



# **GYŐRSZEMERE**

## **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV**

### **HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

**16/2004.(X.27.) SZ. RENDELET**

**Módosítva**

**12/2006. (X. 12.),  
2/2007. (IV. 25.),  
10/2007. (X. 17.),  
8/2008. (XII. 24.),  
9/2010. (X. 13.),  
10/2010. (X. 13.),  
15/2012. (XII. 19.),  
10/2016. (X. 26.),  
15/2017. (XII. 14.),  
14/2018. (X. 31.),  
1/2021. (I. 06.), és  
5/2021. (IV. 26.) rendelettel.**

**ÖSSZEDOLGOZVA: 2021.04.26.**

# GYŐRSZEMERE TELEPÜLÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA (HÉSZ)

---

---

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. § A rendelet hatálya és alkalmazása
2. § A helyi építési szabályzat
3. § A szabályozás elemei
4. § Területfelhasználás

### BEL- ÉS KÜLTERÜLET

5. § Az igazgatási terület tagozódása
6. § A belterületi határ módosítása

### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

7. § Lakóterületek építési övezetei
8. § Településközponti vegyes területek építési övezetei
9. § Gazdasági területek építési övezetei
10. § Üdülőterületek építési övezetei
11. § Különleges területek építési övezetei
12. § Építési övezetek általános előírásai

### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

13. § Közlekedési és közműterületek övezetei
14. § Közlekedési létesítmények
15. § Közműlétesítmények
16. § Zöldterületek övezetei
17. § Erdőterületek övezetei
18. § Mezőgazdasági területek övezetei
19. § Vízgazdasági területek

### EGYÉB ELŐÍRÁSOK

20. § Környezetvédelem
21. § Táj és természetvédelem
22. § Kulturális örökségvédelem
23. § Tilalmak és korlátozások

### ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

24. § Záró rendelkezések

# GYŐRSZEMERE ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 16/2004.(X.27.) SZ. RENDELETE A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL (HÉSZ)

Győrszemere Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 16. §-a és az 1997. évi LXXVIII. törvény 6. §-a alapján az alábbi rendeletet alkotja.

## I. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

### A rendelet hatálya és alkalmazása

#### 1.§

(1) Jelen rendelet hatálya Győrszemere település közigazgatási területére terjed ki, kivéve a 9/2010. (X. 13.) rendelet hatálya alá tartozó területet.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni csak

- az általános érvényű jogszabályok rendelkezései,
- az Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK),
- a jelen rendelet és a hozzá tartozó szabályozási tervek szerint szabad.

(3) Az **03008, 05090, 06034, 07019, 11056, 16043, 08032, 17121** tervlap beépül az eredeti **RT-2, RT-3, RT-4, RT-5, RT-6, RT-7, RT-8 (Msz.:03008)** számú tervlapokba és az egész településre vonatkozó szabályozási tervlap utána egységesen a **RT-2, RT-3, RT-4, RT-5, RT-6, RT-7, RT-8** számokon fut tovább, és azok lesznek az egységes szerkezetbe foglalt rendelet hatályos mellékletei.

(4) Jelen rendelet mellékletei:

- a) 1. melléklet (továbbiakban szabályozási terv): Külterületi szabályozási tervlap: méretarány 1:10 000, tervszám: RT-2, munkaszám: 20097
- b) 2. melléklet (továbbiakban szabályozási terv): Belterületi szabályozási tervlap: méretarány 1:2 000, tervszám: RT-3, munkaszám: 20085
- c) 3. melléklet (továbbiakban szabályozási terv): Belterületi szabályozási tervlap: méretarány 1:2 000, tervszám: RT-4, munkaszám: 20085
- d) 5. melléklet (továbbiakban szabályozási terv): Belterületi szabályozási tervlap: méretarány 1:2 000, tervszám: RT-5, munkaszám: 20097
- e) 6. melléklet (továbbiakban szabályozási terv): Belterületi szabályozási tervlap: méretarány 1:2 000, tervszám: RT-6, munkaszám: 20085
- f) 7. melléklet (továbbiakban szabályozási terv): Belterületi szabályozási tervlap: méretarány 1:2 000, tervszám: RT-7, munkaszám: 20085
- g) 8. melléklet (továbbiakban szabályozási terv): Belterületi szabályozási tervlap: méretarány 1:2 000, tervszám: RT-8, munkaszám: 20085
- h) 9. melléklet (továbbiakban szabályozási terv): Átnézeti tervlap: méretarány 1:30 000, tervszám: RT-9, munkaszám: 20097

### A helyi építési szabályzat

#### 2.§.

(1) A szabályozási terv jelmagyarázata a terület sajátosságainak megfelelően, illetve a sajátos szabályozási jellemzők érvényesítése érdekében bővíthető.

(2) Az alkalmazott építési övezetek és övezetek típusa – szabályozási terv alapján – bővíthető.

## A szabályozás elemei

### 3.§

- (1) A szabályozási terv elemei kötelezők vagy irányadóak
- (2) I. fokozatú kötelező szabályozási elemek:
  - (3) közigazgatási határ,
  - (4) belterületi határ,
  - (5) beépítésre szánt terület határa,
  - (6) területfelhasználási egység határa,
  - (7) védőtávolságok,
  - (8) az övezeti jelnek a területfelhasználásra utaló jele
- (9) Az I. fokozatú kötelező szabályozási elemek módosítására csak a szerkezeti terv felülvizsgálata és módosítása keretében kerülhet sor.
- (10) II. fokozatú kötelező szabályozási elemek
  - (11) szabályozási vonal,
  - (12) építési övezet, illetve övezet határa,
  - (13) közutak (forgalmi utak, gyűjtőutak) nyomvonalai és csomópontja,
  - (14) helyi védelemre javasolt természeti-táji értékek, helyi védelemre javasolt művi értékek, valamint régészeti lelőhelyek.
  - (15) tervezett illetve megszűnő telekhatár,
  - (16) szélső építési vonal,
  - (17) kötelező megszüntető jelek
  - (18) feltáró-, illetve lakóutak
- (19) A II. fokozatú kötelező szabályozási elemek módosítása legalább a tömb egészére kiterjedő szabályozási terv készítésével, illetve a meglévő szabályozási terv módosításával történhet meg.
- (20) Irányadó szabályozási elemek:
  - (21) irányadó szabályozási vonalak, (léte és szabályozási szélessége kötelező, a helye a konkrét kialakításnál kismértékben változhat)
  - (22) telekhatárok (amelyek nem kötelező szabályozási vonalak egyben),
  - (23) irányadó megszüntető jelek a telekhatárokhoz kapcsolódóan,
  - (24) közlekedéshez kapcsolódó egyéb jelek (autóbusz-megállóhely, parkoló),
  - (25) intézmények, közműlétesítmények jelei (beírások),
  - (26) Az irányadó szabályozási elemek a szabályozási terv alapján, illetve az utak keresztmetszeti elemeinek méretezésével pontosíthatók, illetve módosíthatók.

## Területfelhasználás

### 4.§

- (1) A település közigazgatási területe építési szempontból:
  - a, beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt), illetőleg
  - b, beépítésre nem szánt területként került besorolásra
- (2) A beépítésre szánt terület építési használata szerint lehet:

- lakóterület:	falusias lakóterület, kertvárosias lakóterület,
- vegyes terület:	településközponti vegyes-,
- gazdasági terület:	ipari (jelentős mértékben nem zavaró hatású) gazdasági-, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági
- üdülőterület:	hétvégi házas,
- különleges terület:	temetkezési célú,- sportpálya területe hulladék udvar területe lovassport és szálláshely területe (Józsefháza)
- (3) Beépítésre nem szánt terület lehet:

- közlekedési és közműterület,	
- zöldterület	(közpark, fásított köztér, egyéb)
- erdőterület:	védérdő,

- mezőgazdasági terület:	gazdasági erdő parkerdő általános kertes szőlő, gyümölcsös mezőgazdasági farm
- vízgazdálkodási terület	
- különleges terület:	bánya terület

## II. BEL- ÉS KÜLTERÜLET

---

### 5.§

- (1) A település közigazgatási területe a területhasználat intenzitásától, illetve a jogi állapottól függően – a terv szerint – az alábbi részekre oszlik:
- a, központi belterület
- b, tervezett beépítésre szánt terület:      fejlesztési területek,
- c, külterület:     meglévő, megmaradó terület.

### A belterületi határ módosítása

### 6.§

- (1) Belterületbe kell vonni a tényleges igények függvényében ütemezhetően a szabályozási terven beépítésre szánt területeket.
- (2) Nem kell belterületbe vonni a meglévő iparterületeket, zöldterületeket, valamint a - belterülethez kapcsolódó, de jelenleg is külterületnek számító – vízgazdálkodási területeket.
- (3) A tervezett lakó-, illetve gazdasági-, fejlesztésre előírányzott területeken a belterületbe vonás előtt területet felhasználni és építési tevékenységet folytatni nem lehet.

### III. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

#### Lakóterületek építési övezetei

##### 7.§

A Szabályozási Terven szereplő övezeti jelek jelkulcsa:

terület rendeltetése	beépítés módja	legnagyobb beépítettség %	Legnagyobb szintterületi – sűrűség
	legnagyobb építménymag. (m)	legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )- legkisebb telekszélesség (m)	legkisebb zöldfelület (%)

\* Az övezeti jelben „K”-val jelölt jellemző értékét a kialakult állapotra vonatkozó előírások alkalmazásával kell meghatározni

- (1) A lakóterület sajátos építési használata szerint lehet:
  - a, falusias lakóterület **(Lf)**
  - b, kertvárosias lakóterület **(Lke)**
- (2) A lakóterületek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.
- (3) A falusias lakóterület jellemzően alacsony laksűrűségű, a beépített telekrészhez kapcsolódó, vagy önálló – mezőgazdaságilag hasznosított kertterülettel is rendelkezik és amely lakóépületen kívül mező- és erdőgazdasági építmények elhelyezésére szolgál. A területen az OTÉK 14. és 32. §-a szerinti építmények helyezhetők el. Falusias lakóterületen (Lf) legfeljebb két lakóegység helyezhető el egy épülettömegben.
- (4) A falusias lakóterületen **(Lf)** telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre az alábbiakban megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.

