

# Györladamér Község Önkormányzata Képviselő-testületének

## 3/2024. (V.29.) önkormányzati rendelete

### a Helyi Építési Szabályzatról

Györladamér Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, annak 11. mellékletében meghatározott, véleményezésre jogosult szervek véleményének kikérésével, és a partnerségi egyeztetés lefolytatását követően a következőket rendeli el:

#### I. Fejezet

#### *Általános előírások*

#### **1. A rendelet hatálya és alkalmazása**

##### **1. §**

(1) Jelen rendelet hatálya Györladamér település közigazgatási területére terjed ki.

(2) Területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény rendeltetését megváltoztatni e rendelet, valamint a külön jogszabályok rendelkezéseinek együttes alkalmazásával szabad.

(3) A rendelet mellékletei:

a) 1. melléklet: Szabályozási tervlapok

aa) Szabályozási tervlap (belterület)  $m = 1 : 2500$ ,

ab) Szabályozási tervlap (külsőterület)  $m = 1 : 10000$

(az a) és b) pontban meghatározott szabályozási tervlapok a továbbiakban együtt: szabályozási terv)

b) 2. melléklet: Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési paraméterei.

c) 3. melléklet: Az egyes építési övezetekben, övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetések.

d) 4. melléklet: A biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek

e) 5. melléklet: Az alkalmazott sajátos jogintézmények

## 2. A szabályozás elemei

### 2. §

(1) A szabályozási terv kötelező, javasolt, más jogszabály által elrendelt és tájékoztató szabályozási elemeket tartalmaz.

(2) A szabályozási terv kötelező szabályozási elemei:

- a) Szabályozási alapelemek:
  - aa) szabályozási vonal,
  - ab) szabályozási szélesség, méretvonal,
  - ac) építési övezet és övezet határa,
  - ad) építési övezet, övezet,
  - ae) kötelező megszüntető jel.
  
- b) Szabályozási elemek:
  - ba) építési hely,
  - bb) építési vonal,
  - bc) jelentős önálló felszíni parkoló és férőhelyszáma,
  - bd) közlekedési terület céljára fenntartott terület,
  - be) telken belüli kötelező fásítás,
  - bf) kötelező közterületi fásítás,
  - bg) közterület zöldfelületként fenntartandó része.
  
- c) Egyes sajátos jogintézmények:
  - ca) elővásárlási joggal érintett terület,
  - cb) telekalakítással, telekcsoport újraosztással érintett terület,
  - cc) településrendezési szerződés megkötésére kötelezett terület.

(3) A szabályozási terv javasolt szabályozási elemei:

- a) javasolt megszüntetőjel,
- b) javasolt telekhatár,
- c) szabályozási tartalékterület,
- d) tervezett gyalogút,
- e) tervezett kerékpárút.

(4) A szabályozási terv más jogszabály által elrendelt szabályozási elemei:

- a) Országos művi értékvédelem:
  - régészeti lelőhely.
  
- b) Helyi művi értékvédelem:
  - ba) helyi védett egyedi érték,
  - bc) helyi védelemre javasolt egyedi érték.
  
- c) Táj és természetvédelem:
  - ca) Natura 2000 terület,
  - cb) ökológiai hálózat magterülete,
  - cc) ökológiai hálózat ökológiai folyosója,
  - cd) ökológiai hálózat pufferterülete.
  - ce) országos jelentőségű védett természeti terület – Szigetközi tájvédelmi körzet,
  - cf) országos jelentőségű védett természeti terület – Natúrpark.

(5) A szabályozási terv tájékoztató szabályozási elemei:

- a) Alaptérképi jelek,
- b) Tájékoztató elemek,
- c) Zöldinfrastruktúra hálózat elemei.

### 3. §

(1) A település közigazgatási területe építési szempontból

- a) beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt),
- b) beépítésre nem szánt területként került besorolásra.

(2) Az adott terület területhasználat szerinti besorolását az övezeti jel első betűsora tartalmazza az alábbiak szerint:

a) beépítésre szánt terület:

- aa) kertvárosias lakóterület (Lke),
- ab) falusias lakóterület (Lf),
- ac) településközponti vegyes terület (Vt),
- ad) intézményi vegyes terület (Vi)
- ae) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
- af) általános gazdasági terület (Gá),
- ag) üdülőlázas üdülőterület (Üü),
- ah) hétvégi házas üdülőterület (Üh),
- ai) mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü),
- aj) erdei iskola területe (K-Ei).

b) beépítésre nem szánt terület:

- ba) közúti közlekedési terület (KÖu),
- bb) közpark zöldterület (Zkp),
- bc) védelmi célú erdőterület (Ev),
- bd) egyéb erdőterület (Ee),
- be) általános mezőgazdasági terület (Má),
- bf) tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt),
- bg) vízgazdálkodási terület (V),
- bh) természetközeli terület (Tk),
- bi) nagy kiterjedésű sportolási célú terület (Kb-Sp),
- bj) temető területe (Kb-T),
- bk) árvízvédelmi töltés területe (Kb-Tá).

(3) Az övezeti jel az általános használatot és a sajátos használatot meghatározó jeleket tartalmazza az alábbi példa szerint:

- a) övezeti jel: (Lke-1)
- b) általános használat jele: (Lke)
- c) sajátos használat jele: (1)

(4) Kétszintű területhasználat esetén az elsődleges és másodlagos általános területhasználat jele kerül feltüntetésre kötőjellel elválasztva (pl.: V-Ee). Jelentése: elsődleges vízgazdálkodási területhasználat mellett egyéb erdőterület szerinti területhasználat.

### 3. Az épített környezet alakítására vonatkozó általános előírások

#### 4. §

(1) Építési telek, telek eredeti terepszintje:

- a) az építési helyen kívül legfeljebb 1,0 m-rel változtatható meg,
- b) oldalkertben az oldalhatártól mért 1,5 m-en belül legfeljebb 40 cm-rel térhet el a közvetlenül szomszédos telek geodéziai felméréssel rögzített, eredeti terepszintjétől.

(2) A felszíni vizek a közvetlenül szomszédos telekre nem vezethetők át.

(3) Egy telek több övezetbe is eshet, nem szükséges az övezeti határ mellett telket alakítani, az övezeti paramétereket mindig az adott övezetbe eső telekrészre kell betartani.

(4) Amennyiben meglévő épületen szabályozási vonal halad át, akkor az épület felújítható, és építési helyen belül, az építési paraméterek figyelembevételével bővíthető.

(5) A szabályozási terven jelölt telken belüli védőfásítás telepítését az épület használatba vételéig el kell végezni. Az építési övezeteken, övezeteken belül szabályozott telken belüli védőfásítás területén épület nem építhető. Az építési telkeken a kötelező telken belüli védőfásítás a telkek gyalogosan és gépjárművel történő megközelítése céljából megszakítható. A telken belüli védőfásítás minimum az alábbiak szerint alakítható ki: háromszintű gyeppel +40 db cserje/150 m<sup>2</sup> + 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m<sup>2</sup> növényzet formájában kell, hogy megvalósításra kerüljön.

#### 4. Az elő-, oldal- és hátsókert előírásai

#### 5. §

(1) Az építési hely meghatározása szempontjából kialakult állapotúnak tekinthető az a lakóövezeti ingatlan, amelynek két oldalszomszédja beépített és a kialakult előkerti méretek közötti eltérés 5 m-nél nem nagyobb.

(2) Kialakult állapot esetén az építési helyet, amennyiben a szabályozási terv nem jelöli, az alábbiak figyelembevételével kell meghatározni: Az előkerti építési határvonalat a beépített szomszédos ingatlanok legkisebb előkerti mérete határozza meg. Az épület előkerti homlokzati vonalát a beépített szomszédos ingatlanokhoz illeszkedően kell meghatározni.

(3) Az előkert legkisebb mélysége, a (2) bekezdésben foglalt esetet kivéve,

- a) lakó-, vegyes- és üdülőterületek építési övezeteiben, helyi közutak mentén 5 m, az országos közút (Országút utca) mentén 8 m,
- b) egyéb építési övezetekben, és övezetekben 10 m.

(4) Lakó-, vegyes- és üdülőterületek építési övezeteiben az épület előkerti homlokzatát az építési határvonalon, vagy attól legfeljebb 5 m-re beljebb, az építési helyen belül kell elhelyezni, kivéve ahol a szabályozási terv kötelező építési vonalat jelöl.

