

**Szany Nagyközség Önkormányzata**  
**Képviselő-testületének**  
**1/2007.(I.31.) önkormányzati rendelete**  
**Szany Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről**  
(egységes szerkezetben)

Szany Nagyközség Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 2006. évi L. törvénnyel módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban építési törvény) 6. § (3) (4) továbbá a 13. § (4) bekezdésében, és a 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelettel közzétett Országos Településrendezési és Építési Követelményekben (a továbbiakban OTÉK) és a módosításáról szóló 36/2002. (III. 7.) Kormányrendeletben kapott felhatalmazás alapján, valamint a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV törvény 8. § (1) és a 16. § (1) bekezdésében biztosított feladat- és jogkörében eljárva megalkotja Szany Helyi Építési Szabályzatáról (továbbiakban HÉSZ) szóló rendeletét.

**I. FEJEZET**  
**ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

**Az előírások hatálya és alkalmazása**

- 1. § (1)** Jelen rendelet hatálya Szany nagyközség teljes közigazgatási területére kiterjed.
- (2)<sup>1</sup> A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket és területet alakítani, továbbá – a bányaműveléshez szükséges földalatti építmények kivételével – műtárgyat és más építményt, építményrészt, épületegyüttest tervezni, építeni, felújítani, helyreállítani átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka) valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű hatósági előírásoknak (OTÉK, ágazati szabványok stb.), a TH-06-02-03 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5 és SZ-6 jelű, valamint a TH-13-02-09 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/M jelű szabályozási tervének és e rendeletben előírtaknak megfelelően szabad.
- (3)<sup>2</sup> Jelen rendelet csak TH-06-02-03 munkaszámú tervdokumentáció SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5 és SZ-6 számú szabályozási tervlapjaival, valamint a TH-13-02-09 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/M számú szabályozási tervlapjával együtt érvényes, csak ezekkel együtt módosítható.

**Szabályozási elemek**

- 2. § (1)** A szabályozási terv, valamint jelen rendelet előírásai kötelező és irányadó szabályozási elemeket tartalmaznak.
- (2) I. rendű kötelező szabályozási elemek
- a.) az építési előírások a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre
- b.)<sup>3</sup> szabályozási vonal (közterületet a nem közterülettől elválasztó vonal.)
- Az épületeket és építési telkeket metsző szabályozási vonallal jelzett telkek esetében csak akkor kell a szabályozási vonalnak megfelelő telket kialakítani, ha a szabályozással megjelölt cél (pl. közterület kialakítása) ténylegesen megvalósul. (A tényleges megvalósulást Szany Nagyközség Polgármesteri Hivatalának jegyzője igazolja) Amennyiben az igazolás alapján a megjelölt célt jelenleg nem kívánják megvalósítani, nem feltétele a telek rendezettségének a közterület kialakítása.

<sup>1</sup> Módosította a 11/2013.(X.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013. október 31-től.

<sup>2</sup> Módosította a 11/2013.(X.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013. október 31-től.

<sup>3</sup> Módosította a 7/2010.(V.26.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2010. május 26-tól.

Amíg a telek a szabályozási vonal szerint nincs kialakítva a szabályozási tervben előírtakat (legnagyobb beépítettség, zöldterület legkisebb mértéke, építési vonal, telek szélesség, mélység, alapterület) a szabályozási vonallal kialakítandó telek alapján kell számítani.

- c.) a közúti szabályozási elemek (szabályozási szélességek)
  - d.) területfelhasználási módok határa
  - e.) építési övezet határa
  - f.) beépített és beépítésre szánt illetve beépítésre nem szánt területek határa
  - g.) 10 éven túli szabályozási vonal
  - h.) telek beépíthető és nem beépíthető területének határa
  - i.) építési hely határa
  - j.) építési vonal
- (3) II. rendű szabályozási elemek a (2) bekezdésben nem említett szabályozási elemek.
- a.) irányadó telekhatár
- (4) Az irányadó szabályozási elemek betartása a megengedett eltérésekkel<sup>4</sup> történhet.
- (5) A TH-06-02-03 munkaszámú tervdokumentáció SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5 és SZ-6 jelű tervein, valamint a TH-13-02-09 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/M jelű tervén a K jel a kialakult állapotot, illetve kialakult méreteket jelenti.

### **Építési engedélyhez kötött tevékenységek**

- 3. §** (1) A vonatkozó jogszabályban<sup>5</sup> felsoroltakon túl a település területén belül a következő építési munkák is csak építési engedély alapján végezhetők:
- a.) épülethez, építményhez, vagy az azt körülvevő állványzathoz rögzített védőfelületen, ponyván történő bármiféle ábrázolás
  - b.) a közterületről látható épülethomlokzaton, illetve tetőfelületen parabola antenna, klímaberendezés kültéri egységének elhelyezése
- Művi értékvédelem hatálya alatt álló területen a fentiekben túl az alábbi építési munkák is csak építési engedély alapján végezhetők:
- a.) építmény, építményrész közterületről látható színezése, burkolása
  - b.) a 0,5 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, vagy 50 cm vetületi hosszát meghaladó hirdetési és reklámcélú építmény, reklámszerkezet és reklám- cégér-, címtábla, felirat építése, elhelyezése

## **II. FEJEZET A TELEPÜLÉSRENDEZÉS SAJÁTOS HELYI ESZKÖZEI**

### **Közterület-alakítási terv**

- 4. §** (1) A közterület-alakítási terv célja a HÉSZ keretein belül egy kijelölt területegységre vonatkozóan meghatározni a közterület
- a.) helyszínrajzi kialakítását, elrendezését
  - b.) magassági és keresztmetszeti méreteit
  - c.) a közműhálózat kialakítását
  - d.) a műtárgynak nem minősülő építményekkel kapcsolatos követelményeket
  - e.) a berendezéseket, utcabútort
  - f.) a burkolatokat
  - g.) a köz- és díszkivilágítást
  - h.) a terület kertépítészeti kialakítását

<sup>4</sup> Lásd: 1. számú melléklet: Értelmező rendelkezések

<sup>5</sup> 46/1997. /XII.29./ KTM. rendelet 9. §

- i.) a közlekedést és parkolást  
j.) az egyéb településképi követelményeket
- (2) Közterület-alakítási tervet lehet készíteni a településszerkezeti, vagy településképi szempontból együtt kezelendő közterületek kialakítása, felújítása vagy átalakítása esetén.
- (3) A közterület-alakítási tervet a képviselő-testület határozattal hagyja jóvá a jegyző előterjesztésének figyelembe vételével.
- (4) A közterület-alakítási terv általános méretaránya M=1:500. Egyes részletek kidolgozása szükséges esetben ettől eltérő léptékben történhet.

