

Győrladamér Község Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2005 (V.3..) önkormányzati rendelete  
Hatályos:2018-03-01 -tól  
Győrladamér Község Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2005 (V.3..) önkormányzati rendelete  
A Helyi Építési Szabályzatról

## T a r t a l o m j e g y z é k

### I.Általános előírások

1.§. A rendelet hatálya és alkalmazása

2.§. A helyi építési szabályzat

3.§. A szabályozás elemei

4.§. Területfelhasználás

### II.Bel-, és külterület

5.§. Bel-, és külterület

6.§. A belterületi határ módosítása

### III.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

Magyar Közlöny Lap- és Könyvkiadó Kft.

~~IV. Beépítésre szánt területek részletes előírásai~~ tekintetében a Közlönykiadó minden jogot fenntart!

13.§. Közlekedési és közmű területek

14.§. Zöldterületek övezetei

15.§. Erdőterületek övezetei

16.§. Mezőgazdasági területek övezetei

17.§. Egyéb területek

## **V.Egyéb előírások**

### **18.§. Közlekedési létesítmények**

### **19.§. Közmű létesítmények**

### **20.§. Környezetvédelem**

### **21.§. Táj-, és természetvédelem**

### **22.§. Települési értékvédelem**

### **23.§. Tilalmak és korlátozások**

## **VI.Záró rendelkezések**

### **24.§. Záró rendelkezések**

## **MELLÉKLETEK**

**1.számú melléklet / Az állattartás közegészségügyi és környezetegészségügyi követelményeiről**

**2. sz. melléklet / Növények telepítésére vonatkozó általános előírások**

### **Györladamér Önkormányzat Képviselő-testületének**

**5/2005. (V.03.) rendelete a Helyi Építési Szabályzatról**

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

## **I. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

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

#### **1. §.**

1. Jelen rendelet hatálya Györladamér település közigazgatási területére terjed ki.
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)<sup>[1]</sup> Jelen rendeletet az 1: 2 000 ma-ú ÉT-2; az 1: 7 000 ma-ú ÉT-3, az 1: 2 500 ma-ú SZ-26m2 jelű (Msz.: 13168) és az 1: 2 500 ma-ú SZ-m jelű (Msz.: 16011) tervlappal együtt kell alkalmazni.

## 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. Kötelező szabályozási elemek:

- közigazgatási határ,
- belterületi határ,
- beépítésre szánt terület határa,
- területfelhasználási egység határa,
- szabályozási vonalak,
- építési övezet, illetve övezet határa,
- az övezeti jelnek a területfelhasználásra utaló jele,
- közutak (forgalmi utak, gyűjtőutak) nyomvonalai és csomópontja,
- védőtávolságok, védterületek,
- helyi védelemre javasolt természeti-táji értékek,
- műemléki környezet, valamint régészeti lelőhelyek,
- környezetvédelmi határok,
- egyéb sajátos jogintézmények.

### 3. Irányadó szabályozási elemek:

- tervezett belterületi határvonalak,
- irányadó szabályozási vonalak,
- telekhatárok (amelyek nem kötelező szabályozási vonalak egyben),
- tervezett illetve megszűnő telekhatár,
- irányadó megszüntető jelek a telekhatárokhoz kapcsolódóan,
- feltáró-, illetve lakóutak,
- közlekedéshez kapcsolódó egyéb jelek (autóbusz-megállóhely, parkoló),
- intézmények, közműlétesítmények jelei (beírások),

4. Az irányadó szabályozási elemek részletes szabályozási, a megvalósításhoz kapcsolódó kiviteli tervek alapján a szabályozási előírások, szabályozási szélességek megtartása mellett pontosíthatóak.
5. Hosszútávú szabályozási elemek:
  - távlati beépítésre szánt terület határa,
  - távlati szabályozási vonal,
  - távlati megszüntető jel,
  - távlati javasolt fejlesztési irány.
6. A hosszútávú szabályozási vonallal jelölt, illetve javasolt fejlesztési irányként megjelölt területek beépítettség számítása során nem vehetők figyelembe. Meglévő beépítések esetén további bővítést nem tesznek lehetővé. A hosszútávú szabályozási vonallal jelölt területek elhagyása rendezési terv módosítását vonja maga után.
7. A hosszútávú szabályozási elemek az egyéb fejlesztések figyelembe vétele mellett az igazolt szükségletek alapján kötelező szabályozási elemekké válnak.
8. További szabályozási elemek:
  - Telken belül fásítandó terület és kötelező fásítás:
  - A tervlapon jelölt formában, a telken belüli fásítások és növényzet telepítések megléte a használatba vételi engedélyek kiadásának feltétele.
  - Azokon területeken, ahol a terven telken belüli védőfásítást irányoznak elő, legalább kétszintes növényzet telepítését kell megkezdeni.
  - A növényzet telepítése jelen rendelet 2 sz. melléklete szerint történhet.
  - Irányadó telekosztás és irányadóan megszüntetendő telekhatár:
  - Az irányadó telekosztás a tömbre vonatkozó övezeti jelben lehetővé tett optimális telekosztást jelöli, mellyel párhuzamosan az irányadóan megszüntetendő telekhatárok is jelölésre kerültek.

Az irányadó telekosztástól a tömbre vonatkozó egyéb előírások betartása mellett lehet eltérni, az egyéb tulajdonosok ellehetetlenítése nem megengedhető a tulajdonosi megállapodások nélkül. Az irányadó telekosztás során jelölt telekosztásoktól való eltérés mértéke a tömbre vonatkozó övezeti előírásokban rögzített telekszélesség kétszerese lehet.

## 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 lakó (**Lf**)-,

kertvárosias lakó (**Lke**)-,

- vegyes terület: településközponti vegyes (**Vt**)-,

- gazdasági terület: kereskedelmi – szolgáltató (**Gksz**) -,

ipari (jelentős mértékben nem zavaró hatású) gazdasági (**Gip**)-,

- mezőgazdasági farm (Mf),-
- üdülőterület: hétvégiház (Üh),-  
üdülőház (Üü),
- különleges terület: temetkezési célú (K),-  
hulladékudvar területe (K),  
tavak és hasznosításukhoz köthető terület (tervlap szerint)

### 3. Beépítésre nem szánt terület lehet:

- közlekedési és közműterület (KÖu),
- zöldterület (közpark, fásított köztér, zöldterület, egyéb) (Z),-
- erdőterület: védelmi (védő, védett) (Ev),-  
turisztikai (Ee),-  
gazdasági (Eg),-
- mezőgazdasági terület: általános (Má),-  
nádas (Mn),-  
legelő (Ml),  
farm terület (Mf).
- vízgazdálkodási terület (V).

