

**Rátót község Képviselő Testületének 7/2007. (IX.17.) számú rendelete
Rátót község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról, valamint
Helyi Építési Szabályzatáról**

(4/2017.(V.31.) önkormányzati rendelettel egységes szerkezetbe foglalva)

Rátót Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13.§ (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. Fejezet

1.§

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

2.§

- (1) A rendelet hatálya Rátót község (továbbiakban: a község) közigazgatási területére terjed ki.
(2) ³

A község területének tagolása jogalkalmazási szempontból:

- (3) A község területe jogalkalmazási szempontból belterületre és külterületre van felosztva, a bel- és külterület jelenlegi és tervezett határát a szabályozási tervek tartalmazzák. A belterületbe vonandó földrészletek helyrajzi számát az 1. sz. melléklet tartalmazza.

Szabályozási elemek

3.§

- (1) A Szabályozási Terven kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:
- a) belterület és külterület határát
 - b) a közterületet nem közterülettől elválasztó vonalat (szabályozási vonal)
 - c) a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek elválasztó vonalat
 - d) az övezeti jellemzőket

- e) a kötelező építési vonalat
 - f) területfelhasználási módok határát
 - g) beültetési kötelezettséget jelölő vonalat.
- (2) A Szabályozási Terven irányadónak kell tekinteni:
- a) telekhatárokat.
- Az (1) bekezdés a), c), f) pontjában felsorolt elemek csak a Településszerkezeti Terv és Szabályozási Terv együttes módosításával, a b), d), e), g) pontokba felsorolt elemek csak a Szabályozási Terv módosításával változtathatók meg.
- (3) Ahol a terv új szabályozási vonalat nem jelöl ott, a meglévő közterülethatárát szabályozási vonalnak kell tekinteni és meg kell tartani.

Területfelhasználás

4.§

A község területének tagolása Szabályozási Terv szerint:

- (1) A község területe építési szempontból beépítésre szánt területre és beépítésre nem szánt területre van felosztva.
- (2) Az igazgatási terület
- a) beépítésre szánt területeit az építéshasználatuk általános jellege, valamint sajátos építéshasználatuk szerint:
 - 1. lakóterület:
 - 1.1 falusias **Lf** jelű
 - 2. vegyes terület
 - 2.1. településközponti vegyes **Vt** jelű
 - 3. gazdasági terület
 - 3.1. kereskedelmi, szolgáltató **Gksz** jelű
 - 3.2. ipari **Gip** jelű
 - 4. különleges terület
 - 4.1. kastély **K-K** jelű
 - 4.2. bánya **K-B** jelű
 - 4.3. kemping **K-Ke** jelű
 - 4.4. temető **K-T** jelű
 - b) beépítésre nem szánt területeit:
 - 1. közlekedési és közmű terület
 - 1.1. közlekedési terület
 - 1.1.1 közúti
 - 1.1.2 kötöttpályás **KöK** jelű
 - 1.2. közmű terület **Km** jelű
 - 2. zöldterület.
 - 2.1 zöldterületi közkert **Z-Kk** jelű
 - 2.2 sport terület **Z-S** jelű
 - 3. erdőterület
 - 3.1 gazdasági célú **Eg** jelű
 - 3.2 védelmi erdő **Ev-h; Ev-i** jelű
 - 4. mezőgazdasági terület:
 - 4.1 általános **Má** jelű
 - 4.2 korlátozott használatú **Mko** jelű

5. Vízgazdálkodási terület
területfelhasználási egységbe sorolja.

V jelű

Telekalakítás

5.§

Telekalakítás szabályai:

- (1) A szabályozási vonal változásával érintett telkek esetében kötelező telket alakítani, legkésőbb 2.§(2) bekezdésben megjelölt építési munkára vonatkozó engedély iránti kérelem benyújtásával egyidejűleg. A telkek közterületté váló része a közterületi, a beépítésre szánt területhez csatolt rész pedig az ennek megfelelő övezeti besorolást kapja.
- (2) A telekalakítás során az érintett telkek mindegyikének gépjárműközlekedésre alkalmas közterületekről vagy közforgalom elől el nem zárt magánútról megközelíthetőnek kell lennie.
- (3) A meglévő telkek méretei a már kialakult tömbökben eltérhetnek az egyes építési övezetekben előírt telek méreteitől. A már kialakult tömbökben a telekegyesítés és telekhatár-rendezés abban az esetben is engedélyezhető, ha a kialakítandó telkek területe, egyéb méretei nem felelnek meg a területre vonatkozó építési övezeti előírásoknak, de a telekalakítást megelőző állapothoz képest az egyéb építésügyi előírásoknak jobban megfelelnek.
- (4) A szabályozási tervben javasolt telekalakítások, telekosztások irányadó jellegűek, a kedvezőbb telekszerkezet, telekméret kialakulásának eszközei.
- (5) A szabályozási terven nem szereplő telekalakítások csak akkor engedélyezhetők, ha az érintett telkek területe, és beépítési mutatói (beépítettség mértéke, zöldfelületi fedettség) telekalakítás után is megfelelnek az építési övezeti előírásoknak.
- (6) Telekcsoport újraosztás esetén, illetve ha a telekalakítás során legalább 8 új építési telek keletkezik telekalakítási tervet kell készíteni. Telekalakítás csak jogerős telekalakítási engedély alapján végezhető.
- (7) A beépítésre szánt terület céljára kijelölt telekcsoport rendezésénél a telkeket egyesíteni kell, az egyesített földrészekből ki kell venni a közlekedésre szánt területeket, majd a fennmaradt területet a területre vonatkozó előírásoknak megfelelő telkekre kell felosztani.
- (8) Az építési telkek megközelítésére szolgáló magánút kialakításánál a közhasználatot a közterületekre vonatkozó rendelkezéseknek megfelelően kell biztosítani, és az ingatlan-nyilvántartásba a területet önálló helyrajzi számmal, út művelési ággal kell bejegyezni.
- (9) A község területén nyeles telek nem alakítható ki.

Építési övezetek általános előírásai

6.§

- (1) A Szabályozási Terv a beépítésre szánt területfelhasználási egységeket a beépítési mód, telek beépíthetősége, megengedett építménymagasság, előkert előírt mérete, telkek előírt területe figyelembe vételével építési övezetekbe sorolja.
- (2) Minden építési telekre a Szabályozási Terven jelölt területfelhasználási, építési övezeti vagy övezeti besoroláshoz tartozó beépítési és telekalakítási szabályokat kell alkalmazni.
- (3) A meglévő természetes terepfelszínt 0,5 m-t meghaladó mértékben a telek be nem épített területen nem tölthető fel, kivéve ha a feltöltés árvíz és belvíz veszély elhárítását szolgálja.
- (4)⁴ A zöldfelületek legkisebb arányát a vonatkozó építésügyi jogszabályok, a helyi sajátosságok, valamint e rendeletnek az egyes övezeti előírásokra vonatkozó szabályainak figyelembevételével kell meghatározni.
- (5) Terepszint alatti építmények mindegyike elhelyezhető a községben.
- (6)³