Építési övezet jele	<b>Lf-O/30/0,5</b> 4,5/900-18/40	<b>Lf-O/30/0,5</b> 4,5/900-17/40	<b>Lf-O/30/0,5</b> 4,5/900-16/40
Beépítési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
Beépítettség (%)	max. 30	max. 30	max. 30
Szintterület-sűrűség	max. 0,5	max. 0,5	max. 0,5
Építménymagasság (m)	max. 4,5	max. 4,5	max. 4,5
Telekterület (m <sup>2</sup> )	min. 900	min. 900	min. 900
Telekszélesség (m)	min. 18	min. 17	min. 16
Zöldfelület (%)	min. 40	min. 40	min. 40
Építési övezet jele	<b>Lf-O/30/0,5</b> 4,5/900-14/40	<b>Lf-O/30/0,5</b> 4,5/800-18/40	<b>Lf-O/30/0,5</b> 4,5/800-17/40
Beépítési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
Beépítettség (%)	max. 30	max. 30	max. 30
Szintterület-sűrűség	max. 0,5	max. 0,5	max. 0,5
Építménymagasság (m)	max. 4,5	max. 4,5	max. 4,5
Telekterület (m <sup>2</sup> )	min. 900	min. 800	min. 800
Telekszélesség (m)	min. 14	min. 18	min. 17
Zöldfelület (%)	min. 40	min. 40	min. 40
Építési övezet jele	<b>Lf-O/30/0,5</b> 4,5/800-16/40	<b>Lf-O/30/0,5</b> 6,5/800-18/40	<b>Lf-O/30/0,5</b> 4,5/700-18/40
Beépítési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
Beépítettség (%)	max. 30	max. 30	max. 30
Szintterület-sűrűség	max. 0,5	max. 0,5	max. 0,5
Építménymagasság (m)	max. 4,5	max. 6,5	max. 4,5
Telekterület (m <sup>2</sup> )	min. 800	min. 800	min. 700
Telekszélesség (m)	min. 16	min. 18	min. 18
Zöldfelület (%)	min. 40	min. 40	min. 40

Építési övezet jele	Lf-O/30/0,5 4,5/700-16/40	Lf-O/30/0,5 4,5/600-18/40	Lf-SZ/30/0,5 4,5/900-17/40
Beépítési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 30	max. 30	max. 30
Szintterület-sűrűség	max. 0,5	max. 0,5	max. 0,5
Építménymagasság (m)	max. 4,5	max. 4,5	max. 4,5
Telekterület (m <sup>2</sup> )	min. 700	min. 600	min. 900
Telekszélesség (m)	min. 16	min. 18	min. 17
Zöldfelület (%)	min. 40	min. 40	min. 40

Építési övezet jele	Lf-O/30/0,5 4,5/750-18/40	Lf-O/30/0,5 4,5/720-18/40
Beépítési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
Beépítettség (%)	max. 30	max. 30
Szintterület-sűrűség	max. 0,5	max. 0,5
Építménymagasság (m)	max. 4,5	max. 4,5
Telekterület (m <sup>2</sup> )	min. 750	min. 720
Telekszélesség (m)	min. 18	min. 18
Zöldfelület (%)	min. 40	min. 40

Építési övezet jele	Lf-SZ/30/0,5 4,5/800-18/40
Beépítési mód	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 30
Szintterület-sűrűség	max. 0,5
Építménymagasság (m)	max. 4,5
Telekterület (m <sup>2</sup> )	min. 800
Telekszélesség (m)	min. 18
Zöldfelület (%)	min. 40

A szabályozási tervlapon alkalmazott övezetre vonatkozó előírás, amennyiben a telekalakításra és beépítésre vonatkozó egyéb jogszabályokat nem sért és a telekszélesség legalább 20 m, szabadonálló beépítési módra változtatható.

- (5) A kertvárosias lakóterület jellemzően laza beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál. A területen az OTÉK 13. és 32. §-a szerinti építmények helyezhetők el.
- (6) A kertvárosias lakóterületen (Lke) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre az alábbiakban megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.

Építési övezet jele	Lke-O/30/0,6 6,5/800-18/40
Beépítési mód	oldalhatáron álló
Beépítettség (%)	max. 30
Szintterület-sűrűség	max. 0,6
Építménymagasság (m)	max. 6,5
Telekterület (m <sup>2</sup> )	min. 800
Telekszélesség (m)	min. 18
Zöldfelület (%)	min. 40

A szabályozási tervlapon alkalmazott övezetre vonatkozó előírás, amennyiben a telekalakításra és beépítésre vonatkozó egyéb jogszabályokat nem sért és a telekszélesség legalább 20 m, szabadonálló beépítési módra változtatható.

- (7) Lakóterületen oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épületet a beépíthető oldal határától 1 m távolságra kell elhelyezni. Az oldalkert mérete nem lehet kisebb az övezetre megengedett maximális építménymagasságnál és tűztávolságnál, illetve 5 m-nél.



- (8) A lakóterületen a melléképületek közül járműtároló, háztartási tároló, kiskereskedelmi üzlet, műhely, műterem, pince, présház, állattartó, gabonatóroló, pajta létesíthető. Az állattartó épület beépíthető alapterülete a telek területének max. 10%-a lehet, a beépítettség előírt mértékén belül. Melléképület oldalhatáron álló beépítési módú teleknél a beépíthető oldal oldalhatárára kell helyezni.
- (9) A melléképítmények közül kerti építmény, növényház, terepszint alatti építmény, hulladékátroló, kirakatszekrény, közműcsatlakozó, közműpótló, kemence, tűzrakóhely, jégverem létesíthető.
- (10) Megengedett legnagyobb építménymagasság lakóterületen max. 6,5 m. Tetőtér beépíthető. Az épületek legalább 30, legfeljebb 45 fokos tetőhajlásszöggel, színes anyagú tetőfedéssel építendőek.
- (11) Az építési engedély kiadásának feltétele a közművek megléte.
- (12) Az építési övezetek telkein az épületek elhelyezéséhez a jelölt építési határvonalat (építési helyet) kell figyelembe venni; ezek hiányában az OTÉK 35. §-ának vonatkozó előírásait kell alkalmazni, illetve a meglévő beépítéshez kell alkalmazkodni.
- (13) Falusias lakóterületen (Lf) legfeljebb két lakóegység helyezhető el egy épülettömegben.

## Településközponti vegyes területek építési övezetei

### 8. §

- (1) A község területén a vegyes területek sajátos építési használata szerint *településközponti vegyes terület* található, amely terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra. A területen az OTÉK 16. és 32. §-a szerinti építmények helyezhetők el.
- (2) A településközponti vegyes területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.
- (3) Településközpont vegyes területen (Vt) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre az alábbiakban megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.

Építési övezet jele	<b>Vt-O/40/0,5</b> 4,5/700-18/30	<b>Vt-O/40/1,0</b> 6,5/750-16/30	<b>Vt-O/40/0,5</b> 4,5/800-17/30
Beépítési mód	oldalhatáronálló	oldalhatáronálló	oldalhatáronálló
Beépítettség (%)	max. 40	max. 40	max. 40
Szintterület-sűrűség	max. 0,5	max. 1,0	max. 0,5
Építménymagasság (m)	max. 4,5	max. 6,5	max. 4,5
Telekterület (m <sup>2</sup> )	min. 700	min. 750	min. 800
Telekszélesség(m)	min. 18	min. 16	min. 17
Zöldfelület (%)	min. 30	min. 30	min. 30
Építési övezet jele	<b>Vt-Sz/40/1,0</b> K/2500-30/40	<b>Vt-O/40/0,5</b> 4,5/900-18/30	<b>Vt-SZ/40/1,0</b> 6,5/900-18/30
Beépítési mód	szabadonálló	oldalhatáronálló	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 40	max. 40	max. 40
Szintterület-sűrűség	max. 1,0	max. 0,5	max. 1,0
Építménymagasság (m)	kialakult	max. 4,5	max. 6,5
Telekterület (m <sup>2</sup> )	min. 2500	min. 900	min. 900
Telekszélesség(m)	min. 30	min. 18	min. 18
Zöldfelület (%)	min. 40	min. 30	min. 30
Építési övezet jele	<b>Vt-K/K/K</b> K/K-K/K	<b>Vt-SZ/15/0,5</b> K/4000-25/40	<b>Vt-O/30/0,5</b> 4,5/700-16/40
Beépítési mód	kialakult	szabadonálló	oldalhatáronálló
Beépítettség (%)	kialakult	max. 15	max. 30
Szintterület-sűrűség	kialakult	max. 0,5	max. 0,5
Építménymagasság (m)	kialakult	kialakult	max. 4,5
Telekterület (m <sup>2</sup> )	kialakult	min. 4000	min. 700
Telekszélesség(m)	kialakult	min. 25	min. 16
Zöldfelület (%)	kialakult	min. 40	min. 40
Építési övezet jele	<b>Vt-SZ/50/1,0</b> K/4000-25/40		

Beépítési mód	szabadonálló		
Beépítettség (%)	max. 50		
Szintterület-sűrűség	max. 1,0		
Építménymagasság (m)	kialakult		
Telekterület (m <sup>2</sup> )	min. 4000		
Telekszélesség(m)	min. 25		
Zöldfelület (%)	min. 40		

A szabályozási tervlapon alkalmazott övezetre vonatkozó előírás, amennyiben a telekalakításra és beépítésre vonatkozó egyéb jogszabályokat nem sért és a telekszélesség legalább 20 m, szabadonálló beépítési módra változtatható.