## 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, egyéb belterületek:

c, tervezett belterület: fejlesztési területek,

d, külterület: meglévő, megmaradó terület.

## A belterületi határ módosítása

### 6.§.

1. Belterületbe kell vonni a tényleges igények függvényében, ütemezhetően az alábbi területrészeket, illetve művelési ágból való kivonással (megváltással) terhelt területek a tényleges igények függvényében, ütemezhetően az alábbi beépítésre szánt területrészek:
  - 05/1,2,8; a 05/3; a 05/12,13; és a 019/6,7,8,9,10,11,12,13 hrsz-ok, a 023/8, 025/2,3,4,5,6,7,8,9, 10; és 034/4,31 hrsz-ú területek lakótelek, és közlekedési kialakítására kijelölt területét
  - A 023/25, 26; 030/17 hrsz-ú területek kereskedelmi gazdasági és közlekedési terület kialakításának céljából,
  - A 023/9,11,12,13,14,16,18,19; és 027/1,2,3,4,5,6,7,11,12,13 hrsz-ú területeket ipari gazdasági és közlekedési terület kialakítása céljából,
  - A 089/5; 065/2, 3, 6, 7, 8, 9,10,11,12,13,14,15,17,18,19,20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 33, 34, 35; és 030/7; illetve a 019/6,7,8,9,10,11,12,13 hrsz-ú területek szabályozási tervlapon jelölt része hétvégi házas üdülőtelkeinek kialakításával érintett területsáv,
  - A 0109/2 és 0116 hrsz-ú területek temető és közlekedési terület kialakítása céljából,
  - A 0109/1,3,4 hrsz-ú területek sportpálya kialakításának céljából.
  - A 030/36,37,38,39,40,51; a 030/34,35 és 030/57,58,59,60,61 hrsz-ú területeket mezőgazdasági farm terület kialakítás céljából.
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 előirányzott területeken a belterületbe vonás előtt területet felhasználni és építési tevékenységet folytatni csak ideiglenes jelleggel lehet. A belterületbe vonást követően a közben épült épületek bontása kártalanítás nélkül elrendelhető.

## III. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

### Lakóterületek építési övezetei

#### 7.§.

*A Szabályozási Terven szereplő övezeti jelek jelkulcsa:*

terület rendeltetése	<i>beépítés módja</i>	<i>legnagyobb beépítettség %</i>	<i>Legnagyobb szintterület – sűrűség</i>
	<i>legnagyobb építménymagasság (m)</i>	<i>legkisebb telekterület (m<sup>2</sup>)</i>	<i>legkisebb zöldfelület (%)</i>

\* 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 lakóterület jellemzően alacsony laksűrűségű, a beépített telekrészhez kapcsolódó, vagy önálló – mezőgazdaságilag hasznosított kertes területtel is rendelkezhet. Lakóépületek, a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

4. Falusias lakóterületen elhelyezhető építmények:

- legfeljebb kétlakásos lakóépület,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- szálláshely szolgáltató épület,
- kézműipari építmény,
- helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.

5. A falusias lakóterületen (**Lf**) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre az alábbiakban megállapított beépítési jellemzőkkel lehet:

Építési övezet jele	Lf O/30/0,5 4,5/700-K/40	Lf O/30/0,5 4,5/700-18/40	Lf O/30/0,5 4,5/800-16/40
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. 700	min. 700	min. 800
Telekszélesség(m)	kialakult	min. 18	min. 16
Zöldfelület (%)	min. 40	min. 40	min. 40
Építési övezet jele	Lf O/30/0,5 4,5/800-18/40	Lf O/30/0,5 4,5/900-K/40	Lf O/30/0,5 4,5/900-15/40
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. 800	min. 900	min. 900
Telekszélesség(m)	min. 18	kialakult	min. 15
Zöldfelület (%)	min. 40	min. 40	min. 40
Építési övezet jele	<b>Lf</b> O/30/0,5 4,5/900-18/40	<b>Lf</b> O/30/0,5 4,5/K-K/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. 900	kialakult	
Telekszélesség(m)	min. 18	kialakult	
Zöldfelület (%)	min. 40	min. 40	

6. A kertvárosias lakóterület (**Lke**) laza beépítésű, kertes, több önálló rendeltetési egységet is magába foglalható, lakóépületek elhelyezésére szolgál.

7. Kertvárosias lakóterületen elhelyezhető építmények:

- legfeljebb kétlakásos lakóépület,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- kézműipari építmény,
- helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.

8. Kertvárosias lakóterületen (**Lke**) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre az alábbiakban megállapított beépítési jellemzőkkel lehet:

Építési övezet jele	<b>Lke</b> O/30/0,5 4,5/600-K/50	<b>Lke</b> O/30/0,5 4,5/600-14/50	<b>Lke</b> O/30/0,5 4,5/600-16/50
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. 600	min. 600	min. 600
Telekszélesség(m)	kialakult	min. 14	min. 16
Zöldfelület (%)	min. 50	min. 50	min. 50
Építési övezet jele	<b>Lke</b> O/30/0,5 4,5/600-17/50	<b>Lke</b> O/30/0,5 4,5/600-18/50	<b>Lke</b> O/30/0,5 4,5/600-20/50
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. 600	min. 600	min. 600
Telekszélesség(m)	min. 17	min. 18	min. 20
Zöldfelület (%)	min. 50	min. 50	min. 50
Építési övezet jele	<b>Lke O/30/0,5</b> 4,5/700-16/50	<b>Lke O/30/0,5</b> 4,5/800-16/50	<b>Lke O/30/0,5</b> 4,5/900-K/50
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. 700	min. 800	min. 900
Telekszélesség(m)	min. 16	min. 16	kialakult
Zöldfelület (%)	min. 50	min. 50	min. 50
Építési övezet jele	<b>Lke O/30/0,5</b> 4,5/K-K/50		
Beépítési mód	oldalhatáron álló		
Beépítettség (%)	max. 30		
Szintterület-sűrűség	max. 0,5		
Építménymagasság (m)	max. 4,5		
Telekterület (m <sup>2</sup> )	kialakult		
Telekszélesség(m)	kialakult		
Zöldfelület (%)	min. 50		

9. A szabályozási tervlapon alkalmazott övezetre vonatkozó előírás a saroktelkek esetén, amennyiben a telekalakításra és beépítésre vonatkozó egyéb jogszabályokat nem sért, az övezeti előírástól eltérően szabadonálló beépítési módra változtatható.