Közterület alakításra vonatkozó általános szabályok

7.§

- (1) A település közterületein elsődlegesen elhelyezhető:
 - a) hirdető (reklám) berendezés,
 - b) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhelyek és tartozékaik),
 - c) köztisztasággal kapcsolatos építmények,
 - d) szobor, díszkút, szakrális emlék,
 - e) távbeszélőfülke
 - f) a rendelet 26.§ (3) bekezdésében foglaltak és zászlótartórúd.
- (2) A helyi védelem alatt álló területen csak a környezet arculatához illeszkedő, esztétikus hirdető-berendezés, egyéb reklámhordozó, tájékoztató (információs) rendszer köztisztasági eszköz, stb. a vonatkozó hatályos rendelkezések keretei között - az erre vonatkozó helyi rendelet hatálybalépéséig - környezetvizsgálat és egységes koncepció alapján helyezhető el.
- (3) A helyi védelem alatt álló építmények telkén és a hozzájuk tartozó közterületszakaszon az A1-es ívméretet (840x597mm) meghaladó méretű reklámfelület, reklámhordozó- ún. „óriás reklám”- nem helyezhető el, kivéve a kulturális rendezvényt, műsort hirdető plakátot ideiglenes jelleggel.
- (4) Közterületen csak a környezet arculatához illeszkedő, esztétikus utcabútor és egyéb köztárgy csak a közvetlen környezetet is magába foglaló vizsgálat alapján, az illetékes szakhatóságok egyetértésével helyezhető el, a vonatkozó egyéb hatályos rendelkezések keretei között.
- (5)³
- (6) A közterületeket csak a használat érdekében legszükségesebb nagyságú burkolt felületekkel szabad ellátni. A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák zöldfelületként kell kialakítani.
- (7) A hulladékgyűjtő szigetet a településkép zavarása nélkül, a közegészségügyi előírások megtartása mellett növényzettel takarva, a védett épületektől legalább 25 m-re lehet

kialakítani. Védett utcaképben a takarást a környezetéhez illeszkedő módon kell kialakítani.

- (8) Az épületek létesítésénél, meglévő épületek átalakításánál vagy homlokzatának felújításakor a közterületől látható felületen cégért, reklámtáblát, hirdetőtáblát, fényt adó reklámfelületet úgy lehet elhelyezni, hogy az épület architektúráját ne változtassa meg. A fényt adó reklámeszköz más ingatlanokon, helyiségekben, a közlekedés biztonságában zavaró hatást nem kelthet.

Környezetvédelem

8.§

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

A vizek védelme

- (2) Élővízfolyáshoz 100 m-nél közelebb új állattartó telep, komposztálótelep nem létesíthető. A terület szennyeződés érzékenységi besorolása a hatályos jogszabály szerint az érzékeny területek közé tartozik, így a területen vízfolyások védelme érdekében szennyezést okozó létesítmény elhelyezése tilos!
- (3) A csatornázatlan területeken minden olyan létesítmény, melynek működése során szennyvíz keletkezik csak akkor üzemeltethető, ha a szennyvíz csatornahálózatra csatlakozva, annak hiányában a gyűjtése és átmeneti tárolása zárt, szivárgásmentes tárolóban, a szippantott szennyvíz ártalmatlanítása kijelölt szennyvízleürítő helyre szállítással történik.

- (4) ³

Hulladék ártalmatlanítása

- (5) Település területén az ipari, kisipari, szolgáltató és mezőgazdasági létesítményekben folytatott tevékenységek során keletkező - vonatkozó jogszabályok szerinti - veszélyes hulladékot az ártalmatlanításig, illetve elszállításig a jogszabályokban előírt módon, hulladék-fajtánként elkülönítetten kell gyűjteni és környezetszennyezés nélkül tárolni.

A levegő védelme

- (6) ³

- (7) A településen új, légszennyező forrás létesítésekor, a jogszabályban meghatározott tevékenységek esetén az előírt védelmi övezetet kell kijelölni.
- (8) A településen diffúz légszennyezést okozó tevékenység csak zárt térben, vagy a kiporzás megakadályozása esetén (pl.: a felület megfelelő anyagokkal való kezelése, nedvesen tartása, stb.) folytatható.

- (9) ³

Földvédelem

- (10) Építés előkészítési munkák, tereprendezés során a munkálatokkal érintett területen meglévő termőföld megmentéséről, előzetes letermeléséről és zöldfelület építésben való felhasználásáról az építetőknek gondoskodnia kell.

Zaj és rezgés elleni védelem

- (11) A lakóterületek zajhatárértéke 55 dB nappal és 45 dB éjjel, vegyes területek 60 dB nappal és 50 dB éjjel, gazdasági területek 65dB nappal és 55 dB éjjel kiszolgáló út mellett. Gyűjtőút és összekötő út mellett lakóterületek zajhatárértéke 60 dB nappal és 50 dB éjjel, vegyes területek és gazdasági területek zajhatárértéke 65 dB nappal és 55 dB. Autópálya, autóút és elsőrendű főút és vasúti fővonal mellett lakóterületek zajhatárértéke 65 dB nappal és 55 dB éjjel, vegyes területek és gazdasági területek zajhatárértéke 65 dB nappal és 55 dB.
- (12) Amennyiben az üzemi tevékenységből és építési munkából eredő zajterhelés következtében határérték túllépés következik be, a tulajdonos a védelem, illetve az elhárítás megoldását az illetékes környezetvédelmi hatóság előírásai szerint köteles elvégezni.
- (13) Közutak védőtávolságában /zajvédelmi sávjaiban/ csak kivételes esetben lehet olyan épületet elhelyezni, melynek funkciójára jogszabályban előírt zajterhelési határértéket a védősávon belüli tényleges terhelés meghaladja. Kivétel akkor tehető, ha az épület szerkezetei (tartó-, épület- és gépészeti, stb. szerkezetek), és/vagy tartozékai (pl. zajvédő fal) biztosítják a rendeltetésszerű használatot, akkor is, ha a zajvédő sáv kijelölését indokoló útvonalon a jóváhagyott rendezési terv közlekedési alátámasztó munkarésében prognosztizált forgalom zajlik.

Örökségvédelem

9.8⁵

Az épített környezet védelméhez kapcsolódó építési szabályok:

(1)⁵ A település értékeinek megőrzésének érdekében helyi egyedi védelmet élvez:

a)Építmény:

- aa) Kocsma: Fő utca 2. hrsz; 131 hrsz;
- ab) lakóépület: Vasút utca 14 hrsz; 139 hrsz;
- ac) lakóépület: Vasút utca 16 hrsz; 140 hrsz;
- ad) vasútállomás 135/2 hrsz
- ae) I.-II. világháborús emlékmű a templomparkban
- af) Brenrieder Katalin és Ferenc emlékmű Aradi Vértanúk Parkja: 43/2 hrsz
- ag) Deák Ferenc faragott szobra Aradi Vértanúk Parkja: 43/2 hrsz.

b)Védendő utcakép: Fő utca 129 hrsz területen

(2)⁵ Helyi védelmet élvező építményekre előírásai:

- a) helyi védelem alatt álló építményeket nem szabad elbontani, felújítás, állagmegóvás alkalmával az eredeti állapotuk fenntartását illetve visszaállítását kell előírni
- b) Védendő, felújításnál megőrzendő épületkarakter elemek:
 - ba) utcavonalra merőleges, oldalhatáron álló beépítés,
 - bb) kémények, homlokzati párkányok és vakolatdíszek, nyíláskeretezések, vakolt, festett falfelületek
 - bc) függőleges tengelyű (álló), kisméretű ablakok

c) Az álló téglalap formájú egyedüli vagy páros ablakok nem alakíthatók át, a nyílászárók osztását az eredetivel azonosan, illetve azt visszaállítva kell kialakítani; a tornácbeljárók nem szüntethetők meg, felújítás során ezek visszaállítását elő kell írni.