### III. FEJEZET A TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDSZERE

#### Övezeti besorolások

5. § (1) A szabályozási és övezeti terv a tervezési területet az alábbi övezetekre bontja:

1. számú táblázat

Magnevezés:	Rajzi jel:
<b>Beépítésre szánt területek:</b>	
<i>Lakóterületek</i>	
kisvárosias lakó	<b>L k</b>
falusias lakó	<b>L f</b>
<i>Vegyes területek</i>	
településközpont vegyes	<b>V t</b>
<i>Gazdasági területek</i>	
kereskedelmi-szolgáltató	<b>G ksz</b>
ipari	<b>G ip</b>
<i>Különleges területek</i>	
sport-szabadidős terület	<b>K sp</b>
temető terület	<b>K t</b>
egyházi terület	<b>K eh</b>
kavicsbánya területe	<b>K b</b>
szennyvíztelep területe	<b>K hu</b>
<b>Beépítésre nem szánt területek:</b>	
<i>Közlekedési és közműterületek</i>	
országos mellékút	<b>KÖ m</b>
településközi út	<b>KÖ t</b>
helyi gyűjtőút	<b>KÖ gy</b>
kiszolgáló út	<b>KÖ</b>
gyalogút	<b>KÖ gya</b>
kötöttpályás közlekedés (vasút)	<b>KÖ k</b>
közlekedési területen belüli zöldfelület	<b>KÖ z</b>
<i>Zöldterületek</i>	
közpark	<b>Z kp</b>
<i>Erdőterületek</i>	
védelmi (védő) erdő	<b>E v</b>
gazdasági erdő	<b>E g</b>
<i>Mezőgazdasági területek</i>	
szántó terület	<b>M sz</b>
rét, legelő terület	<b>M r</b>

halastó terület	<b>M h</b>
Mezőgazdasági egyéb	<b>M egy</b>
<b>Vízgazdálkodási területek</b>	
vízfelület, vízfolyás	<b>V</b>
vízbeszerzési (vízmű) terület	<b>V v</b>
gátórházak területe	<b>V g</b>
hullámtéri erdő	<b>V e</b>
hullámtéri egyéb terület	<b>V egy</b>
árvízvédelmi töltések területe	<b>V t</b>

#### **IV. FEJEZET**

### **A TERÜLETFELHASZNÁLÁS ÁLTALÁNOS KÖVETELMÉNYEI**

#### **A telekalakítás szabályai**

- 6. §** (1) A település területén telekalakítás csak az építési törvényben és a vonatkozó telekalakításról szóló egyéb jogszabálynak<sup>6</sup> megfelelően végezhető.
- (2) A TH-06-02-03 munkaszámú tervdokumentáció SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5 és SZ-6 jelű szabályozási tervein, valamint a TH-13-02-09 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/M számú szabályozási tervlapján irányadó telekhatárral, megszüntető jellel, vagy a kettő együttes alkalmazásával jelölt telekalakítás ajánlás. Azok a telkek, amelyek megfelelnek az övezeti előírásoknak, telekalakítás végrehajtása nélkül is beépíthetők. Azok a telkek, amelyeknek valamely mérete nem felel meg az övezeti előírásoknak, csak a jelölt telekalakítások végrehajtása után építhetők be. Kialakult beépítésű területek esetén, ha az ajánlott telekalakítás a tulajdonviszonyok miatt nem valósítható meg, a telek a tömb övezeti előírásainak megfelelően beépíthető.
- (3) A TH-06-02-03 munkaszámú tervdokumentáció SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5 és SZ-6 tervein, valamint a TH-13-02-09 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/M tervlapján 'K' jellel ellátott méretek, telekosztások a kialakult telekszélességeket, telekmélységeket és telekterületeket jelentik. A 'K' övezeti paraméter alkalmazása esetén történő telekalakítások során:
- a kialakítandó minimális telekszélesség nem lehet kisebb az utcában már kialakult telekszélességek átlagánál
  - a kialakított minimális telekmélység nem lehet kisebb az utcában már kialakult telekmélységek átlagának 90 %-ánál
- A **K** jel és a megszüntető jel (\*) együttes alkalmazása esetén a TH-06-02-03 munkaszámú tervdokumentáció SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5 és SZ-6 tervein, valamint a TH-13-02-09 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/M számú szabályozási tervén a megszüntető jellel kialakítandó állapotot kell az építési engedélyhez figyelembe venni.
- (4) A település területén belül új nyúlványos telek nem alakítható ki.
- (5) Lakóterületeken belül telket összevonni 40 méteres telekszélességig lehet.

#### **A létesítmények elhelyezésének, és kialakításának szabályai**

- 7. §** (1) Épület, építmény belterületen csak építési telken vagy közterületen helyezhető el.
- (2) Azokon a területeken, ahol a TH-06-02-03 munkaszámú tervdokumentáció SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5 és SZ-6 jelű terveit, valamint a TH-13-02-09 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/M jelű terve építési hely határát jelölnek meg épületet elhelyezni csak az építési

<sup>6</sup> 85/2000. (XI.08.) FVM rendelet

- hely határa jellel körülhatárolt területen belül lehet az övezeten belüli beépítési módnak megfelelően.
- (3) Ahol a TH-06-02-03 munkaszámú tervdokumentáció SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5 és SZ-6 jelű szabályozási terve, valamint a TH-13-02-09 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/M számú szabályozási terve nem tartalmaz építési hely határa vonalat, ott az épületek elhelyezésére szolgáló területet az övezetre vonatkozó elő-, oldal-, és hátsókerti méretek betartásával kell meghatározni.
  - (4) Oldalhatáron álló beépítés esetén a szabályozási terven jelölt helyen, ahol a szabályozási terv nem jelöli,
    - kelet-nyugati fekvésű teleknél az északi oldalhatáron
    - dél-kelet – észak-nyugati fekvésű teleknél az észak-keleti oldalhatáron
    - észak-kelet – dél-nyugati fekvésű teleknél az észak-nyugati oldalhatáron
    - észak-déli fekvésű teleknél a keleti oldalhatáron
 kell az épületeket elhelyezni.
  - (5) Oldalhatáron álló beépítés esetén a melléképületet (pl. garázst) a fő funkciót hordozó épület tömegével egybeépítve, vagy azzal azonos oldalhatáron kell elhelyezni.
  - (6) Az építmények közötti legkisebb távolságok esetében a vonatkozó jogszabályban<sup>7</sup> foglaltak szerint kell eljárni, kivéve, ha a kialakult eseteket, melyekben a jelenlegi meglévő távolságok betartása szükséges.
  - (7) Azokon a helyeken, ahol a TH-06-02-03 munkaszámú tervdokumentáció SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5 és SZ-6 jelű tervei, valamint a TH-13-02-09 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/M számú szabályozási terve 10 éven túli szabályozási vonallal tervezett utakat jelölnek, ott az utak nyomvonalában épületeket elhelyezni nem lehet.
  - (8) A vonatkozó jogszabályban<sup>8</sup> meghatározott létesítményeket akadálymentesen kell kialakítani, vagy átalakítani.