10. A lakóterületen a melléképületek közül járműtároló, háztartási tároló, kiskereskedelmi üzlet, műhely, műterem, pince, prэшáz, állattartó, gabonátároló, pajta létesíthető. Az állattartó épület beépíthető alapterülete a telek területének max. 10%-a lehet, a beépítettség előírt mértékén belül. Az állattartás közegészségügyi és környezetegészségügyi követelményeit a rendelet **1 sz. melléklete** tartalmazza. A lakóterületeken csak saját szükségletnek megfelelő mértékű állattartás engedélyezhető.

11. A melléképítmények közül kerti építmény, növényház, terepszint alatti építmény, hulladéktároló, kirakatszekerény, közműcsatlakozó, közműpótló, kemence, tűzrakóhely, jégverem létesíthető.

12. Az oldalkert meghatározásánál az OTÉK által meghatározott elhelyezési távolságok biztosítandók.

(13)<sup>[2]</sup>(14)<sup>[3]</sup>

(15) Az építési övezetek telkein az épületek elhelyezéséhez a jelölt építési határvonalat (építési helyet) kell figyelembe venni; ezek hiányában az OTÉK vonatkozó előírásait kell alkalmazni, illetve a meglévő beépítéshez kell alkalmazkodni.

### 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.
2. A 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	Vt SZ/40/0,8 7,5/1000/40	Vt SZ/40/0,8 5,0/600-K/40
Beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 40	max. 40
Szintterület-sűrűség	max. 0,8	max. 0,8
Építménymagasság (m)	max. 7,5	max. 5,0
Telekterület (m <sup>2</sup> )	min. 1000	min. 600
Telekszélesség(m)	----	kialakult
Zöldfelület (%)	min. 40	min. 40

4. Az építési övezetben állattartási építmény nem helyezhető el.
5. Az építési övezetek telkein az épületek elhelyezéséhez az OTÉK vonatkozó előírásait kell alkalmazni, illetve a meglévő beépítéshez kell alkalmazkodni.

## Gazdasági területek építési övezetei

## 9. §.

1. A gazdasági terület sajátos építési használata szerint lehet:

- a, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (**Gksz**)
- b, ipari gazdasági terület (jelentős mértékben nem zavaró hatású) (**Gip**)
- c, mezőgazdasági jellegű gazdasági terület (**Mf**)
- d, mezőgazdasági jellegű gazdasági terület (**Mfn**)

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 mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági épület, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakások, igazgatási és irodaépület helyezhető el.

4. A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (**Gksz**) építési telkei az alábbi táblázat szerinti beépítési jellemzőkkel építhetők be:

Építési övezet jele	<b>Gksz</b> SZ/30/1,0 4,5/800/40	<b>Gksz</b> SZ/30/1,0 6,0/2000/40
Beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 30	max. 30
Szintterület-sűrűség	max. 1,0	max. 1,0
Építménymagasság (m)	max. 4,5	max. 6,0
Telekterület (m <sup>2</sup> )	min. 800	min. 2000
Telekszélesség(m)	----	----
Zöldfelület (%)	min. 40	min. 40

5. Az ipari gazdasági terület (**Gip**) elsősorban olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el. A területen az egyéb ipari területre vonatkozó előírások alkalmazandók. A területen elhelyezhető az ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodás építményei, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, használó számára szolgáló lakások, szociális épületek.

6. Az ipari területeken nem helyezhető el bűzös, nagy zajjal járó és különlegesen veszélyes gazdasági tevékenységhez szükséges építmény.

7. [4] Az ipari gazdasági terület építési telkei az alábbi táblázat szerinti beépítési jellemzőkkel építhetők be:

Építési övezet jele	Gip SZ/50/1,0	Gip SZ/50/1,0
	14,0/1500/25	14,0/2000/25
Beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 50	max. 50
Szintterület-sűrűség	max. 1,0	max. 1,0
Építménymagasság (m)	max. 14,0	max. 14,0
Telekterület (m <sup>2</sup> )	min. 1500	min. 2000
Telekszélesség(m)	----	----
Zöldfelület (%)	min. 25	min. 25

8. [5]

### Üdülőterületek építési övezetei

#### 10. §.

1. Az üdülőterület sajátos építési használata szerint lehet:

a, hétvégiházás üdülőterület (**Üh**)

b, üdülőházás üdülőterület (**Üü**)

2. A hétvégiházás üdülőterület (**Üh**) alacsony építménymagasságú és legfeljebb egy üdülőegységes üdülőépületek elhelyezésére szolgál. A területen kivételes jelleggel a terület rendeltetésével összhangban álló, azt kiszolgáló, valamint sportépítmény elhelyezhető.

3. Az üdülőházás üdülőterületen (**Üü**) olyan üdülőépületek, üdültáborok és kempingek helyezhetők el, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodására alkalmasak. Az üdülőházás üdülőterületen elhelyezhető a tulajdonos, használó számára szolgáló legfeljebb két lakóegységes épület is.

4. A hétvégiházás (**Üh**) üdülőterületen egy üdülőegységes üdülőépületek helyezhetőek el.

5. Az hétvégiházás (**Üh**) és üdülőházás (**Üü**) üdülőterület építési telkeinek beépítési jellemzői:

Építési övezet jele	Üh SZ/20/0,2	Üh SZ/10/0,2	Üh SZ/20/0,2
	4,5/500-17/60	4,5/360/60	4,5/9000/60
Beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 20	max. 10	max. 20
Szintterület-sűrűség	max. 0,2	max. 0,2	max. 0,2

Építménymagasság (m)	max. 4,5	max. 4,5	max. 4,5
Telekterület (m <sup>2</sup> )	min. 500	min. 360	min. 9000
Telekszélesség(m)	min. 17	---	---
Zöldfelület (%)	min. 60	min. 60	min. 60

	Üh SZ/30/0,6	Üü SZ/10/0,2
Építési övezet jele	4,5/1000/60	7,5/1000/60
Beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 30	max. 10
Szintterület-sűrűség	max. 0,6	max. 0,2
Építménymagasság (m)	max. 4,5	max. 7,5
Telekterület (m <sup>2</sup> )	min. 1000	min. 1000
Telekszélesség(m)	---	---
Zöldfelület (%)	min. 60	min. 60

6. Hétvégiházás üdülőterületbe sorolandó a „Szavai-csatorna” környezetében lévő terület (065/34 35 helyrajzszámú területek). A területre az építészeti engedélyezés keretében megtervezett egységes arculatterv készítendő.

