terület közterületeinek szabályozása

##### 12.§.

- (1) A gépjármű-, és gyalogosforgalom céljára szolgáló felületek, azok vízvezetése, valamint a közművek helyszükségletén túl fennmaradó közterület, amely a védett településkép részeként az építészeti örökség közvetlen környezetét képezi, minden részletében gondozottan és csak a szabályozási terven jelölt célra lehet felhasználni.
- (2) Az általános jellegű, gépjárművek közlekedésére szolgáló felületeket és azok tartozékait a közlekedési hatóság előírásai szerint kell megépíteni.
- (3) A vegyesforgalmú utcák faltól – falig burkolatát természetes kő anyagból kell kialakítani. Ugyanúgy oldandó meg a szabályozási terven külön jellel jelölt kiemelt hangsúllyal rendelkező gyalogos útvonalak és kis terek felülete is.
- (4) A szabályozási terven körülhatárolt területeken zöldfelületet kell létesíteni, amelyen belül megkülönböztetünk
  - gyeper v. talajtakaró borítású
  - többszintes ligetes kiültetésű, intenzív fenntartású
  - többszintes ligetes kiültetésű extenzív fenntartású zöldfelületet
- (5) Az egyes épületek homlokzata előtti közterületen a hagyományosan kialakult falusias utcai virágágyakat fenn kell tartani, ahol a szabályozási terv jelöli, ott újakat kell létrehozni.
- (6) A közterületi támfalakat terméskőből kell megépíteni.
- (7) A közterületeken elhelyezett pihenőpadokat fából kell készíteni.

<sup>2</sup> Kiegészítette a 4/2010. (VI. 18.) rendelet 1.§. (2) bek. Hatályos: 2010. június 18.

- (8) Közterületre csak önkormányzati hirdetések elhelyezésére szolgáló, valamint idegenforgalmi tájékoztató táblák telepíthetők, egyéb reklámhordozó építmények, pavilonok nem. Az elhelyezésre építési engedély benyújtása kötelező.

#### R2 jelű örökségvédelmi terület építési övezetei

##### 13.§.

- (1) Az R-2 jelű építési övezet a községközpont örökségvédelmi szempontból jelentős területére terjed ki.
- (2) Az övezet helyi településképi és településszerkezeti területi védelem alatt áll, emiatt az építési engedélyezési eljárásokban a 7.§. előírásait is alkalmazni kell.
- (3) Az övezetben jelentős számban előfordulnak szigorú és egyszerű helyi egyedi védelem alatt álló építmények is. A szigorú védelem alatt álló építmények listáját e rendelet 1.sz. melléklete, az egyszerű védelem alatt állókat e rendelet 2. sz. melléklete tartalmazza.
- (4) Az egyedileg védett épületeken végezhető építési munkákkal kapcsolatosan a 8.§. rendelkezik.
- (5) ...<sup>3</sup>
- (5) Beépítési mód:
  - a) A telkeken a kialakult, vagy üres telken építési hellyel meghatározott beépítési mód szerint kell az épületeket elhelyezni.
  - b) Beépítetlen telken az épületek a kijelölt építési helyen belül építhetők. Ahol a szabályozási terv építési vonalat is jelöl, ott az épület vagy bővítménye külső síkjával arra kell illeszkedjen.
  - c) Az építési hellyel nem rendelkező telkek legnagyobb beépítettsége 30%, de nagyméretű telkeknél legfeljebb bruttó 500m<sup>2</sup> lehet.
  - d) A belterületi kertként lehatárolt telkek, telekrészek nem építhetők be.
- (6) A nem védett épületek építménymagassága:
 

Az épületek tetőtere beépíthető, legfeljebb 1.0m magas térdfal alkalmazásával. Új épület építésénél, átépítésnél a megengedhető legnagyobb homlokzatmagasság 5.50m.
- (7) Az épületek fedésére vonatkozó előírások:
  - a) Az épületeket az Szabályozási Terven ábrázolt nyeregtetővel kell lefedni.
  - b) A tetőhéjzat anyaga égetett cserép lehet. Szerkezeti egységenként egy darab, a szénabedobók mintájára kiképzett tetőablak alkalmazható, az előírt bevilágításhoz szükséges többi tetőablak síkban fekvő kell legyen.
- (8) Kerítés építésének szabályai:

<sup>3</sup> Hatályon kívül helyezte a 4/2010. (VI. 18.) rendelet 2.§.-a. Hatályos 2010. június 18.

- a) Az utcai kerítéseket a szabályozási vonalon kell elhelyezni.
- b) A Szabályozási terven jelölt védett kerítéseket eredeti megjelenésükben és anyaghasználatukban kell megőrizni.
- c) Egyéb esetekben a kerítés anyaga tömör falazott, vakolt, cseréppel fedett vagy tömör függőleges lécz lehet legfeljebb 1,20m magassággal.
- (9) Gépkocsihelyezés:
- a) Az építmények működéséhez szükséges előírt számú gépkocsi elhelyezési lehetőségét telken belül kell biztosítani. Kivételt képeznek azok a telkek, ahol a védett épület elhelyezkedése a telekre való behajtást nem teszi lehetővé, ebben az esetben a közterületi parkolás megengedett.
- b) Utcai homlokzaton garázs nem nyitható.
- c) 12m-nél szélesebb új zártorú beépítésnél kapuáthajtó létesítendő.
- d) Az építési övezet telkeinek azon részén, amelyek a Szabályozási Terven egyedi jellel megkülönböztetett nyilvántartott régészeti területtel érintettek e rendelet 34.§. (1).b. pontja szerint kell eljárni.

#### A kialakult és tervezett falusias lakóterület általános előírásai

#### 14.§.

- (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 falusias lakóterület övezeteiben telkenként elhelyezhető:
- e) 1db legfeljebb kétlakásos lakóépület,
- f) önállóan, vagy az egyik lakás helyén kialakított, az alapfokú ellátást szolgáló kereskedelmi, vendéglátó létesítmény,
- g) a lakókörnyezet zajjal, rezgéssel, porral és légszennyező anyaggal nem zavaró, egy lakóteleknyi területet igénylő kézműipari és szolgáltató épület,
- h) lakó, kereskedelmi, vendéglátó funkciót kiegészítő gépjármű és egyéb tároló,
- i) állattartó épület.
- (3) A lakóterület övezeteiben önállóan pince nem építhető, az épületekben a magas talajvíz miatt pinceszinti helyiség nem alakítható ki.
- (4) A telkeken az /2/.d.,e. pontban felsorolt épületek csak lakó-, kereskedelmi, vendéglátó épület megléte, vagy egyidejű építése esetén építhetők.

- (5) Az /2/.c. pontban felsorolt építmények önállóan (lakóház építése nélkül) csak azokon a telkeken építhetők, amelyek gyűjtőutak mentén helyezkednek el. A lakóövezet egyéb tömbjeiben kisipari, kisüzemi létesítmény csak lakóépület megléte, vagy egyidejű építése esetén építhető, alakítható ki.
- (6) A falusias lakóterületet teljes közművel kell ellátni.
- (7) A falusias lakóterületen megengedhető legnagyobb szintterület sűrűség 0,4.
- (8) A létesítmények működéséhez szükséges előírt számú gépkocsiparkolót telken belül kell elhelyezni.
- (9) A zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 50% lehet.

#### Kialakult falusias lakóterület építési övezetei

#### 15.§.

- (1) Az 

Lf	Z	30
K1	5,0	K

 jelű kialakult építési övezet előírásai:

a) Telekalakítás:

- Az övezet területén telekmegosztás nem, telekösszevonás is csak abban az esetben hajtható végre, ha a létrejövő új telek szélessége a kialakult méretrendtől nem tér el.
- ...<sup>4</sup>

b) Beépítési mód:

- Az építményeket zártorúan kell elhelyezni. A zártorú beépítést több ütemben is végre lehet hajtani. Hézagos beépítés esetén, amennyiben a szomszédos telekhatáron álló épület telekhatárra néző falában nyílás van, legalább 6,0m építmények közötti távolságot kell hagyni.
- Hátsókert irányú épületszárnyat a nyugati telekhatárra lehet építeni. A telekhatárra néző homlokzaton az utcai telekhatártól számított 12,0m mélységig nem alakítható ki nyílás.
- A hátsókert irányú épületszárny esetében az oldalkert minimális szélessége 4,0m lehet.

c) Elő-, oldal- és hátsókert mérete:

- Az előkert méretét az adott utcaszakaszon kialakult viszonyoknak megfelelően az építési hatóság állapítja meg.
- A telek mélységében az utcavonaltól számított 60m-ig lehet építeni, azon túli terület hátsókertnek számít. Rövid telek esetében a hátsó telekhatárról 6,0m távolságot kell tartani.
- A Baracsi utcára nyíló telkeknél a vasút védőtávolságára is figyelemmel kell lenni.

d) Beépítettség mértéke:

- A megengedhető legnagyobb beépítettség 30% lehet.

e) Építménymagasság:

- Az építménymagasság legfeljebb 5,0m lehet.

<sup>4</sup> Hatályon kívül helyezte a 8/2008. (VIII. 29.) rendelet 1.§.-a. Hatályos: 2008. augusztus 29.

- f) A helyi sajátosságok megőrzése érdekében az építendő épületek építészeti karakterének jellemzői:
- A helyi védelem alá helyezett épületekre e rendelet 7.§. előírásai vonatkoznak.
  - Az egyéb épületeket hagyományos épületszerkezetek alkalmazásával, utcával párhuzamos gerincű 40-45°-os hajlásszögű egyszerű nyeregtetővel kell megépíteni,
  - A tetőhéjazat piros, bordó vagy barna cserép, betoncserép vagy pala lehet,
  - Az utcai homlokzatok nyílásrendje igazodjék a történelmileg kialakult homlokzati arányokhoz,
  - Az udvari szárnyak tetőgerince nem lehet magasabb az utcai épület tetőgerincénél,
  - Az élénk, hivalkodó színű és anyagú felületek alkalmazása kerülendő.
- g) Gépkocsi elhelyezés
- Ha az övezetben az épület homlokzati kialakítása jelenleg nem teszi lehetővé a gépjárművek telekre történő behajtását, az OTÉK szerint előírt gépkocsi-igényt nem kell a telken belül elhelyezni. Telken kívül azonban, legfeljebb 1 gépkocsi helyezhető el, a funkciókat e követelményhez kell igazítani.
  - Az utcafront átépítése esetén, amennyiben a telek szélessége eléri a 9,0 m-t, kapuáthajtó kialakítása kötelező. (Ebben az esetben a gépkocsi-igény kielégítésnek a telken belül kell megtörténnie.)
  - A telkeken maximum egy kapuáthajtó, vagy személygépkocsi-tároló kapuja alakítható ki.

(2) Az 

Lf	O	30
K2	5,0	K

 jelű építési övezet előírásai:

a) Telekalakítás

Az övezet területén telekhatár kiigazítás engedélyezhető a telek szélességi méretét illetően legfeljebb 3,0 m-ig, mélységében legfeljebb 15,0 m-ig. Új telek kialakítása esetén a telekterület legalább 800 m<sup>2</sup>, a telek szélessége min. 16,0 m legyen.<sup>5</sup>

b) Beépítési mód:

A beépítési mód oldalhatáron álló, kivéve a saroktelkeket, ahol az építmények szabadonállóan is elhelyezhetők.

A meglévő szabadonálló beépítések megtarthatók az előírt telepítési távolságok figyelembe vétele mellett.

c) Az újraépítés szabályai:

- A 10,0m-nél keskenyebb telkeken meglévő épületek a beépítettség és a szintterület növelése nélkül felújíthatók, de nem építhetők újra.
- 10,0-12,5m széles telkeken oromfalas hosszúház építhető legfeljebb 8,0m homlokzatszélességgel.
- A 12,0m-nél szélesebb telkeken az utcai homlokzat megengedett legnagyobb szélessége 15,0 m, párkány kiülése a közterület és a szomszéd felé legfeljebb 60cm lehet.
- A gazdasági épület relatív gerincmagassága nem lehet nagyobb a lakóépületnél.

d) Elő-, oldal- és hátsókert mérete:

- Az előkert méretét az utcaszakaszon kialakulnak megfelelően az építési hatóság állapítja meg.
- Új beépítéseknél és újraépítéseknél az oldalkert legkisebb mérete:  
4,0m telekszélességig a megengedett legnagyobb építménymagasság, azon felül 6,0m lehet.
- A hátsókert legkisebb mérete 6,0m lehet, kivéve, ha a kialakult helyzet szerint a meglévő gazdasági épület a hátsó telekhatáron áll és a használat módjából adódó egyéb előírások nem zárják ki, eredeti kontúrjával és magassági paramétereivel újraépíthető.

e) Beépítettség mértéke:

A beépítettség legnagyobb mértéke 30%, de legfeljebb bruttó 400,0m<sup>2</sup>.

f) Építménymagasság:

Az építménymagasság legfeljebb 5,0 m lehet.

g) A helyi sajátosságok megőrzése érdekében az építendő épületek építészeti karakterének jellemzői:

- Az építendő épület tetőformája hosszúház építések oromfalas nyeregtető, hajlított ház esetében kontyolt vagy csonkakontyos nyeregtető. A tetőhéjazat hagyományos színű cserép lehet. A tetőtér beépítéséhez térdfal oromfalas tető esetén egyáltalán nem, kontyolt nyeregtetőnél csak az utcai oldalon nem alkalmazható. Hajlított ház utcai tetőfelületén csak síkban fekvő ablak helyezhető el, oromfalas nyeregtetőn a síkban fekvő ablakok mellett legfeljebb két, a szénabedobóknál helyben alkalmazott megoldással kiképzett tetőablak építhető. A tető hajlásszöge 40°-45° között tartandó.
- Az alkalmazott homlokzati szerkezetek hagyományos, vagy legalább a hagyományoshoz hasonló külső megjelenésű anyagokból készüljenek. Az élénk, hivalkodó színek alkalmazása kerülendő.

h) Gépkocsi elhelyezés

Az előírt számú gépkocsiparkolót telken belül kell elhelyezni.