d) Az utcai homlokzattól számított, annak szélessége kétszeresénél nagyobb mélységben az épület keresztszárnnyal bővíthető, melynek párkánymagassága, nyílásrendje, fedése, homlokzatképzése a védett épülettel azonosan képzendő ki, a keresztszárny gerincmagassága nem lehet nagyobb a védett épületénél.

e) Az állékonyságukban veszélyeztetett, vagy – számítással igazoltan – gazdaságosan fel nem újítható épületek felmérési dokumentáció készítése után bonthatók, de új épület építése esetében az utcai homlokzat, az épületrészek magassági kialakítása és a beépítési körvonal – kivéve a hátsókert felé történő változtatást – nem térhet el az eredeti épülettől.

f) A helyi védelem alatt álló építmények homlokzati falainak színe fehér, vagy halvány árnyalatú (pl.: sárga, narancssárga, okker, stb...) lehet.

g) Közműcsatlakozások, vezetékek, vonalas létesítmények, reklám-hordozók elhelyezése elsődlegesen kerülendő, de ha ez nem lehetséges az épület architektúrájának sérülése nélkül, csak esztétikus kivitelben történhet.

h) a helyi védetté nyilvánítást az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

(3)⁵ Az utcafépi védelem alá eső területeken a hagyományos utcaképet meg kell őrizni, a foghíjak esetében a beépítéssel ahhoz kell alkalmazkodni.

(4)⁵ A település belterületén óriásplakát (multireklám) elhelyezése tilos.

II. Fejezet

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

10.§

Általános előírások.

(1) Épület a közterületek kivételével csak építési telken helyezhető el.

(2) Minden építési telek és közforgalomnak megnyitott út között járműközlekedésre alkalmas kapcsolat(ok) létesíthető(k), egyenként legfeljebb 6,5 m szélességben.

(3)³

(4)³

(5)³

11.§

Kerítés létesítés szabályai:

(1)⁶ Kerítést ott kötelező létesíteni, ahol

- a) azt az élet és vagyonbiztonság megköveteli vagy
- b) más jogszabály előírja,
- c) az építési hatóság elrendeli

(2) A telek utcavonalán csak áttört kerítés létesíthető, és annak magasságán belül max. 60 cm magas tömör lábazattal.

- (3) Helyi védelem alatt álló területen utcavonalon tömör kerítés is létesíthető, tömör kapuzattal.
- (4) Ahol a Szabályozási Terv új szabályozási vonalat jelöl, az utcai kerítést a szabályozási vonalon kell elhelyezni.
- (5) A telek oldalsó és hátsó határán a szomszédos telkek vonalán tömör kerítés is létesíthető 1,40-1,80 m közötti magassággal, áttört kerítés 1,20-1,80 m közötti magassággal.
- (6) Áttört kerítés: felületének legalább 80 %-ban faléc, farács, fémháló kitöltő mezővel, átszellőzést biztosító kerítés.
- (7) ³

12.§

Építmények elhelyezésének és kialakításának általános szabályai:

- (1) Előkert létesítése az új tervezett lakóterületek esetén kötelező: 5,0 m. A település egyéb területén előkert helyét a szabályozási terven jelölt építési vonalnak vagy előírt előkert méretnek, annak hiányában az utca kialakult építési vonalának megfelelően vagy legfeljebb 8,0 m-ben kell meghatározni.
- (2) Épületeket a telken a 3. sz. *mellékletben* megadott, vonatkozó mintalap szerint építésre kijelölt helyen, ill. a szabályozási terven jelölt módon kell elhelyezni.
- (3) ³
- (4) ³
- (5) Oldalkert mérete nem lehet kisebb új beépítés esetén 6,0 m-nél, kialakult oldalhatáron álló beépítésnél építménymagasság mértékénél. Ha az oldalkert mérete a kialakult állapot esetén az előírtnál kisebb méretű, akkor a kialakult állapotnak megfelelő méretet, vagy az övezeti előírás építménymagasságát kell figyelembe venni.
- (6) Övezethatáron elhelyezkedő oldalkert méretét legalább 4,5 m-ben kell meghatározni.
- (7) Az OTÉK hatálybalépésekor meglévő építmény utólagos hőszigetelése és homlokzat burkolása együttesen – az oldalhatáronálló falat kivéve – az elő, oldal, és hátsókert méretét legfeljebb 10-10 cm mértékig csökkentheti. A telek beépítése ennek megfelelően módosulhat.
- (8) ³

Falusias lakóterület

13.§

Általános előírások:

- (1) ³

- (2) A területen önálló épületben, vagy vegyes rendeltetésű épületben az alábbi rendeltetési egységek helyezhetők el:¹
- 1.telkenként max. 1 db lakóépület legfeljebb 2 lakásegységgel²
 - 2.mezőgazdasági és erdőgazdasági (üzemi) létesítmények
 - 3.kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - 4.szálláshely szolgáltató épület
 - 5.kézműipari építmény
 - 6.helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - 7.sportépítmény.
- A területeken a felsorolt rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatát kiegészítő vagy kiszolgáló tároló (gépkocsi, tüzelő, szerszám), háztartási (nyárikonyha, fűtő, barkácműhely), gazdasági (fészer, magtár, pajta, szén, kemence) épületek elhelyezhetők melléképületként.
- (3) A lakóterületen csak magas tetős épület létesíthető 35-45° közötti tető hajlásszöggel, mezőgazdasági és erdőgazdasági (üzemi) létesítmények épületei kis hajlásszögű tetővel is kialakítható.
- (4) A lakóterületen a kialakult építészeti hagyományok alapján az övezeti előírásnál magasabb építmények kialakult állapotnak tekintendők. A meglévő épület bővítése esetén a meglévő épület építménymagassága nem növekedhet, illetve a toldalék jellegű bővítmény építmény magassága az övezeti előírás szerinti értékét nem haladhatja meg.
- (5) A lakóterületen a kialakult építészeti hagyományok alapján az övezeti előírásnál kisebb telekterülettel rendelkező, kialakult építési telkek továbbra is építési teleknek számítanak. Ezen telkeken telekalakítás során a telek méret szabályozási vonallal érintett, út céljára átadandó terület kivételével nem csökkenthető tovább.
- (6) A új építmények esetén kialakítható legnagyobb utcai homlokzathossz szabadon álló beépítés esetén 18,0 m, oldalhatáros beépítés esetén 16,0 m.
- (7) ⁷ Lf jelű falusias lakóterületen tervezett beépítéseknel az építési engedélyezési eljárás során kiemelten vizsgálni kell a környezet és a községre jellemző beépítés adottságaihoz való illeszkedést. Az alkalmazott építészeti megoldások járuljanak hozzá a táj- és a településképp esztétikus alakításához.

14.§

Építési övezetekre vonatkozó előírások:

- (1) A megengedett legkisebb építménymagasság utcavonalon épületként megvalósuló építmény esetén 3,0 m, a megengedett legnagyobb építménymagasság utcavonalon lévő építményeknél a (3) bekezdés szerint.
- (2) Előkert létesítését a rendelet 10.§.(1) szabályozza.
- (3) ⁸ Az Lf lakóterületekre vonatkozó övezeti előírásokat a Rendelet 4. melléklete tartalmazza.

Építési övezetek:

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

² OTÉK szigorítás: Az OTÉK 14.§ (2) 1. pont szerinti lakóépület elhelyezés szigorítása.