7. Az üdülőterületek építési övezeteiben állattartó épület, valamint melléképület nem létesíthető.

### Különleges területek építési övezetei

#### 11. §.

1. [6] A különleges terület (K) sajátos használata szerint lehet:

a, temető, illetve kegyeleti rendeltetésű terület

b, mesterséges tavak és környezetük szabályozási tervlap szerint,

c, tervezett hulladékudvar területe

d, Erdei iskola terület (Kei)

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) építményeinek elhelyezésére szolgál.

4. A szabályozási tervlapokon jelölt temető védtáv kegyeleti szempontokat jelent, mellyen belül nem engedélyezhető a kegyeleti érdekeket sértő épület, építmény.
5. Az anyaglelőhely szabadidő park jellegű átalakításával a 0109/10 hrsz-on építmények elhelyezése az alábbiak szerint történhet:

Építési övezet jele	<b>K</b> SZ/1,5/0,2 3,5/3 ha/60
Beépítési mód	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 1,5
Szintterület-sűrűség	max. 0,2
Építménymagasság (m)	max. 3,5
Telekterület (m <sup>2</sup> )	min. 3 ha
Telekszélesség(m)	---
Zöldfelület (%)	min. 60

6. A 0109/16 hrsz-on a tóalakítás és zöldfelület kialakítása a szabályozási tervlap szerinti formában lehetséges, a területen építmények elhelyezése nem engedélyezett.

(7)<sup>[7]</sup> Az erdei iskola (Kei) építési övezetében kiszolgáló építmények, állattartó és állatsimogató építmények, szálláshelyszolgáltató, szabadidő eltöltéséhez kapcsolódó létesítmények helyezhetőek el, az alábbiak szerint:

Építési övezet jele	<b>Kei</b> SZ/10/0,2 7,5/10000/70
Beépítési mód	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 10
Szintterület-sűrűség	max. 0,2
Építménymagasság (m)	max. 7,5
Telekterület (m <sup>2</sup> )	min. 10000
Telekszélesség(m)	---
Zöldfelület (%)	min. 70

### 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. Kialakult állapotnak tekintendő a „K” jelű tömb vagy ahol a korábbi telkesítések miatt, nem tudnak teljesülni az övezeti előírások. Ilyen esetben az építési telkek alakítása az ott korábban kialakult telekméreteknak megfelelően – az építési telek beépítési módjára, beépítettségére és az építmények közötti legkisebb távolságokra vonatkozó előírások figyelembe vételével – az övezetre vonatkozó előírásoktól eltérően is történhet, de a telek mérete nem lehet kisebb, mint a telektömbben kialakult és beépített telkek területének átlagos területe.
3. Háromnál több telket tartalmazó tömbben az átlagos telekterület számításnál a legkisebb és legnagyobb telekterületet figyelmen kívül kell hagyni a számítás során.
4. A közigazgatási területen nyeles telkek kialakítása nem engedélyezhető.
5. Az építési övezetekben a már *kialakult* területeken az (1) bekezdésben hivatkozott előírásoktól az alábbiak szerint is el lehet térni:

A/ Ha a telek jelenlegi beépítettsége meghaladja az övezetre előírtat, akkor a meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem az építménymagasság nem növelhető. Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni, és az (1) bekezdés előírásait kell alkalmazni.

B/ Ha a telek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az övezetre előírtat, akkor a meglévő épület felújítható, de átépítés esetén az új épület magassága nem haladhatja meg a szomszédos épületek építménymagasságának átlagát.

C/ Ha a telek jelenlegi beépítési módja nem felel meg az övezetre előírtak, vagy az előírás szerinti beépítési mód a szomszédos telken kialakult állapot miatt átépítésnél, vagy új épület elhelyezésénél nem érvényesíthető, akkor az építési hatóság meghatározhatja az övezeti előírástól eltérő beépítési módot, a telekre vonatkozó egyéb építési előírások betartása mellett.

6. Az egyes telkeken az épületek elhelyezésekor a szabályozási tervben jelölt építési hely határát kell figyelembe venni, ezek hiányában az OTÉK vonatkozó előírásait kell alkalmazni. Kialakult tömbben az előkert esetén az utcában kialakult jellemző állapotot kell irányadónak tekinteni.
7. Az oldalkert meghatározásánál a 253/1997 Korm. rendelet által meghatározott elhelyezési távolságok biztosítandók. Kivételt képeznek ez alól azon meglévő (K) lakótelkek, amelyek oldalhatáron álló beépítéssel rendelkeznek. Itt a megengedett legkisebb telekszélesség 14,0 m, az oldalkert ez esetben legalább 4,0 m, és a telkeken „D-E” tűzveszélyességi osztályba tartozó I-III- tűzállósági fokozatú (nem éghető anyagú külső térelhatároló szerkezetű, falazatú, burkolatú, héjazatú) építmények helyezhetők el. „A”, „B” és „C” tűzveszélyességi osztályba tartozó építmények elhelyezése esetén az építmények közötti tűztávolságot a tűzvédelmi szakhatóság eseti előírása alapján kell meghatározni.
8. Terepszint alatti építmény a telek – építési előírásokban meghatározott – beépíthető területének 100%-a, és a telek nem beépíthető (szabad) területének 50%-a alatt létesíthető.
9. Az építési övezetek területén a gépjárművek elhelyezésére az OTÉK vonatkozó előírásainak a település sajátosságaiából adódóan 50%-kal csökkentett értékét kell alkalmazni. A gépjárművek elhelyezését 250 m-en belül kell kielégíteni.
10. A területfelhasználási egységen belül önállóan szabályozott zöldfelületeken: védőzöld, közterületi zöld, épület nem létesíthető, egyebekben a zöldterületekre vonatkozó 14.§. előírásait kell alkalmazni.
11. Az építési övezetekben a 2 sz. melléklet szerinti növények telepítésére vonatkozó általános előírások betartása szükséges.