### **A kialakult esetekre vonatkozó rendelkezések**

- 8. §** (1) Az építési övezeti előírásoktól eltérően kialakult telekméreteket, telekhasználatot, vagy megvalósult épületet és bármely más, a követelményeknek meg nem felelő övezeti tényezőt, ha az jogszerűen vagy jóhiszeműen valósult meg a HÉSZ közreadása előtt; továbbá, ha annak megvalósulása érvényes építési engedély alapján folyamatban van, kialakultnak kell tekinteni.
- (2) Ha a beépítettség mértéke magasabb vagy a telek területe kisebb a megengedettnél, akkor a telken meglévő épület felújítható, átalakítható, de sem a beépítettség, sem az épületek építménymagassága nem növelhető. A szinterület növelése a tetőtér beépítésével lehetséges.
  - (3) Amennyiben a telek területe kisebb a megengedettnél és a telekhatár módosítása semmilyen módon nem lehetséges, valamint a rajta lévő épület elbontásra kerül, a telek az övezeti előírásoknak megfelelően építhető be.
  - (4) Az övezeti előírásoknak nem megfelelő, kialakult építménymagasságok esetén az épület felújítható, átalakítható, de az építménymagasság nem növelhető. Új épület építésekor az övezeti előírásoknak megfelelő építménymagasságot kell az építési telken alkalmazni.
  - (5) Azokon a területeken, ahol a telekméretekre vonatkozó előírás „K” kialakult, építési telek alakítása a tömbben jellemzően kialakult telekméreteknél megfelelően – az építési telek beépítési módjára beépítettségére és az építmények között megengedett legkisebb távolságokra vonatkozó előírások figyelembe vételével – történhet. A kialakított telek területe a tömbben illetve a tömbön belüli övezetben kialakult és beépített telek területének átlagától maximum 10 %-kal térhet el.

<sup>7</sup> OTÉK 36 §.

<sup>8</sup> 100/1999. (XII.10) OGY. határozat

- (6) Háromnál több telket tartalmazó tömb esetén az átlagos telekterület számítása során a legkisebb és legnagyobb telek területét figyelmen kívül kell hagyni.
- (7) Az építési telekre már korábban túlnyomórészt felosztott telektömb területén, amennyiben a már kialakult telek valamely mérete nem felel meg az övezeti előírásoknak a telek a beépítési mód, az építési hely, a beépítettség és az építmények között megengedett legkisebb távolság, és az illeszkedés szabályainak figyelembevételével beépíthető.
- (8) Már kialakult tömbbelső esetén a telekhatárok módosítása esetén, az övezeti határvonaltól, eltérő terület felhasználás határától maximum 20 méter eltérés engedélyezett.
- (9)<sup>9</sup> Az övezetben kialakult vagy az övezetben előírt legkisebb telekmélységet kétszeresen meghaladó mélységű telek esetén az építési hely mélysége nem haladhatja meg:
- az övezetben kialakult telekmélységnek a megengedett építménymagasság mértékével csökkentett értékét.
- (10) Kialakult állapot esetén a zárt sorú beépítésű részekben a hagyományos épület elhelyezésre, illetve utcaképre tekintettel, és amennyiben azt a szabályozási terv övezeti előírásai szükségessé teszik a vonatkozó jogszabály<sup>10</sup> szerinti épületek közötti legkisebb távolság csökkenthető, de az nem lehet kisebb 1 m-nél.
- (11) Zárt sorú beépítés esetén az épület mélysége
- a.) általában a szomszédos épületek átlagos mélysége, illetve
  - b.) legfeljebb 25 m az övezeti előírások keretei között lehet.
- Az épület hátsókerti építési határvonala legfeljebb 1,5 m-rel térhet el a szomszédos épületek hátsókerti építési határvonaltól. A beforduló udvari szárny elhelyezése oldalhatáron állóan a kialakult beépítésnek megfelelően lehetséges.
- (12)<sup>11</sup> Kialakult telektömbben az építési vonal a szomszédos telkeken lévő épületek utcai építési vonalához igazodjon, vagy 5 m legyen, kivéve ha egyéb előírás ettől eltérő beépítést határoz meg.
- Amennyiben a szomszédos telkek közül egyik vagy mindkettő beépítetlen, az utcában vagy utcaszakaszon kialakult építési vonalhoz kell a beépítésnek igazodnia, vagy 5 m legyen, kivéve, ha egyéb előírás ettől eltérő beépítést határoz meg.
- Az 1019 hrsz-ú telek esetén a Bajcsy Zs. Utca felől az építési vonal az utcai telekhatártól 20 m.
- (13)<sup>12</sup> Zárt sorú beépítés esetén a tető tömege csökkentse a csatlakozó szomszédos épületek tűzfalainak felületét, hajlásszöge megközelítően legyen azonos a takarandó tűzfalak oromvonalának hajlásszögével.

### **A közművekre vonatkozó rendelkezések**

- 9. §** (1) A közüzemi közmű-, távközlési és adatátviteli hálózatokat (továbbiakban közművek) és azok létesítményeit, valamint ezek vonatkozó jogszabályok, szabványok szerinti védőtávolságait közterületen, vagy a közmű-üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a helyet biztosítani.
- (2) A közművekkel kapcsolatos mindennemű építési tevékenység során az OTÉK, valamint a vonatkozó ágazati előírások, szabványok előírásait be kell tartani.
- (3) Közút területén közművek elhelyezéséhez az út kezelőjének hozzájárulása szükséges.
- (4) Közművek számára szolgalmi jogot új beépítésű területen csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol az építési korlátozást nem okoz.
- (5) Közművek védőtávolságán belül mindennemű építési munka csak az illetékes közmű-üzemeltető hozzájárulásával engedélyezhető.

<sup>9</sup> Módosította a 7/2010.(V.26.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2010. május 26-tól.

<sup>10</sup> OTÉK 36 §. (2)

<sup>11</sup> Módosította az 5/2011.(III.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2011. március 30-tól.

<sup>12</sup> Módosította az 5/2011.(III.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2011. március 30-tól.

- (6) Új út építésénél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek kiépítéséről, illetve szükséges rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- (7) A meglévő közművek szükségessé váló kiváltásakor a feleslegessé váló közművet el kell bontani, felhagyott közmű nem hagyható a helyén.
- (8) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.
- (9) A település központjában a közműveket és egyéb vezetékeket terepszint alatt, földkábelben vagy alépitményben vezetve kell elhelyezni. Légvezeték csak ideiglenes jelleggel, meghatározott időre és céllal létesíthető.
- (10) A település központjában zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetési rendszer építendő ki az új utak mentén illetve a meglévő utak rekonstrukciójával párhuzamosan a közhasználatú területek részeként.
- (11) Új beépítés esetén az építési telekhez önálló közműbekötések létesítendők.
- (12) Az ivóvízhálózaton minimum 200 méterenként tűzcsapot kell elhelyezni.
- (13) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója esetén csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.
- (14) Középnymású földgázellátás esetén építési telkenként egyedi nyomásszabályozót kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatán nem helyezhető el.
- (15) A 20 kV-os feszültségű vezetékek mentén külterületen a tengelytől mért 6 m-es, belterületen a tengelytől mért 2,5 m-es védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el.
- (16) Táv és hírközlési antenna csak elvi építési engedéllyel, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől minimum 200 m távolságra létesíthető.
- (17) Új beépítésű területek, utcák kialakításánál a közművek védőtávolságának biztosítása, biztosíthatósága érdekében közterület-alakítási tervet kell készíteni.
- (18) A teljes közművel nem rendelkező területeken a közművek kiépítéséig a szennyvíztárolást zárt szennyvíztárolóval, vagy más korszerű közműpótló eszközzel kell megoldani.
- (19) Új területek beépítésénél, új közterületek kialakításánál, illetve meglévő közterületek felújításánál a mintakeresztszelvények szerint kell eljárni.