- (4) **Lf jelű** építési övezetben az **O oldalhatáros beépítés** mellett az épületek kialakult esetben szabadon állóan, egyébként oldalhatáros módon helyezhetők el az OTÉK 50.§(2) meghatározott illeszkedési szabályok és szomszédos beépítések vizsgálata alapján.
- (5) A falusias lakóterületen a tömbök szabályozási tervtől eltérő belső felosztása esetén a telek utcafrontjának hossza Lf övezetben a 15 m-nél szélesebb nem lehet.
- (6) A telek területére előírt zöldfelület 30 %-át fásítva kell kialakítani.
- (7) A lakóterületen az OTÉK 1.sz. melléklet 54.pont szerinti melléképítmények a), c), d), e), f), g), h), i), j), k), m), n), valamint zászlótartó létesíthető.

Településközpont vegyes terület

15.§³

(1)³

(2)³

16.§

Építési övezetre vonatkozó előírások:

- (1) A megengedett legkisebb építménymagasság utcavonalra kerülő építmény esetén 3,0 m, a megengedett legnagyobb építménymagasság utcavonalon lévő építményeknél a (2) bekezdés szerint.
- (2)⁹ A településközpont vegyes területre vonatkozó övezeti előírásokat a Rendelet 5. melléklete tartalmazza.
- (3) A településközponti vegyes területen az OTÉK 1. sz. mellékletének 54. pontjában felsorolt melléképítmények közül -a, -c, -d, -e, -f, -g, -h, -i, -m, -n pont alatt felsoroltak építhetők.

Gazdasági terület

17.§³

(1) ³

(2) ³

(3) ³

Kereskedelmi, szolgáltató terület

18.§

(1)³

(2)¹⁰ A Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató területre vonatkozó övezeti előírásokat a Rendelet 6. melléklete tartalmazza.

(3)³

Egyéb ipari terület

19.§

(1)¹¹ A területen kizárólag ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási építmények helyezhetők el.

(2) Az ipari területen kivételesen elhelyezhető:³

1. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó, és a személyzet számára szolgáló lakások,
2. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek.

(3)¹² Az egyéb ipari gazdasági terület övezeteiben megengedett alakítható legkisebb telekterület-méretet, beépítési módot, a megengedett beépítettség mértékét, megengedett maximális építménymagasságot a Rendelet 7. melléklete tartalmazza.

(3) A 7,5 m építménymagasságnál magasabb építmények legfeljebb 20 m építménymagassággal is elhelyezhetők, amennyiben azt az épület funkciója és az alkalmazott sajátos technológia megköveteli (pl.: siló, magtár, stb.) elvi építési engedély benyújtása mellett.

Különleges terület

20.§

Általános előírások:

(1) A település különleges területébe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt a Rendelet 13-19.§-ok szerinti területektől eltérő területek.

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

1. Temető

K-T jelű.

(3) A **K-T** jelű temető különleges területen elhelyezhető építmények:

1.kegyeleti célú építmények

³ OTÉK kiegészítés: Az OTÉK 20.§ (4) kiegészítése.

- 2.egyházi épület
 - 3.terület fenntartását szolgáló épület
 - 4.szobor, dísz tárgy
 - 5.pihenést szolgáló.
- (4) A **K-K** különleges kastély területen önálló épületben, vagy vegyes rendeltetésű épületben az alábbi rendeltetésű egységek helyezhetők el:
- lakóépület
 - szálláshely szolgáltató épület
 - oktatási központ
 - egészségügyi épület
 - szociális épület
 - kulturális épület
 - igazgatási épület
 - szálláshely szolgáltató épület
 - sportépítmény.
- (5) A **K-B** különleges bánya területen önálló épületben, vagy vegyes rendeltetésű épületben a bányászattal kapcsolatos üzemi épületek helyezhetők el.
- (6) A **K-Ke** jelű kemping különleges területen elhelyezhető építmények:
- 1. csónakkikötő
 - 2. kiszolgáló építmények: esőbeálló, vizes blokk, csónakház, kerékpártároló és szerviz,
 - 3.terület fenntartását szolgáló épület
 - 4.szobor, dísz tárgy,
 - 5.pihenést szolgáló.

21.§

Építési övezetekre vonatkozó egyedi és részletes előírások:

- (1) A megengedett legkisebb építménymagasság utcavonalon épületként megvalósuló építmény esetén 3,5 m.

Temető

- (2) A **K-T** temető területre vonatkozó övezeti előírás:

beépítés módja	szabadonálló
beépítési %:	10 %
legnagyobb építménymagasság:	4,5 m
legkisebb zöldfel. aránya	60 %
sínterület sűrűség telekre	0,05.

- (3) A sírok területét a zöldfelületi arány számításánál 50%-ban zöldfelületként kell figyelembe venni.
- (4) A temetőben 100 m² -ként legalább 1 db nagy koronájú lombos fát kell telepíteni (6,0 m-nél nagyobb lombkoronát növelő fa).
- (5) A területen támfal, kerítésfal, burkolatok a tájnak megfelelő természetes építőanyagokból készíthetők.

Kastély terület

- (6) ¹³ A K-K jelű különleges kastély terület egyedi és részletes előírásait a Rendelet 8. melléklete tartalmazza.

Bánya

- (7) ¹⁴ A K-B jelű bánya területre vonatkozó övezeti előírásokat a Rendelet 9. melléklete tartalmazza.:

Kemping terület

- (8) ¹⁵ A K-Ke vendégház területre vonatkozó övezeti előírásokat a Rendelet 10. melléklete tartalmazza
- (9) Az építmények kialakításánál tekintettel kell lenni az időszakos árvízi elöntésre.
- (10) A telek területére előírt zöldfelület 30 %-át fásítva kell kialakítani.

III. Fejezet

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

22.§

Általános előírások:

- (1) Beépítésre nem szánt területen új építményt építeni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, rendeltetését vagy használati módját megváltoztatni csak akkor szabad, ha a terület rendeltetésszerű használatát szolgálja, megfelel az OTÉK és egyéb jogszabályok előírásainak, valamint:
- a) építmény rendeltetése, az építési terület vagy telek nagysága az övezeti előírásoknak megfelel,
 - b) épülethez víz, villany, szennyvízcsatorna közműcsatlakozás vagy korszerű közműpótló berendezés az üzemeléshez szükséges mértékben biztosított,
 - c) a beépítés a kialakult jellegzetes területhasználatot, a táji és természeti értékeket az indokoltnál nagyobb mértékben nem károsítja, továbbá a felszíni és felszín alatti vizek védelmére vonatkozó szakhatósági előírásoknak megfelel.
- (2) A telekalakítás során az érintett telkek mindegyikének járműközlekedésre alkalmas közterülethez kell csatlakoznia, valamint a telkek méreteinek meg kell felelnie az övezeti előírásoknak.