(5) Kötelező építési vonalra az épület homlokvonalának legalább 50%-a helyezendő el. Az építési vonal oldalhatárral párhuzamos vonalától az épület homlokzata legfeljebb 1,5 méter távolságon belül helyezendő el az oldalhatáros beépítési mód figyelembevételével.

(6) Lakó- és vegyes építési övezetekben az előkertre nézően – utcafronti garázs kivételével – csak épület fő rendeltetési egységét tartalmazó épületrész helyezhető. Utcafronti garázs csak a főépülettel egy tömegben építhető.

(7) Az oldalkert legkisebb szélessége, amennyiben építési helyet a szabályozási terv nem jelöl.

a) Lakó-, vegyes- és üdülőterületek építési övezeteiben, szabadonálló beépítési mód esetén, 3 m, oldalhatáron álló beépítés esetén 4 m,

b) egyéb építési övezetekben, és övezetekben 10 m.

(8) Oldalhatáros beépítési mód esetén az építési hely oldalhatárhoz csatlakozó oldalán a fő rendeltetésű épületek oldalsó homlokvonala a telekhatártól legfeljebb 1.5 m távolságra helyezhető el.

(9) A hátsókert legkisebb mélysége, amennyiben építési helyet a szabályozási terv nem jelöl,

a) lakó-, vegyes- és üdülőterületek építési övezeteiben 6 m a c) pontban előírt kiegészítő szabály figyelembevételével,

b) egyéb építési övezetekben, és övezetekben 10 m.

c) Lakóterületen a hátsókerti építési határvonal a telek homlokvonalával párhuzamosan 55 m-rel meghúzott vonal.

(10) A *„telekalakítással, telekcsoport újra osztással érintett terület”* sajátos jogintézménnyel jelölt területen építési hely, csak az érintett telekcsoport újra osztása után határozható meg.

## 5. A telekalakítás előírásai

### 6. §

(1) Az egyes építési övezetek és övezetek területén telket alakítani a 2. melléklet szerinti paraméterek figyelembevételével szabad.

(2) Gazdasági terület építési övezetekben közforgalom számára megnyitott magánút min. 12,0 m szélességgel alakítható ki. Egyéb beépítésre szánt terület építési övezetben közforgalom számára megnyitott magánút nem alakítható ki.

(3) Beépítésre szánt területen építési telek megközelítésére közforgalom elől elzárt magánút min. 10,0 m szélességgel alakítható ki.

(4) Beépítésre szánt területen új nyúlványos telek nem alakítható ki.

(5) A különböző építési övezetekbe, övezetekbe sorolt telkek nem egyesíthetők.

(6) A *„telekalakítással, telekcsoport újra osztással érintett terület”* sajátos jogintézménnyel jelölt ingatlanjain a beépíthetőség feltétele a telkek építési telekké, vagy telekké történő alakítása, az érintett telekcsoport – legalább telektömbönként történő – újra osztásával.

## 6. Járművek elhelyezésére vonatkozó előírások

### 7. §

(1) A település közigazgatási területén minden önálló lakó vagy üdülő rendeltetési egység után kötelezően egy személygépkocsi elhelyezését telken belül kell biztosítani. A személygépkocsi elhelyezése céljából, telken belül legalább 5 m x 5 m területet kell biztosítani.

(2) Az építési övezetek területén – a lakó és üdülő rendeltetések kivételével – az elhelyezendő személygépkocsik számának legalább 50%-át telken belül, a fennmaradó számú parkolóhelyet a tervezett rendeltetéstől legfeljebb 250 m, – 300 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű, napi fogyasztási cikkeket értékesítő üzlet esetében legfeljebb 50 m – távolságon belül közterületen, vagy közforgalom céljára megnyitott magánút területén kell biztosítani.

## II. Fejezet

### *Részletes övezeti előírások*

#### **7. Az egyes építési övezetek részletes előírásai**

##### **8. §**

(1) Az egyes építési övezetek területén telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre a 2. mellékletben megállapított telekalakítási és beépítési jellemzőkkel szabad.

(2) Az építési övezetek telkein elhelyezhető, feltétellel elhelyezhető, valamint tiltott rendeltetéseket és a rendeltetési egységek számát, a rendeltetéseket tartalmazó fő és melléképületek számát és elhelyezését e rendelet szerinti részletes övezeti előírásai, illetve a 3. melléklet figyelembevételével kell meghatározni.

(3) A falusias lakóövezetek területén

- a) Vendéglátói, szállás jellegű, diákszállás, valamint sport, nem zavaró hatású gazdasági, raktár, tárolás, mezőgazdasági termékfeldolgozó, állattartási és állattenyésztési, 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs, mezőgazdasági termékfeldolgozás önálló rendeltetés csak a 3. mellékletben feltétel nélkül elhelyezhető rendeltetés mellett második rendeltetésként helyezhető el.
- b) Az építési övezetek területén egy ingatlanon legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el. Az 1200 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű építési telken, a megengedett két rendeltetésből legfeljebb egy önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el.
- c) Két fő rendeltetési egység egy, vagy két különálló épületben is elhelyezhető.
- d) Az állattartó, állattenyésztő épület beépíthető alapterülete a telek területének legfeljebb 10%-a lehet.

(4) A kertvárosias lakóövezetek területén

- a) Sport, raktár célját szolgáló rendeltetés csak a 3. mellékletben feltétel nélkül elhelyezhető rendeltetés mellett második rendeltetésként helyezhető el.
- b) Az építési övezetek területén egy ingatlanon legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el. Az 1200 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű építési telken, a megengedett két rendeltetésből legfeljebb egy önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el.
- c) Két fő rendeltetési egység egy, vagy két különálló épületben is elhelyezhető.

(5) A településközponti vegyes építési övezetek területén

- a) Raktár, tárolás célját szolgáló rendeltetés csak a 3. mellékletben feltétel nélkül elhelyezhető rendeltetés mellett második rendeltetésként helyezhető el.
- b) Vt-1 jelű építési övezetben a meglévő lakó rendeltetés önálló rendeltetésként a kialakult állapot szerint megtartható, de újként nem létesíthető.

(6) Az intézményi vegyes építési övezetek területén

- a) A helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű, lakás, szolgálati lakás, vendéglátó, valamint raktár és tárolás célját szolgáló rendeltetés csak a 3. mellékletben feltétel nélkül elhelyezhető rendeltetés mellett második rendeltetésként helyezhető el.
- b) Az építési övezetben elhelyezhető rendeltetések egy vagy több épületben is elhelyezhetők.

(7) Az kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetek területén

- a) a 3. mellékletben feltétel nélkül elhelyezhető rendeltetésű épületen belül egy telken legfeljebb egy szolgálati, vagy tulajdonosi lakás helyezhető el úgy, hogy a szolgálati lakás hasznos alapterülete az épület hasznos alapterületének max. 40%-a lehet.
- b) a 3. mellékletben feltétel nélkül elhelyezhető rendeltetés mellett további rendeltetésként vendéglátó, egészségügyi, szociális, illetve kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés elhelyezhető.

(8) Az általános gazdasági terület építési övezetek területén

- a) a 3. mellékletben feltétel nélkül elhelyezhető rendeltetésű épületen belül egy telken legfeljebb egy szolgálati, vagy tulajdonosi lakás helyezhető el úgy, hogy a szolgálati lakás hasznos alapterülete az épület hasznos alapterületének max. 40%-a lehet.
- b) a 3. mellékletben feltétel nélkül elhelyezhető rendeltetés mellett további rendeltetésként, egészségügyi, szociális, illetve kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés elhelyezhető.

(9) Az üdülőházas üdülőterület építési övezetek területén:

- a) egy telken legfeljebb egy szolgálati lakás helyezhető el kiegészítő rendeltetésként a 3. mellékletben feltétel nélkül elhelyezhető rendeltetés mellett.
- b) hitéleti, kulturális, közösségi szórakoztató, kereskedelmi, szolgáltatói, vendéglátói, sport rendeltetés a 3. mellékletben feltétel nélkül elhelyezhető rendeltetés mellett helyezhető el
- c) Az Üü-1 építési övezet területén az ökológiai hálózat magterületén, ökológiai folyosóján és puffertérületén új épület nem helyezhető el.

