

III. J3v3hagy3 munkar3sz

III/1. Településszerkezeti terv határozati javaslata

Velem Község Önkormányzat Képviselő-testülete /2015. () KT számú határozata

Velem Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 187/2014.(XI.21.) településfejlesztési döntés figyelembevételével a véleményezési eljárás lefolytatását követően, az állami főépítész hozzájárulásával Velem község településszerkezeti tervét az alábbi melléletekkel hagyja jóvá:

településszerkezeti tervlap	1. számú melléklet
szerkezeti terv leírása	2. számú melléklet
változások ütemezése	3. számú melléklet
település területi mérlege	4. számú melléklet
településrendezési tervvel való összhang igazolása	5. számú melléklet
biológiai aktivitásérték számítása	6. számú melléklet

Határidő: 2015

Felelős: Szél Józsefné polgármester

K.m.f.

Dr. Zalán Gábor
jegyző

Szél Józsefné
polgármester

A kivonat hitelül:

Velem, 2015

Dr. Zalán Gábor
jegyző

1. számú melléklet
településszerkezeti tervlap

2. számú melléklet
/2015. () KT számú határozathoz

2. SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

Területhasználati változások

1.) Beépítésre szánt területek

Kertvárosias lakóterület

- Az 1209-1252 hrsz ingatlanok északi felén 1,7 h nagyságban új kertvárosias lakóterület kerül kijelölésre kertés mezőgazdasági területen.
- Az 1209-1252 hrsz ingatlanok déli fele falusias lakóterületből kertvárosias lakóterület kerül átsorolásra.
- A 791 hrsz ingatlan déli fele falusias lakóterületből, a 791 hrsz északi fele és a 794-800 hrsz ingatlanok hétvégi házas területből kertvárosias lakóterületbe kerülnek besorolásra.
- Az Erdős utca, Ciklámen utca, Viola utca mentén az 513-536 és 538/4; 540 hrsz ingatlanok üdülőházas területből kertvárosias lakóterületbe kerülnek átsorolásra.
- Falusias lakóterület helyett kertvárosias lakóterület kerül kijelölésre a Hegyvámos utca, tervezett gyalogút, Guba utca, Vörös árok, Gesztenyés utca által határolt tömbterületre.

Falusias lakóterület

- A 693-694 hrsz ingatlanokon korábban jelölt tervezett gyalogút megszűnik és helyén falusias lakóterület kerül kijelölésre 290 m² nagyságban.
- 0113/2 hrsz ingatlan erdőterületből falusias lakóterületbe kerül besorolásra 680 m² nagyságban.

Településközpont terület

- Közlekedési területből településközpont területbe kerül besorolásra a 104 hrsz ingatlan 163 m² nagyságban.

Üdülőházas terület

- A kialakult kemping területét magába foglalva 1,4 ha nagyságban mezőgazdasági területből üdülőházas területbe kerül besorolásra a 068/4; 068/6 hrsz ingatlanok területe úgy, hogy a 068/2 hrsz árok vízelvezető funkciója a beépítésre szánt területen is biztosítva legyen.

Hétvégi házas terület

- Közlekedési területből üdülőházas területbe kerül átsorolásra a 277 és 280 hrsz ingatlanok területe ~320 m² nagyságban.

Közlekedési terület

- Közlekedési területek a kialakult állapot figyelembe véve kerülnek kijelölésre, hálózati szerepük nem változik.
- A közlekedési területekként kerül kijelölésre falusias lakóterületből a 636-639 hrsz ingatlanok területe.
- A közlekedési területekként kerül kijelölésre falusias lakóterületből a 655 hrsz ingatlant érintően a Gesztenyés utca és Jókai utca összekötése.

- A közlekedési területekként kerül kijelölésre kertes mezőgazdasági területből az 1011 és 1048 hrsz ingatlant érintően a Fagyöngy utca és a Pákó dülő összekötése.
- Gyalogút közlekedési területekként kerül kijelölésre a 922 és 843 hrsz Cáki út Pákó patak menti összekötése.
- A közlekedési területekként kerül kijelölésre falusias lakóterületből a 910 hrsz ingatlant érintően, egyúttal a 78-79 hrsz ingatlanokon a közlekedési terület csökkentésre kerül.
- A közlekedési területekként kerül kijelölésre falusias lakóterületből a 642-643 hrsz ingatlant érintő tervezett gyalogút területe.
- A kialakult állapot alapján a 83-84 hrsz és 645 hrsz ingatlanok jelenlegi előkertje a közlekedési terület részét fogja képezni.
- Az 572 hrsz Stirling villa megközelítését szolgáló szolgálmi út az 585; 588 és 589 hrsz ingatlanokat érintően közlekedési területként kerül kijelölésre, mint közúti kapcsolat.
- Közlekedési területek a kialakult állapot figyelembe véve kerülnek kijelölésre, hálózati szerepük nem változik.

Zöldterület

- A 836/1 hrsz ingatlant üdülőházas területből zöldterületbe kerül átsorolásra 185 m² nagyságban.
- A 349; 350; 355; 370; 371; 372 hrsz ingatlanokat érintően üdülőházas területből zöldterületbe kerül átsorolásra 890 m² nagyságban.

Erdőterületek

- Az ingatlan-nyilvántartás alapján és az üzemtervezett erdőterületek erdőterület besorolást kapnak. A Kőszegi Tájvédelmi Körzet területén védelmi rendeltetéssel.

Kertes mezőgazdasági terület

- Az 1652-1655 hrsz ingatlanok területe falusias lakóterületből kertes mezőgazdasági területbe kerül átsorolásra 0,75 ha nagyságban.
- A Kőszegi Tájvédelmi Körzet területén fekvő 0175/15-17 hrsz ingatlanok falusias lakóterületből kertes mezőgazdasági területbe kerülnek átsorolásra 0,74 ha nagyságban.
- A Kőszegi Tájvédelmi Körzet területén fekvő 0175/4; 0175/11-14 hrsz ingatlanok falusias lakóterületből általános mezőgazdasági területbe kerülnek átsorolásra 053 ha nagyságban.

Vízgazdálkodási terület

- Vízgazdálkodási területként kerül kijelölésre a vízelvezető árkok, vízfolyások, medrek és parti sávok, továbbá a Szerdahelyi-patakon tervezett víztározó területe.
- Vízgazdálkodási terület körül kijelölt Bozsok-Velem vízbázis „A” és „B” hidrogeológiai védőidoma.

Nyomvonalas infrastruktúra

A 87126 jelű bekötő út nyomvonala és lakott területi szakaszon kívül 50-50 m védőtávolsága kijelölésre kerül.

A Vörös árok - Guba utca - Jókai utcák vonalán kijelölt gyűjtőút megszűnik, helyét kiszolgáló utak veszik át.

A Velem buszfordulótól a Kőszegi hegységen át vezető útvonal, illetve a Velem deltától az Írottkörre menő útvonal településközi útként kerül kijelölésre.

Műemlék és műemléki környezetének jelölése

A szerkezeti terven tervlapján a műemléki védelem alatt álló építmények jelölésre kerülnek műemléki környezetükkel egyetemben:

Örökségvédelem szempontjából műemléki védelmet élveznek:

Hely	Védettség	Védettség tárgya	Nyilvántartási szám	Helyrajzi szám
Rákóczi F. u. 57.	Műemlék	kamra és kerítés	8133	95
Pákó	Műemlék	présház	8658	1107
Pákó	Műemlék	présház	8659	1109
Pákó	Műemlék	présház	8660	1841
Pákó	Műemlék	présház	8661	1295
Pákó	Műemlék	présház	8662	1102
Pákó	Műemlék	présház	8663	1100
Pákó	Műemlék	présház	8664	1094
Pákó	Műemlék	piéta szobor	8666	1118
Sulter féle vízimalom	Műemlék	vízimalom	8927	054/2/4/5
Szt. Vid hegytető	Műemlék	Szt. Vid kápolna	8134	0150/1
Szt. Vid hegytető	Műemlék	Középkori vár saroktorony, és korai templomrom	9498	0150/1

Régészeti lelőhelyek Velem közigazgatási területén

Velem község településrendezési eszközeinek elkészítése
2015. június 3.

Lelőhely száma	Lelőhely azonosító	Megye	Nyilvántartás szerinti település	Lelőhely neve	HRSZ	HRSZ
1	38732	Vas	Velem	Szent Vid (Szentvid)	286	
1	38732	Vas	Velem	Szent Vid (Szentvid)	285	88/5
1	38732	Vas	Velem	Szent Vid (Szentvid)	284	1457
1	38732	Vas	Velem	Szent Vid (Szentvid)	0164/1	1458
2	79205	Vas	Velem	Rákóczi utca 56.	653	906
2	79205	Vas	Velem	Rákóczi utca 56.	654	870
2	79205	Vas	Velem	Rákóczi utca 56.	655	897
3	79207	Vas	Velem	Jókai Mór u.- Dózsa György u. sarok	870	899
3	79207	Vas	Velem	Jókai Mór u.- Dózsa György u. sarok	871	
3	79207	Vas	Velem	Jókai Mór u.- Dózsa György u. sarok	872	059/14
4	79211	Vas	Velem	Stirling villa	569	1661
4	79211	Vas	Velem	Stirling villa	568	059/15
4	79211	Vas	Velem	Stirling villa	572	922
4	79211	Vas	Velem	Stirling villa	598	921
4	79211	Vas	Velem	Stirling villa	595	920
4	79211	Vas	Velem	Stirling villa	596	905
4	79211	Vas	Velem	Stirling villa	611/3	431
4	79211	Vas	Velem	Stirling villa	597	0181
5	79223	Vas	Velem	Gesztenyés utca- Erdő utca sarok	656	
5	79223	Vas	Velem	Gesztenyés utca- Erdő utca sarok	507	0179/1
5	79223	Vas	Velem	Gesztenyés utca- Erdő utca sarok	552/3	0185/10
5	79223	Vas	Velem	Gesztenyés utca- Erdő utca sarok	388/1	0185/9
5	79223	Vas	Velem	Gesztenyés utca- Erdő utca sarok	505	0185/8
5	79223	Vas	Velem	Gesztenyés utca- Erdő utca sarok	504/1	0185/7
5	79223	Vas	Velem	Gesztenyés utca- Erdő utca sarok	503	0185/2
6	79225	Vas	Velem	Sétány	0155/1	0180
6	79225	Vas	Velem	Sétány	0156	
6	79225	Vas	Velem	Sétány	0159/3	0179/2
6	79225	Vas	Velem	Sétány	0143/2	0185/6
6	79225	Vas	Velem	Sétány	0113/5	0185/5
6	79225	Vas	Velem	Sétány	0113/2	0179/5
7	79209	Vas	Velem	Rákóczi utca 74.	906	
7	79209	Vas	Velem	Rákóczi utca 74.	80	0185/4
7	79209	Vas	Velem	Rákóczi utca 74.	595	
7	79209	Vas	Velem	Rákóczi utca 74.	645	
7	79209	Vas	Velem	Rákóczi utca 74.	646/1	
7	79209	Vas	Velem	Rákóczi utca 74.	95	
7	79209	Vas	Velem	Rákóczi utca 74.	96	
8	N.a.	Vas	Velem	Rákóczi u. 45.	88/1	
8	N.a.	Vas	Velem	Rákóczi u. 45.	85	
8	N.a.	Vas	Velem	Rákóczi u. 45.	87	
8	N.a.	Vas	Velem	Rákóczi u. 45.	86	