- (4) Településközponti vegyes területen oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épületet a beépíthető oldal határától 1 m távolságra kell elhelyezni. Az oldalkert mérete nem lehet kisebb az övezetre megengedett maximális építménymagasságnál és tűztávolságnál, illetve 5 m-nél. Melléképület oldalhatáron álló beépítési módú teleknél a beépíthető oldal oldalhatárára kell helyezni.
- (5) Az építési övezetben állattartási építmény nem helyezhető el.
- (6) Az építési övezetek telkein az épületek elhelyezéséhez az OTÉK 35. §-ának vonatkozó előírásait kell alkalmazni, illetve a meglévő beépítéshez kell alkalmazkodni.

## Gazdasági területek építési övezetei

### 9. §

- (1) A gazdasági terület sajátos építési használata szerint lehet:
- kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (**Gksz**)
  - ipari gazdasági terület (jelentős mértékben nem zavaró hatású) (**Gip**)
- (2) A gazdasági területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.
- (3) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A területen az OTÉK 19. és 32. §-a szerinti építmények helyezhetők el.
- (4) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen (**Gksz**) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre az alábbiakban megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.

Építési övezet jele	<b>Gksz</b> -SZ/50/1,0 6,5/1000-20/20	<b>Gksz</b> -SZ/50/1,0 6,5/5000-30/20	<b>Gksz</b> -SZ/50/1,0 6,5/2000-20/20	<b>Gksz</b> -SZ/40/1,0 6,5/1500-18/25
Beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló	szabadonálló	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 50	max. 50	max. 50	max. 40
Szintterület-sűrűség	max. 1,0	max. 1,0	max. 1,0	max. 1,0
Építménymagasság (m)	max. 6,5	max. 6,5	max. 6,5	max. 6,5
Telekterület (m <sup>2</sup> )	min. 1000	min. 5000	min. 2000	min. 1500
Telekszélesség(m)	min. 20	min. 30	min. 20	min. 18
Zöldfelület (%)	min. 20	min. 20	min. 20	min. 25

Építési övezet jele	<b>Gksz</b> -SZ/50/1,0 7,5/2000-25/20
Beépítési mód	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 50
Szintterület-sűrűség	max. 1,0
Építménymagasság (m)	max. 7,5
Telekterület (m <sup>2</sup> )	min. 2000
Telekszélesség (m)	min. 25
Zöldfelület (%)	min. 20

Építési övezet jele	<b>Gksz</b> -SZ/60/2,0 16,0/5000-50/20
Beépítési mód	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 60
Szintterület-sűrűség	max. 2,0
Építménymagasság (m)	max. 16,0
Telekterület (m <sup>2</sup> )	min. 5000
Telekszélesség (m)	min. 50

Zöldfelület (%) Egyéb	<p>min. 20</p> <p>Az iparvasút számára fenntartandó területsávban építmény nem építhető, a sáv a telek területébe és zöldfelületébe beszámítható.</p> <p>Az övezet telkeinek tagolására magánutak létesíthetők.</p> <p>Az útterület minimális paraméterei: 14,0 m széles terület 6,0 m széles burkolat legalább egyoldali járda</p> <p>A magánút közúti csatlakozása a szabályozási tervlapon kijelölt helyeken lehetséges.</p> <p>Az övezetben a csapadékvizek összegyűjtésére, tárolására elvezetés hiányában záportározó számára helyet kell biztosítani.</p>
--------------------------	--

- (5) Az övezetekben előírt legnagyobb épületmagasságtól egyedi esetekben – ha azt a technológia megköveteli (pl. kémény, siló stb.) – az eltérést beépített alapterület 5%-ában az építési hatóság engedélyezheti.
- (6) Az övezetben a gazdasági tevékenységi célú, épületen belül a tulajdonos vagy használó és a személyzet számára szolgáló lakások nem alakíthatók ki. Elhelyezhető még a területen irodaépület.
- (7) A szabályozási terven (**Gksz\***) övezetben tervezett épületek a 83. számú főút felé is rendezett, humanizált homlokzattal tervezendők. A telken belüli védőfásítás telepítését a használatba vételi engedély megkéréséig el kell végezni. A területre kapubejáró a 83. számú főút felől nem létesíthető.
- (8) Az ipari gazdasági (**Gip**) terület elsősorban a környezetüket jelentős mértékben nem zavaró ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodás építményeinek elhelyezésére szolgál. A területen az OTÉK 20. és 32. §-a szerinti építmények helyezhetők el.
- (9) Az övezetben a gazdasági tevékenységi célú, épületen belül a tulajdonos vagy használó és a személyzet számára szolgáló lakások nem alakíthatók ki. Elhelyezhető még a területen irodaépület.
- (10) Minden új létesítmény építésekor az OTÉK szerinti parkolóhelyeket kell megépíteni telken belül. A nem fedett parkolókat fásítani kell, az OTÉK 42. § (7) bekezdés előírása szerint.
- (11) Az ipari gazdasági területen (**Gip**) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre az alábbiakban megállapított beépítési jellemzőkkel lehet:

Építési övezet jele	<b>Gip</b> -SZ/60/1,5 6,5/2500-25/25	<b>Gip</b> -SZ/60/1,5 6,5/2500-30/25	<b>Gip</b> -SZ/60/1,5 6,5/2000-30/25	<b>Gip</b> -SZ/60/1,5 6,5/2500-20/25
Beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló	szabadonálló	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 60	max. 60	max. 60	max. 60
Szintterület-sűrűség	max. 1,5	max. 1,5	max. 1,5	max. 1,5
Építménymagasság (m)	max. 6,5	max. 6,5	max. 6,5	max. 6,5
Telekterület (m <sup>2</sup> )	min. 2500	min. 2500	min. 2000	min. 2500
Telekszélesség(m)	min. 25	min. 30	min. 30	min. 20
Zöldfelület (%)	min. 25	min. 25	min. 25	min. 25

Építési övezet jele	Gip SZ/60/1,0 10,0/2500-30/20
Beépítési mód	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 60
Szintterület-sűrűség	max. 1,0
Építménymagasság (m)	max. 10,0
Telekterület (m <sup>2</sup> )	min. 2500
Telekszélesség (m)	min.: 30
Zöldfelület (%)	min. 20

- (12) Az övezetekben előírt legnagyobb épületmagasságtól egyedi esetekben – ha azt a technológia megköveteli (pl. kémény, siló stb.) – az eltérést beépített alapterület 5%-ában az építési hatóság engedélyezheti.
- (13) Az ipari gazdasági (Gip) és a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeken (Gksz) a szabályozási terven jelölt telken belüli védőfásítás telepítését a használatba vételi engedély megkéréséig el kell végezni.

## Üdülőterületek építési övezetei

### 10. §

- (1) Az üdülőterület sajátos építési használata szerint lehet:  
a, hétvégiházás üdülőterület (**Üh**)
- (2) Hétvégi házas üdülőterületen (**Üh**) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre az alábbiakban megállapított beépítési jellemzőkkel lehet:

Építési övezet jele	<b>Üh</b> -O/20/0,2 4,5/360-18/60
Beépítési mód	oldalhatáron álló
Beépítettség (%)	max. 20
Szintterület-sűrűség	max. 0,2
Építménymagasság (m)	max. 4,5
Telekterület (m <sup>2</sup> )	min. 360
Telekszélesség(m)	min. 18
Zöldfelület (%)	min. 60

- (3) Az Üh\* övezetben az üdülőépületek építési engedélyének kiadási feltétele a 0469/13 hrsz-ú területre tervezett védőerdő betelepítése.

## Különleges területek építési övezetei

### 11.§

- (1) A különleges terület sajátos használata szerint lehet:  
a, temető, illetve kegyeleti rendeltetésű terület (**Ktem**)  
b, bányaterületek (**Kb**)  
c, sportpálya, a szabályozási tervlap szerint (**Ksp**)  
d, józsefházai lovassport és lovasturizmus céljára szolgáló terület (**Klsp**)  
e, tervezett hulladékgyűjtő udvar területe, a szabályozási tervlap szerint (**Ksz**)
- (2) A különleges területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.
- (3) A temető, illetve kegyeleti park rendeltetésű terület a sírhelyek, síremlékek, ravatalozó(k), kriptatárolók, urnatárolók építményeinek elhelyezésére szolgál (OTÉK 24. §)

## Építési övezetek általános előírásai

### 12.§

- (1) Az építési övezetekben a *nem kialakult* (még nem vagy jellemzően nem beépített, illetve átalakításra szánt) területeken a telkek kialakításának, illetve beépítésének szabályait a vonatkozó építési övezeti előírások szerint kell betartani.
- (2) Az építési övezetekben a már *kialakult* (beépített és beépített telkek közti foghíj-) telkeken az
- (3) Az egyes telkeken az épületek elhelyezésekor a szabályozási tervben jelölt szélső építési vonalat kell figyelembe venni, ezek hiányában az OTÉK 35. §-ának vonatkozó előírásait kell alkalmazni. Előkert esetén az utcában kialakult jellemző állapotot kell irányadónak tekinteni. Új építési telkek esetében az előkert mértéke 5-15 m között változhat. Saroktelek esetén, a telek hosszabb oldalhatárával párhuzamos előkert mérete 2 m-ig csökkenthető. Ha a saroktelek megosztásával 22 m-nél kisebb mélységű fekvőtelek alakul ki, akkor az előkert az új telek esetén is 2 m-ig csökkenthető, illetve az újonnan kialakuló telek esetén a hátsókert 4 m. Ebben az esetben az építési hely határvonala az előkert vonalával egyezik meg.
- (4) Az egyes telkeken az épületek elhelyezésekor a szabályozási tervben jelölt szélső építési vonalat kell figyelembe venni, ezek hiányában az OTÉK 35. §-ának vonatkozó előírásait kell alkalmazni. Előkert esetén az utcában kialakult jellemző állapotot kell irányadónak tekinteni. Új építési telkek esetében az előkert mértéke 5-15 m között változhat. Saroktelek esetén, a telek hosszabb oldalhatárával párhuzamos előkert mérete 2 m-ig csökkenthető. Ha a saroktelek megosztásával 22 m-nél kisebb mélységű fekvőtelek alakul ki, akkor az előkert az új telek esetén is 2 m-ig csökkenthető, illetve az újonnan kialakuló telek esetén a hátsókert 4 m. Ebben az esetben az építési hely határvonala az előkert vonalával egyezik meg.