## V. FEJEZET

### AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ KÖVETELMÉNYEK

#### Művi értékvédelem

- 10. §** (1) Az Országos Műemlék Jegyzékben szereplő védett objektumok a település területén a következők:
- Szt. Vendel kápolna, törzsszám: 3506 (0341/2 hrsz.)
  - Volt püspöki kastély, törzsszám: 3507 (1162/1 hrsz.)
  - Nepomuki Szt. János szobor törzsszám: 3508 (1127 hrsz.)
- (2) A műemléki környezetek<sup>13</sup> határát az SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5 és SZ-6 szabályozási tervlap valamint a TH-13-02-09 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/M számú szabályozási tervlapja jelzi. Műemléki környezetbe tartoznak az alábbi ingatlanok: 0341/2, 0341/5, 0341/6, 87/3, 90, 510, 511, 1127, 1128, 1161, 1162/1, 1162/2, 1163, 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327/1, 1327/2, 1330, 1333, 1334 hrsz.
- (3) Műemléki védelemre felterjesztett objektumok a következők:
- Római katolikus templom (1128 hrsz.)

<sup>13</sup> A műemléki környezetbe tartozó ingatlanok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatóságként működik közre az építési engedélyezési eljárásban.

• Szent Lénárt kápolna		(043/9 hrsz.)
• Szentháromság szobor		(1555 hrsz.)
• Szent Ilona kápolna		(0256/5 hrsz.)
• Temető kápolna, és kereszt		(289 hrsz.)
• Temető kápolna		(1211 hrsz.)
• Szentháromság szobor		(866 hrsz.)
(4) <sup>14</sup> Helyi védelem alatt álló objektumok:		
• Templom téri kereszt		(1127.hrsz.)
• Kossuth Lajos u. 92. sz. előtti kereszt		(1030 hrsz.)
• Millenniumi hősi és áldozati emlékmű		(1030 hrsz.)
• Kossuth Lajos u. 174. sz. Rigó kereszt		(0347/51 hrsz.)
• Szent Anna kápolna, búcsújáráshely		(021/2 hrsz.)
• Éva kereszt		(038/1 hrsz.)
• 018 hrsz.-ú út menti kereszt		(018 hrsz.)
• Kőkereszt, a Kis u. 2. sz. előtt		(1384 hrsz.)
• Magtár		(1136 hrsz.)
• Magtár		(949 hrsz.)
• Ady Endre u. 33.	lakóház	(1378 hrsz.)
• Ady Endre u. 65.	lakóház	(1517 hrsz.)
• Kis u. 4.	lakóház	(1446 hrsz.)
• Kis u. 44.	lakóház	(1407 hrsz.)
• Szentháromság u. 3.	lakóház	(1565 hrsz.)
• Kossuth u. 8.	lakóház	(1161 hrsz.)
• Kossuth u. 10.	lakóház	(1160 hrsz.)
• Kossuth u. 33.	lakóház	(556 hrsz.)
• Kossuth u. 33.	lakóház	(556 hrsz.)
• Kossuth u. 66.	lakóház	(1104 hrsz.)
• Kossuth u. 68.	lakóház	(1098 hrsz.)
• Kossuth u. 85.	lakóház	(635 hrsz.)
• Kossuth u. 88.	lakóház	(1071 hrsz.)
• Kossuth u. 100.	lakóház	(1131 hrsz.)
• Kossuth u. 123.	lakóház	(660 hrsz.)
• Kossuth u. 134.	lakóház	(1037 hrsz.)
• Kossuth u. 137.	lakóház	(668 hrsz.)
• Széchenyi u. 15.	lakóház	(104 hrsz.)
• Széchenyi u. 21.	lakóház	(114 hrsz.)
• Széchenyi u. 29.	lakóház	(132 hrsz.)
• Széchenyi u. 45.	lakóház	(162 hrsz.)
• Széchenyi u. 63.	lakóház	(186 hrsz.)
• Széchenyi u. 64.	lakóház	(425/1 hrsz.)
• Széchenyi u. 98.	lakóház	(364 hrsz.)
• Széchenyi u. 107.	lakóház	(325/2 hrsz.)
• Széchenyi u. 110.	lakóház	(358 hrsz.)
• Széchenyi u. 111.	lakóház	(327 hrsz.)
• Béke u. 8.	lakóház	(954 hrsz.)
• Béke u. 10.	lakóház	(955 hrsz.)
• Béke u. 27.	lakóház	(889 hrsz.)

<sup>14</sup> Módosította a 3/2011.(III.2.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2011. március 7-től.



- (5)<sup>15</sup> Utcakép védelemmel érintett területen a telken az utcai telekhatáron lévő/épülő épület/épületrész utcai homlokzatát – tetőformáját, tetőhajlásszögét, homlokzati nyílásrendszerét (nyílás osztás, nyílás méret, nyílászáró kialakítása) homlokzati tagolását, szín és anyaghasználatát – átalakítás, bővítés, felújítás, helyreállítás és új építés esetén a végzett építési munka által érintett körben úgy kell kialakítani, hogy az a
- Szentháromság utcában a 2, 4, 6, 14, 18, 5, 11, 13/2, 19 számú épületekhez,
  - A Kis utcában a 4, 8, 18, 32, 38, 5, 11, 25, 35 számú épületekhez,
  - A Széchenyi utcában a 3, 9, 15, 19, 2, 14, 46, 58 számú épületekhez,
  - A Szabadság utcában 49, 51, 65 számú épületekhez,
  - A Kossuth utcában a 8-30. számú épületsor esetén a 8, 10, 28 számú épülethez a 152-158, számú épületsor esetén a 152, 156 számú épületekhez a 80. számú épület esetén pedig a 78, 82 számú épületekhez

illeszkedjen.

A Dózsa Gy. u. 9. számú épület homlokzata esetén a (6) bekezdés előírásait kell alkalmazni az épület homlokzatán.