Közlekedési és közmű területek

23.§

Általános előírások:

- (1) A területeket a Szabályozási Terv rendeltetésük szerint:
 1. közúti közlekedési terület
 2. kötöttpályás (vasút) közlekedési terület **Kök** jelű
 3. **Km** jelű közműterületbe sorolja.
- (2) E rendelet alkalmazásában közlekedési és közmű terület a szabályozási tervlapon ilyen célra jelölt közterület, illetve közforgalomnak átadott magánterület és telek.
- (3) A közlekedési és közmű elhelyezési terület az országos és helyi közutak és vasúti közlekedés, kerékpáros és gyalogos közlekedés, közművek, hírközlés, vízelvezető rendszer, környezetvédelem építményeinek és a terület fenntartásához szükséges gazdasági építmények elhelyezésére kijelölt terület.
- (4) ¹⁶ A területen közlekedési és közmű műszaki létesítmények elhelyezése mellett a terület rendeltetését szolgáló, valamint közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató és szállás rendeltetésű építmények helyezhetők el.
- (5) Építménymagasság a toronyépítmények és egyéb műtárgyak kivételével legfeljebb 4,5 m.
- (6) Közutak lakott területi szakaszai mentén a közvilágítás, a gyalogos forgalom részére járda kiépítése szükséges.
- (7) Utak alatt, a közművek elhelyezésénél, a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét mindig figyelembe kell venni.
- (8) A vasúti közlekedési területek használata, kialakítása:
 - a) Vasúti területeken a vasúti közlekedés létesítményei, a vasúti és a közúti üzemi célú építmények és épületek helyezhetők el, valamint a tulajdonos, a használó számára lakások.
 - b) A vasúti terület állomási szakaszán az előzőeken kívül elhelyezhetők raktározási, karbantartási, igazgatási, szociális épülettel, szolgálati lakás, és az áruszállítással kapcsolatos szolgáltatási, raktározási épületek, építmények is;
 - c) Az állomás területén az épület elhelyezés és kialakítás feltételei a következők:
 1. legnagyobb építménymagasság: 7,5 m
 2. beépítési mód: szabadonálló
 3. az utazóközönséget kiszolgáló és ellátó funkciók (váróterem, kereskedelem, szolgáltatás) csak az állomásépületen belül helyezhetők el.

24.§

- (1) ¹⁷ A közlekedési és közmű területek kategorizálását, a biztosítandó építési területek szélességét a Rendelet 11. melléklete tartalmazza.
- (2) ³
- (3) A mezőgazdasági területen kialakítandó új dűlőút (köz, illetve magánút) építési területének illetve telkének legkisebb szabályozási szélessége - méretezés hiányában – 7,0 méter legyen. A fenti legkisebb szabályozási szélesség egynyomú útként kialakítható, 200-300 m-enként kitérőkkel, melynek helyigénye minimum 10 m, amennyiben az a földrészletek biztonságos megközelítését és a közlekedési területen elhelyezendő egyéb műtárgyak (felszíni vízelvezetés, közművek, kitérő, stb.) megvalósítását nem korlátozza és útkeresztszelvényben a kialakítás az adott helyen igazolható.

- (4) Külterületi főutak tengelyétől - az érdekelt (szak)hatóságok ettől eltérő állásfoglalása hiányában - legalább 100-100 m védőtávolságot kell biztosítani. A védőtávolságon belül építmény csak az út kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el:
- 8. számú országos elsőrendű főút.
- (5) Külterületi mellékutak tengelyétől - az érdekelt (szak)hatóságok ettől eltérő állásfoglalása hiányában - legalább 50-50 m védőtávolságot kell biztosítani úttengelytől. A védőtávolságon belül építmény csak az út kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el:
- 7461. j. összekötő út
- (6) Országos közforgalmi vasútvonal szélső vágányától számított 50 m-en belül építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.
- (7) A Km jelű terület közművekhez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgáló terület, amely a közművek rendeltetésszerű működését biztosítja. Építményeket szabadon álló módon kell elhelyezni. Maximális építmény magasság 4,5 m.
- (8) Közterületeket, azok burkolatát, bútorzatát a kialakult környezeti kép jellegzetességeinek és karakterének megtartásával kell kialakítani.

Közműterületek és létesítmények

25.§

Általános előírások

- (1) A közüzemi közműhálózatokat, közműlétesítményeket és biztonsági övezeteit közterületen, annak hiányában magánterületen vagy közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben és magánterületen szolgalmi jogi vagy közérdekű használati jog bejegyzéssel kell a helyet biztosítani.
- (2) A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (3) Új közművezetékek létesítésekor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény - épület, műtárgy- építés stb.) esetén a kivitelezés során a meglévő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző építéseknel a meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezését ágazati előírások, valamint az érintett közmű-üzemeltetők üzemeltetői hozzájárulása szerint kell kivitelezni.
- (4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, szabványos keresztezés kiépítésekor annak -szükség esetén- egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell. A kiváltandó feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat a földben.
- (5) Új út építésekor, útrekonstrukció során a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, illetve a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- (6) Korszerű közműpótló kialakítására csak a birtokközpont, vagy közműre csatlakozni nem tudó területeken a rendelet 25.§ (15) d. pontjának megtartásával van lehetőség.
- (7) ³

- (8) A közlekedésfejlesztést, a területfejlesztést a közmű ágazati fejlesztési tervekkel egyeztetni kell a célszerű közös kivitelezés érdekében.
- (9) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad elépíteni.
- (10) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a községképi megjelenítésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
- (11) Mindennemű építési tevékenységnél a meglevő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.

Vízellátás⁴

- (12) A mértékadó tűzivíz szükségletet a hálózaton biztosítani kell. Beépítésre szánt területen már 100 m megközelítési távolságra föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni.
- (13)³
- (14) A magas talajvíz állásos, mélyfekvésű területre építkezni csak talajmechanikai szakvélemény előírásai, valamint vízügyi hatóság adatszolgáltatása alapján elkészített belvízrendezési munkarész figyelembevételével szabad.

Vízvezetés

- (15) ³
- (16) Vállalkozási, gazdasági tevékenységű területről (lakótelkeken engedélyezett vállalkozások esetén is!) a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsontra való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel -a megengedett szennyezettség mértékéig- elő kell tisztítani.
- (17) ³

Villamosenergia ellátás

- (18) Községesztétikai, területgazdálkodási, és tájvédelmi szempontból a Fő utca 129 hrsz szakaszán csak földkábeles hálózat létesíthető, rekonstrukció már csak ilyen módon hajtható végre. A javasolt a község egyéb utcájában a meglevő légvezetékes hálózatának földkábeles hálózatra való átépítése és az új hálózat ilyen módon való kialakítása. Új hálózat kiépítésekor légkábel esetén is az utcai hálózatra való bekötés csak földkábelrel készülhet.

- (19) ³

Földgázellátás

- (20) A települést ellátó középnyomású vezetékek helyét és ágazati előírás szerinti biztonsági övezetét szabadon kell hagyni. Azt érintő tevékenység csak a szolgáltató hozzájárulásával engedélyezhető. A községen belüli gázelosztás jellemzően középnyomáson megoldott, új utcák szabályozási szélességét ennek megfelelően kell alakítani.

⁴ 123/1997.(VII.18.) Korm. Rendelet 4. sz. melléklete szerint

- (21) Középnomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetők.

Elektronikus hírközlés

- (22) Községrendezési szempontból belterületen és külterületen védett építmény környezetében a távközlési hálózatot létesítéskor ill. rekonstrukciójakor földkábelbe ill. alépítménybe helyezve föld alatt vezetve kell építeni.

Zöldterület

26.§

Általános előírások:

- (1) A rendelet alkalmazásában zöldterületek a Szabályozási Terven ilyen célra jelölt közterületek.

- (2) A területeket a Szabályozási Terv rendeltetésük szerint:

- 1.közkert
- 2.sport

Z-Kk jelű
Z-S jelű.

- (3) A **Z-Kk** jelű zöldterületi közkert és közpark övezetben csak annak rendeltetését szolgáló:

1. sportolási, testedzési célú
2. pihenést szolgáló
3. a terület fenntartását szolgáló
4. szobor, dísz tárgy
5. reklám

célú építmények helyezhetők el, az övezet területének legfeljebb 2 %-os beépítésével.