- (5) Terepszint alatti építmény a telek – építési előírásokban meghatározott – beépíthető területének 100%-a, és a telek nem beépíthető (szabad) területének 50% alatt létesíthető.
- (6) Az építési övezetek területén a gépjárművek elhelyezésére az OTÉK 42. §-ának előírásait kell alkalmazni.
- (7) A területfelhasználási egységen belül önállóan szabályozott zöldfelületeken: védőzöld, közterületi zöld, épület nem létesíthető, egyebekben a zöldterületekre vonatkozó 16.§ előírásait kell alkalmazni.
- (8) A 0181/10 hrsz-ú területen tervezett beépítésre szánt területen az épületek védelme érdekében a Bornát-ér jobb partján az NQ1%-os valószínűségű árvizek védelmét szolgáló depóniát kell építeni vagy az épületek tervezett földszinti padlóvonala nem lehet alacsonyabban, mint az NQ<sub>1%</sub> valószínűségű árvízszint magassága (118,50 mBf) +50 cm.

## IV. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

### Közlekedési és közműterületek

#### 13. §

- (1) A közlekedési és közműterület rendeltetése, illetve használata szerint  
 általános közlekedési és közműterület **(KÖu)**  
 általános közlekedési terület – parkoló **(KÖu-P)**  
 vasúti közlekedési terület **(KÖk)**
- (2) Az általános közlekedési és közműterületek övezete a közlekedés, közmű és hírközlés céljára kijelölt terület. Az övezetben az OTÉK 26. §-a szerinti építmények helyezhetők el.

### Közlekedési létesítmények

#### 14. §

- (1) A település területén közlekedési célra területet felhasználni, közlekedési létesítményt elhelyezni csak az OTÉK, a hatályos jogszabályok, valamint jelen rendelet előírásai szerint lehet.
- (2) A közutak és közterületek számára a szabályozási tervben meghatározott építési területet kell biztosítani. A szabályozási szélesség akkor csökkenthető, ha az illetékes hatóság a keresztmetszeti elemek helyszükségletének méretezése alapján ehhez hozzájárul.
- (3) Az utak szabályozási szélességén belül a közlekedők forgalomészlelését nem zavaró növényzet telepíthető.
- (4) Az állami utak külterületi szakaszán 50 m-ig építmény elhelyezése, anyagok tárolása csak a közútkezelő engedélyével lehetséges.
- (5) A közúthálózat elemei számára beépítésre szánt területen az alábbi szélességű területeket kell biztosítani.

utcanév	helyrajzi szám	szabályozási szélesség (m)	tervezési osztály
Dózsa Gy. u.	583	10,5 - 14,0	B.VI.d.D
Temető u.	562	14,0 - 16,5	B.VI.d.D
Domb u.	584/4, 585/3, 586/1, 587/3, 588/3, 589/1, 590/1, 590/3	13,0 - 16,0	B.VI.d.D
Felszabadulás u.	622	14,5 - 18,5	B.VI.d.D
Koroncói u.	638	14,5 - 24,0	B.VI.d.D
Kossuth Lajos u.	649	16,0 - 17,0	B.VI.d.D
Győri u.	504/1	15,0 - 24,0	B.IV.c.D
Bakonyér u.	350/2	12,0 - 26,0	B.V.d.D
Posta u.	377	14,5 - 16,0	B.VI.d.D
Vendel u.		14,5 - 25,0	B.VI.d.D
Fő u.	288	15,0 - 24,0	B.V.d.D
Iskola u.	349/3	10,0 - 15,0	B.VI.d.D
Váczai M. u.	229	14,0 - 15,0	B.VI.d.D
Hársfa u.	212/11	15,5 - 17,5	B.VI.d.D
Ady E. u.	172	16,0 - 19,0	B.VI.d.D
Akácfa u.	212/29, 195/7	15,0 - 16,5	B.VI.d.D
Kisfaludy S. u.	283	15,0 - 16,5	B.VI.d.D
Új u.	146/1	11,5 - 12,0	B.VI.d.D

utcanév	helyrajzi szám	szabályozási szélesség (m)	tervezési osztály
Petőfi S. u.	1708	15,5	B.VI.d.D
Tölgyfa u.	1709/2, 1624/2	13,0 - 22,0	B.V.d.D
József A. u.		15,0 - 16,0	B.VI.d.D
Pacsirta u.	1646/1	15,0 - 18,0	B.VI.d.B
Nyárfa u.	1612/1-3	16,0	B.VI.d.B
Tó u.	1617/7	15,0 - 17,0	B.VI.d.B
	0128/9	16,0 - 17,0	B.VI.d.D
	1607	12,0	B.VI.d.B
	1709/4	16,0	B.VI.d.B
	1617	12,0	B.VI.d.D
	1620/1	12,0	B.VI.d.D

Felpéci u.	1292/2	14,0 - 22,0	B.V.d.D
Gesztési u.	1291	12,5 - 22,0	B.VI.d.C
Hegyi u.	1163/2	14,5 - 18,0	B.VI.d.C
Hunyadi u.	1238	10,0	B.VI.d.C
Táncsics u.	1232	12,0 - 14,0	B.VI.d.C
	1141	13,0	B.VI.d.B
	1311	14,0	B.VI.d.B
	1301	2,0 - 3,0	B.X.
	1195	12,0 - 13,0	B.VI.d.B
	1207	10,0 - 12,0	B.VI.d.D
	0386/2	18,0 - 20,0	B.V.d.D
	0364/2	13,0 - 19,0	B.VI.d.B

Erdősor u.	1414	10,0 - 13,5	B.VI.d.C

	0167	13,0 - 18,0	K.V.B
	0526	16,5	K.VI.B
	0217/1	14,0 - 28,0	K.V.B

tervezett lakóutcák

10,0	B.VI.d.B
12,0	B.VI.d.B
13,0	B.VI.d.B
14,0	B.VI.d.B
16,0	B.VI.d.B
12,0 - 16,0	B.VI.d.B

tervezett 83-as főút elkerülő szakasz

40,0	K.IV.B
------	--------

tervezett településközi utak

Koroncó irányába	22,0	K.V.A
Győrújbarát irányába	16,0	K.V.B
Gyömöre irányába	16,0	K.V.B
Tényő irányába	16,0	K.V.B

- (6) A szabályozási szélességgel meghatározott területsávok mentén létesítményt elhelyezni csak az út szabályozási szélességének megtartásával szabad.
- (7) A szabályozási szélességen belül a közút létesítményei, berendezései és közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető. Egyéb létesítmény csak a község mindenkor hatályos közterület-használati rendelete, illetve az illetékes útügyi hatóság állásfoglalása alapján helyezhető el.
- (8) A szabályozási szélességbe eső meglévő épületeken végezhető mindennemű építési tevékenység – területsáv kialakításának várható idejét, az épületnek a területsávban elfoglalt helyét, az épület sajátosságait (eszmei és gazdasági értékét) mérlegelve, az illetékes útügyi hatóság állásfoglalása alapján engedélyezhető.
- (9) Az OTÉK 42. § (2) bekezdése szerint parkolási igényt telken belül kell kielégíteni.
- (10) Üzemanyag-töltő állomás építéséhez előzetesen elvi építési engedélyt kell kérni.
- (11) Új utak és utcák kialakításánál legalább egyoldali fasorok helyét biztosítani kell. Ahol a szabályozási szélességek és a közműadottságok lehetővé teszik, a meglévő utcákban is fasorokat kell telepíteni, illetve a meglévő fasorokat ki kell egészíteni. Fasortelepítéseknel kerülni kell a gyorsan öregező, szemetelő vagy allergiakeltő pollenű, termésű fajok (pl. nyárok) alkalmazását, ültetését. A fajok kiválasztásánál előnyben kell részesíteni a levegőszennyezést tűrő fajokat.
- (12) Az 1401 hrsz-ú közlekedési területfelhasználású területen a közlekedést kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület a szabályozási tervlapon jelölt szélső építési vonal figyelembevételével helyezhető el, az illetékes útügyi hatóságok engedélyével.