(3) Az 

Lf
K3

 jelű kialakult építési övezet előírásai:

a) Telekalakítás:

- A 10m-nél keskenyebb telkek nem építhetők be. Az ilyen telken már meglévő épület nem építhető újra, csak az építménymagasság és a beépítettség növelése nélkül újítható fel.
- Telekalakításnál a létrejövő új telek legkisebb/legnagyobb szélessége 16,0/25,0m lehet.

b) Beépítési mód:

- A beépítési mód oldalhatáron álló. Az övezetben már meglévő egyéb beépítési módok, amennyiben az előírt telepítési távolság megengedi, megtarthatók.

c) Elő-, oldal- és hátsókert mérete:

<sup>5</sup> Módosította a 4/2010. (VI. 18.) rendelet 3.§. (1) bek. Hatályos: 2010. június 18.

- Az előkert méretét az adott utcaszakaszon kialakult állapotnak megfelelően az építési hatóság állapítja meg.
- Az oldalkert legkisebb mérete 14,0m telekszélességig a megengedett legnagyobb építménymagasság, azon felül 6,0m lehet.
- A hátsókert legkisebb mérete rövid telkek esetében 6,0m lehet. Hosszú telkek az utcavonaltól számított 60,0m-ig építhetők be. A vasútvonal mellett a vasút 50m-es védőtávolságát is figyelembe kell venni.

## d) Beépítettség mértéke:

- A beépítettség legnagyobb mértéke 30% lehet.

## e) Építménymagasság:


- A megengedhető legkisebb/legnagyobb építménymagasság 3,5/5,5m. a gazdasági épületek gerinc- és párkánymagassága nem haladhatja meg a lakóépületét.

## f) A helyi sajátosságok megőrzése érdekében az építendő épületek építészeti karakterének jellemzői:

- Az épületek tetőformája 40-50°-os hajlásszögű, kevés tetőfelépítménnyel ellátott kontyolt, vagy csonkakontyolt nyeregtető, a héjazat anyaga hagyományos színű cserép lehet.
- Az alkalmazott homlokzati szerkezetek hagyományos külső megjelenésű anyagokból készüljenek, az élénk, hivalkodó színű és anyagú felületek alkalmazása kerülendő.

## g) Gépkocsi elhelyezés

Az előírt számú gépkocsi elhelyezése telken belül oldandó meg.

(4) Az  jelű kialakult építési övezet előírásai:

## a) Telekalakítás:

- Az övezet területén telekmegosztás nem, telekhatár kiigazítás engedélyezhető a telek szélességi méretét illetően 3,0 m, mélységében 15,0 m.
- A Soproni utca és a Baracsi L. utca északi ága között fekvő telkek mélységükben megoszthatók. A kialakítható legkisebb telek területe 400 m<sup>2</sup> lehet.<sup>6</sup>

## b) Beépítési mód:

- A beépítési mód oldalhatáron álló, kivéve a sarok és a 20m-nél szélesebb telkeket, ahol szabadonálló beépítés is engedélyezhető.

## c) Elő-, oldal- és hátsókert mérete:

- Az előkert méretét a kialakult viszonyok és a telekadottságok függvényében az építési hatóság állapítja meg.
- Az oldalkert mérete a megengedett legnagyobb építménymagasság kell legyen. A hátsókert legkisebb mérete 6,0m lehet.

## d) Beépítettség mértéke:

- A beépítettség legnagyobb mértéke 30% lehet.

## e) Építménymagasság:


- A megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5m.
- A zöldfelület aránya legalább 50% kell legyen.

## f) A helyi sajátosságok megőrzése érdekében az építendő épületek építészeti karakterének jellemzői:

- Az épületek tetőformája 40-50°-os hajlásszögű, kevés tetőfelépítménnyel ellátott kontyolt, vagy csonkakontyolt nyeregtető, a héjazat anyaga hagyományos színű cserép lehet.
- Az alkalmazott homlokzati szerkezetek hagyományos külső megjelenésű anyagokból készüljenek, az élénk, hivalkodó színű és anyagú felületek alkalmazása kerülendő.

## g) Gépkocsi elhelyezés

Az előírt számú gépkocsi elhelyezése telken belül oldandó meg.

(5) Az  jelű kialakult építési övezet előírásai:

## a) Telekalakítás:

Az övezet területén telekmegosztás nem, telekhatár kiigazítás engedélyezhető a telek szélességi méretét illetően 3,0 m, mélységében 15,0 m. Új telek kialakítása esetén a telekterület 800 m<sup>2</sup>, a telek szélessége 16,0 m kell legyen.<sup>7</sup>

## b) Beépítési mód:

A beépítési mód oldalhatáron álló. A meglévő szabadonálló beépítések megtarthatók.

## c) Elő-, oldal- és hátsókert mérete:

- Az előkert méretét a kialakult viszonyok és a telekadottságok függvényében az építési hatóság állapítja meg.
- Az oldalkert legkisebb mérete új épület és újraépítés esetében 3,0m lehet. Az oldalkertre néző nyílásokra vonatkozóan az illetékes Katasztrófavédelmi Igazgatóságot minden esetben szakhatóságként az engedélyezési eljárásba be kell vonni.
- A hátsókert legkisebb mérete 10,0m lehet.

## d) Beépítettség mértéke:

A beépítettség legnagyobb mértéke 25% lehet.

## e) Építménymagasság:

- A megengedett legnagyobb építménymagasság 5,0m lehet. A tényleges magasság a lejtő felől mérve a 6,0m-t nem haladhatja meg.

## f) A helyi sajátosságok megőrzése érdekében az építendő épületek építészeti karakterének jellemzői:

- Az alkalmazott homlokzati szerkezetek hagyományos külső megjelenésű anyagokból készüljenek, az élénk, hivalkodó színű és anyagú felületek kerülendők.

<sup>6</sup> Módosította a 4/2010. (VI. 18.) rendelet 3.§. (2) bek. Hatályos: 2010. június 18.

<sup>7</sup> Módosította a 4/2010. (VI. 18.) rendelet 3.§. (3) bek. Hatályos: 2010. június 18.

## Falusias lakóterület tervezett építési övezetei

## 16.§.

## g) Gépkocsi elhelyezés

Az előírt számú gépkocsi telken belül helyezendő el. Garázs az utcára nyílóan támfalban vagy az épület alatt, amennyiben műszaki okokból ez nem lehetséges a telekvégeken helyezhetők el.

h) Az épületek, támfalak, nagyobb terepbevágások építéséhez a csúszásveszély miatt előzetes talajmechanikai szakvéleményt kell készíttetni.

(6) Az  $\text{Lf}_{K6}$  jelű kialakult építési övezet előírásai:

a) Telekalakítás:

- A beépíthető és a kialakítható telkek legkisebb szélessége 14,0m lehet.

b) Beépítési mód:

- Az építményeket oldalhatáron álló beépítési mód szerint kell elhelyezni, kivételt képeznek a saroktelkek és a 20m-nél szélesebb telkek, ahol az építmények szabadonállóan is elhelyezhetők.

c) Elő-, oldal- és hátsókeret mérete:

- Az előkert méretét az utcaszakaszokon kialakult helyzetnek megfelelően az építési hatóság állapítja meg.
- Az oldalkert legkisebb mérete a megengedett legnagyobb építménymagasság kell legyen.
- A hátsókeret legkisebb mérete 10,0m.

d) Beépítettség mértéke:

- A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 30%.

e) Építménymagasság:

- A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság 5,0m. gazdasági épület és gépkocsi tároló legkisebb építménymagassága 3,0m lehet, párkány- és gerincmagassága azonban nem haladhatja meg a lakóépületét.

f) A helyi sajátosságok megőrzése érdekében az építendő épületek építészeti karakterének jellemzői:

- Az épületek fedése kevés tetőfelépítménnyel ellátott, a héjazat anyaga hagyományos színű lehet.
- A homlokzatképzés alkalmazkodjon a falusi környezethez, az élénk, hivalkodó színű és anyagú felületek alkalmazása kerülendő.

## g) Gépkocsi elhelyezés

A létesítmények működéséhez szükséges előírt számú gépkocsi telken belül helyezendő el.<sup>8</sup>

(1) A falusias lakóterület tervezett építési övezeteire vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

		$\text{Lf}_1$		$\text{Lf}_2$		$\text{Lf}_3$	
		0	30/40	0	30/40	0	30/40
		4,5	-/-/800	4,5	-/40/800	4,5	-/35/800
Az építési hely	Elhelyezkedése előkert oldalkert hátsókeret	Oldalhatáron álló 5,0m 4,5m 8,0m		Oldalhatáron álló 5,0m 4,5m 8,0m		Oldalhatáron álló 5,0m 4,5m 8,0m	
Beépíthetőség	Legnagyobb beépítettség legkisebb zöldfelület	30% 40%		30% 40%		30% 40%	
Épület	Legnagyobb építménymagasság	4,5m		4,5m		4,5m	
Telekalakítás	Szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m <sup>2</sup> /	- - 700m <sup>2</sup> <sup>9</sup>		- 40,0m 800m <sup>2</sup>		- 35,0m 800m <sup>2</sup>	
Közművesítettség kötelező minimális mértéke		Közműves villamosenergia, közműves ivóvíz, közműves szennyvíz, csapadékvíz elvezetésére szolgáló nyílt árok					

		$\text{Lf}_4$		$\text{Lf}_5$		$\text{Lf}_6$	
		sz	30/40	sz	30/40	sz	30/40
		6,0	20/-/800	6,0	20/35/800	6,0	20/40/800
Az építési hely	Elhelyezkedése előkert oldalkert hátsókeret	szabadonálló 6,0m 3,0m 8,0m		szabadonálló 6,0m 3,0m 8,0m		szabadonálló 6,0m 3,0m 8,0m	
Beépíthetőség	Legnagyobb beépítettség legkisebb zöldfelület	30% 40%		30% 40%		30% 40%	
Épület	Legnagyobb építménymagasság	4,5m <sup>10</sup>		6m		6m	
Telekalakítás	Szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m <sup>2</sup> /	20,0m - 700m <sup>2</sup> <sup>10</sup>		20,0m 35,0m 700m <sup>2</sup>		20,0m 40,0m 800m <sup>2</sup>	
Közművesítettség kötelező minimális mértéke		Közműves villamosenergia, közműves ivóvíz, közműves szennyvíz, csapadékvíz elvezetésére szolgáló nyílt árok					

(2) Az  $\text{Lf}_7$  jelű, a Lépesfalvi út és a vasút közötti területre kiterjedő tervezett építési övezet részletes előírásai:

a) Beépítési mód oldalhatáron álló, kivéve a 25m-nél szélesebb telkeket, amelyeken az építményeket szabadonállóan is el lehet helyezni.

<sup>8</sup> Módosította a 8/2008. (VIII. 29.) rendelet 2.§.-a. Hatályos: 2008. augusztus 29.

<sup>9</sup> Módosította a 4/2010. (VI. 18.) rendelet 4.§.-a. Hatályos 2010. június 18.

<sup>10</sup> Módosította a 8/2008. (VIII. 29.) rendelet 3.§.-a. Hatályos: 2008. augusztus 29.

b) Az építési hely határa:	
előkert	5,0m
oldalkert	
oldalhatáron	4,5m
szabadonállóan	3,0m
hátsóker	30,0m


A vasút 50,0m-es védőtávolságán belül építkezés a GYSEV RT. És az illetékes államigazgatási szervek hozzájárulásával lehetséges.

c) Beépíthetőség:	
Legnagyobb beépíthetőség:	30%
Legkisebb zöldfelület:	40%
d) Megengedett legnagyobb építménymagasság:	4,5m
e) Telekalakítás:	
Legkisebb telekszélesség:	13,0m
Legkisebb mélység:	kialakult
legkisebb telekméret:	800m <sup>2</sup>

#### Településközpont vegyes terület és építési övezete

#### 17.§.

- (1) Ágfalva község Szabályozási Terve településközpont vegyes területet határol körül, amely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó és olyan helyi települési vagy kistérségi szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- (2) A településközpont vegyes területen elhelyezhető:
  - Lakóépület,
  - Igazgatási épület,
    - Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
    - Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
  - Sportépítmény.
- (3) A településközpont vegyes területen nem helyezhető el:
  - Egyéb közösségi szórakoztató épület,
  - Parkolóház, üzemanyagtöltő,
  - Nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
  - Termelő kertészeti építmény,
  - Önálló parkolóterület és garázs a 3,5t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

- (4) A településközpont vegyes terület telkeit teljes közművel kell ellátni.
- (5) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség 1,2, a zöldfelület aránya legalább az egész telek 30%-a kell legyen.
- (6) A  jelű, kialakult településközpont vegyes építési övezet előírásai:
  - a) Az övezet elsődleges rendeltetése a község alapellátását szolgáló intézmények elhelyezése.
  - b) A telekalakítás szabályai:
    - új nyeles telek nem alakítható ki, ugyanakkor törekedni kell a régiek megszüntetésére
    - A kialakítható telek legkisebb szélessége: 18,0 m
    - mélysége: 40,0 m
    - Az 589, 586/2 és az 580 hrsz.-on, oktatási intézmények elhelyezését szolgáló telkeket megsztani nem, csak bővíteni lehet.
  - c) A beépítettség legnagyobb mértéke 30%.
  - d) A megengedett legkisebb/ legnagyobb építménymagasság 3,5/ 6,5 m lehet.
  - e) Az egyes telkek beépítési módját, az előkert méretét, épületbővítés vagy új épület elhelyezésének feltételeit elvi építési engedélyezési eljárás során kell tisztázni.