- (4) A **Z-S** jelű sport övezetben csak annak rendeltetését szolgáló

- 1.sportolási, testedzési célú
- 2.pihenést szolgáló
- 3.vendéglátó
- 4.a terület fenntartását szolgáló
- 5.szobor, dísz tárgy
- 6.reklám

célú építmények helyezhetők el, az övezet területének legfeljebb 2 %-os beépítésével.

- (5) A területfelhasználási egység területén épületek szabadonálló beépítési módon helyezhetők el.

- (6) A területek kialakítása parképítési terv alapján történhet, építménymagasság toronyépítmények és egyéb műtárgyak kivételével legfeljebb 4,5 m.

Erdőterület

27.§

Általános előírások:

- (1) E rendelet alkalmazásában erdőterület a Szabályozási Tervlapon ilyen célra jelölt terület vagy telek
- (2) Az erdőterületeket a Szabályozási Terv elsődleges rendeltetésük szerint:
- | | |
|-------------------|----------------|
| 1. gazdasági célú | Eg jelű |
| 2. védelmi célú | Ev jelű |
- (4) ³
- (5) Védelmi célú, **Ev** jelű erdőterületek sajátos jellegük szerint:
- Védő erdők
- Ev-h** jelű településvédelmi erdő
- Ev-i** jelű tájképvédelmi erdő
- Védendő erdők:
- Ev-b** jelű természetvédelmi erdő.
- (6) **Ev-h** jelű településvédelmi erdőt kell telepíteni, a meglévőket meg kell őrizni. Ilyen erdő a gazdasági területek és lakóterület közé ékelődő erdő, a temető és vasút - útterület közötti rézsút fedő erdő.
- (7) **Ev-i** jelű tájképvédelmi erdő a táj szépségének és a tájba való beavatkozás mértékének csökkentését, a Vörös-patak revitalizációját elősegítő erdősávok. A területen beépítést elhelyezni tilos.
- (8) **Ev-b** jelű az Őrségi Nemzeti Park területéhez tartozó erdőrészletet természetes állapotában kell megőrizni. A terület fenntartását, kutatást és védelmét szolgáló építményen helyezhető el legfeljebb 2 % beépítettséggel, 4,5 m építménymagassággal.
- (9) Környezeti, vagy természeti terhelés elleni védelmet biztosító védőerdőt a zavaró hatást kifejtő létesítmény üzemeltetője köteles telepíteni.

Mezőgazdasági terület

28.§

- (1) ³
- (2) A Szabályozási Terv a mezőgazdasági területeket használatuk és a rajtuk elhelyezhető építmények alapján:
- 1.1 **Má** jelű általános mezőgazdasági terület
- 1.2 **Mko** jelű korlátozott használatú mezőgazdasági területek.
- (3) **Mko** jelű korlátozott használatú mezőgazdasági övezet
- Mko** jelű **korlátozott használatú mezőgazdasági** területen:
- A területen nem folytatható olyan tevékenység, nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő természetközeli élőhelyeket veszélyezteti, a tájkép jellegét megváltoztatja.
 - A kialakult gyepterület művelési ágát fenn kell tartani (fenntartó gazdálkodás folytatása),
 - A vízfolyásokat védő zóna minimális szélessége 50 m, vízfolyásnál partjainak szélétől kell számítani.

- A gyepterületek évente legalább egyszeri kaszálásának elvégzése. A kaszálás és a legeltetés időpontjait a természetvédelem érdekeinek megfelelően kell meghatározni. Meg kell akadályozni a spontán beerdősödésüket.
- Környezetkímélő gazdálkodást kell folytatni, növényvédő szerek felhasználása csak a vonatkozó jogszabályokban előírtak figyelembevételével lehetséges.

29.§

(1) Általános mezőgazdasági (árutermelő) övezetben Má:

- Beépíthető telek területe:

lakóépület és vegyes rendeltetésű:	min. 1 ha telekterület esetén
gazdasági épület:	min. 6000 m ² telekterület esetén.

- Beépítettség max 3 %.

- Megengedett legnagyobb építmény magasság lakó és vegyes rendeltetésű épület esetén 7,5 m (ha a gazdasági épület sajátos funkciója vagy alkalmazott technológia miatt ennél nagyobb építménymagasságot igényel, akkor elvi építési engedélykérelmet kell benyújtani).

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

(2) Korlátozott használatú mezőgazdasági Mko jelű övezetben:

- Lakó és vegyes rendeltetésű épület nem építhető.
- Nagy létszámú állattartó telep nem létesíthető.
- Gazdasági épületként csak gyepgazdálkodást szolgáló ideiglenes építmények (szénatároló, karám) létesíthetők.
- Beépíthető telek területe minimum 1 ha telekterület esetén.
- Beépítettség max 3 %
- Megengedett legnagyobb építmény magasság 4,5 m.
- Beépítési mód szabadon álló, épületnek vízfolyástól min. 50,0 m távolságban kell lennie, elvi építési engedélyezés kötelező.

Az övezetben hígrágyás állattartó telep nem létesíthető.

- (3) Rátót község területén birtoktest és birtokközpont a település közigazgatási területén az Má jelű általános **mezőgazdasági** övezetben elhelyezkedő mezőgazdasági területekre terjeszthető ki.

Vízgazdálkodási terület

30.§

- (1) A vízgazdálkodási területei sajátos használatuk alapján:

1. V jelű elsősorban a vízmedrek és azok parti sávja, vízjárta területek

- (2) A V jelű övezetben az OTÉK 30.§(1) és (2) bekezdésében leírtaknak megfelelő építmények helyezhetők el.

Az építmények elhelyezésénél, és kialakításánál a Vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény, továbbá a 120/1999.(VII. 6.) és 21/2006.(I.31.) Korm. rendeletek rendelkezéseit kell figyelembe venni.

- (3) Védőtávolság a Rába vízfolyás part éleitől 10-10 m. Árvízvédelmi töltések lábától mérve a víz és mentett oldalon 10-10 méteres védősávban kizárólag rét és gyepművelés folytatható.
- (4) A felszín alatti vízelvezető rendszerek folyamatos karbantartása a földhasználó kötelessége.
- (5) Útépítés kapcsán szükségessé váló vízfolyás korrekciója az útépítéssel egy időben, vízjogi létesítési engedéllyel rendelkező tervek alapján végezhető el.
- (6) A meglévő és tervezett vízelvezető árkok részére vízjogi létesítési engedéllyel rendelkező tervek alapján a szabályozási terven jelölt helyeken telket kell alakítani és ki kell építeni egészen a befogadóig.

Zöldfelületek, természetvédelem

31.§

- (1) Az élőhelyek, élővilág igénybevétele csak olyan módon történhet, amely az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget nem károsítja, illetőleg funkcióit nem veszélyezteti.
- (2) A településkép, a település zöldfelületi rendszerének és növényállományának megóvása érdekében a beépítésre szánt területeken és közcélú zöldfelületeken (parkok, fasorok):
 - a) Élő fát kivágni – gyümölcsfa kivételével – csak részletes és engedélyezett fafelmérési és favédelmi terv alapján a jegyző engedélyével szabad.
 - b) Meglévő 12-16 m közti szélességű utcákban a közművektől függően, tervezett utcákban mindenesetben legalább egyoldali, a 16 m, vagy a feletti szélességű utcákban a közművek függvényében, tervezett utcákban minden esetben kétoldali fasor létesítendő.
- (3) Az utcafásítás csak egységes megjelenést biztosító és a tájjelleghez igazodó fafajokkal valósítandó meg. (Lásd 2. sz. melléklet: Őshonos növényfajok az Őrségi Nemzeti Park fajlistája)
- (4) A telkeken belüli zöldfelületekre az adott területfelhasználás övezeti előírásai vonatkoznak.