## Közműlétesítmények

### 15. §

#### Általános előírások

- (1) A közüemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket közterületen, vagy közmű-üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a helyet biztosítani. Az elhelyezésnél az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.
- (2) A közműhálózatok és létesítmények ágazati előírások szerinti biztonsági övezetének is közterületre kell esni, ettől eltérő esetben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a területi igényt biztosítani. Közművek számára szolgalmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol építési korlátozást nem okoz. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (3) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, a kiváltandó feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat a földben.
- (4) A település beépített, illetve beépítésre szánt területén épület építésére építési engedély csak akkor adható, ha közútról vagy magánútról megközelíthető és az OTÉK 8. §-ban rögzített közművesítettség mértéke szerint:
  - a, lakóterület esetén: legalább részleges közműellátás rendelkezésre áll  
(közüzemi villamos energia szolgáltatás, közüemi ivóvíz szolgáltatás, egyedi közművel történő szennyvíztisztítás és szennyvízelvezetés, közterületi nyílt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes megléte)
  - b, településközponti vegyes övezetben: legalább részleges közműellátás rendelkezésre áll
  - d, ipari övezetben: legalább részleges közműellátás rendelkezésre áll
  - e, üdülőterületen: legalább részleges közműellátás rendelkezésre áll
- (5) A település beépítésre nem szánt területén, bel- és külterületen lakás céljából szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy gazdasági célú tevékenységre szolgáló új épület elhelyezése, illetve meglévő épület felsorolt célra történő funkcióváltása csak akkor engedélyezhető, ha a 9-es bekezdésnek megfelelő egészséges ivóvízellátás és a villamosenergia-ellátás, valamint a szennyvízelvezetés a 11. bekezdésben a beépítésre nem szánt területre vonatkozóan rögzítetteknek megfelelően biztosítható.
- (6) 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.
- (7) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenítésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.

#### Vízellátás

- (1) A vízvezetékek a védőtávolság igénye az MSZ 7487-es szabványban rögzített előírás szerint biztosítandó.



- (2) A beépítésre nem szánt bel- és a külterületen lakás céljából szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó új épület elhelyezése, illetve megfelelő épület felsorolt célra történő funkcióváltása csak akkor engedélyezhető, ha az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható.
- (3) A tervezési területen megvalósuló építmények oltóvíz ellátását biztosítani kell. Ennek érdekében a közműves ivóvíz hálózatot a 35/1996. (XII.29.) BM rendelettel hatályba léptetett Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSZ) 46.§ - 49.§ szakaszaiban foglaltak figyelembe vételével kell kialakítani, illetve oltóvíz tároló medencét kell létesíteni.
- (4) A vízvezeték – hálózat körvezetékes módon kerüljön kiépítésre.
- (5) A település természetes víz mellett fekszik, a vízbázis-védelemre megállapított ágazati előírásokat be kell tartani. Az - 123/1997. (VII. 18.) Kormányrendelet alapján készített, öt- és ötvenéves elérési idő alapján számított - hidrogeológiai védőterületre vonatkozó előírásokat a javaslatának jóváhagyását követően a szabályozási tervbe pontosítva, kötelező elemként kell átvezetni.

## Vízelvezetés

- (1) A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, ezért:
  - a, a talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében új létesítményeknél, lakásoknál a szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg – rövid időre – sem engedélyezhető.
  - b, A nyílt árkokra, patakra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
  - c, A településen a csatornázott és a csatornázásra kerülő utcákban, a csatorna kiépítését követően a meglévő épületeknél érintett telkeket ösztönözni kell, az új építési engedélyeknél kötelezni kell a közcsontra való rákötésre.
  - d, A település területén foghíjként beépítésre kerülő, jelenleg közcsontra-hálózattal nem rendelkező környezetben fekvő lakótelekre lakóépület építésénél a keletkező szennyvizek összegyűjtésére átmenetileg engedélyezhető közműpótló (szivárgásmentes) berendezés alkalmazása. A közcsontra-hálózat kiépítésével az érintett valamennyi ingatlant kötelezni kell a csatornára való rákötésre vagy Magyarországon bevizsgált és engedélyezett házi szennyvíztisztító kiépítésére.
  - e, Új telekalakítással, tömbfeltárással kialakításra kerülő telkekre és valamennyi beépített, illetve beépítésre szánt területre javasolt egyéb övezetbe tartozó épület építésére engedély csak akkor adható, ha a közcsontra-hálózatra közvetlenül, vagy a csatornahálózat továbbépítésével csatlakoztatható. (a szennyvízvezető hálózat kiépítése után) Használatbavételi engedély feltétele a közcsontra-csatlakozás megléte.
  - f, A település beépítésre szánt területén gazdasági területet kialakítani csak a zárt szennyvízhálózatra való csatlakozási lehetőség rendelkezésre állása esetén szabad, ettől eltérni csak akkor lehetséges, ha a hálózati csatlakozási lehetőség távolsága meghaladja az 500 m-t, ekkor egyéb a környezetvédelmi szakhatóság engedélyével helyi megoldás alkalmazható. Egyéb megoldásnak tekinthető ha: a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 10 m<sup>3</sup>-t, akkor engedélyezhető közműpótló berendezés alkalmazása. A térség közcsontra-hálózatának kiépítéséig, a szennyvizeket szigorúan – ellenőrzött – szivárgásmentes szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantókocsival a szennyvíztisztító telepre kell szállítani. A napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a 10 m<sup>3</sup>-t a közcsontra-hálózathoz csatlakozni 200 m-en belül nem tud és megfelelő befogadó rendelkezésre áll, akkor a keletkező szennyvizek tisztítására engedélyezhető helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása. A kisberendezés és védőtávolsága építési korlátozást nem okozhat. A tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes Vízügyi Igazgatóság / Környezetvédelmi Felügyelőség meghatároz.
- (2) Vállalkozási, gazdasági, ipari területről (lakótelekeken 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.
- (3) A VIZIG kezelésű (nagyobb árhullámmal veszélyeztetett) vízfolyások, tó, tározó mellett 10-10 m, a kisebb vízfolyások partéleitől 6-6 m, az önkormányzati kezelésben lévő árkok partéleitől 3-3 m, a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1m, szélességű sáv karbantartás, illetve árvízi védekezés számára szabadon hagyandó.
- (4) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, horhos stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján a VIZIG engedélyével szabad.
- (5) A település hosszú távú arculatformálását meghatározó csapadékvíz-elvezetési tanulmányterv készítendő a 16-os bekezdésben előírtak figyelembevételével.

A csapadékvíz-elvezetési tanulmányban rögzítettek a szabályozási tervbe tovább kell vezetni.
- (6) 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb

parkolófelületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba. „Zöld” parkoló létesítése tilos!

### Villamos energia ellátás

- (1) A nagyfeszültségű, illetve a középfeszültségű 20 kV-os oszlopokra fektetve épített villamoshálózatokról szóló előírásokat, az MSZ 151 sz. szabvány és a 11/1984 IpM rendelet szerint rögzített biztonsági övezetét szabadon kell hagyni.
- (2) Esztétikai és területgazdálkodási szempontból a burkolt utakkal rendelkező területeken, új beépítésre szánt területen, illetve utak szilárd burkolatának kiépítésekor új nagy-, közép-, kisméretű, valamint közvilágítási villamosenergia-ellátási hálózatot építeni, meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni csak földkábeles elhelyezéssel szabad.
- (3) Burkolat nélküli utakkal feltárt területeken, valamint beépítésre nem szánt területeken a villamosenergia-ellátás hálózatainak föld feletti vezetése fennmaradhat területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a villamos energia elosztási, a közvilágítási és a távközlési szabadvezeték közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- (4) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.

### Földgázellátás

- (1) A települést ellátó nagyközépnomású vezetékek, a gázfogadó, a nyomásszabályozók helyét és ágazati előírás szerinti biztonsági övezetét szabadon kell hagyni. Az érintő tevékenység csak a szolgáltató hozzájárulásával engedélyezhető. A településen belüli gázelosztás jellemzően középnomáson megoldott, új utcák szabályozási szélességét ennek megfelelően kell alakítani.
- (2) Középnomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomásszabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetőek.

### Távközlés

- (1) Településrendezési szempontból a távközlési hálózatot létesítésekor, illetve rekonstrukciójakor földkábelbe, illetve alépítménybe helyezve föld alatt vezetve kell építeni. Ahol a föld feletti vezetés egyelőre fennmarad területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a távközlési szabadvezeték közös oszlopsoron kell vezetni.
- (2) A mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges, előírt magassági korlátozás betartandó.
- (3) Közszolgálati táv- és hírközlési antennák csak építési engedéllyel helyezhetők el. Táv- és hírközlési antennák telepítéséhez az engedély kiadásának feltétele, hogy előzetesen településképi és sziluettvizsgálat készüljön, az önkormányzattal egyeztetett helykijelölési eljárás lefolytatására kerüljön.

## Zöldterületek övezetei

### 16. §

- (1) Zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület, amely nagyságától, elhelyezkedésétől és kiépítettségétől függően lehet közpark (Z), illetve közlekedési területekhez kapcsolódó szélesebb köztér.
- (2) A közpark területen az OTÉK 27. § (4) bekezdésben felsorolt építmények helyezhetők el, illetve a 27. § (1)-(3) bekezdés előírásait kell tartalmazni.
- (3) A közpark területének legalább 75%-át növényzettel fedetten kell kialakítani, illetve fenntartani.
- (4) Közpark létesítése, rekonstrukciója, azokban építmények elhelyezése csak kertészeti szakvélemény alapján történhet.
- (5) Közpark területén és egyéb közterületen fák kivágása, csonkolása csak akkor engedhető meg, ha:
  - a, a fa egészségi állapota,
  - b, a balesethárítás,
  - c, a közegészségügyi szempontok azt feltétlenül szükségessé teszik.

- (6) Közhasználatú zöldterületként biztosítani kell a Z jelölésű területek (lásd: szabályozási tervlap) körbejárhatóságát és gondozott zöldterületi kialakítását.