- (6) A helyi védelemben részesített épületeket a védelem alapját jelentő tömeg, tetőforma, nyílásrendszer, homlokzati tagolások, részletképzés, anyag és színhasználat megtartásának figyelembevételével kell ki- vagy átalakítani:
- nyílásosztás és nyílászárók: az eredetivel megegyező anyagú, nagyságú, osztású, profilozású, és szelvényméretű nyílászárók legyenek amelyek az eredeti tengelytávolságra vannak egymástól. Külső redőnyszekrény nem alkalmazható.
  - tagozatok: az eredeti homlokzati struktúrának megfelelően állítandók helyre, illetve megtartani csak az építés korának megfelelő tagozatokat lehet
  - törekedni kell a tetőhajlásszögek idomulására
  - a tető hajlásszöge 38° és 45° között legyen
  - új épület építése esetén az utca felőli épületrész tetőgerincét a korábbi védendő épület tető geometriájának megfelelően kell kialakítani. Tetőtérbeépítés esetén a belső udvarra néző homlokzatokon a térfal megemelhető.
  - az utca felőli homlokzaton nem helyezhető el erkély, vagy tetőtéri beépítés esetén tetőablak
  - az épületeken a kialakult homlokzati textúrát kell fenntartani
- (7) Utcaképi védelemmel érintett területeken a (6) bekezdés előírásait kell alkalmazni az épületek utcai homlokzatán.
- (8) Látványvédelemmel érintett területen biztosítani kell a térfalakat alkotó épületek látványát romboló vezetékek, közműépítmények reklámfelületek kiváltását, megszüntetését. A területen belül csak föld alatti közmű építhető. A közterületi utcabútorok, útbaigazító, információs táblák egységes koncepció alapján alakítandók ki. A reklámfelületek elhelyezése jelen rendelet 19. §-nak megfelelően lehetséges.
- (9) Amennyiben a helyi védelem alatt álló létesítmény valamely okból életveszélyessé válik és bontása elkerülhetetlen, vagy akár részleges felújítása esetén részletes felmérési tervdokumentáció készítendő, amely tartalmazza a részletes homlokzatfelmérést, a tetőszerkezet, a nyílászárók, a tagozatok részletterveit is. Az eredeti állapotot a felmérés mellett fotókon is dokumentálni kell.
- (10) Védett területeken az épületek utcafronti homlokzatán klímaberendezés kültéri egysége és parabola antenna nem helyezhető el.
- (11) A tervezési területen a TH-06-02-03 munkaszámú tervdokumentáció SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5 és SZ-6 tervlapjain, valamint a TH-13-02-09 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/M tervlapján ábrázolt következő régészeti lelőhelyek találhatóak:

**1. lelőhely. Irtás-puszta.**

*Helyrajzi számok: 0365/4-8.*

<sup>15</sup> Módosította a 7/2009.(IX.16.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2009. szeptember 16-tól.

**2. lelőhely. Varga Antal telke (Szabadság út 49.).**

*Helyrajzi számok:* 31/2-3, 186, 190, 192/1-2, 195, 196-198, 204, 206, 210, 213-214, 217-225, 227-250, 255-260, 265, 268-300, 303-308, 311/1-2, 313/1-6, 316, 317, 318/1-2, 319/1.

**3. lelőhely. Komócsin-dűlő.**

*Helyrajzi számok:* 0309/10-21.

**4. lelőhely. Halastó.**

*Helyrajzi számok:* 0291/9-10.

**5. lelőhely. Belső-legelő.**

*Helyrajzi számok:* 0143/4-5.

**6. lelőhely. Gyepi földek I.**

*Helyrajzi számok:* 0255/6-9, 0255/17-19.

**7. lelőhely. Gyepi földek II.**

*Helyrajzi számok:* 0233/14-15, 19-20.

**8. lelőhely. Németh Márton-dűlő.**

*Helyrajzi számok:* 0124/2-3.

**9. lelőhely. Pető Zoltán földje.**

*Helyrajzi számok:* 0370/1-5.

**10. lelőhely. Szent Anna kápolna.**

*Helyrajzi számok:* 022/30-37, 021/2.

**11. lelőhely. Római út.**

*Helyrajzi számok:* 357/10, 357/10, 358/10-16, 0346/6, 0335, 0293/4-6, 0293/3, 0293/11, 0295/2, 0301/13, 0301/2-3, 0309/30-39, 0325/1-2, 0302, 0307/3-7.

**12. lelőhely. Bébicz-dűlő.**

*Helyrajzi számok:* 0138/8.

**13. lelőhely. Komárom.**

*Helyrajzi számok:* 0166/4-5, 0168/3.

**14. lelőhely. Kövecses alja I.**

*Helyrajzi számok:* 0155/1-2.

**15. lelőhely. Kövecses alja II.**

*Helyrajzi számok:* 0145/10.

**16. lelőhely. Római katolikus templom.**

*Helyrajzi számok:* 1126-1129.

**17. lelőhely. Rövid-dűlő.**

*Helyrajzi számok:* 0124/43.

**18. lelőhely. Boros Endre földje.**

*Helyrajzi számok:* 0273/7-8.

**19. lelőhely. Kis-Eszteró mellett.**

*Helyrajzi számok:* 0293/11-14.

- (12) Az ismert (azonosított) és feltételezett régészeti lelőhelyeken és a régészettel érintett területeken a 30 cm-t meghaladó talajbolygatással járó tevékenységet csak a szakhatóság hozzájárulásával lehet végezni. Ismert és feltételezett régészeti lelőhelyek a településen a TH-06-02-03 munkaszámú, valamint a TH-13-02-09 munkaszámú tervdokumentáció szabályozási tervlapjain régészeti lelőhely határa jellel határolt területek.
- (13) A kulturális örökség védelméről szóló jogszabály<sup>16</sup> értelmében a teljes tervezési területen lelet bejelentési és lelet beszolgáltatási kötelezettség érvényes.
- (14) Amennyiben a területen régészeti emlék illetve lelet kerül elő a felfedező köteles a régészeti emléket veszélyeztető tevékenységet felfüggeszteni és a területileg illetékes múzeumhoz bejelenteni.

<sup>16</sup> 2001. évi LXIV. törvény

## Táj-és településkép védelem

- 11. § (1)**<sup>17</sup> Az új beépítésű részeken az épületek földszinti padlóvonal magassága a járdatőszinttől mért 0,02-0,60 méter között legyen.
- (2)<sup>18</sup> Az előkertek mélysége az adott utcaszakaszon meglévő épületek többségéhez igazodjon, vagy 5 m mély legyen, kivéve ha egyéb előírás ettől eltérő beépítést határoz meg. Illeszkedés esetén utcaszakasként minimum a szomszédos 5-5 ingatlan kell figyelembe venni. Új beépítés esetén az előkert mélysége 5 m legyen, kivéve, ha a szabályozási terv másképp rendelkezik.
- (3)<sup>19</sup> A település területén a beépítésre szánt területeken belül a gazdasági területeket kivéve magastetőkön csak égetett agyagcserep, vagy hasonló esztétikai értékkel bíró más korszerű fedőanyagból készült fedés alkalmazható. Más fedőanyag magastetőkön, csak közterületről nem látható módon, melléképületeken alkalmazható. Alacsony hajlásszögű tető létesíthető, amelyen természetes színű fémlemez vagy hasonló esztétikai értékkel bíró más korszerű fedőanyagból készült fedés alkalmazható. Lapostető létesíthető.
- (4) Zártosorú beépítésű lakó és vegyes területeken építési telkenként utcafronton legfeljebb egy maximum 4 m széles és 4,50 m magas gépjárműforgalmi bejárat létesíthető. A hagyományos kocsíathajtó jellegű garázsbejáratokat továbbra is az eredeti állapotában kell fenntartani.
- (5) A tervezési területen az épületek részleges homlokzati felújítása csak teljes utcai homlokzatonként megengedett.
- (6) Meglévő épület külső megjelenését érintő beavatkozás során az építési engedély megadását az elsőfokú építési hatóság a településképbe vagy a környezetbe nem illő épületrészek, berendezések, vezetékek eltávolításához kötheti.
- (7) A településkép védelme érdekében az épületeket a lehető legjobban terepre kell illeszteni. Plató és bevágás csak úgy alakítható ki, hogy az eredeti terepszinthez képest 1 méternél nagyobb szintkülönbség ne alakuljon ki.
- (8) Utólagosan épített (szerelt) kémény csak közterületről nem látható módon helyezhető el.
- (9) A tervezési területén meglévő növényzetet kivágni (tervszerű ritkítás és csere kivételével) csak indokolt esetben és a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően lehet.
- (10) Az építési munkák során a meglévő növényzet megóvását biztosítani kell.
- (11) A területen megsemmisített vagy elpusztult fa visszapótlásáról az ingatlan tulajdonosának vagy a növényzet megsemmisítőjének kell gondoskodnia.
- (12) A növényzet visszapótlását annak eredeti helyén vagy annak közvetlen közelében kell biztosítani. A visszapótlás helyét és az arra szánt növények fajtáját az építési hatóság előírhatja.
- (13) A növényzet visszapótlásának mértéke engedély alapján kivágott illetve természetes módon elpusztult fa esetén annak törzsátmérőjének egyenértéke, engedély nélkül kivágott vagy elpusztított növényzet esetén annak törzsátmérő egyenértékének kétszerese.
- (14) A meglévő növényzet védelme érdekében az építési hatóság az elvi építési és építési engedélyben az építmény helyét a telken belül meghatározhatja.
- (15) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, a közművek elhelyezésénél, rekonstrukciójánál a közterületi növényzet, fasorok elhelyezhetőségének elsőbbséget kell biztosítani.
- (16) A település területén lévő közterületi zöldfelületeket arra jogosultsággal rendelkező zöldfelülettervező által készített építési engedélyezési tervek alapján kell kialakítani.