(10) Az hétvégi házas üdülőterület építési övezetek területén:

Az Üh-1 építési övezet területén az ökológiai hálózat magterületén, ökológiai folyosóján és puffertérületén új épület nem helyezhető el.

(11) A mezőgazdasági üzemi építési övezetek területén:

- a) a 3. mellékletben feltétel nélkül elhelyezhető rendeltetés mellett iroda rendeltetés elhelyezhető.
- b) K-Mü-2 és K-Mü-4 építési övezetek kivételével telkenként egy db legfeljebb két szolgálati- vagy tulajdonosi lakást tartalmazó lakóépület elhelyezése megengedett.

- c) Az K-Mü-4 építési övezet területén az ökológiai hálózat magterületén, ökológiai folyosóján és pufferterületén új épület nem helyezhető el.

(12) Az erdei iskola építési övezetének területén

- a) a 3. mellékletben feltétel nélkül elhelyezhető rendeltetés mellett az erdei iskola kiszolgálását biztosító iroda, valamint legfeljebb kettő szolgálati- vagy tulajdonosi lakás rendeltetés helyezhető el.
- b) Az egyes rendeltetések egy, vagy több önálló épületben is elhelyezhetők.

## 8. Az egyes övezetek előírásai

### 9. §

(1) Az egyes övezetek területén telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes övezetekre a 2. mellékletben megállapított telekalakítási és beépítési jellemzőkkel szabad.

(2) Az övezetek telkein elhelyezhető, feltétellel elhelyezhető, valamint tiltott rendeltetéseket és a rendeltetési egységek számát, a rendeltetéseket tartalmazó fő és melléképületek számát és elhelyezését a rendelet szerinti részletes övezeti előírásai, illetve a 3. melléklet figyelembevételével kell meghatározni.

(3) A közúti közlekedési területek övezetei a sajátos rendeltetés szerint

- a) országos közút (KÖu-1),
- b) helyi közút (KÖu-2) és
- c) mezőgazdasági, jellemzően külterületi (KÖu-3)

lehetnek.

(4) Országos és helyi közút övezetének területén épületet, a közmű és forgalomszabályozási közlekedési műtárgyakon kívül építményt – különösen buszvárakozó helyet – elhelyezni, 4 férőhelynél nagyobb parkolóhelyet kialakítani csak jóváhagyott közterület-alakítási terv alapján szabad.

(5) Közpark területén vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató épület építmény csak ideiglenes jelleggel, egyhuzamban legfeljebb 180 nap időtartamra helyezhető el. Bontás során az ideiglenesen kiépített közművezetékek és csatlakozások elbontása az építető kötelessége.

(6) Az erdőterületek övezetei a sajátos rendeltetés szerint

- a) védelmi célú (Ev),
- b) rekreációs (Er),
- c) egyéb (Ee)

erdőterületek lehetnek.

(7) Védelmi célú erdőterület övezetben épület nem létesíthető. Műtárgy csak akkor építhető, 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 az illetékes nemzeti park igazgatóság engedélyével végezhető.

(8) Rekreációs erdőterület övezetben én rekreációt, vendéglátást, pihenést, testedzést szolgáló, valamint bemutató célú építmény helyezhető el.



(9) Egyéb erdő terület övezetben rekreációt, vendéglátást, pihenést, testedzést szolgáló, valamint bemutató célú építmény helyezhető el.

(10) Mezőgazdasági terület övezet a sajátos rendeltetés szerint

a) általános (Má) és

b) tájgazdálkodási (Mt)

mezőgazdasági területek lehetnek.

(11) Általános mezőgazdasági területen – birtokközpont telkén kívül – épület nem építhető.

(12) Birtokközpont telkén mező- és erdőgazdasági üzemi, állattartási és állattenyésztési, lakó, lovassport, szállásjellegű rendeltetés mellett vendéglátó rendeltetés helyezhető el. Több önálló rendeltetési egység egy vagy több épületben helyezhető el. 50 m<sup>2</sup>-nél nagyobb állattartó építmény lakóterület övezeti határától legalább 500 m távolságban alakítható ki.

(13) Tájgazdálkodási övezetben épület nem helyezhető el.

(14) Vízgazdálkodási területek övezetei a sajátos rendeltetés szerint

a) folyóvizek medre (V-1),

b) állóvizek medre (V-2) és

c) közcélú nyílt csatornák (V-3)

vízgazdálkodási területek lehetnek.

(15) Nagyvízi meder 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.

(16) Nagy kiterjedésű sportolási célú terület övezetén (Ksp) sportolási célú, vagy azt kiszolgáló építmény helyezhető el. Kiegészítő rendeltetésként rekreációt, pihenést szolgáló, valamint vendéglátó, sportoláshoz kötődő iroda helyezhető el. Az elhelyezett építmények legmagasabb pontja nem lehet magasabb az előírt épületmagasság háromszorosánál.

(17) A különleges beépítésre nem szánt temető terület övezetben sírhely, síremlék, urnafal építmény, valamint ravatalozó, illemhely épület helyezhető el.

### III. Fejezet

#### *Szakági előírások*

#### **9. Közműellátásra vonatkozó előírások**

##### **10. §**

(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 a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.

(2) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, a kiváltandó feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat a földben.

(3) A település egyes építési övezeteiben és övezeteiben az előírt közművesítettség mértékét a 2. mellékletben foglaltak szerint kell meghatározni.

(4) 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.

(5) A település területén gazdasági területet kialakítani csak a zárt szennyvízelvezető hálózatra való csatlakozás kiépítésével szabad.

(6) A település építési övezeteiben új, nagy-, közép-, kiefeszültségű, valamint közvilágítási villamosenergia-ellátási hálózatot építeni csak földkábeles elhelyezéssel szabad.

(7) Településrendezési szempontból a távközlési hálózatot létesítésekor, illetve rekonstrukciójakor földkábelbe, illetve alépitménybe helyezve föld alatt vezetve kell építeni. Ahol a föld feletti vezetés egyelőre fennmarad, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetéket közös oszlopsoron kell vezetni.

(8) Ahol a 2. melléklet részleges közművesítettséget ír elő, ott a villamos energia és az ivóvíz közüzemi vagy közcélú szolgáltatással, a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történhet.

(9) Ahol a 2. melléklet hiányos közművesítettséget ír elő, ott az adott építmény rendeltetészerű használatához szükséges közműellátás közüzemi ellátással, vagy egyedi közműpótlók, vagy megújuló energiaforrások alkalmazásával is történhet.

(10) A szennyvíz szikkasztása hiányosan közművesített, vagy közművesítetlen területeken sem megengedett.

## 10. Környezetvédelem

### 11. §

(1) Az építmények és használatuk külön-külön és együttesen sem eredményezhetnek a jogszabályokban és más hatósági előírásokban megállapított szennyezettségi határértékeket meghaladó mértékű káros hatást a környezetükre. A káros környezeti hatás értékét a területen már meglévő „háttér” értékekkel együtt kell figyelembe venni. A határértékeket zaj- és rezgésvédelem, talajvédelem, radioaktivitás, a levegő tisztaságának védelme és a vízminőség tekintetében a hatályos jogszabályok alapján kell meghatározni.

(2) Közműpótló berendezés csatomázott területen nem helyezhető el.

(3) A közigazgatási területen csak olyan tevékenységek folytathatók, amelyek során szennyező és környezetet veszélyeztető anyagok nem kerülnek a talajba.

(4) A szennyvízcsatorna hálózat kiépülte után a háztartási és ipari szennyvizeket a csatornahálózatba kell kötni.

(5) Az élővizek fenntartási munkáinak elvégzéséhez a szükséges szélességű parti sávot szabadon kell hagyni.

(6) Az utak szilárd burkolattal történő ellátásával egy időben a csapadékvíz-elvezetést is meg kell oldani.

(7) Lakó- és üdülőterület, valamint az oktatási, egészségügyi intézmények zajvédelmi szempontból védett területnek minősülnek.

(8) Dögtemető, döggút, szennyvíziszap tároló nem létesíthető.