Helyi védelem

A) A helyi értékvédelmi terület határai:

- védelem hatálya a Rákóczi utca DNy-i oldalán a 1 hrsz-tól a 109 hrsz-ig terjed ki, mélysége a meglévő telekosztások hátsókertje, a Rákóczi utca ÉK-i oldalán a 613 hrsz-tól a 897 hrsz-ig terjed, hátsó kiterjedési szintén az utcai teleksor hátsó kertjének határvonala

B) Kilátás és rálátás védelme

A közterületekről és a közhasználatú kilátóhelyekről feltáruló falukép jelentős építmény, épületegyüttes látványát, a rálátást, illetve az építési telekről és a rajta álló épületről feltáruló értékes tájrészlet látványát, a kilátást - a területfelhasználás, továbbá az építmények elhelyezése, kialakítása során - védeni kell az alábbiak szerint:

- védendő a kilátás a Rákóczi utcáról a Szt. Vid templomra és hegyoldalra.
- a 020 - 021 - 019 hrsz utak által határolt területre a 87126 jelű bekötő útról.

Ezen látképnek minél tisztább érvényesülését minden lehető módon - zavaró létesítmények megszüntetésével, a közterületek rendezésével, a térfelület és világítás alkalmas rendezésével, közművek földkábeles elhelyezésével, gépkocsi parkolás korlátozásával, építmények kialakításával - biztosítani kell külön önkormányzati rendeletekkel, melynek során meg kell határozni a szükséges intézkedéseket.

C) Egyedi helyi védelem alatt áll:

1. Hősök kapuja a Rákóczi utcában,
2. Kálvária 0150/2 hrsz Szent Vid hegyen
3. Mancsi villa (791 hrsz);
4. Hosszúvölgy vendégház, volt Kádár villa (330 hrsz);
5. Koronaőrzőhely (572 hrsz); Stirling villa (572 hrsz);
6. Rákóczi utca 59 (96 hrsz-ú) lakóház.

D) Egyedi tájértékeként védelmet élvez:

1. feszület Jézussal: a Velem-Kőszegszerdahely közötti bekötőút északi oldalán;
2. szoborfülke Szűz-Máriával: a Velem-Kőszegszerdahely közötti bekötőút északi oldalán áll;
3. Mária szobor: az Avar Hotel felé vezető út nyugati oldalán;
4. Mária szobor: a Velem-Cák közötti kerékpárút északi oldalán;
5. feszület: a Velem-Cák közötti kerékpárút északi oldalán áll.

3. számú melléklet
/2015. () KT számú határozathoz

3. VÁLTOZÁSOK ÜTEMEZÉSE

Rövidtávon megvalósuló változások:

A szerkezeti terv és a helyi építési szabályozás elfogadása lehetőséget teremt a koncepcióban kijelölt célok építési szabályozási előírások mentén történő megvalósítására.

Folyamatos jogalkalmazás során érvényesülő változások:

Országos és helyi értékvédelem során kijelölt épületek és építmények, lelőhelyek megőrzése, fejlesztése, megújítása.

4. számú melléklet
/2015. () KT számú határozathoz

4. TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

	Hatályos TSZT szerint		Új TSZT szerint	
	területfelhasználás	ha	területfelhasználás	Terület ha
Velem igazgatási területe	Lke	-	Lke	9,6
	Lf	40,4	Lf	38,7
	Vt	1,2	Vt	1,2
	Üü	5,4	Üü	5,4
	Üh	16,4	Üh	18
	K-temető	1,2	K-temető	1,2
	Má	119,97	Má	90,25
	Közlekedés és közmű	42,6	Közlekedés és közmű	41,75
	Z	7,5	Z	7,4
	E	563	E	603
	Má	43,64	Má	26,3
	Mk	20,5	Mk	17,7
Összesen:	860,51		860,51	

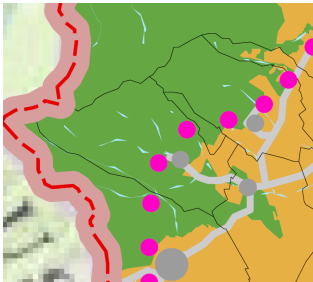
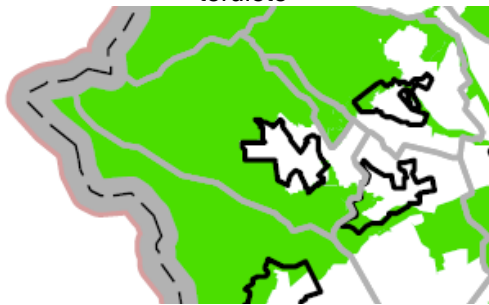
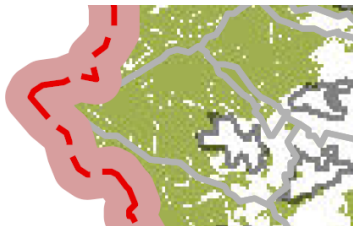
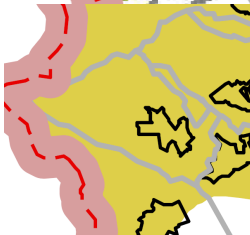
5. számú melléklet
/2015. () KT számú határozathoz

5. TERÜLETI TERVEKSEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

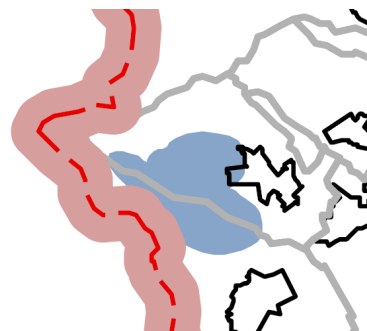
a.) Országos Területrendezési Tervvel

Az Országos Területrendezési Tervről (OTrT) szóló, többször módosított törvény több vonatkozásban is érinti Velemet.

Az OTrT Velemet érintő övezeteit az alábbi tervi részletek tartalmazzák:

OTrT	OTrT-térési szerkezeti terv érintettség	területe
Ország szerkezeti terve	Érinti a VTrT Térési szerkezeti tervének előírásaival összhangban	
OTrT övezete: Országos ökológiai hálózat övezete	OTrT övezetei érintettség Érinti a VTrT övezeti előírásaival összhangban	
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete	Nem érinti	
Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete - 3/3. számú melléklet	Nem érinti	
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete - 3/3. számú melléklet	Érinti a VTrT övezeti előírásaival összhangban	
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területe övezete (Hatályos 2015. január 1-től)	Érinti a VTrT övezeti előírásaival összhangban	
Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	Nem érinti	

Országos vízminőség-védelmi terület övezete Érinti a VTrT övezeti előírásaival összhangban



Nagyvízi meder és a Nem érinti
Vásárhelyi-terv
továbbfejlesztése
keretében megvalósuló
vízkár-elhárítási célú
szükségtározók.
Kiemelt fontosságú Nem érinti
honvédelmi terület övezete

b.) Vas megye területrendezési tervének térségi lehatárolása

A 2003. évi XXVI. tv 6.§. meghatározott térségi területfelhasználási kategóriáknak a települési területfelhasználási kategóriák megfelelnek, az előírt 85%-nál nagyobbak.

Település	Térségi területfelhasználási kategóriák	Térségi területfelhasználási kategória területe (ha)	Település közigazgatási területéhez viszonyított arány (%)
Velem	Erdőgazdálkodási térség	78,97 ha	9,1 %
	Mezőgazdasági térség	654,4 ha	76,09 %
	Települési térség	126,66 ha	14,73
	Vízgazdálkodási térség	0,06 ha	0,08

A VTrT szerinti térségi területfelhasználási kategóriák és a hatályos szerkezeti terv települési területfelhasználási kategóriák szerint megfeleltetett közigazgatási területre vetített mérlege

Térségi területfelhasználás neve	VTrT szerkezeti terv ha	Hatályos település-szerkezeti terv ha	%	Új településszerkezeti terv ha	%
Közigazgatási terület	860,03	860,03	100	860,03	100
Hagyományosan vidéki települési térség	78,97 ha	103,81	131,45	104,8	132,7
Erdőgazdasági térség	654,4 ha	563,02	86,03	623,49	95,27
Mezőgazdasági térség	126,66 ha	193,2	152,53	131,68	103,9
Vízgazdálkodási térség	0,06 ha	0,06	100	0,06	100

c.) Vas megye területrendezési tervének övezeti elírásai

A VTrT Velem községet érintő övezeteit az alábbi tervi részletek tartalmazzák:

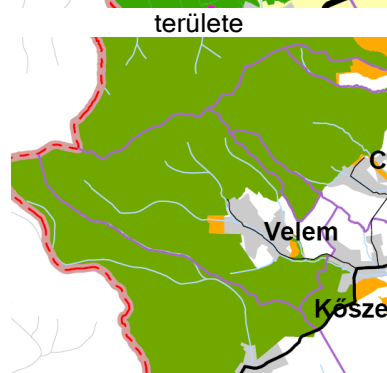
VTrT övezete: érintettség
VTrT térségi Érinti, tv előírásoknak
szerkezeti terve megfelelő lehatárolás mellett



VTrT övezete: érintettség
ökológiai folyosó övezete

JELMAGYARÁZAT
érintettség
Magterület övezete
Ökológiai folyosó övezete
Puffer terület övezete