#### Gazdasági terület


#### 18.§.

- (1) A gazdasági terület elsősorban gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Ágfalva területén sajátos építési használata szerint a szabályozási terv kereskedelmi szolgáltató és egyéb ipari területet határol körül.

#### Kereskedelmi, szolgáltató terület és építési övezetei

#### 19.§.

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató területen elsősorban nem jelentős zavaró hatású, nem alapfokú igények kielégítését szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, úti kiszolgáló létesítmények építhetők.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető:
  - A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló 1db. lakás helyezhető el.
- (3) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területet teljes közművel kell ellátni.
- (4) A létesítmények működéséhez szükséges előírt számú gépkocsiparkolót és rakodóhelyeket telken belül kell elhelyezni.

- (5) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség 1,2.
- (6) A  jelű építési övezetben az alábbi előírásokat kell kötelezően betartani:
- A kialakítható telek legkisebb területe 800m<sup>2</sup>.
  - A beépítési mód szabadonálló.
  - Az előkert legkisebb mérete 8,00m, amelyben fásított személygépkocsi parkoló elhelyezhető.
  - Az oldal-, és hátsókeret mérete az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság kell legyen.
  - A beépítettség legnagyobb mértéke 20% lehet.
  - A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság 4,5-6,0m.
  - A zöldfelület telekterülethez viszonyított aránya legalább 40% kell legyen. A zöldfelületet az épület építésével egy időben kell kialakítani.

## 20.§.<sup>11</sup>

### Az egyéb ipari terület és építési övezetei

#### (1) Az egyéb ipari területek általános előírásai

- Az egyéb ipari területen kis telephelyigényű, kis épületigényű, a szolgáltatóipar, feldolgozóipar és a raktározás tárgykörébe tartozó tevékenységek létesítményei helyezhetők el. A területen lakás nem építhető.
- Az egyéb ipari területre csak olyan tevékenységek telepíthetők, amelyek egyidejű működése esetén is a NapSzak Integrált Intézmény és a környező lakóterület határán a vonatkozó előírt levegővédelmi és zajterhelési határértékek teljesíthetők.
- Közlekedésfejlesztés szabályai

A Sopron-Ágfalva ök. útra és a majori útra közvetlen telekcsatlakozás nem létesíthető.

A belső feltáró utak legkisebb szélessége 15,0m lehet.

Az egyes építési övezetekben meghatározott méretű előkerten belül fásított gépkocsiparkoló elhelyezhető.

Az előírt számú gépkocsiparkolót és rakodóhelyet telken belül kell biztosítani.

- Az egyéb iparterületen építési engedély csak teljes közművel ellátott telekre adható.

- A volt Tsz major helyén és tőle keletre az Ágfalvi bekötőút északi oldalán a NapSzak Integrált Intézményig, valamint az Ágfalvi bekötőút déli oldalán a 801/4 és 801/5 hrsz. telkek nyugati telekhatáráig terjedő iparterületen létesítendő magasépítési építmények településszerkezeti, illetve településképi okokból jelentősek, ezért azok építészeti-műszaki terveit kellő gondossággal és esztétikai igényességgel kell megtervezni.
  - Az épületek utcai homlokzatát nyílászárókkal tagolni kell. Az épületek magastetősek lehetnek. Az épületek tetőgerincének legmagasabb pontja fölé kémény 5,0m magasságon túl nem emelkedhet.
  - Az ipari terület telkeinek (utcai telek) határán áttört kerítést kell létesíteni.
- Az egyéb ipari terület telkeinek azon részén, amelyek a Szabályozási Terven egyedi jellel megkülönböztetett nyilvántartott régészeti területtel érintettek, épületet, építményt elhelyezni nem lehet. Útépítés, vagy egyéb földmunkával járó tevékenység esetén e rendelet 34.§. (1).b. pontja szerint kell eljárni.

#### (2) A jelű építési övezet előírásai:

- A telekalakítás szabályai:

a kialakítható legkisebb telekszélesség	30,0m
telekmélység	50,0m
telekterület	3000,0m

- A beépítés szabályai

beépítési mód	szabadonálló
megengedett legnagyobb beépítettség	30,0%
kialakítandó zöldfelület minimuma	40,0%
megengedett legnagyobb építménymagasság	6,0m
az építési hely határa:	
előkert	15,0m
hátsókeret	10,0m
oldalkert	3,0m

- Az övezet területén az egészségügyi intézménnyel szomszédos telkeknek az intézmény felé eső határa mentén legalább 30,0 m széles többszintes védő zöld sáv telepítendő, az emlékpark határán ugyanez a védő zöld legalább 10,0 m széles legyen.<sup>12</sup>

#### (3) A jelű építési övezet előírásai:

- A telekalakítás szabályai:

a kialakítható legkisebb telekszélesség	25,0m
telekmélység	45,0m
telekterület	1500,0m

<sup>11</sup> Módosította a 8/2008. (VIII. 29.) rendelet 4.§.-a. Hatályos: 2008. augusztus 29.

<sup>12</sup> Kiegészítette a 4/2010. (VI. 18.) rendelet 5.§.-a. Hatályos: 2010. június 18.

b) A beépítés szabályai	szabadonálló
beépítési mód	
megengedett legnagyobb beépítettség	40,0%
megengedett legnagyobb építménymagasság	6,0m
(egy telken belül a létesítendő épület bruttó alapterületének 15%-a, ha a technológia megköveteli ennél magasabb is lehet, de ez esetben elvi építési engedély benyújtása kötelező.)	
kialakítandó zöldfelület minimuma	30,0%
az építési hely határa:	
előkert	10,0m
(ahol a Szabályozási Terv a telekhatárra ültetési kötelezettséget jelöl, ott az előkert annak határától mérendő)	
hátsóker	10,0m
oldalkert	3,0m

(4) A **Gip E3** jelű építési övezet előírásai:

a) A telekalakítás szabályai:	
a kialakítható legkisebb telekszélesség	30,0m
telekmélység	50,0m
telekterület	3000,0m
b) A beépítés szabályai	szabadonálló
beépítési mód	
megengedett legnagyobb beépítettség	40,0%
kialakítandó zöldfelület minimuma	40,0%
megengedett legnagyobb építménymagasság	10,0m
az építési hely határa:	
előkert	10,0m
hátsóker	10,0m
oldalkert	3,0m

### Üdülőterület

#### 21.§.

- (1) Az üdülőterület elsősorban üdülőépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Ágfalva területén sajátos építési használata szerint a Szabályozási Terv üdülőházas és hétvégi házas területet határol körül.

(3) Az üdülőterületen állattartó épület valamint különálló árnyékszék, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló és ömlesztett anyag-, folyadék és gáztároló melléképítmény – a terepszint alatt, fedett kialakítású kivételével – nem helyezhető el.

(4) Az **Üü** jelű üdülőházas építési területbe sorolt kemping területén építési tevékenység az alábbi előírások szerint végezhető:

a) Az övezetben elhelyezhetőek:

- Sátorozóhelyek, a sátorozóhelyeket kiszolgáló szociális létesítmények és legfeljebb 5 szállásegység.
- A terület használóinak, lakóinak ellátását szolgáló kereskedelmi és vendéglátó építmények.

b) A telekalakítás szabályai:

Az övezetben egy összefüggő telket kell kialakítani, amelyet a későbbiekben megosztani nem lehet.

c) A beépítés szabályai:

beépítési mód:	szabadonálló
megengedett legnagyobb beépítettség:	10,0%
kialakítandó zöldfelület minimuma:	70,0%
megengedett legnagyobb épületmagasság:	6,0 m

d) Gépkocsielhelyezés

Parkolók csak a terület igényei szerint helyezhetőek el. Garázsok, a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek számára parkoló vagy garázs nem létesíthető.

e) Az építési övezet telkeinek azon részén, amelyek a Szabályozási Terven egyedi jellel megkülönböztetett nyilvántartott régészeti területtel érintettek, épületet, építményt elhelyezni nem lehet. Útépítés, vagy egyéb földmunkával járó tevékenység esetén e rendelet 34.§. (1).b. pontja szerint kell eljárni.

(5) Az **Üh** jelű építési övezet a hétvégi házas területbe sorolt hidegvízvölgyi üdülőterületre vonatkozik.

a) A telekalakítás szabályai:

A kialakítható legkisebb telek területe 1000,0m<sup>2</sup>. Nyeles telek nem hozható létre.

b) A beépítés szabályai:

- A beépítési mód oldalhatáron álló, az építmény az oldalhatártól legfeljebb 1 m-re helyezhető el.
- Az előkert legkisebb mérete 5,0m, az oldalkerté 6,0m lehet.
- A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 15%.
- Az építménymagasság legnagyobb értéke 6,0m lehet.
- A zöldfelület telekterülethez viszonyított aránya legalább 75% kell legyen.

c) Közművesítési előírások



A telkek beépítésének feltétele a villamos energia, a közüzemi ivóvíz és a közüzemi szennyvíz szolgáltatás megléte. Vezetékes ivóvízellátás csak a szennyvízhálózatra való egyidejű rákötéssel létesíthető.

- d) Az épületek megjelenésére vonatkozó előírások:  
A tetőforma kevés felépítménnyel rendelkező nyeregtető, héjazata hagyományos színű cserép lehet.  
Az alkalmazott homlokzati szerkezetek hagyományos külső megjelenésű anyagokból készüljenek. Az élénk, hivalkodó színek alkalmazása kerülendő.
- e) Gépkocsihelyezés  
A létesítmények működéséhez szükséges előírt számú gépkocsi telken belül helyezendő el.

### Különleges terület

#### 22.§.

- (1) Különleges területek azok a területek, amelyek a község szempontjából meghatározó jelentőségűek, kialakítási módjukban, helyhez kötöttségükben egyedi sajátosságokkal bírnak, és más területfelhasználási kategóriába nem sorolhatók. A Szabályozás Terv az alábbi különleges területeket különbözteti meg:
- (2) A <sup>(Kr)</sup> jelű építési övezet a római katolikus templom (632 hrsz.) területe, amelyen belül kizárólag egyházi, szakrális funkciót szolgáló, azt kiegészítő építmények helyezhetők el. Mindennemű telekalakítási és építési munka engedélyezése esetén a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal hatósági jogkörrel rendelkezik.
- (3) A <sup>(Kt)</sup> jelű építési övezet a temető területe, amelyen a temetkezési funkciót kiszolgáló és a terület fenntartása érdekében szükséges építmény építhető. A beépítettség legfeljebb 2% lehet.
- (4) A <sup>(Ksp)</sup> jelű építési övezet a községi sportpálya (5 hrsz.) területére terjed ki, amelyen csak az alaprendeltetést kiszolgáló építmények helyezhetők el.<sup>13</sup>
- (5) A <sup>(KLC)</sup> jelű építési övezet a lovas-üdülő centrum, területén építési tevékenység az alábbi előírások szerint folytatható:
- a) A lovas-üdülő centrum területén nagytérési vonzású, a lovas turizmusra alapozott sport, szabadidős, kereskedelmi, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató és a lovak tartását, ellátását szolgáló létesítmények, valamint a létesítmény tulajdonosa és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el.
- b) A terület megengedhető legnagyobb egyidejű terhelhetősége 100fő/ha. Az egyes létesítmények befogadóképességét az egész területet és az összes tervezett létesítményt figyelembe vevő módon, a fenti viszonyszám alapján kell meghatározni.
- c) A lovas-üdülő centrum területén a lóistállók együttes befogadó képessége legfeljebb 30 férőhely lehet. Ennél több ló tartása az illetékes közegészségügyi hatóság támogató véleményével lehetséges.