<sup>17</sup> Módosította az 5/2011.(III.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2011. március 30-tól.

<sup>18</sup> Módosította az 5/2011.(III.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2011. március 30-tól.

<sup>19</sup> Módosította az 5/2011.(III.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2011. március 30-tól.

## VI. FEJEZET KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI KÖVETELMÉNYEK

### Levegőtisztaság védelem

- 12. § (1)** A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló jogszabály<sup>20</sup> előírásait be kell tartani.
- (2) A légszennyezettségi határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló jogszabály<sup>21</sup> előírásait be kell tartani.
- (3) A település területén zavaró környezeti hatású búzzal járó területhasználat csak az ilyen célra kijelölt övezetekben folytatható.
- (4) A területen diffúz légszennyezést okozó tevékenység csak zárt térben, takartan, illetve a kiporzás megakadályozása érdekében megfelelő felületkezelés mellett folytatható.

### Zaj- és rezgésvédelem

- 13. § (1)** A tervezési területek az üzemi tevékenységből származó zaj szempontjából a vonatkozó jogszabály<sup>22</sup> alapján a következő terület-felhasználási kategóriába tartoznak:
- Kisvárosias és falusias lakóterület 2. terület-felhasználási kategória
  - Településközpont vegyes terület 3. terület-felhasználási kategória
  - Gazdasági és különleges terület 4. terület-felhasználási kategória
- Üzemi tevékenység csak a fenti kategóriákra megállapított zaj terhelési határértékek betartásával folytatható.
- (2) A tervezési területek az építőipari kivitelezési tevékenységből származó zaj szempontjából a vonatkozó jogszabály<sup>23</sup> alapján a következő terület-felhasználási kategóriába tartoznak:
- Kisvárosias és falusias lakóterület 2. terület-felhasználási kategória
  - Településközpont vegyes terület 3. terület-felhasználási kategória
  - Gazdasági és különleges terület 4. terület-felhasználási kategória
- A területen építőipari kivitelezési tevékenység csak a fenti kategóriákra megállapított zaj terhelési határértékek betartásával folytatható.
- (3) A tervezési területek a közlekedésből származó zaj szempontjából a vonatkozó jogszabály<sup>24</sup> alapján a következő terület-felhasználási kategóriába tartoznak:
- Kisvárosias és falusias lakóterület 2. terület-felhasználási kategória
  - Településközpont vegyes terület 3. terület-felhasználási kategória
  - Gazdasági és különleges terület 4. terület-felhasználási kategória
- A település területén építmények elhelyezése és építészeti kialakítása ennek figyelembe vételével történhet.
- (4) A település területén az egyes épületek zajtól védendő helyiségeiben a vonatkozó jogszabályban<sup>25</sup> megállapított zaj terhelési határértékeknek teljesülniük kell.
- (5) A település területén az egyes épületekben a vonatkozó jogszabályban<sup>26</sup> megállapított emberre ható rezgés terhelési határértékeknek teljesülniük kell.
- (6) A település területén a vonatkozó jogszabályokban<sup>27</sup> előírt határértékeknek az új tervezésű vagy megváltozott területfelhasználású területeken a meglévő közlekedési zajforrástól származó zajterhelésre is, új közlekedési zajforrás létesítése esetén pedig a meglévő védendő területen is teljesülniük kell.

<sup>20</sup> 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet

<sup>21</sup> 14/2001. (V.9.) KöM-EüM-FVM rendelet

<sup>22</sup> 8/2002. (III.22.) KöM-EüM rendelet 1. sz. melléklete

<sup>23</sup> 8/2002. (III.22.) KöM-EüM rendelet 2. sz. melléklete

<sup>24</sup> 8/2002. (III.22.) KöM-EüM rendelet 3. sz. melléklete

<sup>25</sup> 8/2002. (III.22.) KöM-EüM rendelet 4. sz. melléklete

<sup>26</sup> 8/2002. (III.22.) KöM-EüM rendelet 5. sz. melléklete

<sup>27</sup> 8/2002. (III.22.) KöM-EüM rendelet 3. sz. melléklete

- (7) A tervezési területen az egyéb funkciójú területekkel határos zajkibocsátónak kell gondoskodnia a zajvédelemről. A zajt kibocsátó saját telkén köteles gondoskodni a zajvédelemről, és a zajt csökkentő berendezés elhelyezéséről.
- (8) A TH-06-02-03 számú tervdokumentáció SZ-6 szabályozási tervén jelölt helyen méretezett zajárnyékoló létesítmény építése szükséges. A bányászati tevékenység a zajárnyékoló létesítmény elkészültéig csak a zajtól védendő területektől legalább 300 m távolságra folytatható.
- (9) A zaj kibocsátója és a levegő szennyezője indokolt esetben mérésre kötelezhető.
- (10) Az országos közforgalmú vasút melletti, területfelhasználás-változással érintett területeken épületek csak a vonatkozó jogszabályban<sup>28</sup> meghatározott zaj- és rezgésvédelmi határértékek betartásának figyelembevételével építhetők.