## 11. Táj- és természetvédelem

### 12. §

- (1) Az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezeteit a szabályozási tervlap jelöli.
- (2) Az ökológiai hálózat területén a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.
- (3) Védett 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, gyepp, gaz, erdészeti és mezőgazdasági hulladék égetése tilos.
- (4) 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.

## IV. Fejezet

### *Tilalmak és korlátozások*

#### 12. Védőterületek, védőtávolságok, védősávok

### 13. §

- (1) Építési korlátozás alá esnek az országos közutak külterületi szakaszain a tengelyvonalától számított 50-50 m távolságon belül első területek, ahol építményt elhelyezni, csak a mindenkor hatályos jogszabályok szerint lehet.
- (2) Építési korlátozás alá esnek a közművezetékek és közműlétesítmények védőtávolságán belül a mindenkor hatályos jogszabályok szerint.
- (3) Építési korlátozás alá esik a temető 50 m-es környezete, ahol kegyeletstérő, zajos tevékenység nem folytatható.
- (4) Az új beépítésre szánt vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő területeken belül a „településrendezési szerződés megkötésére kötelezett terület” -eken építési telken építési tevékenységet végezni csak a fejlesztési célt szolgáló közlekedési- és közmű infrastruktúra kiépítése után szabad. Az infrastruktúra fejlesztés kiépítése céljából az önkormányzattal a vonatkozó jogszabályok betartásával településrendezési szerződést kell kötni. A településrendezési szerződést a jelölt, összefüggő terület egészére kidolgozott és elfogadott telepítési tanulmányterv alapozza meg.
- (5) A parti sáv határát a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet előírásai alapján kell meghatározni. A parti sávba eső telekrész nem lekeríthető.
- (6) A fakadó és szivárgó vizek által veszélyeztetett területeken anyaggyödröt, munkagyödröt nyitni, szabadkifolyású kutat létesíteni, tavat kialakítani, medencét kialakítani, illetve a fedőréteg tartós eltávolításával járó tevékenységet folytatni, építési tevékenységet végezni csak a vízügyi igazgatóság hozzájárulásával, szükség esetén részletes talajfeltárás, állékonysági és szivárgási vizsgálat alapján lehet. Pince nem létesíthető.

### 13. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

#### 14. §

(1) A helyi közút céljára történő lejegyzés előtt az útszélesítésre szabályozási vonallal jelölt területsávokat közútként kell lejegyezni.

(2) Településrendezési szerződést kell kötni a szabályozási terven „*településrendezési szerződés megkötésére kötelezett terület*” jellel jelölt területeken a telekalakítás előtt, ha nincs telekalakítás, akkor a beépítés előtt a vonatkozó helyi önkormányzati rendeletben rögzített szabályok szerint.

(3) Az elővásárlási joggal érintett területeket a szabályozási terv jelöli ki az alábbi településrendezési célok szerint:

a) a Petőfi tér keleti oldalán lévő 27, 28/14 és 31 hrsz.-ú ingatlanok a szigetközi elkerülő út bevezető szakaszának helybiztosítása és a Petőfi tér településközponti vegyes területének közcélú funkció bővítése céljából,

b) a meglévő sportterület melletti 0109/3 és 0109/4 hrsz.-ú ingatlanok a közcélú sportterület területi- és funkció bővítése céljából,

c) a 109/55, 0119/1 és 0119/2 hrsz.-ú ingatlanok a tervezett új temetőterület és távlati bővítésének kialakítása céljából,

d) az önkormányzati lakásfejlesztéshez kapcsolódó terület mellett a 05/1, 05,2, 05/33 és 05/34 hrsz.-ú ingatlanok az összefüggő, rendezett lakókörnyezet kialakítása céljából és

e) 193 és 196 hrsz.-ú ingatlanok a meglévő temető területi és meglévő közpark területi bővítése céljából.

### V. Fejezet

#### 14. Vegyes- és záró rendelkezések

#### 15. §

Ez a rendelet 2024. június 15. napján lép hatályba.


#### 16. §


A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Györladamér Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 5/2005 (V.3.) önkormányzati rendelete.



A rendelet kihirdetve: Györladaméron, 2024. május 29-én.



  
Kelemen Dóra  
jegyző

  
Kelemen Dóra  
jegyző

**JELMAGYARÁZAT**

**ALAPTÉRKÉPI JELEK ÉS TÁJÉKOZTATÓ ELEMELK**

- ALAPTÉRKÉPI JELEK**
- Közföldhatár, helyrajzi szám
  - épület, építmény, házszám
  - művelési ág határ
- TÁJÉKOZTATÓ ELEMELK**
- közigazgatási határvonal
  - meglévő, megmaradó közterület határvonal
  - közüli közeledési terület - földhálózat
  - közüli közeledési terület - kiszolgáló út
- ZÖLDINFRASTRUKTÚRA HÁLÓZAT ELEMELK**
- erdőterületek
  - közparkok
  - vízgazdálkodási területek
  - természetközeli területek
  - szelvény víznyelés
  - állandó medre és partja

**SZABÁLYOZÁSI ELEMELK ÉS ALAPELEMELK**

- SZABÁLYOZÁSI ALAPELEMELK**
- szabályozási vonal
  - építési övezet és övezet határa
  - építési övezet, övezet jele
  - méretevonal, szabályozási szélesség
  - kötelező megszüntetési
  - javasolt megszüntetési
- SZABÁLYOZÁSI ELEMELK**
- építési vonal
  - javasolt telekhatár
  - Jelentős árnyélt felületi parkoló és férőhelyszáma
  - telken belüli kötelező fásítás
  - telkek be nem építhető része
  - kötelező közterületi fásítás

**MÁS JOGSZABÁLYBÓL KÖVETKEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMELK**

- ORSZÁGOS MŰVI ÉRTEKVEDELEM**
- régészeti lelőhely
- HELYI MŰVI ÉRTEKVEDELEM**
- helyi védett egyedi érték
  - helyi védelemre javasolt egyedi érték
- TÁJ ÉS TERMÉSZETVEDELEM**
- Szeged Környéki Tájvédelmi Körzet
  - Natura 2000 terület
  - Naturpark (teljes közigazgatási terület)
  - Ökológiai hálózat magterülete
  - Ökológiai hálózat ökológiai folyosója
  - Ökológiai hálózat pufferterritória
  - tájékvédelmi terület (teljes közigazgatási terület)
- EGYÉB SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK**
- elővásárlási joggar érintett terület
  - telekalküláció, telekcsoport újraszabással érintett terület
  - településrendezési szerződés megkötésére kötelezett terület