- d) Az állattartó épületek és a trágyatároló műtárgyak legkisebb megengedhető távolsága A szomszédos lakóterületek telkeinek legközelebbi telekhatárától és a saját telken épülő üdülő, kereskedelmi, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épülettől 50,0m, kivéve a lovaspanzió, amely az istálló mellett (felett) védőtávolság betartása nélkül elhelyezhető.  
Közúttól 30,0 m.
- e) A lovas-üdülő centrum vendégforgalmi gépjárműves megközelítése a Magyar utca folytatásában lévő gyűjtőút 20,0 m szélességű szakaszáról, gazdasági kiszolgálása a 0150 hrsz út kiépítésével létrejövő kiszolgáló útról történhet.
- f) A beépítés szabályai:
- | A beépítési mód:   | szabadonálló |
|--|--------------|
| Kialakítható legkisebb telek:  |              |
| Megengedett legnagyobb beépítettség  | 20,0%        |
| Kialakítandó zöldfelület minimuma  | 50,0%        |
| Megengedhető legnagyobb építménymagasság az építhető összes építmény területének |              |
| 10%-án   | 12,0m        |
| 40%-án   | 7,0m         |
| 50%-án   | 4,5m         |
- g) A Soproni TK közelsége miatt az építési, engedélyezési folyamatban az illetékes természetvédelmi igazgatóságot érintett hatóságként kell kezelni.<sup>14</sup>
- h) Az épületek formálása, anyaghasználata legyen összhangban táji, természeti környezetével. A nagytérési építészeti kultúráról idegen, más építészeti kultúrákra speciálisan jellemző építészeti formálás és anyaghasználat nem engedhető meg.<sup>15</sup>
- i) A lovas-üdülő centrum telekhatárán kerítés építhető. A kerítés formailag és anyaghasználatában igazodjon a terület építészeti megjelenéséhez.
- j) Zöldfelületek
- A lovas-üdülő centrum területének be nem épített és le nem burkolt felületét magas díszértékű zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
  - Az építési helyen kívüli teleksáv területének legalább 80%-án zöldfelületet kell létesíteni. A zöldfelület legalább 60%-án lombkoronaszintet és magas cserjeszintet alkotó növényeket kell ültetni. A zöldfelület növényfajait úgy kell összeválogatni, hogy átmenetet képezzen a belső rész növényzete és a területet határoló erdők növényzete között. E növényzárványban elsősorban a tájra jellemző őshonos fa és cserjefajokat kell ültetni.
  - A lovas-üdülő centrum telkének a tervezett Határőr úti lakóterület felőli határán élő sövény és fasor telepítendő.<sup>16</sup>
  - A lovas-üdülő centrum területén a zöldfelület-létesítés építési engedély köteles. A zöldfelületeket kertépítészeti terv alapján kell kialakítani. A Soproni TK közelsége miatt a kertépítési tervek engedélyezési eljárásban az illetékes természetvédelmi igazgatóságot érintett hatóságként kell kezelni.
- a) Az építési övezet telkeinek azon részén, amelyek a Szabályozási Terven egyedi jellel megkülönböztetett nyilvántartott régészeti területtel érintettek, épületet, építményt

<sup>13</sup> A második mondatot hatályon kívül helyezte a 8/2008. (VIII. 29.) rendelet 5.§.-a. Hatályos: 2008. augusztus 29.

<sup>14</sup> Az első és a második mondatot hatályon kívül helyezte a 8/2008. (VIII. 29.) rendelet 6.§.-a. Hatályos: 2008. augusztus 29.

<sup>15</sup> A harmadik mondatot hatályon kívül helyezte a 8/2008. (VIII. 29.) rendelet 6.§.-a. Hatályos: 2008. augusztus 29.

<sup>16</sup> Kiegészítette a 4/2010. (VI. 18.) rendelet 6.§.-a. Hatályos: 2010. június 18.

elhelyezni nem lehet. Útépítés, vagy egyéb földmunkával járó tevékenység esetén e rendelet 34.§. (1).b. pontja szerint kell eljárni.

- (6) A **KSz** jelű építési övezet a jelentős zöldfelületet igénylő Szociálterápiás Intézet és bővítménye területére terjed ki.

a) Elhelyezhető létesítmények

Az övezet területén csak az alapfunkcióhoz kapcsolódó és az azt kiszolgáló létesítmények, valamint az ott dolgozók részére szolgálati lakások helyezhetők el.

b) Az övezetre vonatkozó építési előírások:

a beépítési mód	szabadonálló
a beépítettség legnagyobb mértéke	20,0%
a megengedhető legnagyobb építménymagasság	7,5m
a zöldfelület aránya legalább	60,0% kell legyen.

c) Gépkocsihelyezés

A létesítmény működéséhez szükséges, előírt számú gépkocsiparkolót és rakodóhelyeket telken belül kell biztosítani.

- (7) A **KA** jelű építési övezet a 0254/4hrs. volt határőrőrs területére vonatkozik. Az övezetre nagymértékű, túlnyomóan zöldfelületként fenntartott telket igénylő, kevés számú épületben elhelyezett szállás, szociális-, oktatási funkciók telepíthetők, valamint az ott dolgozók részére szolgálati lakások létesíthetők.

a) Az övezetre vonatkozó építési előírások:

a beépítési mód	szabadonálló
a beépítettség legnagyobb mértéke	10,0%
a megengedhető legnagyobb építménymagasság	8,0m
a zöldfelület aránya legalább	70,0% kell legyen.

b) Az épület üzemeltetéséhez szükséges műszaki megoldásokat úgy kell megválasztani, hogy működésük összességében a környezetet a lehető legkisebb mértékben terhelje.

c) Építési igény esetén elvi építési engedély benyújtása kötelező.

- (8) A **KtA** jelű építési övezet a Sopron Igazgatási területéről átnyúló ún. táborhelyek területére terjed ki. Az övezetben csak a sportot és pihenést szolgáló építmények helyezhetők el, épület nem építhető.

- (9) A **Kh** jelű építési övezet a tervezett hulladékudvar területére terjed ki.

a) A területet legalább 2m magas, zárható, teherforgalom számára is megfelelő kapuval ellátott kerítéssel körbe kell keríteni.

b) Csak a rendeltetésnek megfelelő építmények építhetők legfeljebb 5%-os beépítettséggel. A megengedett legnagyobb építménymagasság 3,5m.

- c) Az építési övezet telkeinek azon részén, amelyek a Szabályozási Terven egyedi jellel megkülönböztetett nyilvántartott régészeti területtel érintettek, épületet, építményt elhelyezni nem lehet. Útépítés, vagy egyéb földmunkával járó tevékenység esetén e rendelet 34.§. (1).b. pontja szerint kell eljárni.

### III. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

#### Közlekedési terület

#### 23.§.

A község területén közlekedési célra területet felhasználni, közlekedési létesítményt elhelyezni csak az OTÉK, a hatályos jogszabályok, valamint a jelen rendelet előírásai szerint szabad.

- (1) A közutak és a közterületek számára a szabályozási terven meghatározott területet biztosítani kell.
- (2) A szabályozási szélességen belül csak a közút létesítményei, berendezései és közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető.
- (3) Közúthálózat elemeinek kategorizálása, építési szélességek: (kivéve az R1 jelű területeket)

	Út neve, hrsz	Települési kategória	Közúti kategória	Kezelő	Jelenlegi szélesség	Szabályozási szélesség	Védőtávolság
1	86108 j Ágfalvi bekötőút 020	bekötő út	K.VI.	közút	9,2-23,7 m	20,0m	50-50 m
2	86108 j Ágfalvi bekötőút átkelési szakasz, 020r, korrekciós szakasz,639/2, 481/1,547/2,630r,631r,639/8	bekötő út	B.V.	közút	15,4-9,7m	20,0m	
3	Sopron- Somfalva ök út A változat	Az út tervezése során határozandó meg.					
4	Sopron-Somfalva ök út B változat	Az út tervezése során határozandó meg.					
5	Ágfalva-Görbehalom út 0196 nyomvonalon	egyéb közút	K.VIII.	önkorm	4,7-9,2m	16,0m	
6	Sopron-Somfalvi ök. útra vezető községi közút 066,086,092	Az út tervezése során határozandó meg.					
	Sopron-Somfalvi ök útra vezető út 022,032	Az út tervezése során határozandó meg.					
7	Fő utca 481/1	kiszolgáló út	B.VI.	önkorm	24,5-44,0m		
8	Soproni utca 513	kiszolgáló út	B.VI.	önkorm	6,9-12,0m		
9	Baracsi utca 837,630	kiszolgáló út	B.VI.	önkorm	3,6-15,0m		
10	Lépesfalvi utca 414,481/1	kiszolgáló út	B.VI.	önkorm	8,5-13,0m		
11	Temetőutca 16	kiszolgáló út	B.VI.	önkorm	4,8-6,6m		
12	Váci Mihály utca 481/1	kiszolgáló út	B.VI.	önkorm	6,2-9,7m		
13	Dózsa utca 323	kiszolgáló út	B.VI.	önkorm	6,6m		
14	Patak utca 359	kiszolgáló út	B.VI.	önkorm	5,2-10,3m		
15	Liget utca 378/76	kiszolgáló út	B.VI.	önkorm	15,8m		
16	Alkotmány utca 393/1	kiszolgáló út	B.VI.	önkorm	11,0m		
17	Új utca 491	kiszolgáló út	B.VI.	önkorm	3,1-6,8m		
18	Daágh utca 439	kiszolgáló út	B.VI.	önkorm	5,3-7,4m		
19	Hegy utca 81	kiszolgáló út	B.VI.	önkorm	3,5-19,5m		
20	Gyógy utca 200	kiszolgáló út	B.VI.	önkorm	3,4m		
21	Fenyő utca 378/58	kiszolgáló út	B.VI.	önkorm	15,6m		
22	Panoráma utca 378/29	kiszolgáló út	B.VI.	önkorm	14,6m		
23	Park utca 857, 852	kiszolgáló út	B.VI.	önkorm	17,2m		
24	Magyar utca 380	gyűjtőút	B.V.	önkorm	8-13,3m		
25	Somfalvi utca 699,617	kiszolgáló út	B.VI.	önkorm	9,6-11,5m		
26	Határőr utca 415,415/2,415/3,415/158,416	kiszolgáló út	B.VI.	önkorm	16,8m		
27	Kögya1 80	gyalogút	B.X.	önkorm	4,0-5,0m		
28	Kögya2 470	gyalogút	B.X.	önkorm	3,0-4,0m		
29	Hidegvízvölgy utca 2828	kiszolgáló út	B.VI.	önkorm	6,0m		
30	KÖgy-1 415/136,415/40	tervezett gyűjtőút	B.V.	önkorm		20,0m	
31	KÖgy-2 382/5	tervezett gyűjtőút	B.V.	önkorm		20,0m	
32	KÖgy-3 0139	tervezett gyűjtőút	B.V.	önkorm	13,0m	20,0m	
33	KöKi1 415/53,415/120	tervezett kiszolgáló út	B.VI.	önkorm		16,0m	
34	KöKi2 415/89,415/45	tervezett kiszolgáló út	B.VI.	önkorm		16,0m	
35	KöKi3 416/89	tervezett kiszolgáló út	B.VI.	önkorm		17,0m	35
36	KöKi4 0148/5	tervezett kiszolgáló út	B.VI.	önkorm		16,0m	

37	KöKi5 0143	tervezett kiszolgáló út	B.VI.	önkorm		16,0m	
38	KöKi6	tervezett kiszolgáló út	B.VI.	önkorm		16,0m	
39	KöKi7	tervezett kiszolgáló út	B.VI.	önkorm		16,0m	
40	KöKi8	tervezett kiszolgáló út	B.VI.	önkorm		14,0m	
41	KöKi9 061/9	tervezett kiszolgáló út	B.VI.	önkorm		14,0m	
42	KöKi10 060/2	tervezett kiszolgáló út	B.VI.	önkorm		14,0m	
43	KöKi11 019/2	tervezett kiszolgáló út	B.VI.	önkorm		12,0m	
44	KöKi12	tervezett kiszolgáló út	B.VI.	önkorm		16,0m	
45	KöKi13 08/20, 716/44, 07	tervezett kiszolgáló út	B.VI.	önkorm		16,0m	
46	KöKe1 0119, 0132,0139,414,481/1,16,07	tervezett kerékpárút	K.IX.	önkorm	12,0m	12,0m	
47	KöKe2 033, új nyomvonal	Tervezett kerékpárút	K.IX.	önkorm			
48	KöKe3 a régi erdei vasút nyomvonalán	Tervezett kerékpárút	K.IX.	önkorm		4,5m	
49	KöGya1 229/20 hrsz	Meglévő gyalogút	B.X.	önkorm		4,3m	
50	KöGya2 378/88 hrsz	Meglévő gyalogút	B.X.	önkorm		4,1	
51	KöGya3	Meglévő gyalogút	B.X.	önkorm		1,8	

## Mezőgazdasági utak

Köm

	Út neve, hrsz	Települési kategória	Közúti kategória	Kezelő	Kialakult szélesség	Szabályozási szélesség
50	03	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m
51	04/8	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m
52	05	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m
53	07	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m
54	011	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m
55	015/6	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m
56	019/2	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m
57	023	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m
58	024/1	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m
59	024/12	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m
60	024/14	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m
61	024/40	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m
62	033	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m
63	034/1	egyéb közút	K.VIII.	önkorm	15,6	
64	034/3	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m
65	036	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m
66	038	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m
67	039/1	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m
68	040	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m

69	041/1	egyéb közút	K.VIII.	önkorm	15,6	
70	043	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m
71	045/3	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m
72	050	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m
73	051	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m
74	055	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m
75	057/8	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m
76	059/13	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m
77	060/2	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m
78	069	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m
79	073	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m
80	071	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m
81	072//18	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m
82	081/1	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m
83	081/4	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m
84	091	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m
85	0115/2	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m
86	0121	egyéb közút	K.VIII.	önkorm	12,9	
87	0125	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m
88	0138	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m
89	0140/7	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m
90	0153	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m
91	0158	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m
92	0160/3	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m
93	0162	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m
94	0165	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m
95	0167	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m
96	0169	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m
97	0170	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m
98	0174	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m
99	0176/2	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m
100	0177	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m
101	0182	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m
102	0183	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m
103	0184	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m
104	0189/8	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m
105	0197/39	egyéb közút	K.VIII.	önkorm	5,5	
106	0198/4	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m
107	0203/2	egyéb közút	K.VIII.	önkorm	4,9-5,5	
108	0205	egyéb közút	K.VIII.	önkorm	4,9	
109	0206/2	egyéb közút	K.VIII.	önkorm	5,9	
110	0203/1	egyéb közút	K.VIII.	önkorm	4,3-4,9	
111	0207	egyéb közút	K.VIII.	önkorm	5,7	
112	0208/2	egyéb közút	K.VIII.	önkorm	5,6	
113	0208/4	egyéb közút	K.VIII.	önkorm	5,4	
114	0208/6	egyéb közút	K.VIII.	önkorm	4,8	
115	0208/8	egyéb közút	K.VIII.	önkorm	4,8	
116	0208/10	egyéb közút	K.VIII.	önkorm	6	
117	0209	egyéb közút	K.VIII.	önkorm	5,9	
118	0211	egyéb közút	K.VIII.	önkorm	4,8	
119	0212	egyéb közút	K.VIII.	önkorm	4,9	