Természetvédelem

- (5) Az Őrségi Nemzeti Park területén a vonatkozó természetvédelmi jogszabályok előírásai az irányadók.
- (6) Helyi jelentőségű természetvédelmi terület a 97 hrsz telken lévő Széll kastély parkja és a 43/2 hrsz telken fekvő Aradi vértanúk emlékparkja.
- (7) Az élőhelyek, élővilág igénybevétele csak olyan módon történhet, amely az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget nem károsítja, illetőleg funkcióit nem veszélyezteti.
- (8) A folyók, patakokat és a hozzájuk kapcsolódó, természethez közeli állapotban lévő részek határvonalától számítva 50 m széles vízvédelmi övezet létesül. Az 50 m széles sávban csak szelektív permetet, növényvédelmi szereket szabad használni, amelyeknek minősítését csak növényvédelmi szakember végezheti. Ugyancsak ezen 50 m-es sávban gyomirtószer nem alkalmazható. Szerves műtrágya is csak különös gondossággal használható. Ezen előírásokat a lakott területi szakaszra is érvényesnek kell tekinteni. A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek (esztétikai, természeti értékek), a tájra jellemző természeti rendszerek és egyedi tájértékek⁵ megóvását, ezért a település területén a táj jellegét, esztétikai, természeti értékeit veszélyeztető, károsító tevékenység elhelyezésre ne kerüljön. Természetes vízfolyás partjától számított 50 m-en, tavak partjától számított 100 m-en belül építmény elhelyezése tilos!
- (9) A patakok, vízfolyások part menti fás, ligeterdő növényzetét meg kell őrizni.
- (10) A vízfolyások, patakok, csatornák karbantartását, a vízpart és a meder rendezését a természeti, táji értékek károsítása nélkül, tájba illő módon kell elvégezni.
- (11) A nem természetes mederállapotú patakok, vízfolyások mederszélétől legalább 6,0 m szélességben vízvédelmi területsávot kell létesíteni a vízfolyások, vízfelületek védelmének érdekében. A vízvédelmi területsávon belül építmény csak az illetékes vízügyi hatóság előzetes engedélyével létesíthető.

Sajátos jogintézmények

32.§

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

- településrendezési kötelezettség körébe tartozó beültetési kötelezettséget

⁵ Biológiai egyedi tájérték: facsoport, nevezetes idős fa, egyéb fásítás Őrségi Nemzeti Park felmérése alapján:

Sorszám	Jelzet száma	Egyedi tájérték megnevezése	Típusa
3.	10223-003	Középkorú kocsányos tölgy	2.1.1.1.
4.	10223-004	Idős kocsányos tölgy	2.1.1.1.
5.	10223-005	Idős mezei juhar	2.1.1.1.
6.	10223-006	Középkorú kocsányos tölgyfa	2.1.1.1.
11.	10223-011	Középkorú kislevelű hárs	2.1.1.1.
12.	10223-012	Középkorú kislevelű hársak	2.1.1.2.
13.	10223-013	Középkorú kocsányos tölgyek	2.1.1.2.

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

- 9/18 és 9/21 hrsz gazdasági terület külső oldalán 20 m szélességben;
- 049/5-18 és 050/1-10 hrsz-ek területén tervezett gazdasági terület védelme érdekében 25-30 m szélességben
- 43/3 hrsz gazdasági területet K-i határán 15 m szélességben a lakóterület védelme érdekében.
- 06/2 hrsz tervezett gazdasági terület körül 15 m szélességben.
- 06/1 hrsz tervezett gazdasági terület keleti oldalán legalább 10 m szélességben.¹

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

- a telepítési sávban őshonos fafajokkal (2.sz. melléklet) megvalósítandó növénytelepítést, faállomány képzését fásítással, a jelölt terület legalább 80 %-án.

(4) Az ültetést az építési engedély mellékleteként benyújtott telepítési terv alapján a használatbavételig kell elvégezni figyelembe véve a kiültetési időszakokat (pl.: tavasz, ősz).

Védőtávolságok

33.§³

(1)³

(2)³

(3)³

Záró rendelkezések

34.§

(1)² Rátót község Szabályozási Terve az alábbi tervlapokat tartalmazza, azokat a Helyi Építési Szabályzattal együtt kell alkalmazni:

- **Rátót község 11.a Szabályozási Terv Belterület** jóváhagyandó M = 1 : 4000
011/2012 munkaszámon;
- **Rátót község 11.b Szabályozási Terv Belterület** jóváhagyandó M = 1 : 4000
009/00 munkaszámon;
- **Rátót község 12.Szabályozási Terv Külterület** jóváhagyandó M = 1 : 25 000
009/00 munkaszámon.

(2) A rendelet mellékletei:

- | | |
|------------------|---|
| 1. sz. melléklet | A belterület határáról, valamint a belterületbe vonandó telkek helyrajzi számáról |
| 2. sz. melléklet | Őshonos növényfajok az Őrségi Nemzeti Park fajlistája: |
| 3. sz. melléklet | Beépítési mintalapok. |

(3) A rendelet kihirdetése napján hatályba, de a rendelkezéseit a jogerősen el nem bírált illetve folyamatban lévő eljárásokra is alkalmazni kell. A rendelet kihirdetéséről a körjegyző a helyben szokásos módon gondoskodik.

Rátót, 2007. szeptember 12.

(: Málics Ferenc :)
polgármester

(: Csévéné Tóth Erzsébet :)
körjegyző

Kihirdetve: 2007. szeptember 17-én.

Rátót, 2007. szeptember 17.

- ¹ Módosította a 9/2013.(XI.11.) önkormányzati rendelet 1. §-a
- ² Módosította a 9/2013.(XI.11.) önkormányzati rendelet 2. §-a
- ³ Módosította a 4/2017.(V.31.) önkormányzati rendelet 1. §-a
- ⁴ Módosította a 4/2017.(V.31.) önkormányzati rendelet 2. §-a
- ⁵ Módosította a 4/2017.(V.31.) önkormányzati rendelet 3. §-a
- ⁶ Módosította a 4/2017.(V.31.) önkormányzati rendelet 4. §-a
- ⁷ Módosította a 4/2017.(V.31.) önkormányzati rendelet 5. §-a
- ⁸ Módosította a 4/2017.(V.31.) önkormányzati rendelet 6. §-a
- ⁹ Módosította a 4/2017.(V.31.) önkormányzati rendelet 7. §-a
- ¹⁰ Módosította a 4/2017.(V.31.) önkormányzati rendelet 8. §-a
- ¹¹ Módosította a 4/2017.(V.31.) önkormányzati rendelet 9. §-a
- ¹² Módosította a 4/2017.(V.31.) önkormányzati rendelet 10. §-a
- ¹³ Módosította a 4/2017.(V.31.) önkormányzati rendelet 11. § (1) és (2) bekezdése
- ¹⁴ Módosította a 4/2017.(V.31.) önkormányzati rendelet 11. § (3) és (4) bekezdése
- ¹⁵ Módosította a 4/2017.(V.31.) önkormányzati rendelet 11. § (5) és (6) bekezdése
- ¹⁶ Módosította a 4/2017.(V.31.) önkormányzati rendelet 12. §-a
- ¹⁷ Módosította a 4/2017.(V.31.) önkormányzati rendelet 13. §-a

1.sz. melléklet

**A belterület határának kiterjesztéséről
valamint
a belterületbe vonandó telkek helyrajzi számáról**

049/5-18 hrsz egészben;

050/1-10 hrsz egészben;

06/2 hrsz egészben.