**KORLÁTOZÁSOK - VEDELMEK**

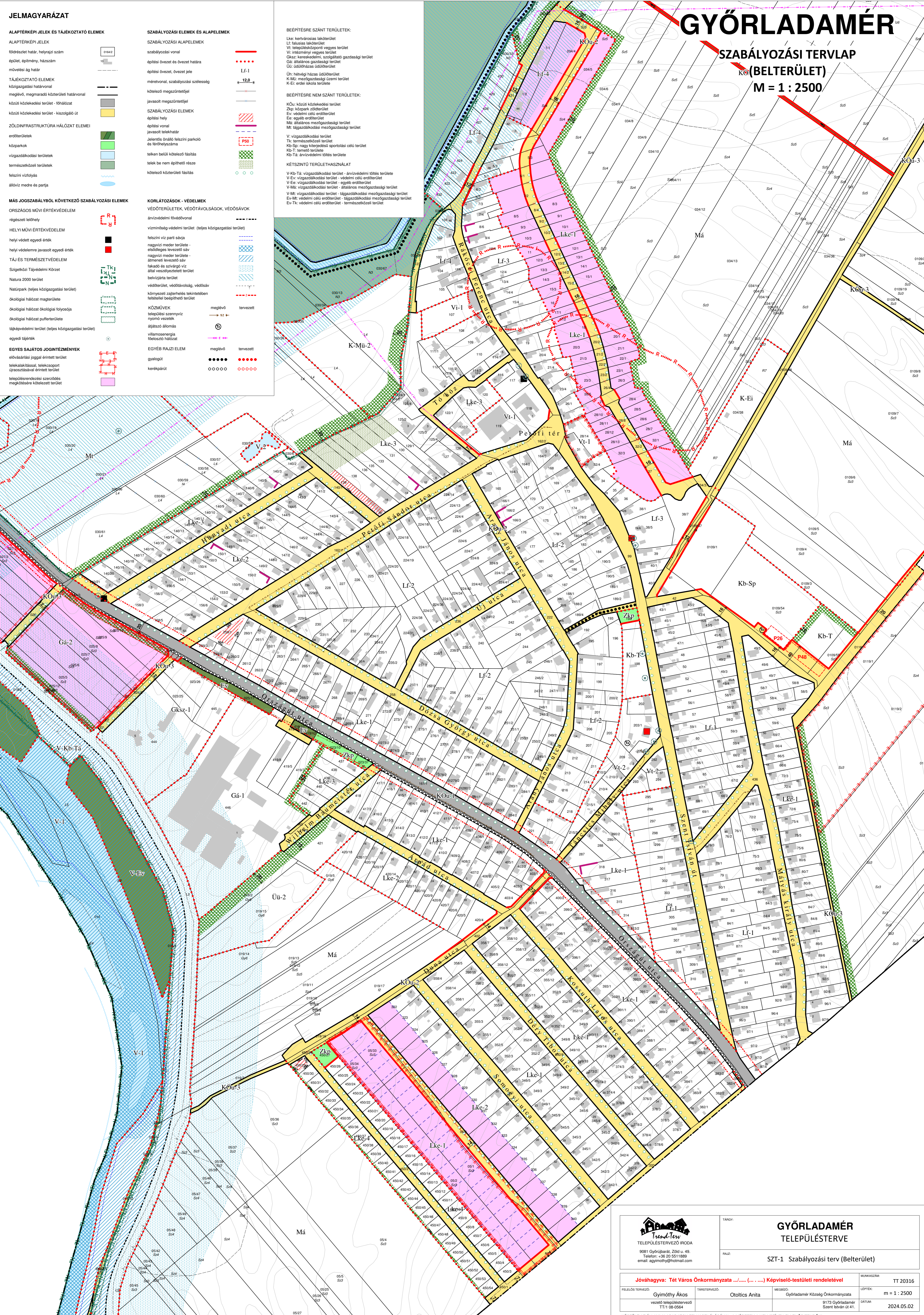
- VEDŐTERÜLETEK, VEDŐTÁVOLSÁGOK, VEDŐSÁVOK**
- árvízvédelmi fővédvonal
  - vízminőség védelmi terület (teljes közigazgatási terület)
  - felületi víz parti sávja
  - nagyvízi meder területe - etetődleges levezető sáv
  - nagyvízi meder területe - átmeneti levezető sáv
  - fakadó és szivárgó víz által veszélyeztetett terület
  - bevizjárta terület
  - védterület, védőtávolság, védősáv
  - környezeti zajterhelés tekintetében feltételei beépíthető terület
- KÖZMŰVEK**
- települési szennyvíz nyomvonal
  - átbocsátó állomás
  - villamosenergia főelosztó hálózat
- EGYÉB RAJZI ELEMELK**
- gyalogút
  - kerekáru


**BEEPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:**

- Lko: kerékpáros lakóterület
  - Lf: falusias lakóterület
  - V: településközponti vegyes terület
  - Vt: intézményi vegyes terület
  - Gks: kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
  - Ga: általános gazdasági terület
  - Ü: üdülési övezet terület
  - Öh: hévízgyűjtő terület
  - K-M: mezőgazdasági üzemi terület
  - K-E: erdei iskola terület
- BEEPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:**
- KÖ: közeli közeledési terület
  - Zp: közpark, zöldterület
  - Ev: védelmi célú erdőterület
  - Er: egyéb erdőterület
  - Mt: általános mezőgazdasági terület
  - Mt: tájgazdálkodási mezőgazdasági terület
  - V: vízgazdálkodási terület
  - Tk: természetközeli terület
  - Kb-Sp: nagy kiterjedésű sportolási célú terület
  - Kb-T: temető terület
  - Kb-Ta: árvízvédelmi töltés területe
- KÉTSZINTŰ TERÜLETHASZNÁLAT**
- V-Kb-Ta: vízgazdálkodási terület - árvízvédelmi töltés területe
  - V-Ev: vízgazdálkodási terület - védelmi célú erdőterület
  - V-Er: vízgazdálkodási terület - egyéb erdőterület
  - V-Mt: vízgazdálkodási terület - általános mezőgazdasági terület
  - V-Mt: vízgazdálkodási terület - tájgazdálkodási mezőgazdasági terület
  - Ev-Mt: védelmi célú erdőterület - tájgazdálkodási mezőgazdasági terület
  - Ev-Tk: védelmi célú erdőterület - természetközeli terület

**GYŐRLADAMÉR**

**SZABÁLYOZÁSI TERVLAPO (BELTERÜLET)**  
**M = 1 : 2500**



 <p>TELEPÜLÉSTERVEZŐ IRODA 9081 Győrújbarát, Zöld u. 49. Telefon: +36 20 551 1883 email: agymotiv@trend-terv.com</p>		<p>TÁRGY: <b>GYŐRLADAMÉR TELEPÜLÉSTERVE</b></p> <p>RAJZ: <b>SZT-1 Szabályozási terv (Belterület)</b></p>
<p>Jóváhagyva: <b>Tét Város Önkormányzata</b> ... (.....) <b>Képviselő-testületi rendeletével</b></p>		<p>MUNKASZÁM: <b>TT 20316</b></p>
<p>FELELŐS TERVEZŐ: <b>Gyimóthy Ákos</b></p>	<p>TÁJÉKOZTATÓ: <b>Otolicz Anita</b></p>	<p>MÉRHŐZŐ: <b>Győr-Ladamer Község Önkormányzata</b></p> <p>LEPTÉK: <b>m = 1 : 2500</b></p> <p>VEZETŐ TELEPÜLÉSTERVEZŐ: <b>TT1/08-0564</b></p> <p>DATUM: <b>2024.05.02</b></p>

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL. A MÉRTEK A HELYSZÍNEN ELLENŐRIZENDŐK!

# GYŐRLADAMÉR

## SZABÁLYOZÁSI TERVLAP (KÜLTERÜLET) M = 1 : 10000

### JELMAGYARÁZAT

#### ALAPTÉRKEPI JELEK ÉS TÁJÉKOZTATÓ ELEMELK

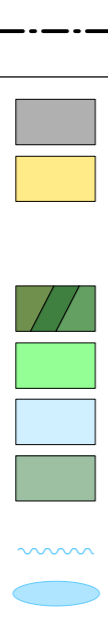
##### ALAPTÉRKEPI JELEK

földrészlet határ, helyrajzi szám  
épület, építmény  
művelési ág határ



##### TÁJÉKOZTATÓ ELEMELK

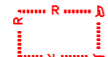
közigazgatási határvonal  
meglévő, megmaradó közterületi határvonal  
közúti közlekedési terület - főhálózat  
közúti közlekedési terület - kiszolgáló út  
ZÖLDINFRASTRUKTÚRA HÁLÓZAT ELEMELK  
erdőterületek  
közparkok  
vizgazdálkodási területek  
természetközeli területek  
felszíni vízfolyás  
állóvíz medre és partja



#### MÁS JOGSZABÁLYBÓL KÖVETKEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

##### ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

régészeti lelőhely



##### HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

helyi védett egyedi érték  
helyi védelemre javasolt egyedi érték



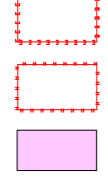
##### TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

Szigetközi Tájvédelmi Körzet  
Natura 2000 terület  
Naturpark (teljes közigazgatási terület)  
ökológiai hálózat magterülete  
ökológiai hálózat ökológiai folyosója  
ökológiai hálózat puffterülete  
tájképvédelmi terület (teljes közigazgatási terület)  
egyesdi tájérték



##### EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

elővásárlási joggal érintett terület  
telekalakítással, telekcsoport  
újraosztásával érintett terület  
településrendezési szerződés  
megkötésére kötelezett terület



#### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:

Lke: kertvárosias lakóterület  
Lf: falusias lakóterület  
Vt: településközponti vegyes terület  
Vi: intézményi vegyes terület  
Gksz: kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület  
Gá: általános gazdasági terület  
Üü: üdülőházas üdülőterület  
Üh: hétvégi házas üdülőterület  
K-Mü: mezőgazdasági üzemi terület  
K-Ei: erdei iskola területe