120	0215/4	egyéb közút	K.VIII.	önkorm	4,8	
121	0216/6	egyéb közút	K.VIII.	önkorm	4,6	
122	0217	egyéb közút	K.VIII.	önkorm	5,3	
123	0219	egyéb közút	K.VIII.	önkorm	4,8	
124	0220/2	egyéb közút	K.VIII.	önkorm	4,9	
125	0221/1	egyéb közút	K.VIII.	önkorm	5,2	
126	0221/2	egyéb közút	K.VIII.	önkorm	5,2	
127	0223	egyéb közút	K.VIII.	önkorm	6	
128	0234/7	egyéb közút	K.VIII.	önkorm	5,2	
129	0236/2	egyéb közút	K.VIII.	önkorm	6,3	
130	0238/9	egyéb közút	K.VIII.	önkorm	4,8	
131	0247/3	egyéb közút	K.VIII.	önkorm	6,1	
132	0258	egyéb közút	K.VIII.	önkorm	6,7	
133	0251/2	egyéb közút	K.VIII.	önkorm	3,1	
134	0260	egyéb közút	K.VIII.	önkorm	4,2	
135	0269	egyéb közút	K.VIII.	önkorm	5,8	
136	0280	egyéb közút	K.VIII.	önkorm	7,7	
137	0281/1	egyéb közút	K.VIII.	önkorm	4	
138	0256	egyéb közút	K.VIII.	önkorm	6,9	
139	716/3	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m
140	800/3	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m
141	171	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m
142	2562	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m
143	2599/2	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m
144	2608	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m
145	2812	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m
146	2916	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m
147	2930	egyéb közút	K.VIII.	önkorm		9,00m

A Soproni Tájvédelmi Körzet területéhez tartozó utak szabályozási szélessége a kialakult szélesség, bővítésre nem került sor.

- (4) A közúthálózat elemei számára az RI-es jelű örökségvédelmi területeken az alábbi szélességű építési területeket kell biztosítani, és a felsoroltak szerint szükséges intézkedni: (az R1-es örökségvédelmi területeken)

a) Forgalmi út:

- A Lépesfalvi utca (majd Fő utca) a Baracsi utca kereszteződésétől a 86 108. j. Sopron – Ágfalva ök. út belterületi szakasza: a meglévő szabályozási szélesség fenntartandó. A patak utca keresztezéséig a csapadékvíz elvezetést zártszelvényben kell megoldani.

b) Gyűjtő út:

- Patak utca: meglévő szabályozási szélesség tartandó fenn

A Lépesfalvi út – Patak u. 51. szám közötti szakaszon a baloldali árok zártszelvénybe helyezendő.

c) Gyűjtő út:

- Patak utca: meglévő szabályozási szélesség tartandó fenn

A Lépesfalvi út – Patak u. 51. szám közötti szakaszon a baloldali árok zártszelvénybe helyezendő.


d) Kiszolgáló utcák:

- Hegy utca: jelenlegi szabályozási szélesség megtartandó. Zsákutca, forgalmi rendje kétirányú, az élelmiszerbolt parkolóján túl fordulót kell kialakítani.
- Gyógy utca: a Liget utcára történő kinyitásig zsákutca, kétirányú forgalmi renddel. Szabályozási szélességét a Hegy utca – Brennbergi utca közötti szakaszon 6,20m-re kell növelni. A Liget utcai kinyitás után a Hegy utca – Brennbergi utca közötti szakasz kétirányú, a Brennbergi utcától a Liget utcáig egyirányú, változatlan szabályozási szélességgel.
- Brennbergi utca: zsákutca, kétirányú forgalmi renddel a 152. hrsz. telekből igénybevett területén forduló kiépítésével. Szabályozási szélességet 4,50m-re kell növelni.
- Új utca: a kialakult szabályozási szélesség megtartandó. Forgalmi rendje egyirányú a Határőr utca felé.
- Daágh utca: a kialakult szabályozási szélesség tartandó fenn. Vegyes használatú út egyirányú forgalommal a községközpontoz közlekedő irányban.
- Patak utca – Dózsa György utca tömbátörés: Szabályozási szélesség változó, legkisebb érték 6,0m lehet. Vegyes használatú egyirányú út része, amely áll a Patak utca park melletti belső útjából, a Dózsa György utcának Liget patakig számított szakaszából és a tervezett szakaszból a felsorolás szerinti iránnyal.

e) Önálló gyalogutak:

- Daágh utca – Patak utca közötti út, jelenlegi Szabályozási szélessége megtartandó
- Hegy utcából a kertekbe vezető út (134 hrsz.) változatlan szabályozási szélességgel
- Hegy utcából a Dózsa György utcába vezető gyalogút (08 hrsz.) változatlan szabályozási szélességgel

- (5) Az előírt számú gépkocsielhelyezési lehetőséget és a szükséges rakodóhelyeket általában telken belül kell biztosítani. Amennyiben az épületek közötti kialakult távolság vagy a terepviszonyok a telekre való behajtást nem teszik lehetővé az épület akkor is átépíthető, de a Hegy utcában telekcsoportonként legfeljebb 2db, nem telekcsoport esetében telkenként 1db gépkocsi elhelyezését megkövetelő funkcióval.
- (6) A községek kialakult beépítésű területein lévő, az OTÉK 26.§. (2) bekezdésben ajánlott méreteket el nem érő, megmaradó építési szélességű utak mentén az útkezelők felé a közlekedésből eredő semmiféle kártérítési igény nem érvényesíthető.
- (7) A települési gyűjtő utakhoz csatlakozó utak esetében a saroktelkek bejáratait az alárendelt úton, az ingatlanok az útsatlakozástól számított legtávolabbi pontján kell kialakítani.
- (8) Az épületek használatbavételéig megfelelő minőségű és teherbírású út és a járda kiépítése fejeződjön be.

- (9) A közutak védősávjain belül létesítmény csak az út kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el, a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint.
- (10) A  jelű övezet a Wiener neustadt – Sopron vasútvonal területe, amelyen csak a vasút működéséhez, fenntartásához szükséges létesítmények helyezhetők el. Építési szélessége legalább 20m kell legyen.
- (11) A vasút védőtávolságán belüli építkezésekhez a Közlekedési Főfelügyelet Vasúti Felügyelet hozzájárulása szükséges.

### Közműterületek és létesítmények

#### 24.§.

- (1) A közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket általában közterületen, vagy közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Az elhelyezésnél az 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 létesítéskor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény-épület, műtárgy-építés, stb.) esetén a kivitelezés során a meglévő közművezeték nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző építéseknel a meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztesítését ágazati előírások szerint kell kivitelezni.
- (4) Új útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről illetve a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- (5) A település beépített, illetve beépítésre szánt területén épület építésére építési engedély csak akkor adható, ha az egyes területfelhasználási egységeknél előírt közművesítésre rendelkezésre áll.
- (6) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a községképi megjelenésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.

### Közművek elhelyezésének az R1-es és R2-es jelű örökségvédelmi területekre vonatkozó előírásai

#### 25.§.

- (1) Villamosenergia ellátás és hírközlés
- (2) Településetesztétikai és területgazdálkodási szempontból a burkolt utakkal rendelkező területeken, új beépítésre szánt területen, illetve utak szilárd burkolatának kiépítésékor új (nagy-, közép-, kifestésű, valamint közvilágítási) villamosenergia ellátási hálózatot építeni, meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni csak földkábeles elhelyezéssel szabad.

Ugyanígy kell eljárni a telefonkábelek és a kábeltévek vezetékhálózatának elhelyezésekor is.

(3) Gázellátás

Az egyes épületeket ellátó gázvezeték az épület látványát legkevésbé károsító módon kell az épületbe bevezetni. A gázvezeték az engedélyezési terven az épület homlokzati rajzán fel kell tüntetni.

### Egyéb közműelőírások

#### 26.§.

A tervezési terület bonyolult domborzati viszonyai miatt részletes csapadékvíz-elvezetési tanulmányt kell készíteni, amely középre lejtős útpálya, „emeletes” kiemelt szegély, sűrűbb víznyelő elhelyezés, stb. kombinációjával megnyugtató megoldást ad a telkekről lefolyó és a közterületekre eső csapadékvíz gyűjtésére illetve elvezetésére.

### Zöldterületek

#### 27.§.

- (1) Zöldterület a Szabályozási Terven közterületként <sup>ZKk</sup> vagy kegyeleti parkként <sup>ZKe</sup> lehatárolt, jellemzően állandóan zölddel fedett közterület.
- (2) A <sup>ZKk</sup> jelű övezet előírásai:
- f) Közkert területe csak játék, sport, pihenés célját szolgáló építmények elhelyezésére szolgál, épület nem építhető, gépkocsiparkoló nem létesíthető.
- g) Közkert területét érintő építési, kertészeti tevékenység végzéséhez kertépítészeti terv szükséges.
- (3) A <sup>ZKpe</sup> jelű övezet a régi temető, ma kegyeleti park területe. Kialakítására kertépítészeti tervet kell készíteni.

### Erdőterület

#### 28.§.

- (1) Erdőterület a földhivatali nyilvántartás szerint erdő művelési ágban nyilvántartott, 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),

c) Egészségügyi, szociális, turisztikai (Ee) lehet.

(3) A védelmi erdő lehet védő és védett erdő.

(4) Az (Ev1) jelű erdők a természeti környezet, a létesítmények védelmét vagy egyéb védelmi célokat szolgálnak.

a) Sajátos funkciójuk szerint lehetnek

- (Ev1-b) a szomszédos mezőgazdasági terület védelmét szolgáló mezővédő erdő
- (Ev1-h) a községet védő településvédelmi erdő
- (Ev1-j) az utak és műtárgyak, a közlekedés biztonságát szolgáló műtárgyvédelmi erdő.

b) A szabályozási terven védelmi rendeltetésű erdő övezetként szabályozott területen épületet elhelyezni nem lehet.

Az OTÉK 32.§.-a szerinti építmények az övezetben csak akkor helyezhetők el, ha az érintett erdőrészt védelmi rendeltetésének betöltésében nem zavarják.

(5) A Szabályozási Terven (Ev2) jellel jelölt erdők a Natura 2000 európai hálózat, vagy a Soproni Tájvédelmi Körzet részei, de túlnyomórészt mindkét védelmi rendszer által érintettek.

A védett erdők kezelésénél a természetvédelmi szempontok, a fenntartható területhasználat valamint a biológiai sokféleség védelme az elsődleges, a gazdasági szempontok másodlagosak.

(6) 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:	10,0ha (100 000m <sup>2</sup> )
beépítési mód:	szabadonálló
beépítettség (maximum):	0,5%
építménymagasság (maximum):	4,5m

### Mezőgazdasági terület általános előírásai

#### 29.§.

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

(2) Az övezetek telkei csak az esetben építhetők be, ha a telek már meglévő, kialakított útról, vagy a szabályozási tervben rögzített, tervezett útról közvetlenül megközelíthető, és az út kialakítása az épület építése megkezdésének idejére befejeződött.

(3) A mezőgazdasági terület övezeteiben a terv jóváhagyása előtt már meglévő gazdasági épületek a kialakult beépítettségől 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.

- (4) A mezőgazdasági terület az azonos tájjelleg, használat, a beépítettség sajátossága szerint a következő övezetekbe tartozik:
- Kertes mezőgazdasági **(Mk)** övezetbe a jellemzően kistelkes, hagyományosan kertgazdálkodású rekreációs célú területsztruktúrák.
  - Az általános mezőgazdasági **(Má)** övezetbe az árutermelő, zömében szántó földrészletek,
  - A gyepes **(MO)** övezetbe a földhivatali művelési ág szerint jelenleg gyepgazdálkodással hasznosított területek tartoznak.