## Erdőterületek övezetei

### 17. §

- (1) Erdőterület a földhivatali nyilvántartás szerint erdőművelési ágban nyilvántartott terület.  
 (2) Az erdőterület az építmények elhelyezése szempontjából:  
 a, véderdő (**Ev**),  
 b, gazdasági (**Eg**),  
 (3) A szabályozási terven védelmi rendeltetéssel szabályozott véderdő (**Ev**) területén épület nem létesíthető. Az OTÉK 32. § szerinti építmények csak akkor létesíthetők, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem zavarják. Védett erdőterületen bármilyen tevékenység csak az illetékes erdészeti hatóság és a Fertő – Hanság Nemzeti Park Igazgatóság engedélyével végezhető.  
 (4) Gazdasági rendeltetésű erdő területén (**Eg**) az erdőgazdálkodáshoz és vadgazdálkodáshoz rendeltetésszerűen kapcsolódó építmények helyezhetők el a min. 10 ha-os telken, szabadonálló beépítési móddal, 0,5%-os maximális beépíthetőséggel, max. 3,5 m-es építménymagassággal. A 10 ha-nál kisebb telek nem beépíthető.<sup>1</sup>

Építési övezet jele	<b>Eg-SZ/0,5/0,1</b> 3,5/10 ha/--
Beépítési mód	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 0,5
Szinterület-sűrűség	max. 0,1
Építménymagasság (m)	max. 3,5
Telekterület (m <sup>2</sup> )	min. 10 ha
Telekszélesség(m)	---
Zöldfelület (%)	min. 95

- (5) A erdőterületen megosztással a legkisebb kialakítható teleknagyság természetes erdő és természetszerű erdő esetén 3 ha, származék erdő, átmeneti erdő, kultúrerdő, és faültetvény esetén 1,5 ha.<sup>2</sup> A legkisebb kialakítható telekszélesség 30 m lehet.

## Mezőgazdasági övezetek

### 18. §

- (1) Mezőgazdasági terület az azonos tájjelleg, földhasználat, a beépítettség intenzitása, a sajátos építési használata, továbbá tájképi és környezetvédelmi érzékenysége szerint a következő területfelhasználási egységekbe tartozik:  
 a, általános (**Má**)  
 b, mezőgazdasági kert terület (**Mk**)  
 c, mezőgazdasági terület szőlő, gyümölcsös (**Mgy**)  
 d, farmgazdaság (**Mf**)  
 e, farmgazdaság – ökofarm (**Mf-ö**)

- (2) 720 m<sup>2</sup>-t el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem szabad.  
 (3) Legelő és gyepléves művelési ágú területen építményt elhelyezni nem szabad.  
 (4) Mezőgazdasági általános területfelhasználású területen (**Má**), a növénytermesztés és az állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, -tárolás építményei az alábbiak szerint helyezhető el:

Építési övezet jele	<b>Má-SZ/3/0,5</b> 4,5/1500/75
---------------------	-----------------------------------

<sup>1</sup> A 253/1997. (XII. 20.) Korm. Rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről 28. § (4) bekezdése alapján.

<sup>2</sup> A különböző erdőtípusok definícióját az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 17. § (1) bekezdése tartalmazza.

Beépítési mód	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 3
Szintterület-sűrűség	max. 0,1
Építménymagasság (m)	max. 4,5
Telekterület (m <sup>2</sup> )	-
Telekszélesség (m)	min. 10
Zöldfelület (%)	min. 75

- (5) Mezőgazdasági kert (**Mk**) és mezőgazdasági szőlő-gyümölcsös (**Mgy**) területen a növénytermesztéssel és ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás, -tárolás és -szolgáltatás építményei az alábbiak szerint helyezhető el:

Építési övezet jele	<b>Mk-O/3/0,1</b> 3,5/720-9/60	<b>Mgy-SZ/3/0,1</b> 3,5/1500-20/60
Beépítési mód	oldalhatáronálló	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 3	max. 3
Szintterület-sűrűség	max. 0,1	max. 0,1
Építménymagasság (m)	max. 3,5	max. 3,5
Telekterület (m <sup>2</sup> )	-	-
Telekszélesség (m)	min. 10	min. 10
Zöldfelület (%)	min. 60	min. 60

- (6) Mezőgazdasági kert (**Mk**) és mezőgazdasági gyümölcsös (**Mgy**) területen a 6000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű telken a növénytermesztéssel kapcsolatos termékfeldolgozás, -tárolás és -szolgáltatás építményének nettó alapterülete maximum 40 m<sup>2</sup> lehet.

- (7) Általános mezőgazdasági (**Má**) és mezőgazdasági kert (**Mk**) és mezőgazdasági szőlő-gyümölcsös (**Mgy**) területen lakóépület elhelyezésre az alábbiak szerint van mód:

Építési övezet jele	<b>Má-SZ/1,5/0,1</b> 4,5/6000-30/60	<b>Mk-SZ/1,5/0,1</b> 4,5/6000-30/60	<b>Mgy-SZ/1,5/0,1</b> 4,5/6000-30/60
Beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 1,5	max. 1,5	max. 1,5
Szintterület-sűrűség	max. 0,1	max. 0,1	max. 0,1
Építménymagasság (m)	max. 4,5	max. 4,5	max. 4,5
Telekterület (m <sup>2</sup> )	-	-	-
Telekszélesség(m)	min. 10	min. 10	min. 10
Zöldfelület (%)	min. 60	min. 60	min. 60

- (8) Mezőgazdasági farmgazdaság terület (**Mf**) építési övezetbe sorolt terület mezőgazdasági termelő tevékenységhez szükséges istállók, raktárak illetve egyéb az állattartáshoz és takarmány-tároláshoz-feldolgozáshoz kapcsolódó építmények (az OTÉK 29.§ (1) bek. szerint) elhelyezésére szolgál. Az övezetben a tulajdonos vagy üzemeltető és a személyzet számára otlokást biztosító lakóház is kialakítható.

- (9) Az **Mf** építési övezetben terepszint alatti építmények elhelyezése engedélyezhető.

- (10) Az egyes építési telkek konkrét beépítésének kialakítására az oda telepíteni kívánt funkció, technológia ismeretében az építési engedélyezési terv részeként legalább 1:1000 méretarányú beépítési terv készítenő, amely az elhelyezésén kívül a parkolásra, a ki-beszállításra, a zöldfelületek kertészeti kialakítására, a közműellátás megoldására, valamint a környezetvédelmi előírások betartására is kiterjed.

- (11) A farmgazdaság területén építmény elhelyezésére az alábbiak szerint van mód:

Építési övezet jele	<b>Mf-SZ/3/0,1</b> 6,5*/6000/50
Beépítési mód	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 3
Szintterület-sűrűség	max. 0,1
Építménymagasság (m)	max. 6,5*
Telekterület (m <sup>2</sup> )	-
Telekszélesség(m)	min. 10
Zöldfelület (%)	min. 50

\* Technológiai kényszer (pld. torony-szerű siló) esetén – kivételként – ettől a beépített alapterület 5 %-ában eltérés engedélyezhető.

- (12) A mezőgazdasági területen több önálló telekből birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a 3 %-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m<sup>2</sup>-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti. A birtokközpont telkén a beépítettség a 45 %-ot nem haladhatja meg.
- (13) A birtokközpont kialakítására vonatkozó építési engedélynek tartalmaznia kell – a központhoz tartozó összes telekre vonatkozóan – azt a tényt, hogy az mely helyrajzszámú birtokközpontoz tartozik. Építési tilalmat, illetve építési korlátozást kell bejegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba az építésügyi hatóság határozata és megkeresése alapján – a tulajdonos érdekében – azokra a telkekre, amelyek területe a központ beépítettségének meghatározásakor – egészben vagy részben – beszámításra kerültek.
- (14) Indokolt esetben a birtokközpontoz tartozó más telken kiegészítő központ alakítható ki, ha a központ beépítettsége a központhoz tartozó összes telek területe után számított beépíthetőségi mértéket nem éri el. Ilyen esetben a telephely beépítettsége a bejegyzett korlátozás szerinti beépíthetőségi mértéket nem haladhatja meg.
- (15) A birtokközpont és a kiegészítő központ kialakításához előzetesen elvi építési engedélyt kell kérni.
- (16) Mezőgazdasági területen (Má, Mk, Mgy, Mf, Mf-ö) a legkisebb kialakítható teleknagyság nincs korlátozva, a legkisebb kialakítható telekszélesség 10 m.

## Vízgazdálkodási területek

### 19. §

- (1) A vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő területek (**V**) a vízfolyások, tavak, tározók vízmedre, vízbeszerzési területek és védő területeik, illetve vízmű területek (OTÉK 30. §).
- (2) Vízgazdálkodási területen a vízkárelhárítási, vízgazdálkodási létesítmények, továbbá a vízi sport, strandolás, horgászat közösségi építményei alakíthatók ki a vízügyi jogszabályok figyelembevételével.

## Bányaterületek övezetei

### 19/A. §

- (1) Különleges, beépítésre nem szánt nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló terület (Kbb) övezet területén csak a bányászati tevékenységhez, a rendeltetésszerű használathoz kapcsolódó építmények, létesítmények helyezhetők el.
- (2) Az övezet területén a beépítés mértéke legfeljebb 2% lehet. A beépítettségbe a kitermelés és feldolgozás technikai és gépi berendezései, valamint a tárolás mobil konténerei nem számítanak bele.
- (3) A közterületi telekhatárok mentén és a villamos légvezeték védőtávolságának 5m-es sávja bolygatás mentesen, szabadon megtartandók.
- (4) Az övezetben elvárt közművesítettség mértéke: hiányos közművesítettség.
- (5) A bányatelek tájrendezési célja a mezőgazdasági művelésű terület visszaállítása (szántó vagy rét legelő). A rekultivációs munkálatokat a kitermeléssel párhuzamosan — nem csak a bányászati tevékenység felhagyása után — kell végezni. Az egyes területeken, ahol a kitermelés véget ért, a terepet a végleges formájában, az utóhasznosítási terveknek megfelelően rendezni kell. A rekultivációt követően tájseb, roncsolt felület nem maradhat.