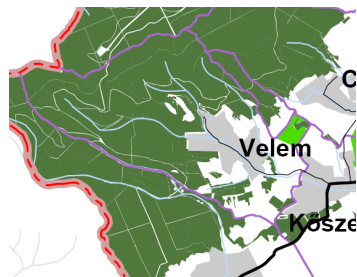
Érinti



Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete

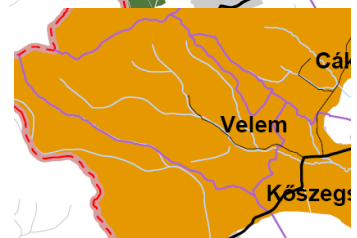
Nem érinti

Érinti



Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete

Érinti



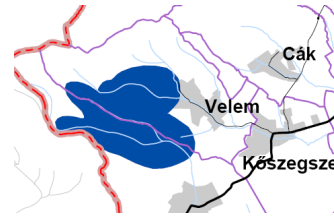
Térségi hulladéklerakó hely kijelöléséhez vizsgálat alá vonható terület övezete
Történelmi települési terület övezete

Nem érinti

Nem érinti

Felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete

Érinti



Felszíni vizek vízminőség-védelmi terület övezete

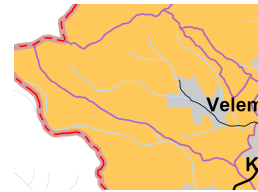
Nem érinti

Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete

Nem érinti

Együtt tervezhető térségek övezete

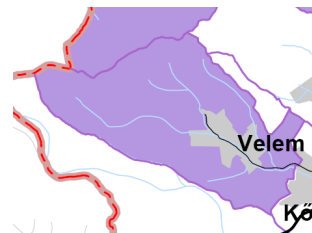
Érinti



Vízvédelem övezete
Földtani veszélyforrás terület övezete

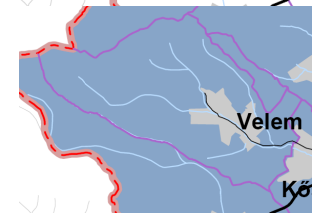
Nem érinti

Érinti



Vízerózióknak kitett terület övezete

Érinti



6. számú melléklet
/2015. () KT számú határozathoz

6. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

módosítással érintett terület hrsz.	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület /ha/	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület /ha/	érték
	Beépítésre szánt terület				Beépítésre nem szánt terület			
	Lakóterület							
1209-1252	Kertvárosias (Lke)	2,7	1,70	4,59	Kertes mg-i (Mk)	5	1,70	8,50
0113/2	Falusias (Lf)	2,4	0,07	0,17	Védelmi erdő (Ev)	9,0	0,07	0,63
	Vegyés terület							
104	Településközpont (Vt)	0,5	0,02	0,01	Közlekedési terület (Köu)	0,5	0,02	0,01
	Üdülőterület							
068/2,4,6	Üdülőházas (Üü)	2,7	1,40	3,78	Általános mg-i (Má)	3,7	1,40	5,18
1661	Üdülőházas (Üü)	2,7	0,26	0,7	Közlekedési terület (K)	0,6	0,26	0,156
277, 280	Hétvégiházás (Üh)	3	0,03	0,09	Közlekedési terület (Köu)	0,5	0,03	0,02
	Beépítésre nem szánt terület				Beépítésre szánt terület			
	Közlekedési terület							
636-639 és 655	Helyi kiszolgáló út	0,6	0,16	0,10	Falusias (Lf)	2,4	0,16	0,38
	Zöldterület							
836/1	< 3 ha	8	0,02	0,16	Üdülőházás (Üh)	2,7	0,02	0,05
349, 350, 355, 370-372	< 3 ha	8	0,09	0,72	Üdülőházás (Üh)	2,7	0,09	0,24
1652-1655	Kertes mg-i (Mk)	5,0	0,75	3,75	Falusias (Lf)	3,7	0,75	2,78
15-17	Kertes mg-i (Mk)	5,0	0,74	3,70	Falusias (Lf)	0,5	0,74	0,37
0175/4,11-12,15-17	Általános mg-i (Má)	3,7	0,52	1,92	Falusias (Lf)	0,5	0,52	0,26
Összesen				19,69				18,57

III/2. Helyi építési szabályzat

Velem Község Polgármestere
9726 Velem, Rákóczi u. 73

ELŐTERJESZTÉS

Velem község Önkormányzata Képviselő-testületének ülésére.

**Tárgy: Velem község Helyi Építési Szabályzata
(önkormányzati rendelet-tervezet).**

Előterjesztő: Szél Józsefné polgármester

Az előterjesztést készítette: Dr. Zalán Gábor jegyző

Előzetes hatásvizsgálat

Velem Község Önkormányzata Képviselő – testületének a helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet tervezetéhez

A jelenlegi állapot bemutatása:

Velem Község Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi építési szabályzatról rendelkező önkormányzati rendelete 2003-ban készült. Az új építési előírások megalkotásának célja a terület használatának és építési feltételeinek hatályos jogszabályi környezethez igazodó meghatározása.

Szükséges e rendelet elfogadása:

Az új szabályok előkészítése bármilyen építési engedélyezési eljárás alapját képezi.

A legkedvezőbb eszköz meghatározása:

Az önkormányzati rendelet megalkotása. A rendelet a jelenleg hatályos OTÉK előírásait alkalmazza.

A képviselő-testület feladata:

Az előterjesztett rendelet-tervezet megvitatása, elfogadása.

Költség-haszon elemzés:

A tervezett szabályozás – a tervezési-engedélyezési eljáráshoz szükséges szakértők alkalmazásán túl többletköltséget nem igényel. A szabályozás lehetővé teszi, hogy az önkormányzat a jelenleg nem vagy csak korlátozott mértékben hasznosítható önkormányzati ingatlanok értékesítését, ezáltal új vállalkozások letelepedését, melynek vonzataként nő a munkaerőigény, illetve az önkormányzat gazdasági stabilitása.

A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:

személyi:	nincs
szervezeti:	nincs
tárgyi:	nincs
pénzügyi:	nincs

A rendelet megalkotása elmaradása esetén várható következmények:

Nem jut maradéktalanul érvényre helyi szabályozás, a terület hasznosítása elmarad.

Környezeti, egészségi következményei:

A szabályozás a környezeti és egészségügyi követelményeket tartalmazza.

Egyedi eltérési engedély az OTÉK 25.§ (1) bekezdésében meghatározott országos településrendezési és építési követelményektől való eltérés alkalmazásához

Velem Község Rákóczi Ferenc utca és Szerdahelyi-patak által határolt tömbterület falusias lakóterület építési övezetében az OTÉK 111.§ (2) bekezdése adta felhatalmazás alapján kérjük a kialakult helyzet és településrendezési okokból, a közérdek sérelme nélkül a település támogatásával megvalósuló beruházás érdekében a kialakult lakóterület fejlesztésének biztosítását. A tervezési terület Velem kialakult belterületén fekszik. A határoló közterületek és vízfolyás miatt területi bővítéssel már nem tudnak tovább fejlődni.

A területre az 5/2014.(III.04.) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat módosítása már alkalmazta az állami főépítész GYD-02/48/2014 egyedi eltérési engedélyét.

Kialakult módon a beépítettség azonban eléri és meg is haladja a jelenlegi övezeti előírás szerinti 30 %-t. Az OTÉK 25.§ (1) bekezdése szerint Lf jelű falusias lakóterületek esetében a megengedett legnagyobb beépítettség 30 %. Élve az OTÉK 111.§ (2) bekezdése adta felhatalmazással eltéréssel szeretnénk élni az OTÉK 25.§-ban meghatározott falusias lakóterület esetében meghatározott 30 %-os legnagyobb beépítettségtől.

„253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) 111. § (1) Az e rendelet II-III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél szigorúbb követelményeket a helyi építési szabályzat megállapíthat.

(2) A II-III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a helyi építési szabályzat akkor állapíthat meg, ha

- a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- b) közérdeket nem sért, valamint
- c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek...”

Az eltérést az a különleges településrendezési ok idézte elő, hogy a tervezési területen van a meglévő lakótelkek beépítettsége meghaladta a 30 %-ot, esetenként 36 %-on áll, így a kialakult beépítettség elérte a kormányrendeletben meghatározott érték felső határát. A területfelhasználással összhangban a meglévő lakóterület használatát és a turisztikai fejlesztések végrehajtását, egyéb jogszabályi előírásoknak való megfeleléshez szükséges helyiségcsoport csak az építési előírások felülvizsgálatával van mód. Ezért szükségessé vált a beépítettség növelése további 10 %-al.

A 40 %-os beépítettség közérdeket nem sért, sőt a munkahelyek megőrzése és bővítése éppen, hogy közérdeknek számít. Az egyes fejlesztéseket, mint falusi turizmus a Magyar Kormány és az Európai Unió is támogatja a különféle pályázati források nyújtásával. Jelen esetben is a beruházáshoz igénybe kívánnak venni ilyen támogatást.

A megnövelt beépítési mérték megfelel az OTÉK 31.§ (1) bekezdésében foglaltaknak, mivel azok együttesen is megfelelnek a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezetvédelmi követelményeknek. Teljesítik a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeket, és nem befolyásolják károsan a geológiai, éghajlati, a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságokat.

Határozati javaslat:

A .../2015 számú engedélyben foglaltak alapján engedélyezem Velem Rákóczi Ferenc utca és Szerdahelyi-patak által határolt terület építési övezetében a 40 %-os beépítési intenzitás alkalmazását.

Velem község Önkormányzati Képviselő-testülete
/2015. () önkormányzati rendelete
Velem község helyi építési szabályzatáról

TERVEZET

Velem Község Önkormányzata 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, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró

Vas Megyei Kormányhivatal állami főépítési, környezetvédelmi és természetvédelmi, népegészségügyi, közlekedési, örökségvédelmi, földhivatali, erdészeti és földművelésügyi, növény- és talajvédelmi feladatkörében eljárva, Vas Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság tűzvédelmi, vízvédelmi és vízügyi feladatkörében eljárva, Órségi Nemzeti Park Igazgatóság, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal, Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatala, Szombathelyi Rendőr-főkapitányság Közlekedés-rendészeti Osztály, Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Veszprémi Bányakapitánysága, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság

véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1.§

(1) A rendelet hatálya Velem község (a továbbiakban: a község) közigazgatási területére terjed ki.