#### 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**).
2. Az általános közlekedési és közműterületek övezete a közlekedés, közmű és hírközlés céljára kijelölt terület. Az övezetben az OTÉK előírásai alkalmazandók.

## Zöldterületek övezetei

## 14. §.

1. Zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület, amely nagyságától, elhelyezkedésétől és kiépítettségétől függően lehet közpark (KP), illetve közlekedési területekhez kapcsolódó szélesebb köztér. A zöldterületeknek közterületről közvetlenül megközelíthetőnek kell lenni.
2. A közpark területen a pihenést és a testedzést szolgáló építmények helyezhetők el (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter), továbbá a terület fenntartásához szükséges épületek.
3. A közpark területének legalább 75%-át növényzettel fedetten kell kialakítani, illetve fenntartani, kerekesszékekkel és gyermekkocsival is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.
4. A szabályozási tervlapon jelölt beépíthető közpark beépítési jellemzői:

Építési övezet jele	<b>Kp</b> SZ/2/0,2 4,5/10000/75
Beépítési mód	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 2
Szintterület-sűrűség	max. 0,2
Építménymagasság (m)	max. 4,5
Telekterület (m <sup>2</sup> )	min. 10000
Telekszélesség(m)	---
Zöldfelület (%)	min. 75

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. Korlátolt közhasználatú zöldterületnek tekintendő a településen a temető (bezárása esetén kegyeleti park) és új temető területe.
7. A zöldterületeken a növényzet telepítése a rendelet 2 sz. melléklete szerint történhet.

### **Erdőterületek övezetei**

#### **15. §.**

1. Erdőterület a földhivatali nyilvántartás szerint erdő művelési ágban nyilvántartott terület.
2. Az erdőterület az építmények elhelyezése szempontjából:
  - a, véderdő (**Ev**),
  - b, gazdasági (**Eg**),
  - c, egészségügyi, turisztikai erdő (**Ee**),
3. A szabályozási terven védelmi rendeltetéssel szabályozott véderdő (**Ev**) területén épület nem létesíthető. Kivételes esetben építmények akkor létesíthetők, ha az az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem zavarja és annak fenntartása, karbantartása miatt indokolt. Védett erdőterületen bármilyen tevékenység csak az illetékes erdészeti hatóság és a Fertő – Hanság Nemzeti Park Igazgatóság engedélyével végezhető.
4. [8]
5. Egészségügyi, turisztikai erdő (**Ee**) területén az OTÉK vonatkozó előírásait kell alkalmazni.

### **Mezőgazdasági övezetek**

#### **16. §.**

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 mezőgazdasági terület (**Má**)
  - b/ legelő terület (**Ml**)
  - c/ mezőgazdasági nádas terület (**Mn**)
  - d, mezőgazdasági farm terület /növénytermesztés és állattartás építményei/ (**Mf**)
  - e, mezőgazdasági farm terület /növénytermesztés építményei/ (**Mfn**).
2. A mezőgazdasági területek tagozódásánál gondoskodni kell a területek úttal történő megközelíthetőségének biztosításáról. Zárványterületek nem alakíthatóak ki, a meglévők feltárásáról gondoskodni kell.
3. Mezőgazdasági területek esetében a rendelet 2 sz. mellékletében megfogalmazott telepítési távolságok tartandóak.

4. Mezőgazdasági területen a növénytermesztés és az állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, -tárolás és -szolgáltatás építményei a vonatkozó előírások alapján helyezhetők el.
5. Mezőgazdasági birtoktest az OTÉK vonatkozó előírásai alapján létesíthető, kivétel az állattartásra vonatkozó építmények esetében, mely a település lakott területeitől 500 m-en belül, az erre kijelölt üzemi, farm területek kivételével, nem létesíthető.
6. Az egyéb korlátozások figyelembe vételével mezőgazdasági területek esetében az állattartó építmények elhelyezése a rendelet 1 sz. mellékletében meghatározottak szerint történhet.
7. A nádas területek (**Mn**) az alábbiak szerint beépíthetőek

Építési övezet jele	<b>Mn</b> SZ/1/0,2 7,5/10000/60
Beépítési mód	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 1
Szintterület-sűrűség	max. 0,2
Építménymagasság (m)	max. 7,5
Telekterület (m <sup>2</sup> )	min. 10000
Telekszélesség(m)	---
Zöldfelület (%)	min. 60

8. A mezőgazdasági jellegű üzemi gazdasági, farm terület (**Mf**) a növénytermesztéssel kapcsolatos mezőgazdasági termelés építményeinek elhelyezésére szolgál és a szabályozási tervlapon szereplő maximális állatszámra vonatkozóan az állattartási épületek elhelyezésére.

A szabályozási tervlapon jelölt /**Mfn**/ jelű területeken csak a növénytermesztéssel kapcsolatos mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el.

Mindkét területen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakás elhelyezhető, amely legfeljebb két lakóegységes lehet.

9. A mezőgazdasági farm területek beépíthetősége:

Építési övezet jele	<b>Mf</b> SZ/30/1,0 6,0/2000/40	<b>Mf</b> SZ/10/1,0 6,0/5000/40	<b>Mfn</b> SZ/30/1,0 6,0/5000/40
Beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 30	max. 10	max. 30
Szintterület-sűrűség	max. 1,0	max. 1,0	max. 1,0
Építménymagasság (m)	max. 6,0	max. 6,0	max. 6,0
Telekterület (m <sup>2</sup> )	min. 2000	min. 5000	min. 5000

Telekszélesség(m)	---	---	---
Zöldfelület (%)	min. 40	min. 40	min. 40

## Egyéb területek

### 17. §.

1. Az egyéb területek a vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő területek (V) a vízfolyások, tavak, tározók vízmedre, vízbeszerzési területek és védő területeik, illetve vízmű területek.
2. Vízgazdálkodási területen, elsősorban az erre kijelölt szabadstrand, csónakkikötő, kemping területeken, a vízkárelhárítási, vízgazdálkodási létesítmények, továbbá a vízi sport, strandolás, horgászat közösségi építményei alakíthatók ki a vízügyi jogszabályok figyelembevételével.