### Mezőgazdasági terület övezetei

#### 30.§.

Ágfalva kertes mezőgazdasági területei a tájszerkezetben elfoglalt helyük, a hagyományos használati módjukból következő beépíthetőségük szerint két különböző építési övezetbe soroltak:

- Az **(Mk<sub>1</sub>)** jelű övezetben csak pince építése engedélyezhető.
  - 10 m<sup>2</sup> pince minden telken létesíthető, ezen felül csak a helyben termelt termés feldolgozásának megfelelő mértékben bővíthető. (pl. 2m<sup>2</sup>/bor hl)
  - a pince terepszint feletti magassága a 1,5m-t nem haladhatja meg (földfedéssel együtt)
  - a pince a telek oldalhatárától min. 1,0m-re, a telek út felőli határtól min. 10,0m-re helyezhető el.
- Az **(Mk<sub>2</sub>)** jelű kertes mezőgazdasági övezet telkein telkenként egy ideiglenes tartózkodásra is alkalmas szőlő- és borgazdálkodással illetve gyümölcsfeldolgozással kapcsolatos gazdasági épület, szerszám-, vegyszer-, kiegészítő-, terménytároló, illetve egy földdel borított pince helyezhető el.<sup>17</sup>
  - Az övezetben csak kert, gyümölcsös, szőlő művelési ágban lévő telek építhető be.
  - Beépíthető telek területe min. 1200m<sup>2</sup> az alábbi kikötésekkel:
    - ideiglenes tartózkodásra is alkalmas gazdasági épület + földdel borított pince építhető azon a telken, amelynek szélessége 16,0m, mélysége legalább 50,0m. Bármelyik érték hiányában csak több terület együttes beépítése engedélyezhető az előírt paraméterek teljesülése érdekében.
    - Az építménymagasság legfeljebb 3,5m, de az épület melletti legmélyebb terepszinttől számított homlokzatmagasság max. 5,5m lehet.
    - Beépítési mód: szabadonálló
    - előkert: min. 10,0m illetve rézsús mélyút esetén a felső rézsúvéltől számított 5,0m
    - oldalkert: min. 3,0m

- A beépítettség megengedhető legnagyobb mértéke 3%.<sup>18</sup>

- A kialakítható új telek területe min.: 3000,0m<sup>2</sup>  
 szélessége: 30,0m  
 mélysége: 80,0m
- (3) Az **(Mk<sub>3</sub>)** jelű kertes mezőgazdasági övezet építési előírásai:
- Az övezetben csak kert, gyümölcsös és szőlő művelési ágban lévő telek építhető be.
  - A beépíthető telek legkisebb területe 1200,0m<sup>2</sup>  
 szélessége 12,0m  
 mélysége 40,0m
  - Az építménymagasság legfeljebb 3,5m, de az épület melletti legmélyebb teepszinttől számított homlokzatmagasság max. 9,5m lehet.
  - A beépítési mód szabadonálló. Az építményeket a Szabályozási Terven ábrázolt építési sávon belül lehet elhelyezni.
  - Az oldalkert legkisebb mérete 3,0m lehet.
  - A beépítettség megengedhető legnagyobb mértéke 3%, de legfeljebb egy 60,0m<sup>2</sup> alapterületű épület és ezen felül földdel borított pince építhető.
- (4) Általános, túlnyomóan szántó művelésű mezőgazdasági területen (Má) a növénytermesztés és az állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, -tárolás és –szolgáltatás építményei, továbbá lakóépület helyezhető el.
- Az **(Má)** övezet különböző védelmi szempontok szerint további alövezetekre oszlik:
    - Az **(Má-1)** övezetben a felsorolt létesítmények elhelyezhetők, azonban az épített környezet védelme, valamint vízvédelmi okokból a nagyszámú állattartás tilos.
    - Az **(Má-2)** övezetben a felsorolt létesítmények mellett nagyszámú állattartás is folytatható.
  - Az egyes övezetekben meghatározott feltételek szerint beépíthető telkeken az építmények elhelyezését, a belső és külső gépjármű-közlekedést, a közműkapcsolatokat különös tekintettel a szennyvízelhelyezésre, valamint a környezetre gyakorolt hatást minden esetben elvi építési engedélyezési eljárás során kell tisztázni.
- (5) Az **(Má1)** jelű övezetben létesítmények elhelyezése az alábbi előírások szerint lehetséges:
- a beépíthető telek legkisebb területe: 0.6 ha
  - szélessége: 40,0 m
  - mélysége: 80,0 m
  - az elő, oldal- és hátsókert mérete min. 15,0m kell legyen
    - az építmények összesített bruttó alapterülete telkenként a 800,0m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg
  - a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5m
  - a beépítési mód szabadonálló<sup>19</sup>

<sup>17</sup> A második mondatot hatályon kívül helyezte a 8/2010. (X. 29.) rendelet 1.§.-a. Hatályos: 2010. október 29.

<sup>18</sup> Módosította a 8/2010. (X. 29.) rendelet 2.§.-a. Hatályos: 2010. október 29.

<sup>19</sup> Módosította a 8/2008. (VIII. 29.) rendelet 7.§.-a. Hatályos: 2008. augusztus 29.

## Vízgazdálkodási terület

(6) Az **(Má2)** jelű övezetben létesítmények elhelyezése az alábbi előírások szerint lehetséges:

- |  |                        |
|--|------------------------|
| a) a beépíthető telkek legkisebb területe:   | 1,0ha                  |
| szélessége:  | 80,0m                  |
| mélysége:  | 200,0m                 |
| az elő-, oldal- és hátsókert mérete  | min. 20,0m kell legyen |
| az építmények összesített bruttó alapterülete telkenként az 1000,0m <sup>2</sup> -t nem haladhatja meg |                        |
| a megengedett legnagyobb építménymagasság  | 7,5m                   |
| a beépítési mód:   | szabadonálló.          |

(7) Az **(MO)** jelű jellemzően gyepterületi ágba tartozó területeken az építményelhelyezés feltételei a következők:

- a) Elhelyezhető épületek (funkciók alapján):
- lakóépület nem építhető
  - csak gyepgazdálkodással összefüggő állattartó telep létesíthető
  - gazdasági épületként csak a gyepterület művelésével (pl. szénatároló) kapcsolatos építmény építhető
- b) Az **(MOv)** jelű védett területeken fekvő gyepeket a Soproni Tájvédelmi Körzet vagy a NATURA 2000 európai hálózat, de nagyjából mindkettő egyaránt érinti.
- A Soproni Tájvédelmi Körzet területén mindennemű építési ügyben a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi felügyelőség hatósági jogkörrel rendelkezik.
  - A NATURA 2000 európai hálózathoz tartozó területeken építési ügyekben a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség szakvéleményt ad.
  - Építmények elhelyezésének feltételeit minden esetben elvi építési engedélyezési eljárás keretében kell tisztázni.

(8) A műveletlen mezőgazdasági területeken a települési önkormányzat közérdekből, a területileg illetékes erdészeti hatóság előzetes szakhatósági hozzájárulásával erdőtelepítések végrehajtását rendelheti el.

- a) A közérdekből elrendelt erdőtelepítés szakszerűségének, valamint a talajra és a környezetre gyakorolt kedvező hatásának biztosítása érdekében az erdő telepítése csak a területileg illetékes erdészeti hatóság által jóváhagyott telepítési-kivitelezési terv alapján végezhető el.
- b) Erdőtelepítési tervet jogszabályok által meghatározott tartalommal, csak szakirányú felsőfokú végzettséggel rendelkező személy (erdőmérnök) vagy ilyen személyt foglalkoztató szerv készíthet.

## 31.§.

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

- a) A  $\textcircled{V}_1$  folyóvizek árkok medre és parti sávja,
- b) A  $\textcircled{V}_2$  a Fehér úti tó (Pisztrángos tó) területe.

(2) A  $\textcircled{V}_1$  jelű övezetben a patakok medrében és partján a jelenlegi állapotot megváltoztató tevékenység a meder kezelője és az illetékes szakhatóság hozzájárulásával végezhető.

(3) A  $\textcircled{V}_2$  jelű övezetben elsődleges szempont a tó és környezete táji értékének és a víz jó minőségének a megőrzése. Ennek érdekében:

- a) A vízparton és a vízfelületen stégek, úszó horgászóhelyek, egyéb horgászathoz kötődő építmények, vendéglátóhelyek elhelyezése nem engedhető meg.

(4) A (VSz) jelű, szennyvízátelvező elhelyezésére kialakított telken csak a műszaki létesítmény működéséhez szükséges építmények helyezhetők el.

IV. EGYÉB ELŐÍRÁSOK

## Környezetvédelem

## 32.§.

(1) Ágfalva jó környezeti állapotának megőrzése érdekében a mezőgazdasági üzemi területek kialakításánál és új iparág telepítésénél figyelembe kell venni a környezeti hatásvizsgálatra kötelezett tevékenységek körét és az erre vonatkozó szabályozást, valamint az egységes környezethasználati engedélyezési eljáráshoz tartozó tevékenységek körét.

(2) Levegőtisztaság védelem

- a) A kialakítandó iparterületen a Szabályozási Terven jelölt sávokban a lakóterület védelme érdekében védőerdő telepítendő.
- b) Az iparterületen a 21/2001. (II.14.) levegőtisztaság-védelmi jogszabály alapján meghatározott tevékenységek esetében védőövezet kialakítását kell biztosítani.

(3) Zaj és rezgés elleni védelem

- a) A zaj elleni védelem szempontjából a község területén a 8/2002. (III.22.) KÖM-EÜM együttes rendelet szerinti kell meghatározni a megengedhető zajemisszió értékeket.
- b) Az üzemi létesítményekből származó zaj határértékének a 8/2002.(III.22.) KöM-EÜM rendelet szerint kell teljesülniük.<sup>20</sup>

<sup>20</sup> Módosította a 8/2008. (VIII. 29.) rendelet 8.§.-a. Hatályos: 2008. augusztus 29.



- c) Olyan közlekedési útvonalak mellett, ahol a gépkocsiforgalomból eredő zajhatás hosszú távon valószínűleg más módon nem csökkenthető az érintett övezetben egyébként érvényes zajhatárértéknek megfelelően, az épületeken alkalmazott passzív akusztikai védelem (falburkolás, speciális nyílászárók beépítése) eszközeivel kell elérni, hogy a különböző helyiségeken belül érvényes megengedett „A” hangnyomásszintek ne kerüljenek túllépésre.
- (4) Hulladékgazdálkodás
- a) A községben az illegális szemét- és törmeléklerakást meg kell akadályozni, hulladék csak zárt térben, illetve gyűjtő edényzetben tárolható.
- b) A kommunális szilárd hulladék szervezeten, engedélyezett lerakóhelyre szállítandó.
- c) A tervezési területen működő szolgáltató, vendéglátó stb. létesítmények, szolgáltató-javító kisüzemek veszélyesnek minősülő hulladékukat a szennyvízhálózatba nem bocsáthatják, kommunális szilárd hulladékkal együtt nem kezelhetik.
- d) A tervezett hulladékudvar kialakításánál figyelembe kell venni az érvényben lévő környezetvédelmi jogszabályokat.
- (5) Földvédelem
- a) Talajszennyezés veszélyével járó tevékenységek a szennyezést kizáró (a tevékenységtől függően víz-, szénhidrogén-, stb. záró) aljazaton végezhető. Mezőgazdasági területen trágya, trágyalé kizárólag zárt tárolóban gyűjthető.
- b) Épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület elkészítése során a beruházónak a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodnia kell.
- c) Feltöltések kialakítására kizárólag talajvédelmi szempontból minősített, vagy szabványosított termék és anyag használható. Környezetet károsító anyag, ill. veszélyes hulladék alkalmazásának gyanúja esetén az I. fokú építésügyi hatóság az engedélyezési eljárás keretében elrendelheti a feltöltésre szánt anyagok vizsgálatát.
- (6) Vízvédelem
- a) Ágfalva község közigazgatási területe a 27/2004.(XII.25.) KvVM rendelet felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolása szerint a fokozottan érzékeny kategóriába tartozik.
- b) A felszíni vizekbe csak a 28/2004.(XII.25.) KvVM rendelet szerinti 4. általánosan védett vízminőség-védelmi területi kategóriának megfelelő minőségű csapadékvíz és szennyvíz vezethető, amennyiben a befogadó időszakos vízfolyás, úgy a 3. kategóriára vonatkozó határértékeket kell betartani.
- c) A terület szennyvizet közcsatornába kell vezetni a 28/2004.(XII. 25.)KvVM rendelet határértékeinek betartásával, a szikkasztógödöröket fel kell számolni és a közcsatornára kell kötni, amennyiben ez nem lehetséges zárt szennyvíztárolókat kell kialakítani, elszállításukról gondoskodni kell.
- d) A csapadékvíz csatornákat rendszeresen jó karban kell tartani, ahol nincs kiépítve ott pótolni szükséges.
- e) Ágfalva igazgatási területén a szennyvizek szikkasztása tilos.
- f) A beépítésre nem szánt területen létesítendő mezőgazdasági központok szennyvízkezelésének módját és az állattartó telepek működésének szabályait a felszín alatti víz védelme érdekében elvi építési engedélyezési eljárás során kell minden egyes esetben megállapítani.
- g) A görbehalmi üdülőterületen a közüzemi vízellátás a közüzemi csatornahálózattal egyidőben építhető ki.
- h) A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2206,(II.7.) Kormányrendelet figyelembevételével a település teljes területén be kell tartani a trágya tárolásra, trágyakezelésre és a mezőgazdasági területek trágyázására, továbbá az erózióvédelemre és az öntözésre vonatkozó előírásokat.<sup>21</sup>
- i) Nem burkolt felületen hulladék, illetve útszórás és egyéb a talajra, felszín alatti vizekre potenciálisan káros hatású anyag ideiglenesen sem helyezhető el.
- j) A vizek mezőgazdasági eredetű nitrát szennyezéssel szembeni védelméről szóló 49/2001.(IV.3.) kormányrendelet előírásait be kell tartani a mezőgazdasági tevékenység végzésénél.
- (7) Egészségvédelem
- a) A nappali tartózkodásra szolgáló helyiségeket épületen belül úgy kell elhelyezni, hogy a bevilágításra vonatkozó egészségügyi követelmények a lehetőségekhez képest a legoptimálisabban teljesüljenek.