## V. EGYÉB ELŐÍRÁSOK

### Környezetvédelem

#### 20. §

- (1) Az építmények és használatuk külön-külön és együttesen sem eredményezhetnek a jogszabályokban és más hatósági előírásokban megállapított terhelési határértékeket meghaladó mértékű káros hatást a környezetükre. A káros környezeti hatás értékét a területen már meglévő „háttér” értékekkel együtt kell figyelembe venni. A terhelési határértékek zaj- és rezgésvédelem, talajvédelem, radioaktivitás, a levegő tisztaságának védelme és a vízminőség tekintetében az építési engedély megkérésekor hatályos jogszabályok alapján kell meghatározni, illetve megkérni.
- (2) A területről a befogadóba vezetett csapadékvíz, tisztított szennyvíz minősége nem lehet rosszabb a 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet 1. sz. mellékletében előírt határértékeknél. A környezetterhelés a talajban és a felszín alatti vizekben nem haladhatja meg a környezetvédelmi hatóság által megállapított, illetve a 10/2000 (VI.2) KÖM-EÜM-FVM-KHVM együttes rendelet „B” szennyezettségi határértékeit.
- (3) Közműpótló berendezés csatornázott területen nem tervezhető. A közcsatornába vezetendő szennyvizek szennyezőanyag koncentrációja nem lépheti túl a 204/2001.(X.26.) Korm. rendeletben előírt küszöbértékeket. Az ipari-gazdasági szervezeteknek a környezetvédelmi felügyelőség által jóváhagyott önellenőrzést kell végezniük
- (4) A környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységekre előzetes, esetenként részletes hatásvizsgálatot kell készíteni. A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról a 314/2005.(XII.25.) Korm. rendelet rendelkezik.
- (5) Beépítési feltételek
  - a, a rendeltetészerű használathoz szükséges villamosenergia, ivóvízellátás biztosított,
  - b, a keletkező szennyvíz és csapadékvíz elvezetése megoldott,
  - c, a használat során keletkező hulladék elszállítása, ártalmatlanítása biztosított,
  - d, az építmény és a tervezett tevékenység nem befolyásolja károsan a föld alatti és felszíni vizek mozgását, a kibocsátások (szennyvíz, légszennyező anyagok, hulladékok) nem károsíthatják a környezeti elemeket, az épített környezetet, az emberi egészséget.

#### Föld védelme

- (6) A közigazgatási területen csak olyan tevékenységek folytathatóak, amelyek során szennyező és környezetet veszélyeztető anyagok nem kerülnek a talajba.
- (7) A termőföld védelmét a termőföldről szóló törvény alapján kell biztosítani (1994. évi LV. törvény VI. fejezete)
- (8) Mezőgazdasági területen talajtani szakvélemény alapján csak az 50/2001 (IV.3) Korm. rendelet szerint kezelt szennyvíziszap és tisztított szennyvíz helyezhető el. Az elhelyezési engedélyt 5 évenként meg kell újítani.
- (9) Termőföldet beruházás céljára csak indokolt esetben, talajvédelmi hatóság engedélyével, a szükségletnek megfelelő legkisebb mértékben szabad igénybe venni. A humuszos termőréteg megőrzéséről gondoskodni kell. Az 1 ha-t meghaladó belterületi földek más célra való felhasználását megelőzően a talajvédelmi szakhatóságok hozzájárulása (Megyei Talajvédelmi Szolgálat) és a földügyi (területileg illetékes Körzeti Földhivatal) engedélye szükséges.

#### Vizek védelme

- (10) A keletkező szennyvizet csatornahálózatba kell vezetni a 204/2001. (X.26.) Korm. rendeletben előírt határértékek betartásával. Ahol erre nincs lehetőség, csak szivárgásmentesen kialakított szennyvíztároló vagy a kis szennyvíztisztító berendezés engedélyezhető.

Talajvízkút létesítését a Polgármesteri Hivatal, mélyebb kutak kialakítását ÉDVIZIG engedélyezheti.

Az élővizeket terhelő szennyező üzemi vízkibocsátásoknál – a technológiai fegyelem és a határértékek betartása mellett – szükség esetén a vizeket kezelni, tisztítani kell. A felszíni vízbe csapadékvíz/tisztított szennyvíz csak akkor vezethető, ha a módosított 220/2004.(VII.21) Korm. rendelet és a 28/2004. (XII. 25.) KvVM előírásai teljesülnek.
- (11) A bekötések engedély kötelesek.
- (12) Vízfolyásba csak a környezetvédelmi hatóság által határozatban megadott határértéket nem meghaladó vizek vezethetők. Ez vonatkozik a hóval szennyezett bevezetésekre is. A meglévő és távlati vízbázisok védelmét biztosítani kell (123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet). A közigazgatási terület a felszín alatti víz állapota szempontjából a 27/2004.(XII.25.) KvVM rendelet alapján érzékeny terület.
- (13) A szennyvízcsatorna hálózat kiépülte után a háztartási és ipari szennyvizet a csatornahálózatba kell kötni. Szennyvíz szikkasztása nem, gyűjtése külterületen indokolt esetben engedélyezett. A befogadóba kötött szennyvíz minőségének meg kell felelni a 204/2001.(X.26.) Korm. rendelet előírásainak.
- (14) A szennyezésnek kitett területeken (nagyobb állattartó létesítmények) monitoring kutak létesítése javasolt a talajvíz minőségének ellenőrzése céljából évi kétszeri mintavétellel.
- (15) A nitrátszennyezés csökkentése érdekében be kell tartani a 49/2001 (IV.3) Korm. rendelet előírásait. A trágyát és csurgalékot szivárgásmentesen kialakított gyűjtőhelyen kell gyűjteni, a kiszórt trágyát mielőbb be kell forgatni.

- (16) A talajvíz minőségének megóvása érdekében a létesítendő tó hasznosítása a 239/2000 (XII.23) Korm. rendelet szerint történjen. A tó kialakítása, hasznosítása vízjogi engedély köteles.
- (17) Az élővizek fenntartási munkáinak elvégzéséhez a szükséges (6 m) szélességű parti sávot szabadon kell hagyni.
- (18) Az utak szilárd burkolattal történő ellátásával egy időben a csapadékvíz-elvezetést is meg kell oldani.

#### **Levegőtisztaság védelme**

- (19) Ipari létesítményeknél a légszennyező forrásokra a határértékeket az alapbejelentés után a Környezetvédelmi Felügyelőség határozatban adja meg.
- (20) Búzzal járó tevékenység esetén a zavaró bűzhatást az elérhető legjobb technika alkalmazásával kell kiküszöbölni.
- (21) Légszennyező tevékenység esetén be kell tartani a módosított 21/2001 (II.14) Korm. rendelet előírásait, a szennyezőanyag kibocsátás nem lépheti túl a módosított 14/2001 (V.9) KÖM-EÜM-FVM együttes rendeletben előírt határértékeket.
- (22) Hulladékot nyílt téren, illetve háztartási tüzelőberendezésben égetni tilos, amennyiben az égetést nem szabályozza helyi környezetvédelmi rendelet.
- (23) A mezőgazdasági hulladékok égetését, valamint az 500 kW-ot meg nem haladó tüzelő és egyéb, kizárólag füstgázt tartalmazó berendezések használatát önkormányzati rendeletben kell szabályozni. Közút, töltés, árok és más vonalas létesítmény tengelyétől 100 m-en belül bármely növényzet égetése tilos.

#### **Zaj- és rezgésvédelem**

- (24) Az ipari és szolgáltató tevékenységet gyakorló létesítmények részére a betartandó határértéket az I. fokú környezetvédelmi hatóság a létesítés során írja elő,
- (25) Lakó-, valamint az oktatási, egészségügyi intézmények zajvédelmi szempontból védett területnek minősülnek.
- (26) A 12/1983. (V.12.) MT sz. rendelet hatálya alá tartozó tevékenységet végzőknek zajterhelési határértékeit a 8/2002. (III. 22.) KÖM-EüM együttes rendelet szerint kell megállapítani. Az elsőfokú hatósági jogkört a jegyző gyakorolja.

#### **Hulladékgazdálkodás**

- (27) Az 1995. évi LIII. törvény értelmében törekedni kell a keletkezett hulladékok csökkentésére, minél nagyobb arányú hasznosítására.  
A helyi hulladékgazdálkodási terv szerint meg kell oldani a szelektív hulladékgyűjtést a lerakóra kerülő kommunális hulladék csökkentése érdekében. A települések szilárd hulladék kezelésére szolgáló egyes létesítmények kialakításának és üzemeltetésének részletes műszaki szabályozását az 5/2002. (X.29.) KvVM rendelet tartalmazza.
- (28) A kommunális hulladékok gyűjtését, szállítását, ártalmatlanítását a mindenkor érvényben lévő önkormányzati köztisztasági rendeletben előírtak szerint kell tervezni és végrehajtani, összhangban a 2000. évi XLIII. hulladékgazdálkodási törvénnyel. A település szilárd és folyékony hulladéokra vonatkozó helyi közszolgáltató kiválasztásáról és a közszolgáltatási szerződésről a 224/2004 (VII.22.) Korm. rendelet előírásait kell figyelembe venni.
- (29) A veszélyes hulladékokat az ipari és szolgáltató cégeknek, a lakossági veszélyes hulladék begyűjtőknek rendeleti előírások betartásával kell gyűjteniük, ártalmatlanítaniuk, dokumentálniuk.
- (30) A szippantott szennyvizek ürítése az erre kijelölt szennyvíztisztító telepen kialakított ürítőhelyen lehetséges.
- (31) Dögtemető, döggút, szennyvíziszap tároló nem létesíthető.
- (32) Fokozott figyelmet kell fordítani a település tisztaságára, rendezettségére környezettudatos neveléssel, hulladékgyűjtők elhelyezésével.