(2) Jelen helyi építési szabályzat (a továbbiakban: rendelet) az alábbi mellékleteivel együtt érvényes:

- a) 1. melléklet: Belterület szabályozási terve,
- b) 2. melléklet: Külterület szabályozási terve
- c) 3. melléklet: Az egyes építési övezetekre és övezetekre vonatkozó előírások,
- d) 4. melléklet: Elővásárlási joggal terhelt földrészletek jegyzéke,
- e) 5. melléklet: A védett építészeti értékek felsorolásáról
- f) 6. melléklet: A régészeti örökség felsorolásáról
- h) 7. melléklet: Közutak mintaszelvényei

Közterület alakításra vonatkozó általános szabályok

2.§

- (1) A település közforgalomnak megnyitott közlekedési, közmű, zöldterületei a település közterületeit alkotják.
- (2) A település közterületein elhelyezhető:
 - a) hirdető (reklám) berendezés,
 - b) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhelyek és tartozékaik),
 - c) köztisztasággal kapcsolatos építmények,
 - d) szobor, díszkút, szakrális emlék,
 - e) távbeszélőfülke.
- (3) A közterületeken csak a környezet arculatához illeszkedő, esztétikus hirdető-berendezés, egyéb reklámhordozó, tájékoztató (információs) rendszer köztisztasági eszköz, stb. helyezhető el a településképi bejelentési eljárásról szóló helyi önkormányzati rendelet hatályba lépéséig a vonatkozó hatályos rendelkezések keretei között.
- (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) Az újonnan kialakításra kerülő közlekedési- és közműterületeken, valamint zöldterületeken az üzembe helyezés csak a - kertészeti terv alapján megvalósuló - növényültetési kötelezettség teljesítését követően engedélyezhető.
- (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.

Az épített környezet védelméhez kapcsolódó építési szabályok:

3.§

- (1) Helyi értékvédelmi területre az alábbi szabályok vonatkoznak:
 - a) védelem hatálya a Rákóczi utca DNy-i oldalán a 1 hrsz-tól a 109 hrsz-ig terjed ki, mélysége a meglévő telekosztások hátsókertje, a Rákóczi utca ÉK-i oldalán a 613 hrsz-tól a 897 hrsz-ig terjed, hátsó kiterjedési szintén az utcai teleksor hátsó kertjének határvonala
 - b) helyi értékvédelem területén épület csak abban az esetben bontható le, építhető át, újítható fel, bővíthető, ha külső utcai megjelenésében az eredeti megjelenéssel egyenértékű utcai megjelenés biztosítható
 - c) az esetlegesen elbontandó épületről részletes felmérési rajz és fényképes dokumentáció készítendő
 - d) toronyszerű tetőkialakítás nem megvalósítható,
 - e) hullámpala, zsindely, fém lemezfedés, valamint zsup-nád kivételével más tetőfedő anyagból készített, a hagyományos cserépfedés színnyalatától eltérő színű héjanyag nem helyezhető el (pl: zöld, szürke, kék, fekete),
 - f) védett területen látványt zavaró építmény utcai homlokzaton nem elhelyezhető (parabola, klíma, parapet-konvektor, stb...)

- g) nyílások kialakításánál több kisebb nyílás létesítendő, zsalu létesítése javasolt,
 - h) utcai homlokzaton erkély, loggia nem létesíthető,
 - i) a homlokzaton a kialakult helyi építészeti hagyományokkal összhangban lévő párkány, tagozat létesítendő, a meglévő megtartandó, az elpusztultak helyreállítandók
 - j) közterületeket, azok burkolatát, bútorzatát a kialakult környezeti kép jellegzetességeinek és karakterének megtartásával kell kialakítani
 - k) színezés megváltozásával járó, homlokzatot érintő munkák esetén a színezésre vonatkozó javaslatot (színvázlatot) a szomszédos épületek feltüntetésével 1 példányba mellékelni kell
- (2) A helyi egyedi helyi védelem alatt álló és egyedi tájértékeként védelmet élvező épületek, építmények eredeti állapotukban megőrizendők, helyreállítandók. Épület bővítése csak az eredeti építészeti karakter megőrzésével, ahhoz illeszkedve lehetséges.
- a) Kilátás és rálátás védelme érdekében az 5. melléklet szerinti, a közterületekről és a közhasználatú kilátóhelyekről feltáruló falukép jelentős építmény, épületegyüttes látványát, a rálátást, illetve az építési telekről és a rajta álló épületről feltáruló értékes tájrészlet látványát, a kilátást – a területfelhasználás, továbbá az építmények elhelyezése, kialakítása során – védeni kell. Ezen látképnek minél tisztább érvényesülését minden lehető módon – zavaró létesítmények megszüntetésével, a közterületek rendezésével, a térfelület és világítás alkalmas rendezésével, közművek földkábeles elhelyezésével, gépkocsiparkolás korlátozásával, építmények településre jellemző arculatának kialakításával és megőrzésével – biztosítani kell.
- (3) A település teljes igazgatási területén óriásplakát (multireklám) elhelyezése tilos.

A táj és természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

4.§

- (1) A rendelet előírásai a közparkokra, közterületi zöldfelületekre, fasorokra és telken belüli zöldfelületekre vonatkozik.
- (2) Utcafásítás:
- a) Meglévő 12-16 m közti szélességű utcákban a közművektől függően, tervezett utcákban mindenesetben legalább egyoldali
 - b) a 16 m, vagy a feletti szélességű utcákban a közművek függvényében, tervezett utcákban minden esetben legalább kétoldali fasor létesítendő.
- (3) Az utcafásítás csak egységes megjelenést biztosító és a tájjelleghez igazodó fajokkal valósítandó meg.
- (4) A Natúrpark kerékpáros út mentén kétoldali szelíd gesztenyefasor telepítendő.
- (5) A telkeken belüli zöldfelületekre az adott területfelhasználási övezet előírásai vonatkoznak.
- (6) A település természetvédelme a Kőszegi Tájvédelmi Körzet által valósul meg.
- (7) A természeti értékek fenntartásának, zavartalan megőrzésének biztosítására a tájvédelmi körzet határvonalától számítva 50 m széles védőzóna sávjában csak szelektív permetet, növényvédelmi szereket szabad használni, amelyeknek minősítését csak növényvédelmi szakember végezheti. Gyomirtószer nem alkalmazható. Szerves műtrágya is csak különös gondossággal alkalmazható.

- (8) A 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.

Környezetvédelem

5.§

- (1) A település igazgatási területén, ahol állattartó telepek létesítése és üzemeltetése a vonatkozó szabályozás szerint lehetséges, csak olyan állattartó telepet szabad üzemeltetni, ahol a keletkező trágya, trágyalé kezelése, ártalmatlanítása a környezet veszélyeztetése nélkül megoldott.
- (2) Bűzt, kellemetlen szagot okozó tevékenységek a beépítésre szánt területeken és a kiemelten védett területeken csak zárt térben folytathatók az esetben, ha a kellemetlen szaganyagok külső térbe jutása a technológiával megakadályozható.
- (3) Kommunális szilárd és folyékony hulladék elhelyezése csak intézményes formában, a vonatkozó egyéb jogszabályok, hatósági előírások együttes figyelembevételével engedélyezhető.
- (4) Föld- és vízvédelem
- a) Nem burkolt felületeken hulladék, illetve útszórás és egyéb a talajra, felszín alatti vizekre potenciálisan káros hatású anyag ideiglenesen sem helyezhető el.
 - b) Téli útszórás csak környezetkímélő anyaggal (pl. homok, magnéziumklorid) védett természeti területeken és műemléki területen történhet, nátriumklorid nem alkalmazható.
 - c) Területek feltöltése csak szennyeződésmentes anyaggal (kőzet, föld, homok, esetleg építési törmelék) történhet.
 - d) Szennyvíz, szennyezett csapadékvíz és egyéb szennyező anyag az árkokba, vízfolyásokba, tavakba nem vezethető.
 - e) Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizet közcatornába vezetés előtt előtisztítani szükséges. Közcatornába csak vonatkozó jogszabályok előírásainak megfelelő szennyvizek vezethetők.¹
 - f) Épületek, utak egyéb létesítmények kialakításakor az érintett területen lévő termőföld, humuszos termőréteg védelméről gondoskodnia kell.
- (5) A talajerózióknak kitett és csúszásveszélyes terület övezetébe eső területeken:
- a) Az 5%-nál enyhébb lejtésű területeken alapvetően nincs szükség különleges talajvédelemre.
 - b) Az 5–12% közötti lejtés esetében, ha a lejtő hosszú és az erózióra hajlamos, célszerű a tereprendezés, amelynek célja a nagyobb vízmosásos erózió, a lefutó víz összefutásának csökkentése, megakadályozása.
 - c) A 12–17%-os lejtésű területeken célszerű a teraszok kialakítása. Szántógazdálkodást ajánlott gyepgazdálkodással, vagy erdőgazdálkodással felváltani. Szántó művelés megtartása esetén agrotechnikai módszerekkel kell megvédeni a talajt.

- d) A 17-25%-os lejtésű területeken célszerű a teraszok kialakítása. A teraszok segítségével megosztjuk a lejtő hosszát, így csökkentjük a lefutó víz energiáját, s ezzel együtt a talajlefordást. Szántógazdálkodást a gyeperdő, szőlő-gyümölcs, vagy erdőgazdálkodásnak kell felváltani.
- e) A 25 %-nál meredekebb lejtésű területeket erdősíteni kell.
- f) Az erózióknak kitett területeken törekedni kell a minél nagyobb növényborítottságra, különösen a tavaszi és az őszi csapadékos időszakokban.

A tájkép védelméről

6. §

- (1) A község teljes igazgatási területén a feltároló tájképi látvány megőrzése érdekében:
 - a) külszíni bányaművelés nem kezdhető, új bányatelek nem fektethető, bányatelek nem bővíthető, bányászati tevékenység céljára kutatásba terület nem vonható,
 - b) új villamos energia ellátási, táv- és hírközlési vezeték kizárólag terepszint alatt vezethető, kivéve, ha:
 - ba) a természetvédelmi hatóság véleménye szerint a terepszint alatti vezetés védendő értéket károsítana,
 - bb) a földkábeles vezetésre nincs megfelelő technológia.
 - c) Hírközlési antennák, tornyok telepítésének feltétele, hogy az elhelyezni kívánt hírközlési antenna megjelenése a fő rálátási irányokban nem károsítja sem a településképet, sem a tájképet.
 - d) Új toronyszerű építmény elhelyezéséhez az építési engedély kérelemhez a tájhoz és épített környezethez való illeszkedést bemutató látványtervet is csatolni kell.
 - e) Szélerőmű-park a tájkép védelmi övezet területén nem helyezhető el.