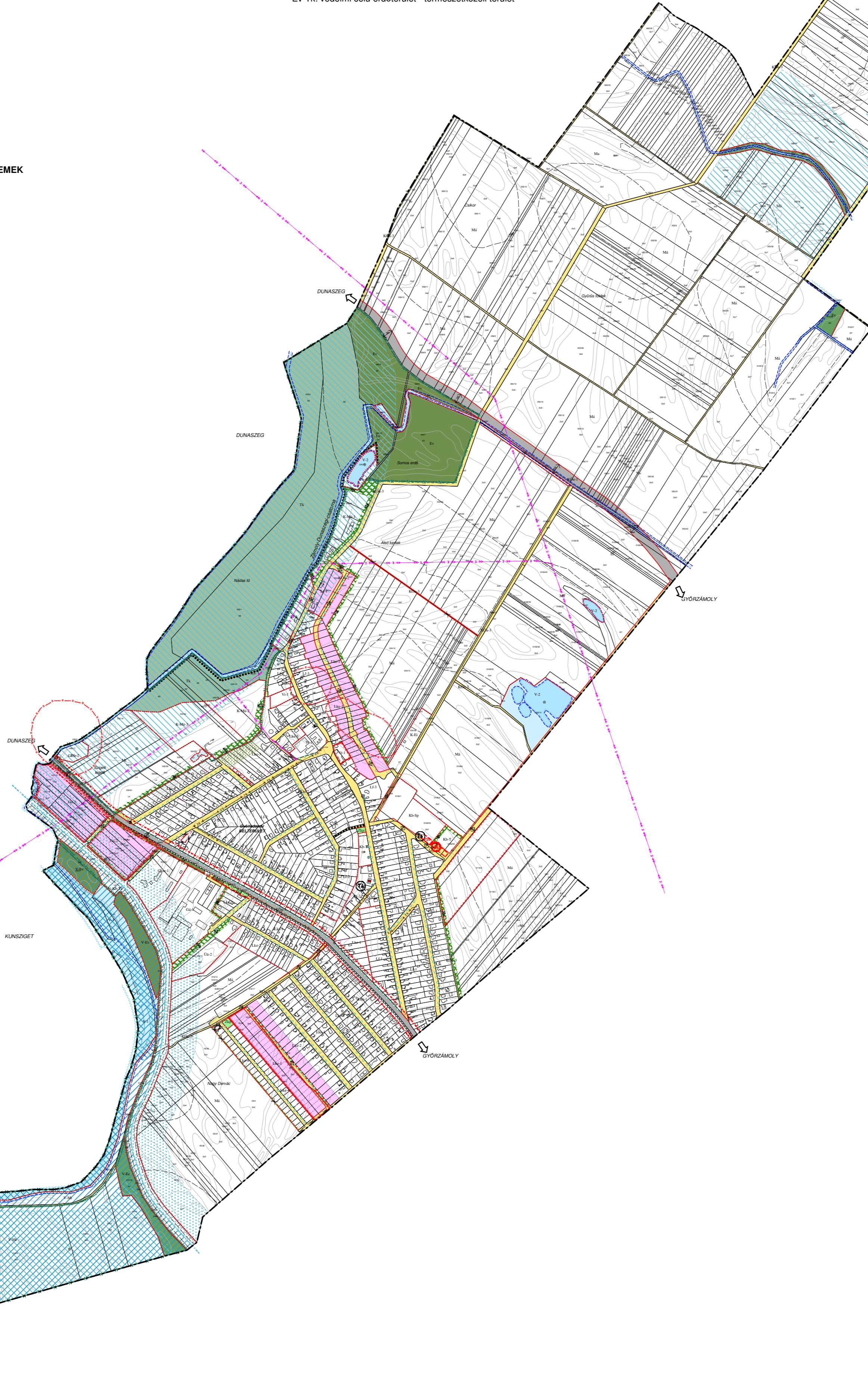
#### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:

KÖu: közúti közlekedési terület  
Zkp: közpark zöldterület  
Ev: védelmi célú erdőterület  
Ee: egyéb erdőterület  
Má: általános mezőgazdasági terület  
Mt: tájgazdálkodási mezőgazdasági terület

V: vizgazdálkodási terület  
Tk: természetközeli terület  
Kb-Sp: nagy kiterjedésű sportolási célú terület  
Kb-T: termelői terület  
Kb-Tá: árvízvédelmi töltés területe

#### KÉTSZINTŰ TERÜLETHASZNÁLAT

V-Kb-Tá: vizgazdálkodási terület - árvízvédelmi töltés területe  
V-Ev: vizgazdálkodási terület - védelmi célú erdőterület  
V-Ee: vizgazdálkodási terület - egyéb erdőterület  
V-Má: vizgazdálkodási terület - általános mezőgazdasági terület  
V-Mt: vizgazdálkodási terület - tájgazdálkodási mezőgazdasági terület  
Ev-Mt: védelmi célú erdőterület - tájgazdálkodási mezőgazdasági terület  
Ev-Tk: védelmi célú erdőterület - természetközeli terület



#### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:

Lke: kertvárosias lakóterület  
Lf: falusias lakóterület  
Vt: településközponti vegyes terület  
Vi: intézményi vegyes terület  
Gksz: kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület  
Gá: általános gazdasági terület  
Üü: üdülőházas üdülőterület  
Üh: hétvégi házas üdülőterület  
K-Mü: mezőgazdasági üzemi terület  
K-Ei: erdei iskola területe

#### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:


KÖu: közúti közlekedési terület  
Zkp: közpark zöldterület  
Ev: védelmi célú erdőterület  
Ee: egyéb erdőterület  
Má: általános mezőgazdasági terület  
Mt: tájgazdálkodási mezőgazdasági terület  
V: vizgazdálkodási terület  
Tk: természetközeli terület  
Kb-Sp: nagy kiterjedésű sportolási célú terület  
Kb-T: termelői terület  
Kb-Tá: árvízvédelmi töltés területe

#### KÉTSZINTŰ TERÜLETHASZNÁLAT

V-Kb-Tá: vizgazdálkodási terület - árvízvédelmi töltés területe  
V-Ev: vizgazdálkodási terület - védelmi célú erdőterület  
V-Ee: vizgazdálkodási terület - egyéb erdőterület  
V-Má: vizgazdálkodási terület - általános mezőgazdasági terület  
V-Mt: vizgazdálkodási terület - tájgazdálkodási mezőgazdasági terület  
Ev-Mt: védelmi célú erdőterület - tájgazdálkodási mezőgazdasági terület  
Ev-Tk: védelmi célú erdőterület - természetközeli terület

### AGYARÁZAT

VÉDELMI ÉS TÁJÉKOZTATÓ ELEMELK

 <p>TELEPÜLÉSTERVEZŐ IRODA 9081 Győrújbarát, Zöld u. 49. Telefon: +36 20 551 1889 email: agymothy@hotmail.com</p>	TÁRGY: <b>GYŐRLADAMÉR TELEPÜLÉSTERVE</b>		
	RAJZ: <b>SZT-2 Szabályozási tervlap (Külterület)</b>		
Jóváhagyva: Györladamér Önkormányzata .../.../... Képviselő-testületi határozatával			
FELELŐS TERVEZŐ: Gyimóthy Ákos vezető településtervező TT/1 08-0564	TÁRSZERVEZŐ: Otolics Anita	MEGBÍZÓ: Györladamér Község Önkormányzata 9173 Györladamér Szent István út 41.	MUNKASZÁM: TT 20316
LÉPTÉK: m = 1 : 10000			DÁTUM: 2024.05.02.
KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL. A MÉRTEK A HELYSZÍNEN ELLENŐRIZENDŐK!			