## V. EGYÉB ELŐÍRÁSOK

### Közlekedési létesítmények

### 18. §.

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.
3. A közúthálózat elemei számára az alábbi szélességű területeket kell biztosítani.

a, *Összekötő utak, országos mellékutak*

1401. sz út Szigetközi elkerülő út min. 30 m

1401. sz út Szigetközi út min. 22 m

b, *Gyűjtőutak, jelentősebb helyi utak*

Megegyeznek az összekötő utakkal

e, *Lakóutak*

Meglévő lakóutak	min. 10 m
tervezett lakóutak	124 20 m

4. A szabályozási szélességgel meghatározott területsávok mentén létesítményt elhelyezni csak az út szabályozási szélességének megtartásával szabad.
5. [9]
6. [10]
7. Az építési övezetek területén a gépjárművek elhelyezésére az OTÉK előírásainak, a település sajátosságaiból adódóan 50%-al csökkentett értékét kell alkalmazni.
8. 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. Fasortelepítéseknél kerülni kell a gyorsan öregedő, szemetelő vagy allergiakeltő pollenű, termésű fajok (pl. nyárok) alkalmazását, ültetését. A fajok kiválasztásánál előnyben kell részesíteni a levegőszennyezést tűrő fajokat.

### Közműlétesítmények

#### 19. §.

#### Általános előírások

1. A közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket közterületen, vagy közműüzemeltető 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 beépítésre 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 az egészséges ivóvízellátás és a villamosenergiaellátás, valamint a szennyvízelvezetés megvalósulása után, annak biztosításával kerül kialakításra.
5. 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.
6. Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenítésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.



## Vízellátás

7. A vízvezetékek a védőtávolság igénye a vonatkozó szabványban rögzített előírás szerint biztosítandó.
8. A beépítésre nem szánt bel- és a külterületen lakás céljául 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.
9. A tervezési területen megvalósuló építmények oltóvíz ellátását biztosítani kell. Ennek érdekében a közműves ivóvíz hálózatot kell kialakítani, illetve oltóvíz tároló medencét kell létesíteni, amennyiben szükséges.
10. A vízvezeték – hálózat körvezetékes módon kerüljön kiépítésre.

## Vízelvezetés

11. A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, a szennyvízcsatornázás kiépítésének alapfeltételei:
12. a) a talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében 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 bevezetések nem engedélyezhetők.
- c) A településen a csatornázásra kerülő utcákban, a csatorna kiépítését követően az érintett telkeket a közcsontrára kell kötni.
- d) 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.
13. Vállalkozási, gazdasági, ipari területről (lakótelkeken engedélyezett vállalkozások esetén is!) a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsontrára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet, telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel – a megengedett szennyezettség mértékéig – elő kell tisztítani.
14. 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.
15. Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, horhos stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján, az érintett egyéb hatóságokkal egyeztetve szabad.
16. A település hosszú távú arculatformálását meghatározó csapadékvíz- és belvízrendezési terv készítése ajánlott, melynek fontosabb elemei rögzítésre kerülnek a szabályozási tervben, illetve pontosításukkal azokat át kell vezetni a hatályos rendezési tervekbe továbbiakban is.
17. A csapadékvíz elvezetését a burkolt utakkal feltárt területen, új valamennyi beépítésre javasolt területen nyílt vagy zárt csapadékcsontrával szabad engedélyezni. A meglévő beépített, illetve a beépítésre szánt területen a nyílt árokrendszerű felszíni vízelvezetés korszerűsítésére törekedni kell, javasolt az utak korszerűsítése alkalmával zárt csapadékvízelvezetési rendszer kiépítése. Hosszabb távon nyílt árkos csapadékvíz-elvezetési rendszer csak szilárd burkolat nélküli, illetve beépítésre nem szánt területen javasolt fenntartani.
18. A csapadékvíz élőfolyásba történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező. A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekterületű) beruházás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
19. 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.

## Villamos energia ellátás

20. A nagyfeszültségű, illetve a közepfeszültségű 20 kV-os oszlopokra fektetve épített villamoshálózatok biztonsági övezetét szabadon kell hagyni.
21. Esztétikai és területgazdálkodási szempontból a burkolt utakkal rendelkező területeken, új beépítésre szánt területen, illetve utak szilárd burkolatának kiépítésekor új nagy-, közép-, kiefeszültségű, valamint közvilágítási-, villamosenergia-ellátási hálózatot építeni, meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni elsődlegesen földkábeles fektetéssel kell megvalósítani.
22. 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 szabadvezetéket közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
23. Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.

## Földgázellátás

24. 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 közepnyomáson megoldott, új utcák szabályozási szélességét ennek megfelelően kell alakítani.
25. 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.
26. A gázellátás során szükségessé váló szerelt kémény a hátsókert homlokzat kivételével, csak elburkoltan, téglá-, kő karakterű burkolattal építhető.

## Távközlés

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

## 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 környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységekre, beruházásokra a vonatkozó jogszabályok alapján környezeti hatásvizsgálatot kell készíteni.
  3. A területről a befogadóba vezetett csapadékvíz minősége nem lehet rosszabb a vonatkozó jogszabály III. általános területi kategória határértékeinél, illetve a csapadékvíz bevezetése miatt kialakult környezetterhelés a talajban és a felszín alatti vizekben nem haladhatja meg a vonatkozó rendelet „B” fokozottan érzékeny területek szennyezettségi határértékeit.
  4. Közműpótló berendezés csatornázott területen nem tervezhető. A közcatornába vezetendő szennyvizek szennyezőanyag koncentrációja nem lépheti túl a hatályos rendeletekben előírt küszöbértékeket. Az ipari-gazdasági szervezeteknek a környezetvédelmi felügyelőség által jóváhagyott önellenőrzést kell végezniük.
  5. A környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységekre előzetes, esetenként részletes hatásvizsgálatot kell készíteni.