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

7.§

- (1) A község a jogszabály adta felhatalmazás alapján az alábbi sajátos jogintézmény alkalmazását rendeli el:
 - településrendezési kötelezettség körébe tartozó beültetési kötelezettséget
 - elővásárlási jogot.
- (2) Közérdekű környezetalakítás (környezet-, táj- és településkép-védelem) céljából a Szabályozási terven megjelölt, lehatárolt telkek, telekrészek esetében beültetési kötelezettség áll fenn.
- (3) A beültetési kötelezettség jelöléssel lehatárolt területeken a meglévő, kialakult fás növényzet jellegében megtartandó, az nem bontható meg. Épület és 20 m²-nél nagyobb területet elfoglaló építmény, műtárgy nem helyezhető el.
- (4) A beültetési kötelezettség alá eső területen az alábbi minimális növényzetet kell biztosítani:
 - terület gyepesítését,
 - a telepítési sávban gyümölcs vagy más fafajokkal is megvalósítható növénytelepítéssel,

- általános használatú gazdasági terület esetében vegyes faállományú, többsoros fásítással, allergizáló fafajoktól mentesen, a jelölt terület legalább 80 %-án,
- (5) Az ültetést a használatbavételig kell elvégezni ültetési terv alapján.
- (6) Az Önkormányzat a jelen rendeletben, illetve a településszerkezeti tervben meghatározott településrendezési célok, feladatok megvalósításához szükséges ingatlanokat a jelen rendelet 4. mellékletében nevesíti.

Közművek előírásai

8.§

- (1) Beépítésre szánt területen teljes közművesítettség biztosítandó.
- (2) A közművek és közműlétesítmények elhelyezésénél a közműszolgáltató által előírt feltételeket és a vonatkozó jogszabályokat be kell tartani. A közműveket és a közműlétesítményeket közterületen kell megvalósítani. Amennyiben a közmű és közműlétesítmény nem helyezhető el közterületen, úgy az érintett ingatlan tulajdonosának azok létesítéséhez hozzá kell járulnia, vagy hatósági úton a hozzájárulást rendezni kell.
- (3) A közművek és közműlétesítmények elhelyezése során a külön jogszabályi előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül építési tevékenység csak az érintett közműszolgáltató által előírt feltételek mellett végezhető.
- (4) A közutak területén a közművek elhelyezésénél az övezeti előírásnak megfelelő közművek elhelyezési lehetőségét biztosítani kell. A távlatban várható közmű számára az építési helyet szabadon kell hagyni.
- (7) A beépítésre nem szánt terület övezeteiben tervezett épületek elhelyezése esetén a használatnak megfelelő közművesítettség biztosítása szükséges.
- (8) 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.
- (9) Középnyomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetőek el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetőek.
- (10) Községkép védelme érdekében a távközlési hálózatot létesítésekor ill. rekonstrukciójakor földkábelbe ill. alépítménybe helyezve föld alatt vezetve kell építeni. Nem létesíthető földfeletti vezetés a Pákó réten és a település új beépítésű jelenleg zártkerti funkciójú területekből kialakítandó hétvégi házas területeken és lakóterületeken, valamint ezen terület és a mai község közötti összeköttetésen.

Telekalakítás

9.§

Telekalakítás szabályai:

- (1) A meglévő telkek méretei a már kialakult tömbökben eltérhetnek az egyes építési övezetekben előírt telkek méreteitől, de új építési telket alakítani, telket megosztani – a (2) bekezdésben foglaltak kivételével – csak az építési övezetben előírt minimális telekméretnek megfelelően lehet.
- (2) A telekalakítás akkor is engedélyezhető kialakult építési telkek esetében, ha szabályozási vonal érinti telket és az így kialakult telkek nagysága kisebb, mint az építési övezeti előírásban rögzített minimális telekméret.
- (3) Ha a telkek mérete meglévő beépítés esetén nem érinti el az övezeti előírásban rögzített minimális értéket, vagy út céljára történt szabályozás érinti, vagy a telkek beépítését a szabályozási terv jelöli a rendezett telkek vagy rendezett építési telkek ekkor kialakul és a telekalakítás engedélyezhető.
- (4) A szabályozási tervben javasolt telekalakítások, telekosztások irányadó jellegűek, a kedvezőbb telekszerkezet, telekméret kialakulásának eszközei.
- (5) Az új közlekedési közterületek nyomvonalát a terven ábrázolt úttengelytől 5,0-5,0 m-es sávban elmozdítható a szabályozási terv módosítása nélkül, ha ezt a terepadottságok, a domborzati viszonyok és a talajmechanikai állapotok, vagy a forgalomtechnikai megoldások indokolttá teszik, és a telekalakítást megelőzően út engedélyezési terve azt indokolja.

Kerítés

10.§

Kerítés létesítés szabályai:

- (1) Az Mk jelű mezőgazdasági kertes területeken, valamint Mák jelű mezőgazdasági övezetben lévő telkek határvonalain kerítés legfeljebb élősövényvel létesíthető, 1,2 m magasságban. Tuja félék nem telepíthetők zöldkerítésként.
- (2) Egyéb mezőgazdasági területen a természetes élővilág vándorlási útvonalának keresztezésben kerítés csak úgy létesülhet, hogy az állatvilág részére az átjárás továbbra is biztosítható legyen. Vadak által járt útvonalon létesített kerítések a természetvédelmi hatóság által elbontathatók, áthelyeztetők.
- (3) A építési telkek utcavonalán áttört és tömör kerítés egyaránt létesíthető legfeljebb 1,8 m magassággal. Az áttört kerítés magasságán belül max. 80 cm magas tömör lábazattal. Tömör kerítést a helyi hagyományok alapján nyers kőfalazatként vagy az épülettel egységes színezéssel kell kialakítani.

- (4) Az utcai kerítést a közterület és magánterület határán kell elhelyezni. Ahol a Szabályozási Terv új szabályozási vonalat jelöl, az utcai kerítést a *szabályozási vonalon* kell elhelyezni, egyéb esetben telekhatáron helyezhető el.
- (5) A telek oldalsó és hátsó határán a szomszédos telkek vonalán tömör kerítés létesíthető 1,4-1,8 m közötti magassággal, áttört kerítés 1,2-1,8 m közötti magassággal.
- (6) A telken belül csak áttört kerítés és élősövény létesíthető.

Részletes övezeti előírások **11.§**

Általános előírások.

- (1) Minden építési telek és közút között általában csak egy járműközlekedésre alkalmas kapcsolat létesíthető, legfeljebb 6,5 m szélességben. Amennyiben a telken elhelyezett funkció személy és teher forgalmának elválasztása azt indokoltá teszi, legfeljebb két kapcsolat létesíthető.
- (2) A területen épület akkor helyezhető el, ill. építési és használatbavételi engedély akkor adható, ha a tervezett épület az OTÉK és egyéb jogszabályok előírásainak megfelel, továbbá:
 - a) építmény eleget tesz az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak.
 - b) az építési övezetek teljesen közművesítettek
 - c) kialakult jellegzetes területfelhasználatot, a táji és természeti értékeket nem károsítja, továbbá a felszíni és felszín alatti vizek védelmére vonatkozó szakhatósági előírásoknak megfelel.
- (3) Állattartásra szolgáló építmény, vagy helyiség csak azokon az övezetekben és olyan célra létesíthető, ahogy azt más jogszabály megengedi.
- (6) A telekre előírt zöldterület kialakítása, növényzet telepítése, véderdő telepítése, lakóépület kivételével a használatba vételi engedély megadásának feltétele.

Beépítésre szánt területek **12.§**

Építmények elhelyezésének és kialakításának általános szabályai:

- (1) Ahol a terv építési vonalat nem jelöl, ott a telek utcai határvonalát, illetve ahol az övezeti előírás előkertre méretet határoz meg az előkert méretével azonos távolságra fekvő, az utcai telekhatárral párhuzamos vonalat – a (2) bekezdés kivételével - építési vonalnak kell tekinteni a szabályozási tervnek megfelelően.
- (2) Előkert létesítése az új tervezett lakóterületek esetén a szabályozási terven rögzített, annak hiányában legalább 5,0 m.

- (3) Az építési övezetek területén a kialakult építészeti hagyományok alapján az övezeti előírásnál magasabb építmények kialakult állapotnak tekintendők. A meglévő épület bővítése esetén a meglévő épület építménymagassága nem növelhető, törekedni kell a csökkentésre, illetve a toldalék jellegű bővítmény építmény magassága az építési övezeti előírás szerinti értékét nem haladhatja meg.
- (4) Építési vonal előtti előkertben csak terepszint alatti építmény, hirdetőtábla, előlépcső, zárhulladékgyűjtő helyezhető el, épületrész a telek beépített területének számításánál meghatározott módon nyúlhat be.
- (5) Oldalkert mérete nem lehet kisebb, oldalhatáron álló kialakult beépítésnél 16,0 m-nél keskenyebb telek esetén 3,0 m-nél, 16,0 m-nél szélesebb telek esetén az építmény magasságánál, szabadon álló beépítésnél, mint az előírt építménymagasság fele, de legalább 3,0 m, függetlenül a szomszédos épület elhelyezésétől.
- (6) Utcai homlokzaton elhelyezett gépkocsitároló bejárata előtt legalább 5 m előkertet kell biztosítani.
- (7) A község területén csak magas tetős épület létesíthető 30-45° közötti tető hajlásszöggel.
- (8) Telekhatáron álló, a rendelet hatálybalépésekor meglévő épület falazatának utólagos hőszigetelése és homlokzat burkolása együttesen – az oldalhatáronálló falat kivéve – az elő, oldal, és hátsókert méretét legfeljebb 10-10 cm mértékig csökkentheti. A telek beépítettsége ennek megfelelően módosulhat.
- (9) A domborzati adottságok miatt a telek megközelítéséhez szükséges behajtó, kapubejárat, rézsűkialakítás, stb... csak saját telken belül létesülhet.

Kertvárosias lakóterület 13.§

- (1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 4,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kertvárosias lakóterületen a vonatkozó jogszabályok szerinti építmények helyezhetők el.
- (3) A kertvárosias lakóterületen telkenként legfeljebb 2 lakásegység helyezhető el.
- (4) Lejtős területen az övezetileg előírt építménymagasságot kell figyelembe venni úgy, hogy a legmélyebb terepszinttől mért homlokzati oldal építménymagassága 6,0 m-t nem haladhatja meg. Kialakult esetben az előírtnál magasabb építménymagasságú épület megtartható, felújítható, bővíthető az építmény lebontásig.

Falusias lakóterület 14.§

- (1) A falusias lakóterület legfeljebb 4,5 m²-es épületmagasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A falusias lakóterületen a vonatkozó jogszabályok szerinti építmények helyezhetők el.
- (3) A falusias lakóterületen telkenként legfeljebb 3 lakásegység helyezhető el.
- (4) Lejtős területen az övezetileg előírt építménymagasságot kell figyelembe venni úgy, hogy a legmélyebb terepszinttől mért homlokzati oldal építménymagassága 6,0 m-t nem haladhatja meg. Kialakult esetben az előírtnál magasabb építménymagasságú épület megtartható, felújítható, bővíthető az építmény lebontásig.
- (5) a) **Rákóczi utca O** jellel jelölt építési övezetében az oldalkert mérete a telek utcai homlokvonalától mért 10 m-es mélységig 0 m és az épületek telekhatárra eső homlokzatán nyílás nem alakítható ki. A 10 m-es telekmélységet követően az oldalkert mérete kialakult vagy legalább 3 m.
- b) A zárt sorú beépítés oldalhatáron hátranyúló szárnyán nyereg tető és félnyereg tető egyaránt kialakítható.