### A föld védelme

- 14. §** (1) A területen feltöltések kialakítására a környezetet károsító anyag illetve veszélyes hulladék nem használható fel. A területen található környezetet károsító anyagokat a tereprendezés során el kell távolítani. Fertőzött, szennyezett talajú területet felhasználni csak a jogszabályban előírt mentesítést követően szabad.
- (2) Építési munkáknál a terület előkészítése során a termőföld védelméről, a talaj felső humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, kezeléséről, és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni. Az építési munkák során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások a termőföld minőségében kárt ne okozzanak, szennyező anyag a talajba ne kerülhessen.
  - (3) A területen talajszennyezést okozó tevékenység nem folytatható.
  - (4) A telkek terepfelzáró csak úgy alakítható, hogy a területen lévő talaj erózióvédelme, a rézsúk állékonysága és a felszíni vizek elvezethetősége a telkek területén belül rendezetten biztosított legyen.
  - (5) A vízmedrek feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, tevékenység nem folytatható.
  - (6) A területen fokozott figyelmet kell fordítani a növényvédelemről szóló jogszabály<sup>29</sup> előírásainak megfelelő folyamatos gyom-mentesítésre.
  - (7) Teljes közművel el nem látott területeken a terület tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, kommunális és egyéb hulladék ártalommentes átmeneti tárolásáról és elszállításáról.

### A felszíni és a felszín alatti vizek védelme

- 15. §** (1) A felszíni vizekbe csak a vonatkozó jogszabály<sup>30</sup> szerinti 4. általánosan védett vízminőség-védelmi területi kategóriának megfelelő minőségű csapadékvíz és szennyvíz vezethető, amennyiben a befogadó időszakos vízfolyás, úgy a 3. kategóriára vonatkozó határértéket kell betartani.
- (2) A felszín alatti vizek védelméről szóló jogszabály<sup>31</sup> előírásait be kell tartani.
  - (3) A tervezési terület a vonatkozó jogszabály<sup>32</sup> alapján a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolása szerint az érzékeny kategóriába tartozik.
  - (4) A használt és szennyvizek kibocsátási határértékeiről és alkalmazásuk szabályairól szóló jogszabály<sup>33</sup> rendelkezéseit be kell tartani. A felszíni vizekbe csak a fent említett rendelet

<sup>28</sup> 8/2002. (III.22.) KöM-EüM rendelet

<sup>29</sup> 2000. évi XXXV. tv.

<sup>30</sup> 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet

<sup>31</sup> 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet

<sup>32</sup> 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet

3. Általános vízminőség-védelmi kategóriájának megfelelő minőségű szennyvíz és csapadékvíz vezethető.
- (5) Nem burkolt területen hulladék, illetve a talajra, a felszín alatti vizekre potenciálisan veszélyes anyag ideiglenesen sem helyezhető el.
  - (6) 20 illetve annál több gépkocsit befogadó parkoló csak olyan módon alakítható ki, hogy a területén összegyűjthető legyen a csapadékvíz. A fenti esetben, valamint gazdasági területeken belül kialakított útburkolatoknál a csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csapadékvíz-elvezető hálózatba.
  - (7) A lakóterületek és egyéb beépített területek szennyvizet közcsatornába kell vezetni a mindenkori hatályos előírások határértékeinek betartásával, melyek jelenleg a vonatkozó jogszabály<sup>34</sup> által előírt küszöbértékek. Azokon a területeken, melyek még nincsenek bekötve a szennyvízhálózatba, a közcsatorna kiépítéséig a szennyvizet csak zárt rendszerű szennyvíztározóban lehet tárolni, szikkasztás a település teljes területén tilos.
  - (8) Külterületen és belterületen az eddig a lakosság által illegális személerakónak használt területeken a hulladék elhelyezését meg kell szüntetni. Az eddig felhalmozott hulladékot el kell szállítani, majd a területet rekultiválni kell.
  - (9) Beépítésre szánt területen az építési tevékenység csak közművesített telek vagy zárt szennyvíztároló berendezés megléte esetén kezdhető meg.
  - (10) Az állattartó telepeknek meg kell felelni a „vizek mezőgazdasági eredetű nitrát terheléssel szemben védelméről” szóló jogszabály<sup>35</sup> előírásainak.

### **Egyéb környezetvédelmi követelmények**

- 16. § (1)** A területen a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló hatályos jogszabály<sup>36</sup> előírásait be kell tartani.
- (2) A területen keletkező hulladékokkal kapcsolatban a települési szilárd és folyékony hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről szóló és a köztisztaságról szóló jogszabályokban<sup>37</sup> foglaltakat be kell tartani.
  - (3) A területen az illegális hulladék- és törmelék-elhelyezést meg kell akadályozni. Hulladék csak zárt térben illetve gyűjtő edényzetben tárolható.
  - (4) A közterületek és a közforgalom számára megnyitott magánutak fenntartása során a természet és az épített környezet védelme érdekében csak a környezetet nem károsító fagy- és csúszásmentesítés alkalmazható.
  - (5) A településen a nitrátszennyezéssel szembeni védekezésről a vonatkozó jogszabályoknak<sup>38</sup> megfelelően gondoskodni kell, azaz a zöldfelületek tápanyagellátása során kijuttatott nitrogén mennyisége nem haladhatja meg az évenkénti 170 kg/ha értéket.
  - (6) A település területén a növényvédelemről szóló jogszabály<sup>39</sup> előírásainak megfelelő folyamatos gyommentesítést el kell végezni.
  - (7) A mezőgazdasági művelés alatt álló területek fejlesztésénél és új iparág telepítésénél a vonatkozó jogszabály<sup>40</sup> előírásait be kell tartani.
  - (8) A település 1000 méteres védőtávolságán belül döngkút, hulladéklerakó (törmeléklerakó kivételével) illetve más egyéb bűzös, fertőzésveszélyes tevékenységet folytató telephely nem létesíthető.

<sup>33</sup> 9/2002 (III.2.) KöM-MöViM együttes rendelet

<sup>34</sup> 28/2004 (XII.25.) KvVM. rendelet

<sup>35</sup> 49/2001 (IV.3.) Korm. rendelet

<sup>36</sup> 314/2005.(XII.25.) Korm. rendelet

<sup>37</sup> 16/2002. (IV.10.) EüM rendelet, és 1/1986 ÉVM-EüM rendelet

<sup>38</sup> 49/2001. (IV. 3.) Korm. rendelet

<sup>39</sup> 2000. évi XXXV. tv.

<sup>40</sup> 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet

## Természetvédelem

- 17. §** (1) Országos védelemben részesített természetvédelmi terület és természeti érték a település területén nincs.
- (2) A Natura 2000 élőhelyvédelmi irányelv alapján a településen védelemre tervezett területek az alábbiak: 0327, 03281, 0328/3, 0328/4, 0329, 0330/1, 0330/2, 0330/4, 0331/2, 0331/3, 0331/4, 0349 hrsz.
- (3) A természeti területeket és az országos ökológiai hálózat területeit az SZ-6 számú tervlap tartalmazza.
- (4) Helyi jelentőségű védett természeti értékek:
- a templomkert és a templom előtti utcaszakasz platánfái (1127 hrsz.)
  - a Szentháromság szobrot kijelölő 4 db platánfa (1555 hrsz.)
  - a 0215 hrsz.-ú erdőben lévő képesfa a hozzá tartozó zöldfelületekkel
  - a 021/2 hrsz.-ú búcsújáráhely, Szent Anna kápolna körüli zöldterület fa- és növényállománya
- (5) A helyi jelentőségű természeti értékek környezetében építési munkát végezni csak a növényállomány megóvásának biztosításával lehet.
- (6) A helyi jelentőségű természeti értékek zöldfelületeinek felújítása csak arra jogosult zöldfelület-tervező által készített terv alapján történhet.
- (7) A természetvédelemmel érintett területek, objektumok esetében a vonatkozó jogszabályok<sup>41</sup> rendelkezéseit be kell tartani.