### 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.
8. Mezőgazdasági területen talajtani szakvélemény alapján csak a vonatkozó rendelet szerint kezelt szennyvíziszap és tisztított szennyvíz helyezhető el. Az elhelyezési engedélyt 5 évenként meg kell újítani. Termőföldet beruházás céljára csak az indokolt szükségletnek megfelelő legkisebb mértékben szabad igénybe venni. A humuszos termőréteg megőrzéséről gondoskodni kell.
9. [11]

### Vizek védelme

10. A keletkező szennyvizet csatornahálózatba kell vezetni a vonatkozó rendeletben előírt határértékek betartásával. Ahol erre nincs lehetőség, csak szivárgásmentesen kialakított szennyvíztároló vagy a hatályos rendelet „B” szennyezettségi határértékeinek megfelelő kis szennyvíztisztító berendezés engedélyezhető.
11. Az élővizeket terhelő szennyező üzemi vízkibocsátásoknál – a technológiai fegyelem és a határértékek betartása érdekében – szükség esetén a vizeket kezelni, tisztítani kell. A felszíni vízbe csapadékvíz/tisztított szennyvíz csak akkor vezethető, ha a vonatkozó rendeletek előírásai lehetővé teszik és annak határértékei be vannak tartva.
12. A bekötések engedély kötelesek.
13. Vízfolyásba csak a környezetvédelmi hatóság által határozatban megadott határértéket nem meghaladó vizek vezethetők. Ez vonatkozik a hóvel szennyezett bevezetésekre is. A meglévő és távlati vízbázisok védelmét biztosítani kell. A terület a vonatkozó rendelet alapján „B” érzékeny terület. Az intézkedési szennyezettségi határérték  $C_i = C_1$ .
14. A szennyvízcsatorna hálózat kiépülte után a háztartási és ipari szennyvizeket a csatornahálózatba kell kötni. Szennyvíz szikkasztása nem, gyűjtése külterületen indokolt esetben engedélyezett. A befogadóba kötött szennyvíz minőségének meg kell felelni a vonatkozó rendelet előírásainak.
15. A szennyezésnek kitett területeken (nagyobb állattartó létesítmények) monitoring kutak létesítése javasolt a talajvíz minőségének ellenőrzése céljából évi kétszeri mintavétellel.
16. A trágyát és csurgalékot szivárgásmentesen kialakított gyűjtőhelyen kell gyűjteni, a kiszórt trágyát mielőbb be kell forgatni.
17. A talajvíz minőségének megóvása a bányatavak hasznosítása során kiemelkedően fontos szempont. A hasznosítás vízjogi engedély köteles.
18. Az élővizek fenntartási munkáinak elvégzéséhez a szükséges szélességű parti sávot szabadon kell hagyni.
19. Az utak szilárd burkolattal történő ellátásával egy időben a csapadékvíz-elvezetést is meg kell oldani.

## Levegőtisztaság védelme

20. Ipari létesítményeknél a légszennyező forrásokra a határértékeket az alapbejelentés után a Környezetvédelmi Felügyelőség határozatban adja meg.
21. Légszennyező tevékenység esetén be kell tartani a vonatkozó rendelet előírásait a levegő védelmével kapcsolatos jogszabályok szerint, illetve nem lépheti túl rendeletekben előírt határértékeket.
22. Hulladékot nyílt téren, illetve háztartási tüzelőberendezésben égetni tilos.
23. Közút, töltés, árok és más vonalas létesítmény tengelyétől 100 m-en belül bármely növényzet égetése tilos. Egyéb esetekben az égetés csak engedéllyel végezhető.
24. [12]

## Zaj- és rezgésvédelem

25. Az ipari és szolgáltató tevékenységet gyakorló létesítmények részére a betartandó határértéket az I. fokú környezetvédelmi hatóság a létesítés során írja elő.
26. Lakó-, valamint az oktatási, egészségügyi intézmények zajvédelmi szempontból védett területnek minősülnek.

## Hulladékgazdálkodás

27. A település területén törekedni kell a keletkezett hulladékok csökkentésére, minél nagyobb arányú hasznosítására.
28. Meg kell oldani a szelektív hulladékgyűjtést és a kommunális hulladék szervesanyag tartalmának csökkentését. A települések szilárd hulladék kezelésére szolgáló egyes létesítmények kialakításának és üzemeltetésének részletes műszaki szabályozását a vonatkozó rendeletek szerint kell megvalósítani. A területi hulladékgazdálkodási terv kihirdetése után el kell készíteni a helyi hulladékgazdálkodási tervet.
29. A kommunális hulladékok gyűjtését, szállítását, ártalmatlanítását a mindenkor érvényben lévő önkormányzati köztisztasági rendeletben előírtak szerint kell tervezni és végrehajtani, összhangban a hulladékgazdálkodási törvényekkel. A település szilárd és folyékony hulladéokra vonatkozó helyi közszolgáltató kiválasztásáról és a közszolgáltatási szerződésről a vonatkozó rendelet előírásait kell figyelembe venni.
30. A veszélyes hulladékokat az ipari és szolgáltató cégeknek, a lakossági veszélyes hulladék begyűjtőknek a hatályos jogszabályok előírásai szerint kell gyűjteniük, ártalmatlanítaniuk, dokumentálniuk.
31. A szippantott szennyvizek ürítése az erre kijelölt szennyvíztisztító telepen kialakított ürítőhelyen lehetséges.
32. Dögtemető, dögkút, szennyvíziszap tároló nem létesíthető.

## 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, gypc, gaz, erdészeti és mezőgazdasági hulladék égetése tilos.
2. Védett természeti területen az OTÉK szerinti építmények csak akkor és úgy létesíthetők, hogy a természeti értékek fenntartása biztosítható legyen.
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.

## Települési értékvédelem

### 22. §.[15]

## Tilalmak és korlátozások

### 23. §.

1. Építési korlátozás alá esnek az alábbi területek védőtávolság miatt:
  - az országos közutak külterületi szakaszain a tengelyvonalától számított 50-50 m távolságon belül, ahol építményt elhelyezni a közlekedési hatóság engedélyével lehet (az alábbi helyrajzszámokon: 030/184 21; 034/134 23; 046/3,5,7; 050/24 25; 053/144 29; 053/38,39,41,4 43; 058/14 17; 060; 089/2,5,10,12,19,4 40; 0103/3; 0109/7,8,184 41, 91;),
  - közművezetékek és közműlétesítmények védőtávolságán belül a 19. § szerint,
  - egyéb környezetszennyező létesítmények védőtávolságán belül a 20. § szerint,
  - lakó-és, üdülőterület 500 m-es környezetében nagylétszámú állattartó építmény tekintetében.
  - Árvízvédelmi területen, a töltéslábtól számított 110 m-en belül, pince, stb., azaz térszín alatti építmény, építményrész, a szükséges alapozási munkálatokon kívül nem létesíthető (az alábbi helyrajzszámokon: 419/3; 019/2,5,4 15; 023/7,19,22; 025/24 8; 027/24 13;).
2. Építési korlátozás alá – egyéb szempontok miatt – eső területek:
  - a szabályozási tervben Ev-vel jelölt területek a 14. § szerint.
  - A 030/23-33 hrsz-ú területek építési engedélyezési eljárása csak talajmechanikai szakvélemény alapján, annak csatolása esetén teszi lehetővé építmény elhelyezhetőségét.