### **Táj- és természetvédelem**

#### **21. §**

- (1) Védett természeti területen a természeti, tájképi és kultúrtörténeti értékek védelmét biztosítani kell:
  - a, a táj karakterét megváltoztató tereprendezés, földmunka nem engedélyezhető,
  - b, vízfolyások rendezése, karbantartása, vízmosások megkötése csak a természeti és táji értékek károsítása nélkül, tájba illő módon – természetszerűen történhet.
  - c, nád, avar, gyep, gaz, erdészeti és mezőgazdasági hulladék égetése tilos.
- (2) Fakivágáshoz engedély csak akkor adható ki:
  - a, ha azt a fa egészségi állapota, vagy
  - b, a balesetveszély azt feltétlenül szükségessé teszi,
  - c, ha tájidegen fa- vagy erdőállományok, őshonos fa- vagy erdőállomány ültetése miatt történik a fakivágás.
- (3) A nádasok fenntartását, kezelését, hasznosítását úgy kell folytatni, hogy az egyidejűleg biztosítsa a természet-, környezet- és vízminőség védelmi követelményeket. A művelési ág megváltoztatása csak akkor lehetséges hatósági engedély alapján, ha a nádas helyreállítása már nem lehetséges. A nádgazdálkodásról az ingatlan tulajdonosa/vagyonkezelő köteles gondoskodni.

## Kulturális örökségvédelem














### 22. §

- (1) A települési értékvédelem kiterjed
  - Országos műemléki védelemre
  - Helyi védelemre
  - Régészeti lelőhelyek védelmére
- (2) Az országos műemléki védettség megállapítására vagy visszavonására a mindenkor hatályos törvények előírásai szerint kell eljárni.
- (3) Országos műemléki védelemben részesülnek a szabályozási tervben jelölt, illetve itt felsorolt objektumok.
  - Református templom, Iskola u., hrsz: 340
  - Katolikus templom, Iskola u., hrsz: 353
- (4) Az országos védelem alatt álló területek, illetve objektumok környezetében területet felhasználni, építési telket, illetve területet kialakítani és beépíteni csak a műemléki hatóság hozzájárulásával, illetve a műemlékvédelemre vonatkozó mindenkor jogszabályok betartásával szabad. A műemléki környezethez tartoznak a szabályozási tervben műemléki környezet határa vonallal körbejelölt illetve itt felsorolt telkek.

25 hrsz., 26 hrsz., 289/2 hrsz., 338 hrsz., 339 hrsz., 340 hrsz., 349/3 hrsz., 350/2 hrsz., 351 hrsz., 352 hrsz., 353 hrsz., 354 hrsz., 355/1 hrsz., 355/2 hrsz., 360 hrsz., 361 hrsz., 362 hrsz., 363 hrsz., 367 hrsz., 376/11 hrsz.

- (5) A települési helyi védelem lehet egyedi és területi védelem.
- (6) Egyedi védelemben épületek és építmények részesíthetők.
- (7) Területi védelem alá helyezhető: a falu területének olyan összefüggő része, amely a jellegzetes településszerkezet történelmi sajátosságait tükrözi, ahol a falurész arculatát meghatározó épületek, építmények együttest alkotnak, de nem indokolt az egyedi védelem alá helyezésük.
- (8) Az egyes védelemre javasolt objektumok listájának módosítása a Helyi Építési Szabályzat rendeletének módosításával jár.
- (9) Helyi egyedi védelemben részesülnek az itt felsorolt helytörténeti, településképi szempontból értéket képviselő építmények (esetleg környezetük), valamint a régészeti leletmentési területek.

*Egyedi épületek, emlékművek, amelyek építészeti, építészettörténeti, esztétikai értéke az országos védelemre javaslatot nem indokolja, de jellegük kifejezi a község múltjának sajátosságait, egyéni kultúráját, hagyományait, a község számára megőrizendő, védendő értéket képviselnek:*

-  Vendel utca, Szent Vendel képoszlop
-  Fő utca 45., lakóépület, hrsz: 311
-  Fő utca 46., lakóépület, hrsz: 313
-  Fő utca 66., polgármesteri hivatal épülete, hrsz: 355/2
-  Iskola u. 13., református lelkészszék, hrsz: 340
-  Bakonyér u. 67., lakóépület, hrsz: 285/2
-  Bakonyér u. 46., lakóépület, hrsz: 38/2
-  Bakonyér u. evangélikus templom hrsz: 42/1
-  Fő utca 73., lakóépület, hrsz: 370
-  Bakonyér u. 50., lakóépület, hrsz: 43
-  Felpéci u. 176., lakóépület, hrsz: 1259
-  Tölgyfa utca, katolikus kápolna, hrsz: 1626/1
-  Tölgyfa utca, magtár, hrsz: 609

- (10) A védelemben részesített épületen felújítást, átalakítást az épület (beépítési struktúra) eredeti formavilágának megfelelően lehet elvégezni.
- (11) A védett épület csak igen indokolt megalapozott esetben bontható el (életveszélyesen leromlottá válik). A hatóságnak joga van a döntés megalapozottsága érdekében szakértőket bevonni. Bontási engedélyt csak a



- védelem törlése után lehet kiadni. Védelmi listáról csak abban az esetben kerülhet le az épület, ha az épületet felmérték. A terveket és a fotódokumentációt archiválni kell.
- (12) A helyi védettségi értékekről katasztert kell vezetni, amelynek alátámasztó anyagát a fényképes, rajzos és leíró anyag képezi. A katasztert időszakosan felül kell vizsgálni és szükség szerint módosítani kell.
- (13) Helyi védelem alá helyezést vagy annak megszüntetését minden jogi vagy természetes személy kezdeményezhet, dokumentáció benyújtásával.
- (14) Szabálysértést követ el, aki a védett építészeti értékeken engedély nélkül változtatást eszközöl, és a törvény adta kereteken belül bírsággal sújtható.
- (15) Külterületek beépítésre szánt területre történő bevonásánál érintett, illetve beépítésre nem szánt területen végzendő építkezéseknél -a kivitelezés megkezdése előtt 8 nappal- az építkezés megkezdését a Győr-Moson-Sopron Megyei Múzeumigazgatóság felé be kell jelenteni.
- (16) Régészeti lelőhelyen a 2001. évi LXIV. tv. előírásai szerint kell eljárni. Régészeti lelőhelynek számít az itt felsorolt helyrajzi számú területek.
- 1617/16-19 hrsz. (beépült)
  - 1613/2 hrsz.
  - 034/7 hrsz.
  - 049/8 hrsz.
  - 049/4 hrsz.
  - 064/8 hrsz.
  - 691/9 hrsz.
  - 0168/2 hrsz.
  - 0395/41 hrsz.
  - 0413/8 hrsz.
  - 0188/4 hrsz.
  - 0192/18 hrsz.
  - 0404/2 hrsz.
  - 0407/7 hrsz.
  - 0395/45 hrsz.
- (17) Régészeti lelőhelyeken bármilyen – 30 cm-t meghaladó talajbolygatással, vagy végleges elfedéssel járó beruházási tevékenység csak megelőző régészeti feltárások után, a lelőhelyek védelmével összhangban lehetséges.

## Tilalmak és korlátozások

### 23. §

- (1) Építési korlátozás alá esnek az alábbi területek védőtávolság miatt:
- a) A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges külterületen a közutak tengelyétől számított ötven méteren, a 83-as főútvonal esetén száz méteren belül építmény elhelyezéséhez, kő, kavics, agyag, homok és egyéb ásványi nyersanyag kitermeléséhez, valamint a közút területének határától számított tíz méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához
  - b) az országos közutak külterületi szakaszain a tengelyvonalától számított 50-50 m távolságon belül, ahol építményt elhelyezni a közlekedési hatóság engedélyével lehet,
  - c) közművezetékek és közműlétesítmények védőtávolságán belül a 14 és 15. § szerint,
  - d) egyéb környezetszennyező létesítmények védőtávolságán belül a 20. § szerint,
  - e) üdülőterület 500 m-es környezetében állattartó építmény tekintetében.
  - f) Árvízvédelmi területen, a töltéslábtól számított 110 m-en belül, pince, stb., azaz térszín alatti építmény, építményrész, a szükséges alapozási munkálatokon kívül nem létesíthető.
- (2) Építési korlátozás alá – egyéb szempontok miatt – eső területek:
- a) a szabályozási tervben E<sub>v</sub>-vel jelölt területek a 17. § szerint.
- (3) A 0181/10 hrsz-ú területen tervezett lakó funkciójú telkek beépítését a gazdasági terület beépítési ütemével megegyező arányban kell végrehajtani.
- (4) A 0181/10 hrsz-ú területen tervezett lakó funkciójú telkek beépítését a gazdasági terület beépítési ütemével megegyező arányban kell végrehajtani.

---

## ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

---

### 24. §

- (1) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően az I. fokú határozattal el nem bírált, folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.
- (3) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszítik a következő rendeletek
  - ⇒ 1/1990 (I.30.) sz. rendelete Gyórszemere Község Összevont Rendezési terve,
  - ⇒ 16/2001.(VII.31.) sz. önkormányzati rendelet Gyórszemere-Nagyszentpál Helyi Építési Szabályzatáról
  - ⇒ 13/2003.(XI.27.) sz. önkormányzati rendelet a Gyórszemere-Nagyszentpál Helyi Építési Szabályzatról szóló rendelet módosításáról

.....  
polgármester

.....  
jegyző

Gyórszemere, 2020.....