### Védett természeti területek

#### 33.§.

- (1) A Szabályozási Terven külön jellel körülhatárolt területek az Soproni Tájvédelmi Körzet részét képezik, amelynek kezeléséről országos jogszabály rendelkezik. Művelési ág megváltoztatása, telekalakítás, mindennemű építési tevékenység esetén a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Igazgatóság hatósági jogkörrel rendelkezik.
- (2) A Szabályozási Terven külön jellel körülhatárolt terület az európai NATURA 2000 hálózat része, amelyen belül cél a biológiai sokféleség, a természetközeli állapot megőrzése, környezetkímélő gazdálkodás bevezetése. Területén a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Igazgatóság véleményező hatóságként közreműködik.

<sup>21</sup> Módosította a 8/2008. (VIII. 29.) rendelet 9.§.-a. Hatályos: 2008. augusztus 29.

## Örökségvédelem

### 34.§.

#### (1) Régészet

- a) Nyilvántartott régészeti lelőhelyek:
- 0100.
  - 078; 081/1, 3.
  - 078.
  - 0169/1; 0177/12.
  - 0200/2.
  - 821; 822/1.
  - 813-817; 833.
  - 769-776; 778-779; 780/1-2; 781-784.
  - 708; 709/1.
  - 888; 889/1.
  - 0241/1-9; 0245/2; 719; 720/1-2.
  - 695; 724. [A belterületen ezen a két telken voltak azonosíthatóak egy római kori út részletei, ezért szerepel két különböző helyen ugyanaz a lelőhely.]
  - 571-753; 0250; 0249/3-17.
  - 572-574; 576; 579.
  - 418; 419/1, 9, 15, 19-20; 420; 421/11-13; 422-423; 431-432; 434; 553/3.
  - 2/1.
  - 013/6, 8; 021/1-2.
  - 015/7-8, 12-15, 22-24, 54-57, 62, 67-68; 254-257.
  - 015/62.
  - 0238/9, 24, 27; 0262/28-29.
  - 374/1; 395/1; 0394.
  - 0311/4
- b) Minden nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő, a talajt 30cm-nél mélyebben bolygató tevékenység esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal előzetes (szakhatósági) engedélye szükséges.
- c) Régészeti érdekű terület:
- Az Ikva völgyére lejtő földek a folyótól 4-500m távolságig
  - A Rák-patak völgyét kitevő közigazgatási terület farok nyúlványa teljes egészében

- A Görbehalmi elágazás után a határpatakká váló Rák-patak északi oldalán az erdőben lévő laposabb tetejű hegyek.
- d) A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében az illetékes hivatalt véleményező szervként be kell vonni még a tervezés fázisában.
- e) Minden olyan esetben, amikor lelet vagy jelenség kerül elő, a területileg illetékes múzeumot és az illetékes hivatalt értesíteni kell.
- f) A nagy felületeket érintő beruházások előtt a Hivatal hatásvizsgálat készítését írhatja elő.
- g) A régészeti örökséget érintő kérdésekben a rendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók.

#### (2) Művi értékvédelem

- a) Országos egyedi védelem alatt álló épületek és objektumok Ágfalván
- |             |                         |
|-------------|-------------------------|
| Év. Templom | Mtsz.: 3767., hrsz.:475 |
| Rk. Templom | Mtsz.: 3768., hrsz.:632 |
- b) A műemlékkel kapcsolatos engedélyezési eljárásokban a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal hatóság.
- c) Az a) pontban felsorolt épületek és objektumok körül a Szabályozási Terv műemléki környezetet jelöl ki, melyen belül a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal az engedélyek elbírálásához szakvéleményt ad.
- Az evangélikus templom műemléki környezete az alábbi ingatlanokra terjed ki: 78 részben, ..., <sup>22</sup> 474 részben, 476, 477, 478 részben, 480, Patak utca (466/2) torkolati szakasza, 463 részben, Fő utca (481/1) részben, Lépesfalvi utca (481/1) részben, ..., <sup>22</sup> 608, 607, 606, 605, 604, 603, 602, 601, 598/1, 597 részben, 596, 595, 593/2, 593/1, 588/1, 326, 325, 324, Dózsa Gy. Utca (323) részben
- A római katolikus templom műemléki környezete az alábbi ingatlanokat érinti: 548, Fő utca (481/1) részben, 547/2 út, 547/6, 547/5, 545/1, 545/2, 544, Brassói utca (637) részben, 633, 639/6 részben, 639/7, 631 út, 632/2, Baracsi utca (630) részben

#### (3) Helyi értékvédelem

- a) Az **(R-1)** jelű és **(R-2)** jelű terület helyi védelem alatt álló épületeinek listáját e rendelet 1. és 2.sz. melléklete tartalmazza.
- b) A szigorú és egyszerű helyi védelem alatt álló épületekre vonatkozó előírásokat e rendelet 8.§.-a tartalmazza.

### Különleges jogintézmények

### 35.§.

Közérdekű környezetalakítás (környezet, táj és településkép védelem) céljából a Szabályozási Terven körülhatárolt telekrészek esetében beültetési kötelezettség áll fenn.

<sup>22</sup> Hatályon kívül helyezte a 4/2010. (VI. 18.) rendelet 7.§.-a. Hatályos: 2010. június 18.

Az így lehatárolt területen ültetési terv alapján a Szerkezeti Tervről leolvasható megkülönböztetés szerint zárt, vagy ligetes növényállomány alakuljon ki.

### Katasztrófavédelem

#### 36.§.

- (1) A Gyógy utca átvezetése a Liget utca felé a Liget patak keresztezésének kiépítését igényli, melynek magassági tervezésénél a mértékadó árvízszintet figyelembe kell venni.
- (2) A Gyógy utca völgy felőli oldalán talajmechanikai vizsgálatokra alapozott műszaki megoldások szükségesek a rézsűállékonyság biztosítására az út és az út alatti közművek védelmében. Elkészültéig súlykorlátozást (3,5t) kell bevezetni.
- (3) Az OTÉK-ban előírt építmények közötti legkisebb távolságtól jelentősen eltérő értékek esetén tűzvédelmi szempontból az alábbi előírásokat kell betartatni:
  - a) Az épületeknek a szomszédos telkekkel közös határvonalától számított 3,0m-en belül álló homlokzati falán az elbontott épületen lévővel azonos méretű és szerkezetű nyílászárót lehet elhelyezni. Ugyanígy a közös határvonalon vagy csurgótávolságon álló fafelületen 3,0m-nél közelebb álló szomszédos udvari homlokzat esetében a meglévő bevilágító nyílások visszaépíthetők vagy megtarthatók.
  - b) Oldalhatáron vagy csurgótávolságon álló épület szomszédos telekre néző tetőfelületén tetőablak nem létesíthető. A telek közös határvonalához 3,0m-nél közelebb álló, saját udvarra néző tetőfelületen az előírt bevilágítási értéknek megfelelő nyílászáró(k) elhelyezhető(k).
- (4) A Tűzoltóság az építési engedélyezési eljárásban szakhatóságként közreműködik, ha:
  - a) A szabályozási terv az épület-traktus szélesítését biztosítja és azt a tulajdonos igénybe is veszi.
  - b) Átépítés esetén a közös telekhatártól 3,0m-en belül áll az udvari homlokzat.
  - c) 3,0m-en belül áll az udvari homlokzat, az oldalhatáron vagy csurgótávolságon lévő falban pedig már meglévő bevilágító van és egyik épület átépül.

Csúszásveszélyes terület

### Védőterületek, védősávok

#### 37.§.

- (1) Az országos mellékutak védőtávolsága külterületen 50-50m, amelyen belül építési tevékenység, növényültetés az út kezelőjének hozzájárulásával lehetséges.
- (2) A vasútvonal védőtávolsága a szélső vágánytól mért 50-50m, amelyen belül a vasút kezelőjének hozzájárulásával lehet építési tevékenységet végezni.

- (3) A vízfolyások partéltől számított 6m-es sávot mederkarbantartás céljára szabadon kell hagyni, valamint külterületen a partéltől számított 50,0-50,0m-en belül építmény nem helyezhető el és környezetkímélő mezőgazdasági termelést kell folytatni.
- (4) Védett terület védőtávolsága 50m, ezen belül környezetkímélő gazdálkodást kell bevezetni.
- (5) Föld feletti szigetelt nagy- és kifeszültségű vezetékek biztonsági övezete minden irányban a vezeték szélső pontjától mért 0,5m távolság.
- (6) A gázszállító vezeték védőtávolsága 9,0-9,0m, amelyen belül mindennemű építési tevékenység az üzemeltető engedélyével végezhető.

### Záró rendelkezések

#### 38.§.

- (1) Ez a rendelet az alábbi tervekkel együtt érvényes:
  - a) a TSZ: 423-TR-/2011 törzsszámú 4.2E számú Beépítésre szánt terület Szabályozási Terve és a 4.3E számú Igazgatási terület Szabályozási Terve<sup>23</sup>,
  - b) a TSZ: 423-TR-/2011 törzsszámú 4.4E. számú R-2 Örökségvédelmi terület Szabályozási Terve<sup>24</sup>
  - c) .TSZ: 423-TR-/2011 törzsszámú SZ.1E Hegy utca és környéke Szabályozási terve<sup>25</sup>, SZ.2E Gyógy utca és környéke Szabályozási Terve, SZ.3E DAÁGH utca és környéke Szabályozási Terve és Sz.4E-SZ.8E-ig terjedő rajzszámú Utcahomlokzat Szabályozási Tervek,
- (2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Ágfalva Község Önkormányzata Képviselő-testületének 13/1994.(IX.29) Ágfalva Község rendezési tervéről és az ezt módosító 3/1995.(III.3.), a 6/1996.(V.3.), a 9/1996.(VI.28.), a 6/1997.(VI.27.), a 9//1999.(XI.25.) rendelete a Határőr út és térsége helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről, Ágfalva Község Önkormányzatának 9/2001.(X.29.) rendelete a helyi építési szabályzatról és az azt módosító 11/2004.(V.17.) rendelete, valamint Ágfalva Község Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2004.(III.31.) rendelet a község R-1-es jelű örökségvédelmi területeinek helyi építési és közterületi szabályzatáról, valamint szabályozási terv elfogadásáról.
- (3) A folyamatban lévő ügyek esetében a kérelem beadásakor érvényben lévő rendeletet kell alkalmazni.

<sup>23</sup> Módosította a 8/2008. (VIII. 29.), a 8/2009. (XI. 6.) és a 4/2010. (VI. 18.) rendelet

<sup>24</sup> Módosította a 4/2010. (VI. 18.) rendelet

<sup>25</sup> Módosította a 4/2010. (VI. 18.) rendelet

Ágfalva, 2006. április 28.

Gaál István sk.  
polgármester

Rasztovits Anna sk.  
jegyző

Egységes szerkezetbe foglalt rendelet elkészítve:

Ágfalva, 2011. február .....

.....  
Gaál István  
polgármester

.....  
Rasztovits Anna  
jegyző

**1.SZ. MELLÉKLET**  
**Szigorú helyi védelem alatt álló épületek, épületegyüttesek**

(1) Az R-1-es jelű örökségvédelmi területen belül:

1. Hegy u. 8. – 9. sz. (Múzeum) 299, 300, 301, 302 hrsz
2. Hegy u. 67. sz.
3. Hegy u. 62. – 63. sz., 100, 101, 102, 103 hrsz
4. Hegy u. 52. – 53. sz., (126, 127 hrsz)
5. Hegy u. 19. – 20. sz. (278 hrsz) (280 hrsz)
6. Hegy u. 29. – 30. sz. (55, 256 hrsz)
7. Hegy u. 31. –32. sz., két lakóegység (249, 250 hrsz) a velük egybeépült gazdasági egységek és az ellenkező telekhatáron lévő, kert felőli gazdasági egység.
8. Hegy u. 1. (318 hrsz)
9. Gyógy u. 27. (177 hrsz) lakóház
10. Daágh u. 5. Sz. (444 hrsz) egy lakóegység, gazdasági egységek
11. Daágh u. 9. Sz. (429 hrsz) egy lakóegység és vele egybeépült gazdasági épületek, falazott utcai kerítés, kapu
12. Lépesfalvi utca 475 hrsz, evangélikus parókia
13. <sup>24</sup> ...

(2) Az R-2-es jelű örökségvédelmi területen belül:

SZÁM	Utca, házsám	Hrsz	Funkció
1	Fő utca 30.	42	Lakóház és gazdasági épület
2	Fő utca 50.	52	Lakóház és gazdasági épület
3	Dózsa György u. 2.	326	Lakóház és gazdasági épület
4	Fő utca 88.	325	Lakóház és gazdasági épület
5	Fő utca 47.	575/1, 576, 577	2 lakás és gazdasági épület
<sup>26</sup> ...			
7	Fő utca 37.	571	Lakóház és gazdasági épület
8	Fő utca 14.	34	Lakóház és gazdasági épület

<sup>26</sup> Hatályon kívül helyezte 4/2010. (VI. 18.) rendelet 8.§. (1) bek. Hatályos: 2010. június 18.