3. Építési tilalmi zónának tekintendő az un. „Hullámtéri – dűlő” területe, miután nem mentett oldali terület. Ez az alábbiakban felsorolt helyrajziszámú területeket jelenti: 05/134 24, 274 32; 010/24 9, 124 15; 013/1.
4. Önkormányzati elővásárlási joggal terhelt területek a szabályozási tervlapon jelölt 0109/2,4 hrsz-ok, területek védőtávolságok szabadon hagyásának biztosítására, illetve későbbi önkormányzati lakóterület kialakítás lehetőségének megteremtésére.

## VI. 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 veszti a 6/2002. (V.22.), és a 13/2001. (VIII.24.) rendelet.

.....

polgármester

Tatai Ernő Zoltánné

.....

jegyző

Hajdú - Kihut Kornélia

Kihirdetve: 2005. május 03.

Györladamér Polgármesteri Hivatal Hírdetőtábláján

.....

jegyző

Hajdú - Kihut Kornélia

**Mellékletek**

1 sz. melléklet<sup>[13]</sup>

## 2 sz. melléklet

**Növények telepítésére vonatkozó általános előírások:**

A legkisebb ültetési (telepítési) távolság az ingatlan határától:

- a. belterületen és külterületnek a kiskerten belül eső részén
  - b. szőlő, valamint 3 m-nél magasabbra nem növény gyümölcs- és egyéb bokor (élősövény) esetében 0,5 m,
  - c. 3 m-nél magasabbra nem növény gyümölcs és egyéb fa esetében 1,00 m,
  - d. 3 m-nél magasabbra növény gyümölcs- és egyéb fa, valamint gyümölcs és egyéb bokor (élősövény) esetében 2,00 m.
  - e. 3-6 m növény gyümölcs- és egyéb fa esetében 5,00 m,
  - f. 6 m-nél magasabbra növény gyümölcs. És egyéb fa esetében 8,00 m
  - g. gazdasági célú fatelepítés nem engedélyezett.
- 
- b. külterületnek a mezőgazdasági kerten kívül eső részén
    - o gyümölcsfaiskola nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte, ribiszke- és málnabokor esetében 0,80 m,
    - o minden egyéb gyümölcsbokor (mogyoró stb.) esetében 2,0 m,
    - o birs, naspolya, birsalanyra oltott körtefa esetében 2,50 m,
    - o törpealanyra oltott almafa, továbbá meggy-, szilva- és mandulafa esetében 3,50 m,
    - o vadalanyra oltott alma- és körtefa-, továbbá kajszifa esetében 4,00 m,
    - o cseresznyeafa esetében 5,00 m,
    - o dió- és gesztenyeafa, továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében 8,00 m.
  - c. külterületnek a mezőgazdasági kerten kívül eső részén, amennyiben a szomszédos földterület szőlő, gyümölcsös vagy kert, szőlőt és gyümölcsfát a b) pontban foglalt ültetési távolságok megtartásával lehet ültetni:
    - o 1 m-nél magasabbra nem növény bokor (élősövény) esetében 0,80 m,
    - o 2 m-nél magasabbra nem növény bokor (élősövény) esetében 1,20 m,
    - o 2 m-nél magasabbra növény bokor (élősövény) esetében 2,00 m,
    - o fa esetében 8,00 m.

Közút területén – szőlő, gyümölcsöstől és kerttől – minden gyümölcs- és egyéb fát, valamint bokrot, legalább 1,5 méter, 3 m-nél magasabbra növény gyümölcsfát legalább 5,0 m távolságra szabad ültetni (telepíteni).

[1]

Módosította a 8/2017. (IV.18.) önkormányzati rendelet 1.§-a. Hatályos: 2017. május 3-tól.

[2]

Hatályon kívül helyezte a 16/2014. (VIII.15.) önkormányzati rendelet 2.§-a. Hatályos: 2014. augusztus 30-tól.

[3]

Hatályon kívül helyezte a 7/2016. (VIII.9.) önkormányzati rendelet 1.§ (1) bekezdése. Hatályos: 2016. augusztus 10-től.

[4]

Módosította a 16/2014. (VIII.15.) önkormányzati rendelet 3.§-a. Hatályos: 2014. augusztus 30-tól.

[5]

Hatályon kívül helyezte a 7/2016. (VIII.9.) önkormányzati rendelet 1.§ (2) bekezdése. Hatályos: 2016. augusztus 10-től.

[6]

Módosította az 5/2011. (IV.19.) rendelet 2.§-a. Hatályos: 2011. május 19-től.

[7]

Beiktatta az 5/2011. (IV.19.) rendelet 3.§-a. Hatályos: 2011. május 19-től.

[8]

Hatályon kívül helyezte a 7/2016. (VIII.9.) önkormányzati rendelet 1.§ (3) bekezdése. Hatályos: 2016. augusztus 10-től.

[9]

Hatályon kívül helyezte a 7/2016. (VIII.9.) önkormányzati rendelet 1.§ (4) bekezdése. Hatályos: 2016. augusztus 10-től.

[10]

Hatályon kívül helyezte a 7/2016. (VIII.9.) önkormányzati rendelet 1.§ (4) bekezdése. Hatályos: 2016. augusztus 10-től.

[11]

Hatályon kívül helyezte a 7/2016. (VIII.9.) önkormányzati rendelet 1.§ (5) bekezdése. Hatályos: 2016. augusztus 10-től.

[12]

Hatályon kívül helyezte a 7/2016. (VIII.9.) önkormányzati rendelet 1.§ (6) bekezdése. Hatályos: 2016. augusztus 10-től.

[13]

Hatályon kívül helyezte a 7/2016. (VIII.9.) önkormányzati rendelet 1.§ (7) bekezdése. Hatályos: 2016. augusztus 10-től.



[14]

Hatályon kívül helyezte a 12/2012. (XII.06.) rendelet 1.§-a. Hatályos: 2012. december 7-től.

---

[15] Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.15.) önkormányzati rendelet 35.§-a. Hatályos: 2018. március 1-jétől.