Településközpont terület

15.§

A településközpont területen az OTÉK 16.§-a szerinti építmények helyezhetők el.

Üdülőházas terület

16.§

Az üdülőházas területen az OTÉK 22.§-a szerinti építmények helyezhetők el.

Hétfélgé házas terület

17.§

A hétfélgé házas területen az OTÉK 23.§-a szerinti építmények helyezhetők el.

Különleges terület

18.§

- (1) A temető különleges területen elhelyezhető építmények:
 - 1.kegyeleti célú építmények
 - 2.egyházi épület
 - 3.terület fenntartását szolgáló épület
 - 4.szobor, dísz tárgy
 - 5.pihenést szolgáló.

² OTÉK 14.§ (1) bek. szigorítása

- (2) A sírok területét a zöldfelületi arány számításánál 100%-ban zöldfelületként kell figyelembe venni.
- (3) A temetőben 200 m² -ként legalább 1 db nagy koronájú lombos fát kell telepíteni (6,0 m-nél nagyobb lombkoronát növelő fa).
- (4) A templom különleges területen elhelyezhető építmények:
 1. egyházi épület
 2. terület fenntartását szolgáló épület
 3. szobor, dísz tárgy
 4. pihenést szolgáló.

Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

19.§

Általános előírások:

- (1) Beépítésre nem szánt területen építmény a területekre előírt beépíthetőség mértékében akkor helyezhető el, ha a tervezett építmény az OTÉK és egyéb jogszabályok előírásainak megfelel, továbbá:
 - a) építmény rendeltetése, az építési terület vagy telek nagysága az övezeti előírásoknak megfelel,
 - b) részlegesen közművesített,
 - c) a beépítés a kialakult jellegzetes területhasználatot, a táji és természeti értékeket nem károsítja, továbbá a felszíni és felszín alatti vizek védelmére vonatkozó szakhatósági előírásoknak megfelel.
- (2) Az egyes övezetek területén csak az ott megjelölt építmények helyezhetők el.
- (3) A telekalakítás során az érintett telkek mindegyikének járműközlekedésre alkalmas közterülethez kell csatlakoznia, valamint a telkek méreteinek meg kell felelnie az övezeti előírásoknak.

Közlekedési területek

20.§

Általános előírások:

- (1) A Kö-1 és Kö-2 jelű közlekedési területeket az OTÉK 26.§(1) és (3) bekezdés szerinti építmények helyezhetőek el.
- (2) Építménymagasság a toronyépítmények és egyéb műtárgyak kivételével legfeljebb 4,5 m.
- (3) Utak alatt, a közművek elhelyezésénél, a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét mindig figyelembe kell venni.
- (4) A domborzati adottságok miatt a telkek megközelítéséhez szükséges behajtó, kapubejárat, rézsűkialakítás, stb... csak saját telken belül, a vonatkozó közterület szabályozási tervnek vagy részletes úttervnek megfelelően létesülhet.
- (5) A közlekedési és közmű területek kategorizálása, a biztosítandó építési területek szélessége:

Út megnevezése	Települési kategória/kezelő	Hrsz (meglévő)	Útügyi ME szerinti útkategória	Szabályozási szélesség	Védőtávolság
87126.j.bek.út	Bekötő út/ Állami út	019	K.VI.B	12-20,50 m	50-50 m
87126.j.bek.út	Bekötő út/ Állami út	906; 80	B.VI.d.B.	12-20,50 m	-
Velem-Kőszeg hegyvidéki feltáró út	Településközi út/állam, erdészet	0136/3	K.VIII.	Kialakult - 12 m	-
Lakóutak	Kiszolgáló út/ Helyi önk. út	382; 383; 898; 870; 739; 1208; 471; 436; 437; 438; 870; 281/2; 186; 239; 282; 505; 416; 435; 462/1; 463/1; 527; 530; 378; 388/2; 24; 36; 03/1; 133; 89; 059/10; 106; 297; 413/1; 388/1; 1610; 774; 835; 656; 106; 1253; 1328; 871; 734; 76; 77	BVI.d	4-16 m	-
Erdészeti utak	Egyéb közút Állam, erdészet	0132; 0136/1-3; 0137; 0138/2; 0139/1-2; 0141; 0145; 0146; 0203; 0205; 0207; 0214; 0216; 0218; 0232; 0234; 0236; 0240 hrsz.	K.VIII.C	Kialakult – 12 m	-
Mezőgazdasági utak	Egyéb közút/ Helyi önk. út	020; 0180, 015; 1157/1; 01157/2; 082; 1069; 0180; 026; 011; 013; 015; 07; 021; 023; 050; 031; 026; 029; 038; 0133; 0151; 0165;	K.VIII.C	Kialakult – 12 m	-
Gyalogút	Gyalogút/helyi önk. út	- 642-643	B.X.	2-3 m 6 m	-
Kerékpárút Velem-Kgszerdahely között	Kerékpárút/helyi önk. út	-	K.IX.	Min 4 m	-

- (5) Kerékpáros nyomvonal a Natúrpark kerékpárút nyomvonala Bozsok-Velem-Cák közötti szakasza.
- (6) Forgalom csillapított övezetként kell kialakítani a kialakult keskeny úthálózattal feltárt területeket: - Dózsa utca –Rózsa utca;
- Viola utca – Ciklámen utca;
- Boróka utca – Erdő utca.
- (7) Közterületeket, azok burkolatát, bútorzatát a kialakult környezeti kép jellegzetességeinek és karakterének megtartásával kell kialakítani.

Zöldterület **21.§**

- (1) A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület (közpark, közkert), amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja.
- (2) A **Z-Kp** jelű zöldterületi park 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 3 %-os beépítésével.
Az övezet területét időszakos rendezvények lebonyolításának és kiszolgálásának megfelelően ligetszerűen, laza beültetéssel kell kialakítani, gyepesítését a jelentős igénybevételnek megfelelően kell elvégezni.
- (5) A **Z-Kk** jelű zöldterületi közkert 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 3 %-os beépítésével.
- (6) A területfelhasználási egység területén épületek szabadonálló beépítési módon helyezhetők el.
- (7) A területek kialakítása parképítési terv alapján történhet, építménymagasság toronyépítmények és egyéb műtárgyak kivételével legfeljebb 4,5 m.
- (8) A zöldterületek és zöldfelületek útkereszteződéseknél való kialakításánál gondoskodni kell a közlekedésbiztonság érdekében a rálátó háromszög szabadon hagyásáról és takarónövényzettől mentes betelepítéséről.

Erdőterület **22.§**

Általános előírások:

- (1) E rendelet alkalmazásában erdőterület a Szabályozási Tervlapon ilyen célra jelölt terület vagy telek
- (2) Az erdőterületeket rendeltetésük szerint:
 1. gazdasági rendeltetésű **Eg** jelű
 2. védelmi /védő és védett/ rendeltetésű **Ev** jelű
 3. közjóléti rendeltetésű **Ek** jelű.
- (3) A szabályozási terven *gazdasági rendeltetésű erdőövezetként (Eg)* szabályozott erdőterületen csak a fa- vagy szaporítóanyag-termeléshez, vadgazdálkodáshoz, erdészeti kutatáshoz, oktatáshoz kapcsolódó épületek helyezhetők el a következő feltételekkel:
 - Beépíthető legkisebb telekterület: 10 ha (100 000 m²)
 - Beépítési mód: szabadonálló
 - Beépítettség (maximum): 0,5%
 - Építménymagasság (maximum): 4,5 m
- (4) Védelmi célú erdőterületek elsődlegesen táj-és természetvédelmét (Köszegi Tájvédelmi Körzet) szolgálja.
- (5) Védelmi rendeltetésű erdőterületen építményt elhelyezni nem szabad.
- (6) **Ek** jelű közjóléti erdőterületen a rendeltetésnek megfelelő építmények helyezhetők el legfeljebb 5%-os beépítéssel.

Mezőgazdasági terület

23.§

- (1) A mezőgazdasági terület az OTÉK előírása szerinti építmények helyezhetőek el.
 - 1.1 **Má** általános
 - 1.2 **Mk-1; Mk-2** kertes
 - 1.3 **Mák** korlátozott használatú mezőgazdasági.
- (2) Velem község területén birtoktest és birtokközpont a település közigazgatási területén az **Má** jelű általános mezőgazdasági övezetben elhelyezkedő mezőgazdasági területekre terjeszthető ki. A birtoktest területe csak a község igazgatási területén helyezkedhet el.³ A birtokközpont területén a beépítés nem haladhatja meg az 5 %-ot.⁴
- (3) **Általános mezőgazdasági** (árutermelő) övezetben **Má**:
 - Beépíthető telek területe szántó, gyeperdő, kert művelési ág esetén:

lakóépület:	min. 10 ha telekterület esetén
gazdasági épület:	min. 5 ha telekterület esetén.
 - Beépíthető telek területe szőlő, gyümölcs művelési ág esetén:

lakóépület esetén:	min. 10 ha telekterület esetén
gazdasági épület:	min. 1 ha telekterület esetén.
 - Beépítettség max 3 %, de gazdasági épület maximális alapterülete telkenként max. 500 m², lakóépület alapterülete max. 200 m² lehet.

³ OTÉK szigorítás: Az OTÉK 29.§ (5) bekezdés és OTÉK 1. számú melléklet 55/A pontjának szigorítása

⁴ OTÉK szigorítás: Az OTÉK 29.§ (5) bekezdés és OTÉK 1. számú melléklet 55/A pontjának szigorítása

- Megengedett legnagyobb építmény magasság 4,5 m (ha a gazdasági épület sajátos funkciója miatt ennél nagyobb építménymagasságot igényel, akkor elvi építési engedélykérelmet kell benyújtani). Az épületeknek a környezetükhöz illeszkedő színben kell megjelenniük.
- Beépítési mód szabadon álló, előkert min. 10,0 m.