**2.SZ. MELLÉKLET****Egyszerű helyi védelem alatt álló épületek, épületegyüttesek**

(1) Az R-1-es jelű örökségvédelmi területen belül:

1. Daágh u. 15. sz. (435 hrsz.) két lakóegység és gazdasági épületek
2. Daágh u. 13. sz. (433 hrsz.) két lakóegység, Új utca 1/A. valószínűleg a pajtája volt, építészettörténeti kutatás alapján döntendő el
3. Daágh u. 12. sz. (432 hrsz.)
4. Daágh u. 11. sz. (431 hrsz.)
5. Daágh u. 8. sz. (423 hrsz.)
6. Daágh u. 7. sz. (442 hrsz.) gazdasági épület, pajta visszaalakítandó
7. Daágh u. 4. sz. (446, 447, 448 hrsz.) udvari szárnyak, a keleti emeletes eredeti állapotra hozandó
8. Daágh u. 1. sz.
9. Lépesfalvi u. 14. sz. (443 hrsz.) lakó és gazdasági egység, udvari fa ólak. A lakóház homlokzata elé épített féltetős pajta bontandó (díszes szénabedobó, fa oromzat, kémény)
10. Patak u. 1. sz. (463 hrsz.) pajta és gazdasági épület, lakássá alakítható a jelleg megtartásával
11. Lépesfalvi u. 91. sz. (478 hrsz.) két lakóegység és emeletes kamra megtartandó, romos gazdasági rész bontható
12. Patak u. (473/5 hrsz.) volt bikaistálló
13. 337 hrsz. egy lakóegység és emeletes kamra, a patakra néző oromzatos, vakolatdíszes homlokzat, kémény
14. Hegy utca 2. sz. (317/3 hrsz.)
15. Hegy utca 3. sz. (317/2 hrsz.)
16. Hegy utca 6. sz. (312 hrsz.)
17. Hegy utca 7. sz. utcai egység (303 hrsz.)
18. Hegy utca 10, 80. sz. (291, 292, 293/2, 293/3 hrsz.)
19. Hegy utca 13, 14, 15. sz. gazdasági épületek is (290 hrsz.)
20. Hegy utca 16, 17. sz. (288, 289 hrsz.)
21. Hegy utca 21, 22. sz. (270 hrsz.)
22. Hegy utca 23, 24. sz. (267, 268 hrsz.)
23. Hegy utca 25, 26. sz. (260 hrsz.)
24. Hegy utca 36. sz. (243/1 hrsz.)
25. Hegy utca 44. sz. csak a gazdasági épületrész (151 hrsz.)
26. Hegy utca.49. sz. utcai egység (135 hrsz.)
27. Hegy utca 54, 55. sz. a pajta is (121, 122, 123, hrsz.)
28. Hegy utca 56, 58. sz. a pajta is (111, 114, 115, 116 hrsz.)
29. Hegy utca 59, 60. sz. utcai egység (109 hrsz.)
30. Hegy utca 64, 65. sz. utcai egység és az egybeépített gazdasági épületek (93 hrsz.)
31. Hegy utca 67. sz. utcai egység (85/4 hrsz.)

(2) Az R-2-es jelű örökségvédelmi területen belül:

SZÁM	Utca, házszám	Hrsz	Funkció
1	Fő utca 2.	20	Lakóház és gazdasági épületek
2	Fő utca 6.	27	Gazdasági épület
3	Fő utca 12.	31,33	Lakóház és gazdasági épület
4	Fő utca 22.	38	Lakóház és gazdasági épület
5	Fő utca 32.	42	Lakóház

6	Fő utca 34.	44	Gazdasági épület
7	Fő utca 38.	46	Lakóház és gazdasági épület, romos
8	Fő utca 40.	47	Gazdasági épület
9	Fő utca 42.	48	Gazdasági épületek
10	Fő utca 46.	50	Gazdasági épületek, jól sikerült új lakóépület
11	Fő utca 52.	53	Lakóépület
12	Fő utca 54-56.	54	Lakóépület belső
13	Fő utca 58.	55	Gazdasági épület
14	Fő utca 60.	56	Lakóépület belső
15	Fő utca 64.	62	Gazdasági épület
16	Fő utca 68.	65	Gazdasági épület
17	Fő utca 70.	66	Gazdasági épület
18	Fő utca 72.	67	Lakóház
19	Fő utca 1.	548	Óvoda
20	Fő utca 19.	556/1	Lakóház
21	Fő utca 28.	41	Gazdasági épület
22	Fő utca 31.	566/1	Lakóház és gazdasági épületek
23	Fő utca 33.	567,568,569	Lakóház és gazdasági épületek
24	Fő utca 35.	570/1	Gazdasági épület
25	Fő utca 39.	572/1	Lakóház
26	Fő utca 44.	49	Gazdasági épület
27	Fő utca 51.	578	Lakóház és gazdasági épület
28	Fő utca 53.	579/1	Lakás, üzletek
29	Fő utca 55.	580/1	Lakóház és gazdasági épületek
30	Fő utca 58.	55	Lakóház
31	Fő utca 62.	57	Gazdasági épület
32	Fő utca 65.	588/1	Lakóház és gazdasági épületek
33	Fő utca 67.	593/2	Gazdasági épület
34	Fő utca 73.	598/1	Lakóház
35	Fő utca 75-77.	602, 603, 604	Lakóház és gazdasági épületek
36	Fő utca 79.	608	Lakóház és gazdasági épület
27 ...			
38	Lépesfalvi u. 3.	623	Lakóház
39	Lépesfalvi u. 7.	627	Lakóház és gazdasági épület
40	Dózsa Gy. u. 19.	68	Gazdasági épület
41	Somfalvi utca 3.	619	Lakóház és gazdasági épületek

**A védett területeken kívül elhelyezkedő épületek, építmények:**

- Temetőkápolna 15 hrsz.
- Temetőkereszt 15 hrsz.
- Baracsi utca 1. (652 hrsz.) lakóház

<sup>27</sup> Hatályon kívül helyezte a 4/2010. (VI. 18.) rendelet 8.§. (2) bek. Hatályos: 2010. június 18.

- Állomásépület (639/7 hrsz.)
- „Öreg” Temető piramid (    hrsz.)
- Milleniumi emlékmű (481/1 hrsz.) ev. Templom előtt Luther tér
- Hősi emlékmű (I. és II. világháború emlékére) év. Templom előtt Luther tér
- 1848-as emlékmű Fő u. és Váci M. u. találkozásánál
- Baracsi László emlékmű kat. Templommal szemben

**3.SZ. MELLÉKLET**  
**Az utcaképbe nehezen beilleszthető épületek**

- (1) Az R-1-es jelű örökségvédelmi területen belül:
- Hegy u. 68. sz. 84 hrsz.
  - Hegy u. 66. sz. 92 hrsz.
  - Hegy u. 48/B. sz. 143 hrsz.
  - Hegy u. 48/A. sz. 144 hrsz.
  - Hegy u. 46. sz. 148 hrsz.
  - Hegy u. 39. sz. 241/2 hrsz.
  - Gyógy u. 1. 227 hrsz.
  - Gyógy u. 3. 221 hrsz.
  - Gyógy u. 5. 217 hrsz.
  - Gyógy u. 7. 213 hrsz.
  - Patak u. 1. 463 hrsz.
  - Patak u. 3. 436 hrsz.
  - Új utca 1/A. 433 hrsz.
  - Új utca 2. 428 hrsz.
  - Új utca 4. 425 hrsz.
  - Új utca 9. 402 hrsz.
  - Új utca 10. 403 hrsz.
  - Új utca 13. 405/1 hrsz.
  - Új utca 12/A. 405/2 hrsz.



#### 4. OTÉK-tól való eltérések dokumentációja

**Ágfalva község (R-1)-es örökségvédelmi területeinek Helyi Építési Szabályzat tervezetében a falusias karakterű lakóövezetknél az OTÉK-ban megfogalmazottaktól az alábbiak szerint található eltérés:**

##### (LF-H1) és (LF-H2) övezetek

###### (1) Szabályozási szándék:

- Az övezet szabályozásának szándéka az, hogy a kialakult telekszerkezet és beépítés jellege átépítések mellett is megmaradjon, amelynek érdekében az alábbi előírásokat kell betartani:
- az épületek bonthatók, szélességi értelemben viszont eredeti kontúrjukban vagy egyes esetekben traktusmélységüket 6,0m-ig megnövelve építhető vissza.
- két épület közötti távolság a kialakult érték, ennek legkisebb értéke digitális térképen mérve

###### (2) Eltérések az OTÉK-tól:

- Az övezet lakótelkein a szabályozás megengedi, hogy a 36. §. (2) bekezdésétől eltérően oldalhatáron álló beépítés esetén az előírt építménymagasságnál (amely itt épületenként az adott, kialakult építménymagasság) kisebb telepítési távolság legyen.
- Továbbá megengedi, hogy a 37. §. (1) bekezdésétől eltérően az épületnek a szomszédos telekkel közös határvonalától 3,0m-en belül álló homlokzati falán az épület használatához szükséges, a lebontott épületen lévővel azonos méretű és szerkezetű nyílászáró legyen.
- A hagyományos méretű nyílászárók nem minden esetben teszik lehetővé a 88.§. (3) közvetlen természetes megvilágításra vonatkozó előírásokat.
- Eltérés az OTÉK 25. §.-ban a beépítésre szánt területek építési használatának falusias lakóterületre előírt felső határértékeitől a Hegy utca telekszerkezetének az az adottsága, hogy az utcaudvarra nyíló szerkezeti egységek mindegyike külön helyrajzi számú telek 100%-os beépítettséggel. A javasolt traktusbővítéseket telekhatár kiigazítással lehet megvalósítani, de a 100%-os beépítettség kiigazított állapotában is változatlan marad.
- A megengedett épületek közötti távolság illetve oldalkert méret következtében az OTÉK 42. §. (2) bekezdéséhez tartozó 2. számú melléklettől eltérően megengedi a szabályzat, hogy az átépítéssel létrejövő új épülethez szükséges gépkocsiparkolás (mivel a telekre nem tud bejutni) közterületen történjen.

###### (3) Feltételek:

- Az épületnek az oldalhatáron álló homlokzati falán és tetőfelületén nyílás nem létesíthető.

Csak „D” tűzveszélyességi osztályba sorolható, II. tűzállósági fokozatú építmények helyezhetők el.

Az átépítéssel keletkező új épület funkciója olyan legyen, amelyhez csak 1 gépkocsi elhelyezési kötelezettség tartozik.

Az eltérési engedély kérelem Ágfalva alábbi telkeire vonatkozik:

OTÉK-tól való eltérési engedéllyel rendelkező telkek			
Hrsz	Legkisebb távolság (m)	Telekszélesség (m)	Építési lehetőség
Hegy utca			
318	O2,6	22	változatlan
317/3	U4	-	változatlan
317/1, 317/2	U5	-	változatlan
314, 313, 312	U3	-	traktusszélesítés
303, 304	U3,5	-	változatlan
302, 301	U4,5	-	változatlan
291, 292, 293/2	U4	-	Traktusszélesítés, tetőemelés
290	U2,2-4,2	-	változatlan
289, 288	U3	-	Traktusszélesítés, tetőemelés
281, 282, 283	U3,6	-	változatlan
279, 278, 280	U4	-	változatlan
270	U4	-	Traktusszélesítés, tetőemelés
269, 268, 267	U3,5	-	Traktusszélesítés, tetőemelés
260, 261, 262	U4,5	-	változatlan
259	U3	-	változatlan
255, 256, 257	U5	-	változatlan
249, 250, 251	U5,5	-	változatlan
247	U3	-	változatlan
244	U3	-	foghíjbeépítés
83	U5	-	változatlan
85/4, 85/3, 85/2	U3,5	-	garázsépítés
90	O1,9	13	változatlan
93, 94, 95	U3,5	-	garázsépítés
101, 102, 103	U5,5 (2,5)	-	változatlan
108, 109, 104	U7 (3)	-	változatlan
110, 111, 114, 115, 116	U4,6 (2,1)	-	Traktusszélesítés, tetőemelés
121, 122, 123, 117	U3,9 (2,2)	-	Traktusszélesítés, tetőemelés

136	U6	-	változatlan
140	U3	-	foghíjbeépítés
144	U3,6	-	változatlan
148	O4,6	14,2	változatlan
174	U3,6	-	változatlan
239	O0,4	5,5	változatlan
Gyógy utca			
179	O2,9	9,4	tetőemelés
180	O2,8	9,8	Traktusszélesítés, tetőemelés
181	O2,5	7,6 – 17,6	tetőemelés
Patak utca			
237	O1,4	8,6	változatlan
Daágh utca			
432	O1,7	8,2	tetőemelés
431	O1,9	8	tetőemelés
430	O3	8,2	változatlan
429	O2,5	8,4	tetőemelés
454	O4,9	11	változatlan
442	U4,1	-	változatlan
Lépesfalvi utca			
451	O4	10,4	toldalékpítés
Fő utca			
476, 477	O3,9	10,5	változatlan

A tervezett állapotot vettük figyelembe.

Az U jellel jelölt távolságok az utcaudvar szélességét jelentik.

A Hegy utcai telekszerkezethnél amiatt, hogy minden szerkezeti egység külön helyrajzi számot kapott a telekszélesség értelmezhetetlen, az utcaudvar a telepítési távolságot jelenti.

Az O jellel jelölt távolságok oldalkert szélességet jelölnek.

## 5. REAMBULÁLÁS

A helyszíni bejárás során megállapítottuk, hogy a belterületi térképek épületfeltüntetései nagymértékben eltérnek a valóságos állapottól. Az építési hatóság megkeresésünkre 2005 decemberében új hivatalos belterületi alaptérképet kért a Soproni Földhivataltól, a Szabályozási Tervek alapját ez képezi.