**2. melléklet a 3/2024. (V.29.) önkormányzati rendelethez**  
**Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata**

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK TELEKALAKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAI																									
övezeti jel / kód	beépítési módja	a telek														az épület megengedett						a telek			
		kialakítható legkisebb/legnagyobb						beépíthető legkisebb			megengedett					legkisebb/legnagyobb			legmagasabb pontja	közműellátási mértéke és módja					
		területe		szélessége		mélysége		területe		szélessége	mélysége	legnagyobb			legkisebb		épületmagassága	homlokzatmagassága			párkánymagassága				
		min. (és/vagy max. *)									beépítettség		szintterületi mutatója	zöldfelületi aránya		min. és/vagy max.									
		m <sup>2</sup>		m		m	m <sup>2</sup>		m	m	%		%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Ém		m	m	m	m	m	m		
		min.	max.	min.	max.													min.	max.	min.	max.	min.	max.		
Tt_min	Tt_max	Tsz_min	Tsz_max	Tm	Tt_b	Tsz_b	Tm.b	B_tf	B_tf*	B_ta	B_ta*	Sztm	Sztm*	Z_min	Z_min*	Ém	Hm	Pm	Élp	Km					
ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK																									
1.	Lke-1	O	800	-	18	30	-	-	-	-	30	-	30	-	0,50	-	50	-	-	4,5	-	-	-	-	teljes
2.	Lke-2	O	700	-	18	25	-	-	-	-	30	-	30	-	0,50	-	50	-	-	4,5	-	-	-	-	teljes
3.	Lke-3	O	800	-	16	25	-	-	-	-	30	-	30	-	0,50	-	50	-	-	4,5	-	-	-	-	teljes
4.	Lke-4	O	500	1000	18	22	-	-	-	-	35	-	0	-	0,50	-	45	-	-	4,5	-	-	-	-	teljes
5.	Lf-1	O	1000	2000	18	22	-	-	-	-	30	-	30	-	0,50	-	40	-	-	4,5	-	-	-	-	teljes
6.	Lf-2	O	800	1600	16	30	-	-	-	-	30	-	30	-	0,50	-	50	-	-	4,5	-	-	-	-	teljes
7.	Lf-3	O	600	1200	16	30	-	-	-	-	30	-	30	-	0,50	-	50	-	-	4,5	-	-	-	-	teljes
8.	Lf-4	O	600	1200	18	30	-	-	-	-	30	-	30	-	0,50	-	40	-	-	4,5	-	-	-	-	teljes
9.	Vt-1	Sz	1000	-	-	-	-	-	-	-	55	-	55	-	0,80	-	25	-	-	7,5	-	-	-	-	teljes
10.	Vt-2	Sz	5000	-	-	-	-	-	-	-	30	-	30	-	0,50	-	40	-	-	4,5	-	-	-	-	teljes
11.	Vi-1	Sz	1000	-	-	-	-	-	-	-	40	-	40	-	0,80	-	40	-	-	5,5	-	-	-	-	teljes
12.	Vi-2	Sz	1000	-	-	-	-	-	-	-	30	-	30	-	0,80	-	50	-	-	5,5	-	-	-	-	teljes
13.	Gks-1	Sz	1500	-	-	-	-	-	-	-	30	-	0	-	0,70	-	40	-	-	6,0	-	-	-	-	teljes
14.	Gks-2	Sz	5000	-	-	-	-	-	-	-	30	-	0	-	0,70	-	40	-	-	6,0	-	-	-	-	teljes
15.	Gá-1	Sz	1500	-	-	-	-	-	-	-	50	-	0	-	1,00	-	25	-	-	14,0	-	-	-	-	teljes
16.	Gá-2	Sz	2000	-	-	-	-	2000	-	-	50	-	0	-	1,00	-	25	-	-	7,5	-	-	-	-	teljes
17.	Üü-1	Sz	1000	-	-	-	-	-	-	-	10	-	0	-	0,20	-	60	-	-	7,5	-	-	-	-	részleges
18.	Üü-2	Sz	1000	-	-	-	-	-	-	-	30	-	0	-	0,60	-	60	-	-	4,5	-	-	-	-	részleges
19.	Üh-1	Sz	5000	-	-	-	-	-	-	-	20	-	0	-	0,20	-	60	-	-	4,5	-	-	-	-	részleges
20.	K-Mü-1	Sz	2000	-	-	-	-	-	-	-	30	-	30	-	1,00	-	40	-	-	6,0	-	-	-	-	részleges
21.	K-Mü-2	Sz	5000	-	-	-	-	-	-	-	30	-	30	-	0,20	-	40	-	-	6,0	-	-	-	-	részleges
22.	K-Mü-3	Sz	10000	-	-	-	-	-	-	-	10	-	10	-	0,10	-	80	-	-	6,0	-	-	-	-	részleges
23.	K-Mü-4	Sz	10000	-	-	-	-	-	-	-	10	-	0	-	0,60	-	50	-	-	4,5	-	-	-	-	részleges
24.	K-Ei	Sz	10000	-	-	-	-	-	-	-	10	-	10	-	0,20	-	70	-	-	7,5	-	-	-	-	részleges

\* feltételhez kötött / kedvezményes paraméter

AZ ÖVEZETEK TELEKALAKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAI																									
övezeti jel / kód	beépítési módja	a telek														az épület megengedett						a telek			
		kialakítható legkisebb/legnagyobb						beépíthető legkisebb			megengedett					legkisebb/legnagyobb			legmagasabb pontja	közműellátási mértéke és módja					
		területe		szélessége		mélysége		területe		szélessége	mélysége	legnagyobb			legkisebb		épületmagassága	homlokzatmagassága			párkánymagassága				
		min. (és/vagy max. *)									beépítettség		szintterületi mutatója	zöldfelületi aránya		min. és/vagy max.									
		m <sup>2</sup>		m		m	m <sup>2</sup>		m	m	%		%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Ém		m	m	m	m	m	m		
		min.	max.	min.	max.													min.	max.	min.	max.	min.	max.		
Tt_min	Tt_max	Tsz_min	Tsz_max	Tm	Tt_b	Tsz_b	Tm.b	B_tf	B_tf*	B_ta	B_ta*	Sztm	Sztm*	Z_min	Z_min*	Ém	Hm	Pm	Élp	Km					
ÖVEZETEK																									
1.	Köu-1		-	-	-	-	-	-	-	-	5	-	0	-	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-	teljes
2.	Köu-2		-	-	-	-	-	-	-	-	5	-	0	-	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-	teljes
3.	Köu-3		-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	0	-	-	-	0	-	-	0	-	-	-	-	-
4.	Zkp		500	-	18	-	-	5000	-	-	3	-	0	-	-	-	70	-	-	3,5	-	-	-	-	hiányos
5.	Ev		-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	0	-	-	-	100	-	-	0	-	-	-	-	-
6.	Er		5000	-	-	-	-	-	-	-	5	-	0	-	-	-	80	-	-	3,5	-	-	-	-	hiányos
7.	Ee		-	-	-	-	-	-	-	-	0,5	-	0	-	-	-	70	-	-	3,5	-	-	-	-	hiányos
8.	Má		-	-	-	-	-	10000	25	-	0	25	0	10	-	0,2	-	-	6	-	-	-	-	-	hiányos
9.	Mt		-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	0	-	-	-	90	-	-	0	-	-	-	-	-
10.	V-1		-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-
11.	V-2		1000	-	-	-	-	-	-	-	0	-	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-
12.	V-3		-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-
14.	Tk		-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	0	-	-	-	90	-	-	0	-	-	-	-	-
15.	Kb-Sp		5000	-	50	-	-	-	-	-	10	-	0	-	-	0,1	20	-	-	4,5	-	-	-	-	részleges
17.	Kb-T		4000	-	30	-	-	-	-	-	5	-	0	-	-	-	20	-	-	4,5	-	-	-	-	hiányos
18.	Kb-Tá		-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	0	-	-	-	70	-	-	0	-	-	-	-	-