(2) **Kertes mezőgazdasági övezet területe Mk-1:**

- Beépíthető telek területe:
 - lakóépület: nem építhető
 - gazdasági épület: csak szőlő, gyümölcsös művelési ágként nyilvántartott és ténylegesen úgy használt területen,
min. 720 m² telekterület esetén.
- Beépítettség max 3 %, de maximum egy 40 m²-es alapterületű épület (+ földdel borított pince) építhető 35-45°-os tetőhajlásszöggel.
- Kilátásvédelmi övezetben építmény nem építhető.
- Megengedett legnagyobb építmény magasság max. 4,0 m, ahol a legmélyebb terepszinttől az építménymagasság legfeljebb 4,5 m lehet
- Beépítési mód szabadon álló, előkert min. 10,0 m, oldalkert minimum 2,0 m. A szomszédos telkeken álló épületek között min 6,0 m távolságnak kell lenni.
- Toronyszerű létesítmény vagy tetőkialakítás nem megvalósítható!

(3) **Kertes mezőgazdasági övezet területe Mk-2:**

- Beépíthető telek területe:
 - lakóépület: nem építhető
 - gazdasági épület: csak szőlő, gyümölcsös művelési ágként nyilvántartott és ténylegesen úgy használt területen,
min. 720 m² telekterület esetén.
- Beépítettség max 3 %, de maximum egy 90 m²-es alapterületű épület (+ földdel borított pince) építhető 35-45°-os tetőhajlásszöggel.
- Kilátásvédelmi övezetben építmény nem építhető.
- Megengedett legnagyobb építmény magasság max. 4,0 m, ahol a legmélyebb terepszinttől az építménymagasság legfeljebb 4,5 m lehet
- Beépítési mód szabadon álló, előkert min. 10,0 m, oldalkert minimum 2,0 m. A szomszédos telkeken álló épületek között min 6,0 m távolságnak kell lenni.
- Toronyszerű létesítmény vagy tetőkialakítás nem megvalósítható!

(3) **Korlátozott használatú mezőgazdasági övezet területe Mák:**

- Beépíthető telek területe:
 - lakóépület: nem építhető
 - gazdasági épület: szőlő, gyümölcs művelési ág esetén 720-1500 m², szántó, gyeplé, nádas művelési ág esetén 1500 m² legkisebb telekterület esetén építhető a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával
- Beépítettség max 3 %, de maximum egy 40 m²-es alapterületű épület építhető 35-45°-os tetőhajlásszöggel, max. 4,0 m építménymagassággal, ahol a legmélyebb terepszinttől az építménymagasság legfeljebb 4,5 m lehet.
- Beépítési mód szabadon álló, előkert min. 10,0 m, oldalkert minimum 2,0 m. A szomszédos telkeken álló épületek között min 6,0 m távolságnak kell lenni.

Vízgazdálkodási terület
24.§

- (1) Az övezetbe az OTÉK 30.§(1) leírt területek tartoznak és (2) bekezdésében rögzítetteknek megfelelő építmények helyezhetők el.

Védőtávolságok
25.§

- (1) Védőtávolságon belüli építési tevékenység esetén az illetékes hatóság hozzájárulását be kell szerezni.
- (2) A tervlap szerinti helyeken az ott megadott szélességekkel az alábbi védőtávolságokat kell megtartani:
- 20 kV-os távvezeték mentén 3-3 m,
 - középnyomású D90 átmérő feletti gázvezeték mentén 5-5 m, D90 átmérő alatt 4-4 m
 - 87126 j. bekötő út lakott területen kívüli szakaszán 50-50 m,
 - vízfolyások part éleitől (Szerdahelyi-patak, Pákó-patak, Bozsok-patak, Réti-patak) 6-6 m,
 - önkormányzati kezelésű árkok part éleitől 3-3 m (Pince ér),
 - vízműterületek hidrológiai védőidomát.

Záró rendelkezések
26. §

- (1) E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

Velem, 2015. június 24.

Dr. Zalán Gábor
jegyző

Szél Józsefné
polgármester

A kivonat hitelélül:

Velem, 2015

Dr. Zalán Gábor
jegyző

1. melléklet a .../2015. (...) önkormányzati rendelethez

1. melléklete Belterület szabályozási terve M1: 2 000, rajzszáma SZT-1 munkaszáma: 010/2013, rajzszáma 10., készítés dátuma: 2015....”

2. melléklet a .../2015. (...) önkormányzati rendelethez

2. melléklete Szabályozási terv – Külterület M1: 10 000, rajzszáma SZT-2; munkaszáma: 010/2013, rajzszáma 11., készítés dátuma: 2015....”

3. melléklet
Építészeti és régészeti értékek védelméről

Régészeti védelem alatt áll:

a 0148/1/3-8 hrsz; 0150/1-2; 0151; 0155/1-7; 0156; 0157; 0158/1-2; 0159/1-3; 0161/1-2; 0161/3-4; 0203; 0238 hrsz telkek területei vagyis a Szt. Vid templom hegy területe.

Örökségvédelem szempontjából műemléki védelmet élveznek:

Hely	Védettség	Védettség tárgya	Nyilvántartási szám	Helyrajzi szám
Rákóczi F. u. 57.	Műemlék	kamra és kerítés	8133	95
Pákó	Műemlék	présház	8658	1107
Pákó	Műemlék	présház	8659	1109
Pákó	Műemlék	présház	8660	1841
Pákó	Műemlék	présház	8661	1295
Pákó	Műemlék	présház	8662	1102
Pákó	Műemlék	présház	8663	1100
Pákó	Műemlék	présház	8664	1094
Pákó	Műemlék	piéta szobor	8666	1118
Sulter féle vízimalom	Műemlék	vízimalom	8927	054/2/4/5
Szt. Vid hegytető	Műemlék	Szt. Vid kápolna	8134	0150/1
Szt. Vid hegytető	Műemlék	Középkori vár saroktorony, és korai templomrom	9498	0150/1

Területi helyi védelem alatt áll:

Hatálya a Rákóczi utca DNy-i oldalán a 1 hrsz-tól a 109 hrsz-ig terjed ki, mélysége a meglévő telekosztások hátsókertje, a Rákóczi utca ÉK-i oldalán a 613 hrsz-tól a 897 hrsz-ig terjed, hátsó kiterjedési szintén az utcai teleksor hátsó kertjének határvonala

Egyedi helyi védelem alatt áll:

- 1.a Hősök kapuja a Rákóczi utcában,
- 2.a Kálvária 0150/2 hrsz Szent Vid hegyen.

Egyedi tájértékeként védelmet élvez:

6. fészület Jézussal: a Velem-Köszegszerdahely közötti bekötőút északi oldalán;
7. szoborfülke Szűz-Máriával: a Velem-Köszegszerdahely közötti bekötőút északi oldalán áll;
8. Mária szobor: az Avar Hotel felé vezető út nyugati oldalán;
9. Mária szobor: a Velem-Cák közötti kerékpárút északi oldalán;
10. fészület: a Velem-Cák közötti kerékpárút északi oldalán áll.

4. melléklet a/2015. (. ...) önkormányzati rendelethez

Beépítésre szánt építési övezetek

Övezet jellemzője	beépítési szabályai						Előkert kialakításának szabálya
	Építési övezet jele	beépítési mód	maximális beépítettség (%)	maximális építmény-magasság (m)	kialakítható minimális telekterület-méret (m ²)	telkek minimális szélessége (m)	Legkisebb zöldfelület %
Lke jelű Kertvárosias lakóterület							
Lke	SZ	15	4,0	360	12	50	Min. 3,0 m
Lke	SZ	20	4,5	700	14	50	Min. 5,0 m
Lke	SZ	20	4,5	800	14	50	Min. 5,0 m
Lke	SZ	20	4,5	1500	18	50	SZT szerint
Lke	O	20	4,5	700	14	50	Min. 5,0 m
Lke	O	20	4,5	800	14	50	Min. 5,0 m
Lf jelű Falusias lakóterület							
Lf	O	20	4,5	450	14	40	SZT szerint
Lf	O	30	4,5	500	14	40	SZT szerint
Lf	O	20	4,5	600	14	40	SZT szerint
Lf	O	20	4,5	700	14	40	SZT szerint
Lf	O	20	4,5	800	14	40	SZT szerint
Lf	O	40***	4,5	800	14	40	SZT szerint
Lf	O	30	4,5	900	18	40	SZT szerint
Lf	O	20	4,0	1200	14/12*	55	SZT szerint
Lf	O	20	4,0	1200	18	55	Min. 5,0 m
Lf	O	20	4,0	1500	18	55	10 m
Lf	O	30	4,5	900	14	40	kialakult
Lf	Z	30	4,5	900	14	40	kialakult
Lf	SZ	20	4,5	600	14	40	SZT szerint
Lf	SZ	20	4,5	800	16	55	SZT szerint
Lf	SZ	30	4,5	900	16	40	SZT szerint
Lf	SZ	20	4,0	1100	16(14)**	55	SZT szerint
Lf	SZ	20	4,0	1500	22	60	10 m
Vt jelű Településközpont vegyes terület							
	SZ	30	7,5	1200	25	30	kialakult
	SZ	30	7,5	800	16	20	kialakult
Üü jelű Üdülőházas terület							

Üü	SZ	15	4,5 m, de a legmélyebb terepszinttől számított homlokzati oldal építmény magassága legfeljebb 6,0 m	550	14	40	Kialakult, vagy minimum 5 m
Üü	SZ	15	4,5 m	4000	30	50	Kialakult, vagy minimum 5 m
Üü	SZ	15	7,5 m, de a legmélyebb terepszinttől számított homlokzati oldal építmény magassága legfeljebb 8,5 m	5000	30	50	Kialakult, vagy minimum 5 m
Üü	SZ	15	9,0 m, de a legmélyebb terepszinttől számított homlokzati oldal építmény magassága legfeljebb 10,5 m	5000	25	55	Kialakult, vagy minimum 5 m
Üü	SZ	5	3,0	2000	25	70	Kialakult, vagy minimum 5 m
Üh jelű hétvégi házas terület							
Üh	SZ	15	3,5	360	14	75	kialakult
Üh	O	15	3,5	360	14	75	Kialakult
Üh	O	15	3,5	550	14	75	Kialakult
Üh	O	15	3,5	1100	18	80	Kialakult
Üh	O	15	3,5	550	14	80	Kialakult
Üh	O	15	3,5	650	14	75	Kialakult
Üh	O	15	3,5	850	16	75	kialakult
K jelű különleges terület							
Kt	SZ	5	4,8	-	-	80	-
Kte	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	-	kialakult	-

* Új telekosztás esetén 14,0 m legkeskenyebb telek szélesség, kialakult telekalakulat esetén 12,0 m

Beépítésre nem szánt övezetek

Övezet jellemzője	beépítési szabályai						Előkert kialakításának szabálya
	beépítési mód	maximális beépítettség (%)	maximális építménymagasság (m)	kialakítható minimális telekterület-méret (m ²)	telkek minimális szélessége (m)	Legkisebb zöldfelület %	
Közúti közlekedési terület							
Kö-1	O	30	4,5	500	14	40	0,5
Kö-2	O	20	4,5	600	14	40	0,5
Z jelű Zöldterület							
Z-Kk	SZ	3	4,5	-	-	-	-
Z-Kp	SZ	3	4,5	-	-	-	-
Ev jelű Védelmi erdőterület							
Ev	OTÉK szerint						
	OTÉK szerint						
Eg jelű Gazdasági erdőterület							
Eg	SZ	0,5	4,0	-	-	-	-
Ek jelű Közjóléti erdőterület							
Ek	O/SZ	5	4,0	-	-	-	-
M jelű Mezőgazdasági területek							
Má	SZ	HÉSZ 23.§ szerint		-	-	-	
Mák	SZ	HÉSZ 23.§ szerint	4,0	-	-	-	Minimum 10 m, oldalkert minimum 2 m, szomszédos épülettől min. 6,0 m
Mk-1	SZ (kialakult)	HÉSZ 23.§ szerint	4,0 m, de a legmélyebb terepszinttől számított homlokzati oldal építmény magassága legfeljebb 4,5 m	-	-	-	Minimum 10 m, oldalkert minimum 2 m, szomszédos épülettől min. 6,0 m

Velem község településrendezési eszközeinek elkészítése
2015. június 3.