2.sz. melléklet

Őshonos növényfajok az Őrségi Nemzeti Park fajlistája:

Fafajok	Cserjefajok
Kocsányos tölgy	Boróka
Kocsánytalan tölgy	Közönséges mogyoró
Csertölgy	Csergalagonya
Gyertyán	Egybibés galagonya
Szelídgesztenye	Kökény
Hegyi juhar	Fagyal
Mezei juhar	Csíkos kecskerágó
Korai juhar	Veresgyűrű som
Magas kőris	Puspáng (nem őshonos)
Magyar kőris	
Hegyi szil	
Mezei szil (simalevelű)	
Vénic szil	
Kislevelű hárs	
Nagylevelű hárs	
Közönséges nyír	
Madárcseresznye	
Barkóca berkenye	
Vadkörte	
Vadalma	
Szürke nyár	
Rezgő nyár	
Fehér nyár	
Fekete nyár	
Hazai füzek	
Mézgás éger	
Erdei fenyő	
Extenzív gyümölcsfajták (alma, körte, szilva)	

4. számú melléklet⁸

Az **Lf** lakóterületekre az: alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni:

területfel- használás	beépítési mód	Maximális építmény- magasság (m)	kialakítható minimális telekterület -méret (m ²)	telkek minimális szélessége (m)	maximális beépítettség (%)	min. zöld %	szintterület sűrűség telekre
Lf	O	4,5	900	kialakult (új 14 m)	30	40	0,5
Lf	O	4,5	1000	kialakult (új 14 m)	30	40	0,5
Lf	O	4,5	1200	kialakult (új 14 m)	30	40	0,5
Lf	SZ	4,5	900	kialakult (18 m)	30	40	0,5
Lf	SZ	4,5	1100	kialakult (18 m)	30	40	0,5
Lf	SZ	4,5	1200	kialakult (18 m)	30	40	0,5

5. számú melléklet⁹

A településközpont vegyes területre az alábbi övezeti előírásokat kell alkalmazni

területfel- használás	beépítési mód	maximális építmény- magasság (m)	kialakítható minimális telekterület -méret (m²)	telkek minimális szélessége (m)	maximális beépítettség (%)	min. zöld %	Szintterület sűrűség telekre
Vt	SZ	4,5	1100	18	30	40	0,5

6. számú melléklet¹⁰

A Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató területre az alábbi övezeti előírásokat kell alkalmazni:

Területfel- használás	beépítési mód	maximális építmény- magasság (m)	kialakítható minimális telekterület- méret (m ²)	telkek minimális szélessége (m)	maximális beépítettsé g (%)	előkert m	min . zöld %	szingterü let sűrűség telekre
Gksz	O	4,5	1200	20	30	Kialakul t, vagy min 5,0 m	30	2,0
Gksz	SZ	4,5	1200	20	30	Kialakul t, vagy min 5,0 m	30	2,0
Gksz	SZ	5,5	1500	20	30	Kialakul t, vagy min 5,0 m	30	2,0
Gksz	SZ	6,0	2000	20	30	Kialakul t, vagy min 5,0 m	30	2,0

7. számú melléklet¹²

Az egyéb **ipari gazdasági terület** övezeteiben megengedett alakítható legkisebb telekterület-méretet, beépítési módot, a megengedett beépítettség mértékét, megengedett maximális építménymagasságot az alábbi táblázat tartalmazza:

Területfel- használás	beépítési mód	maximális építmény- magasság (m)	kialakítható minimális telekterület- méret (m²)	telkek minimális szélessége (m)	maximális beépítettség (%)	elő-kert m	min . zöld %	szintterü- let sűrűség telekre
Gip	SZ	7,5	2000	20	40	Kialakul- t, vagy min 5,0 m	30	1,5

8. számú melléklet¹³

A **K-K** jelű különleges kastély terület egyedi és részletes előírásai az alábbiak

területfel- használás	beépítési mód	maximális építmény- magasság (m)	kialakítható minimális telekterület- méret (m ²) K	telkek minimális szélessége (m) 30	maximális beépítettsé g (%) 10	min. zöld % 60	szingterület sűrűség telekre 0,5
K-K	SZ	K	K	30	10	60	0,5

9. számú melléklet¹⁴

A **K-B** jelű bánya területre vonatkozó övezeti előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza

területfel- használás	beépítési mód	maximális építmény- magasság (m)	kialakítható minimális telekterület- méret (m ²)	telkek minimális szélessége (m)	maximális beépítettség (%)	min. zöld %	szintterület sűrűség telekre
K-B	SZ	4,5	10000	40	2	80	0,5

A különleges bányaterületen épület létesítési szándéka esetén elvi építési engedélykérelem benyújtása kötelező.

10. számú melléklet¹⁵

A **K-Ke** vendégváros területre vonatkozó övezeti előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza

területfel- használás	beépítési mód	maximális építmény- magasság (m)	kialakítható minimális telekterület- méret (m ²)	telkek minimális szélessége (m)	maximális beépítettség (%)	min. zöld %	szintterület sűrűség telekre
K-Ke	SZ	4,5	10000	25	2	80	0,5

11. számú melléklet¹⁷

A közlekedési és közmű területek kategorizálását, a biztosítandó építési területek szélességét az alábbi táblázat tartalmazza:

út megnevezés	Települési út kategória/kezelő	hrsz [meglévő]	útkategória	védőtávolság	Építési terület /szab. szélesség/
M8	Gyorsforgalmi út/ állami út	-	K.I.; K.II.	100-100 m	60,0 m
8 számú országos főút	elsőrendű főút/ állami út	132/5 [Műút]	K.III.A.	100-100 m	28-40,0 m
7461 jelű országos mellékút	összekötő út/ állami út	0113/4	K.V.A.	50-50 m	22-30,0 m
7461 jelű országos mellékút	összekötő út/ állami út	65/2 [Ady] 144; 86/4; 86/7	B.V.c.	-	18-20,0 m
87308 jelű országos mellékút	állomási út/ állami út	134	B.V.c.	-	12,0 m
Gyűjtő út	gyűjtő út/ Helyi önk. út	129 [Fő]	B.V.c.	-	10-12,0 m
Lakó utak	Kiszolgáló út/ Helyi önk. út	2/2, 129 [Fő] 9/21; 9/24 [Fő] 11 [Fő] 9/16 [Fő] 64/6 [Sport] 98 [Vasúti] 136 [Vasúti] 71; 76; 77; 82; 86/2 [Dózsa]	B.VI.d.B.	-	10-12,0 m min. 12,0 m 12,0 m 12,0 m 13,0 m 6-15,0 m 12-14,50 m 7-12,0 m
kerékpárút	Kerékpárút/ Helyi önk. út	132/7; 9/23	B.IX	-	4,0 m
gyalogút	Kiszolgáló út/ Helyi önk. út	87; 86/5	B.X..	-	3,0 m
Mezőgazdasági út	Kiszolgáló út/ Helyi önk. út	0122; 0124; 076; 072/42; 011/2; 032	K.VIII.C.	-	Min 7,0m