\* feltételhez kötött / kedvezményes paraméter

**3. melléklet a 3/2024. (V.29.) önkormányzati rendelethez  
Az elhelyezhető és a tiltott rendeltetések**

általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés (övezete/építési övezet jele)	kertvárosias lakóterület				falusias lakóterület					településközponti vegyes terület		intézményi vegyes terület	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület		általános gazdasági terület		üdülőkörzet terület		hévígház terület				mezőgazdasági üzemi terület				erdői iskola terület
	Lke-1	Lke-2	Lke-3	Lke-4	Lf-1	Lf-2	Lf-3	Lf-4	Lf-5	Vi-SI	Vi-2	Vi-1	Gksz-1	Gksz-2	Gt-1	Gt-2	Üir-1	Üir-2	Üh-1	K-Mti-1	K-Mti-2	K-Mti-3	K-Mti-4	K-Ei			
<b>1. Rendeltetés, önálló rendeltetési egység</b>																											
1.1. lakás	F	F	F	F	F	F	F	F	F	M	X	F	F	F	F	F	F	F	T	F	T	F	T	F			
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	2	0	2	0	2			
1.2. iroda	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	F	F	T	F	F	F	F	F				
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	1				
1.3. üdülő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	T	T	T	T	T				
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	8	1	0	0	0	0	0				
1.4. szolgálati lakás	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	F	F	F	F	F	F	T	F	T	F	T	F				
1.5. tulajdonosi lakás	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	F	F	F	F	T	T	T	F	T	F	T				
1.6. egészségügyi	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	F	F	F	F	T	T	T	T	T	T	T				
1.7. szociális	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	F	F	F	F	T	T	T	T	T	T	T				
1.8. hitéleti	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	F	F	T	T	T	T	T	T				
1.9. igazgatási	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T				
1.10. óvoda, bölcsőde	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	F	F	T	T	T	T	T	T	T	T				
1.11. nevelési	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	F	F	T	T	T	T	T	T	T	X				
1.12. oktatási	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	F	F	T	T	T	T	T	T	T	X				
1.13. kulturális	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	F	F	F	F	F	F	T	T	T	T	T	X				
1.14. közösségi szórakoztató	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	F	F	F	F	F	T	T	T	T	T	X				
1.15. kereskedelmi	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	F	X	X	X	X	F	F	T	T	T	T	T				
1.16. szolgáltatói	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	F	X	X	X	X	F	F	T	T	T	T	T				
1.17. vendéglátói	T	T	T	T	F	F	F	F	F	X	X	F	F	F	X	X	F	F	T	T	T	T	T				
1.18. szállás jellegű	T	T	T	T	F	F	F	F	F	X	X	F	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	X				
1.19. diákszállás	T	T	T	T	F	F	F	F	F	X	X	F	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T				
1.20. munkásszállás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T				
1.21. kemping	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	X	X	X				
1.22. sport	F	F	F	F	F	F	F	F	F	X	X	X	T	T	T	T	F	F	T	T	T	X	X				
1.23. nem zavaró hatású gazdasági	T	T	T	T	F	F	F	F	F	T	T	T	X	X	X	X	T	T	T	X	X	X	X				
1.24. nem zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T				
1.25. zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T				
1.26. gazdasági	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	T	T	T	F	F	F	F	T				
1.27. raktár, tárolás	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	X	X	X	X	T	T	T	X	X	X	X	T				
1.28. mező- és erdőgazdasági üzemi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	T				
1.29. állattartási és állattenyésztési	T	T	T	T	F	F	F	F	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X				
1.30. mezőgazdasági termék feldolgozási	T	T	T	T	F	F	F	F	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	T				
1.31. üzemanyag-töltő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T				
1.32. településgazdálkodási, településüzemeltetési	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T				
1.33. közösségi közlekedést kiszolgáló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T				
1.34. egyéb, helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint																											
<b>2. Melléképtípusok</b>																											
2.1. közmű-becsatlakozás műtárgy	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				
2.2. közműpótló műtárgy	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				
2.3. hulladékgyűjtő edénytartó	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	X	X	X	X				
2.4. épülettel különálló, építménynek nem minősülő, kirakatszkrény	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T				
2.5. kerti építmény	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	F	F	X	X	X	X	X				
2.6. húsfüstölő, jégverem, zöldségverem	T	T	T	T	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X				
2.7. állatól, állatkifutó	T	T	T	T	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X				
2.8. trágyatároló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	F	F	F	F				
2.9. komposztáló	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X				
2.10. siló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	X	X	X	X	T				
2.11. ömlesztettanyag-, folyadék-, gáztároló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	X	X	X	X	T				
2.12. építmények minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	T	T	T	X	X	X	X	T				
2.13. egyéb, helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint																											
<b>3. Egyéb építmények</b>																											
3.1. 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs	T	T	T	T	F	F	F	F	F	T	T	T	X	X	X	X	T	T	T	X	X	X	T				
3.2. lakókocsi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T				
3.3. egyéb, épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T				
3.4. egyéb, a helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint																											

Rendeltetés, önálló rendeltetési egység jelölése az övezet/építési övezet területén:  
 elhelyezhető (X),  
 feltétellel elhelyezhető (F),  
 tiltott (T),  
 amennyiben indokolt, a kialakult állapot szerint megtartható, de újként nem létesíthető (M)



**4. melléklet a 3/2024.(V.29.) önkormányzati rendelethez**  
**A biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek**

	Új beépítésre szánt terület					BIA érték fenntartást szolgáló terület					Pótlás utáni BIA érték egyenleg
	kijelöléssel érintett ingatlan(ok)	mérete	kijelölés előtti általános használata	kijelölés utáni általános használata	kijelölés utáni BIA érték egyenlege	ingatlanja(i)	mérete	átsorolás előtti általános használata	átsorolás utáni általános használata	átsorolás utáni BIA érték egyenlege	
	(hrsz)	(ha)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	(BIA számított értéke)	(hrsz)	(ha)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	(BIA számított értéke)	
<i>..... önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat</i>											
1.	0,27/1, 0,27/2, 0,27/3, 0,27/4, 0,27/12, 0,27/13	0,42 ha	KÖu	Gá	-0,09	030/55-61	3,2 ha	K-Mü	Mt, V	20,00	0,00
2.	025/7-8 025/5-12	0,08 ha 0,53 ha	Zkp KÖu	Gá Gá	-0,47 -0,11						
3.	383/2-401/2 403/1-4017/1 261/2-284/2	0,09 ha	KÖu	Lke	-0,19	019/7-17	6,3 ha	Köu, Zkp, Üü, Lf	Má, Ee	17,50	
4.	129/1, 130, 131, 133, 135, 136, 138, 139	0,18 ha	Zkp	Lke	-0,59	0,65/3- 0,65/34	3,56 ha	Üh	Má	2,49	
	129/1, 130, 131, 133, 135, 136, 138, 139	0,24 ha	KÖu	Lke	-0,50						
5.	122/1, 122/2	0,02	KÖu	Lf	-0,04	450/27	0,08	Lf	Zkp	0,29	
	119, 116	0,01	KÖu	Vk	0,00						
6.	424-432, 101	0,02	KÖu	Lf	-0,04	0,127/1	5,7	Mt	Ev	22,80	
<i>a ..... önkormányzati rendelettel módosított ..... önkormányzati rendelet</i>											
4.											
<b>Az új beépítésre szánt területek BIA érték egyenlege*</b>											

\*Az egyenleg nem azonos a teljes település közigazgatási területére számított BIA érték egyenleggel. A számítás csak az új beépítésre szánt területek vonatkozásában tartja nyilván a BIA érték egyenleget. A többlet érték tartalékként felhasználható.

**5. melléklet a 3/2024.(V.29.) önkormányzati rendelethez**  
**Az alkalmazott sajátos jogintézmények**

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>
	<b>Sajátos jogintézmény típusa</b>	<b>Elrendelő önkormányzati döntés száma</b>	<b>A sajátos jogintézménnyel érintett telek helyrajzi száma vagy területének egyéb meghatározása</b>	<b>A sajátos jogintézmény időbeli hatálya</b>	<b>A sajátos jogintézményhez kapcsolódó helyi építési szabályzatban meghatározott követelmények hivatkozása</b>
1.	Elővásárlási joggal érintett ingatlanok	..... <i>önkormányzati rendelet</i>	0119/1, 0119/2, 05/1, 05/2, 05/33, 05/34, 28/14, 31	A településrendezési cél fennállásáig, de legkésőbb az önkormányzati vétel megvalósulásáig	A HÉSZ 14.§ (3) bekezdése
2.	Telekalakítással, telekcsoport újraosztással érintett ingatlanok	..... <i>önkormányzati rendelet</i>	025/5, 025/6, 025/7, 025/8, 025/9, 025/10, 025/12, 027/1, 027/2, 027/3, 027/4, 027/5, 027/6, 027/7, 027/8, 027/12, 027/13, 027/16, 027/17, 05/1, 05/2, 05/8, 05/33, 05/34	Az érintett telekcsoport újraosztásáig	A HÉSZ 5.§ (6) bekezdése, 6.§ (7) bekezdése, 14.§ (4) bekezdése