Mk-2	SZ (kialakult)	HÉSZ 23.§ szerint	4,0 m, de a legmélyebb terepszinttől számított homlokzati oldal építmény magassága legfeljebb 4,5 m	-	-	-	Minimum 10 m, oldalkert minimum 2 m, szomszédos épülettől min. 6,0 m
V jelű Vizgázdálkodási terület							
V	-	2	4,5	-	-	-	-

* Új telekosztás esetén 14,0 m legkeskenyebb telek szélesség, kialakult telekalakulat esetén 12,0 m

5. melléklet a/2015. (. ...) önkormányzati rendelethez

Elővásárlási joggal terhelt területek:

Terület	Helyrajzi szám	Közcél	§
Rózsa utca	784; 785; 786 hrsz	környezetvédelem és természetvédelem; Kultúra	Étv.:7.§ (2)c.) i.) j.)
Dózsa György utca	844 hrsz	a népesség demográfiai változását, lakásszükséglete; a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeit, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékos személyek igényeire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a civil szervezetek, az egyházi jogi személyek működési feltételeinek lehetőségeire,	Étv.:7.§.(2) a.)- b.)
Jókai Mór utca	869 hrsz	a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeit, a mező- és erdőgazdaság, a közlekedés, a posta és a hírközlés, a közüzemi ellátás, különösképpen az energia- és vízellátás, a hulladékkezelés, a szennyvízelhelyezés és -kezelés, valamint a nyersanyaglelőhelyek biztosítását,	Étv.:7.§(2) d)
Rákóczi Ferenc utca	104 hrsz	a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrészek és az építészeti és régészeti örökség védelmét, felújítását és továbbfejlesztését, valamint az értékes építmény és tájrészlet látványát (rálátás), továbbá az ingatlanról feltároló kilátás védelmét, annak mértékéig, hogy az az érintett telkek szabályos beépítését ne akadályozza,	Étv.:7.§(2) h)
Kossuth utca	132 hrsz	a közlekedési kényszer csökkentése és a megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása	Étv.:7.§(2) f)

Velem község településrendezési eszközeinek elkészítése
2015. június 3.

Gesztenyés utca	597; 598; 599; 600; 601; 602; 603; 604; 605; 606; 607 hrsz	a megőzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrészek és az építészeti és régészeti örökség védelmét, felújítását és továbbfejlesztését, valamint az értékes építmény és tájrészlet látványát (rálátás), továbbá az ingatlanról feltáruuló kilátás védelmét, annak mértékéig, hogy az az érintett telkek szabályos beépítését ne akadályozza,	Étv.:7.§.(2) h.)
Volt kemping terület	068/2; 064/3; 068/4; 068/6 hrsz	a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeit, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékos személyek igényeire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a civil szervezetek, az egyházi jogi személyek működési feltételeinek lehetőségeire,	Étv.:7.§(2) b.)
	0155/3; 0155/4; 0155/5; 0155/6 hrsz	környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjait; a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeit, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékos személyek igényeire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a civil szervezetek, az egyházi jogi személyek működési feltételeinek lehetőségeire,	Étv.:7.§(2) b.) i.)

6. melléklet a/2015. (. ...) önkormányzati rendelethez

A védett építészeti értékek felsorolásáról

a) A helyi értékvédelmi terület határai:

Rákóczi utca DNy-i oldalán a 1 hrsz-tól a 109 hrsz-ig terjed ki, mélysége a meglévő telekosztások hátsókertje, a Rákóczi utca ÉK-i oldalán a 613 hrsz-tól a 897 hrsz-ig terjed, hátsó kiterjedési szintén az utcai teleksor hátsó kertjének határvonala.

b) Kilátás és rálátás védelme

- b.1) védendő a kilátás a Rákóczi utcáról a Szt. Vid templomra és hegyoldalra.
- b.2.) A Szent Vid templomról Velem község felé
- b.3.) A 020-021-019 hrsz utak által határolt területre a 87126 jelű bekötő útról.

c) Egyedi helyi védelem

- c.1.) Hősök kapuja a Rákóczi utcában,
- c.2.) Kálvária 0150/2 hrsz Szent Vid hegyen
- c.3.) Mancsi villa (791 hrsz);
- c.4.) Fischer villa Kossuth utca 8. (330 hrsz).
- c.5.) Koronaörszöhely (572 hrsz); Stirling villa (572 hrsz);
- c.6.) Rákóczi utca 59. (96 hrsz-ú) lakóház.

d) Egyedi tájértékként védelmet élvez:

- d.1.) fészület Jézussal: a Velem-Kőszegszerdahely közötti bekötőút északi oldalán;
- d.2.) Szent Teréz szobor (0113/2 hrsz.)
- d.3.) Árpádházi Szent Margit szobor (Velem, Petőfi S. u. 6. számmal szemben az 5 hrsz-on)
- d.4.) Kőfülke Szűz Máriával és Jézussal (835 hrsz.)
- d.5.) Nepomuki Szent János szobor (Velem, Rákóczi F. u. 74. előtt)
- d.6.) Mária fülke (Kőszegszerdahely-Velem összekötő út, 063/21 hrsz.)
- d.7.) Fészület (Kőszegszerdahely-Velem összekötő út, 068/23 hrsz.)
- d.8.) Mária szobor (Velem-Cák kerékpárút északi oldal 086 hrsz.)
- d.9.) Házi berkenye (Velem, Rákóczi F. u. 53.)
- d.10.) Apostolok fája (Velem-Bozsok határában)
- d.11.) Asztal-kő (Velem)

- d.12.) Szoborfülke (Velem, 068/6 hrsz.)
- d.13.) Kéktúra egykori induló pontját jelző szobor (Szent Víd hegyen, 0150/2 hrsz.)
- d.14.) Nuschy-sétány (Velem, Szerdahelyi patak mentén)
- d.15.) Ágoston kép (Mária fülke) Velem, 028/2 hrsz.

7. melléklet a .../2015. (. ...) önkormányzati rendelethez

A régészeti örökség felsorolásáról

Lelőhely száma	Lelőhely azonosító	Megye	Nyilvántartás szerinti település	Lelőhely neve	HRSZ
1	38732	Vas	Velem	Szent Vid (Szentvid)	286
1	38732	Vas	Velem	Szent Vid (Szentvid)	285
1	38732	Vas	Velem	Szent Vid (Szentvid)	284
1	38732	Vas	Velem	Szent Vid (Szentvid)	0164/1
2	79205	Vas	Velem	Rákóczi utca 56.	653
2	79205	Vas	Velem	Rákóczi utca 56.	654
2	79205	Vas	Velem	Rákóczi utca 56.	655
3	79207	Vas	Velem	Jókai Mór u.- Dózsa György u. sarok	870
3	79207	Vas	Velem	Jókai Mór u.- Dózsa György u. sarok	871
3	79207	Vas	Velem	Jókai Mór u.- Dózsa György u. sarok	872
4	79211	Vas	Velem	Stirling villa	569
4	79211	Vas	Velem	Stirling villa	568
4	79211	Vas	Velem	Stirling villa	572
4	79211	Vas	Velem	Stirling villa	598
4	79211	Vas	Velem	Stirling villa	595
4	79211	Vas	Velem	Stirling villa	596
4	79211	Vas	Velem	Stirling villa	611/3
4	79211	Vas	Velem	Stirling villa	597
5	79223	Vas	Velem	Gesztenyés utca- Erdő utca sarok	656
5	79223	Vas	Velem	Gesztenyés utca- Erdő utca sarok	507
5	79223	Vas	Velem	Gesztenyés utca- Erdő utca sarok	552/3
5	79223	Vas	Velem	Gesztenyés utca- Erdő utca sarok	388/1
5	79223	Vas	Velem	Gesztenyés utca- Erdő utca sarok	505
5	79223	Vas	Velem	Gesztenyés utca- Erdő utca sarok	504/1
5	79223	Vas	Velem	Gesztenyés utca- Erdő utca sarok	503
6	79225	Vas	Velem	Sétány	0155/1
6	79225	Vas	Velem	Sétány	0156
6	79225	Vas	Velem	Sétány	0159/3
6	79225	Vas	Velem	Sétány	0143/2
6	79225	Vas	Velem	Sétány	0113/5
6	79225	Vas	Velem	Sétány	0113/2
7	79209	Vas	Velem	Rákóczi utca 74.	906
7	79209	Vas	Velem	Rákóczi utca 74.	80
7	79209	Vas	Velem	Rákóczi utca 74.	595
7	79209	Vas	Velem	Rákóczi utca 74.	645
7	79209	Vas	Velem	Rákóczi utca 74.	646/1
7	79209	Vas	Velem	Rákóczi utca 74.	95
7	79209	Vas	Velem	Rákóczi utca 74.	96
8	N.a.	Vas	Velem	Rákóczi u. 45.	88/1
8	N.a.	Vas	Velem	Rákóczi u. 45.	85
8	N.a.	Vas	Velem	Rákóczi u. 45.	87
8	N.a.	Vas	Velem	Rákóczi u. 45.	86

8. melléklet a .../2015. (. ...) önkormányzati rendelethez

Útminta-keresztaszelvények