## VII. FEJEZET

### EGYES ÉPÍTMÉNYFAJTÁKRA VONATKOZÓ SAJÁTOS KÖVETELMÉNYEK

#### Pavilon jellegű építmények

- 18. §** (1) Közterületen pavilon jellegű építmény csak közterület-alakítási terv alapján építhető.
- (2) Pavilon jellegű építmény csak külső árusítással létesíthető illetve üzemeltethető, határozott időtartamra.
- (3) Pavilon jellegű építmény funkciója virág, hírlap fagyalt, népi iparművészeti, képző- és fotóművészeti termékek árusítása illetve turisztikai információ-szolgáltatás lehet.
- (4) Pavilon jellegű építmény időszakos eseményekhez kapcsolódóan maximum 30 napra vendéglátó egység céljára is elhelyezhető. Ebben az esetben közterület-alakítási terv készítése nem szükséges.

#### Reklámberendezések, hirdetések, cégérek, díszvilágítás

- 19. §** (1) A település területén óriásplakát csak ideiglenesen, építési terület lehatárolására, meghatározott időre helyezhető el.
- (2) Közterület felett kifeszített, illetve épületre kihelyezett transzparens csak idegenforgalmi, tudományos, vallási, kulturális, illetve nemzeti regionális és települési események alkalmából, ideiglenesen és meghatározott időre helyezhető el.
- (3) Épületen maximum 2 m<sup>2</sup> felületű reklám helyezhető el.
- (4) Közparkban önálló reklámberendezés nem helyezhető el.
- (5) Az építési engedély alapján létesíthető ponyva és egyéb védőfelületek csak oly módon alakíthatók ki, hogy azok településképi megjelenése, színvilága a környezetet ne zavarja
- (6) Cégér, cégfelirat, cégtábla épületen, épületrészen, építményen csak annak homlokzatához (stílusához, anyaghasználatához) illeszkedően helyezhető el.

<sup>41</sup> 1996. évi LIII. törvény

- (7) Védett területen belül épületen csak az adott épület, épületrész, építmény funkciójával összefüggő reklámberendezés létesíthető.
- (8) Közterületen kihangosított reklám közreadása csak a közterület és a magánterület használatát nem zavaróan, a jogszabályban előírt környezeti és beltéri zajhatárértékeket betartva történhet.
- (9) Az építési engedély alapján létesíthető díszvilágítást, fényreklámot és egyéb fénylő hirdető berendezést az egyéb előírások betartása mellett csak úgy lehet kialakítani, hogy a fényhatás az adott és a környező épületek és közterületek rendeltetésszerű használatát ne zavarja, a közlekedés biztonságát, a természetes élőhelyek életfolyamatait ne veszélyeztesse, és a terület látványát kedvezőtlenül ne befolyásolja.
- (10) A létesítendő díszvilágításnak mindenkor illeszkednie kell a meglévő köz- illetve díszvilágításhoz.

### **Kerítések**

- 20. §** (1) A tervezési területen kerítés az OTÉK 44. § alapján létesíthető.
- (2) Ahol a szabályozási terv új szabályozási vonalat jelöl, az utcai kerítést az új szabályozási vonalon kell elhelyezni.
  - (3)<sup>42</sup> A telek közterületi határvonalán tömör, vagy áttört kerítés létesíthető. maximum 2,00 m magasságig.
  - (4) A telek oldalsó és hátsó határán tömör, vagy áttört kerítés létesíthető maximum 2,00 m magassággal.

### **Állattartás céljára szolgáló épületek**

- 21. §** (1) Az állattartás céljára szolgáló épületek, helyiségek és melléképítmények építési telken történő elhelyezésénél az irányadó védőtávolságokat és más építési feltételeket az állattartás helyi szabályairól szóló önkormányzati rendeletben kell meghatározni.

### **Egyéb épületek, építmények**

- 22. §** (1) Az épületek használatát kiegészítő funkciójú épületek (járműtároló, egyéb tárolóépítmények, kisipari vagy barkácműhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet, kazánház) a fő funkciót hordozó épülettel azonos telekhatárra csatlakozó építési helyen belül építhető.
- (2) Felvonulási épület csak ideiglenesen, az építési munka bejelentett időtartamára létesíthető.
  - (3) Sátor, lakókocsi, mobil árusítóhely és más hasonló ideiglenes jellegű építmény közterületen csak közterületi rendezvényekhez, nem közterületen eseti, alkalomhoz kötött és határozott időre szóló ideiglenes engedély alapján helyezhető el. A mobil árusítóhelyet üzemén kívüli időben a területről el kell távolítani.

## **VIII. ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK**

### **Beépítésre szánt területek**

- 23. §** (1) A beépítésre szánt terület a beépítés jellemzői alapján helyi építési övezetekre tagolódik.
- (2) Az övezeti előírásokat az általános előírásokkal együttesen kell alkalmazni.
  - (3) A tervezési területen belül a beépítés jellemző módja

<sup>42</sup> Módosította az 5/2011.(III.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2011. március 30-tól.



- **SZ:** szabadonálló,
  - **O:** oldalhatáron álló  
ezen belül egysoros és kétsoros valamint
  - **Z:** zárt sorú
- (5)<sup>43</sup> Épületek elhelyezése:
- Már beépült utcák foghíjbeépítései esetén az elő- oldalkert méreteknél egységesen az utcában, vagy az övezet területén már jellemzően kialakult méretekhez kell igazodni, vagy az előkert 5 m legyen.
  - Új beépítésű területeken ahol a szabályozási terv nem jelöl építési helyet vagy építési vonalat, az elő-, oldal- és hátsó kert méretek meghatározása az OTÉK 35., 36. §-ában foglaltak figyelembe vételével történhet.
- (6) Az oldalhatáron álló beépítés esetén az előkerti, oldalkerti, hátsókerti méretek betartásával meghatározott építési helyen, a 18 méternél nagyobb szélességű építési telken az épület szabadon állóként is elhelyezhető. A 18 méternél keskenyebb telkek esetében az épületet az oldalhatárra kell helyezni.
- (7) Azokon a területeken ahol meglévő kétsoros oldalhatáron álló beépítés van, az épületek a kialakult beépítési módnak megfelelően továbbra is elhelyezhetőek.
- (8) Lakó és vegyes területeken, kialakult beépítésű részekben, intézményi, egészségügyi, kulturális, kereskedelmi, szolgáltató funkció esetén a vonatkozó jogszabály<sup>44</sup> által előírt parkolószám közterületen is kialakítható a jogszabálynak megfelelően, amennyiben az a telek 500 m-es körzetében megvalósítható. Mindenképpen a telken belül vagy közvetlenül a telek előtti közterületszakaszon biztosítandóak a fenti funkciójú ingatlanok közvetlen működéséhez szükséges parkolók (árufeltöltés stb.) valamint a mozgáskorlátozottak számára kialakított előírás szerinti számú parkoló.
- (9) Az építési övezetek paramétereit területfelhasználási egységenként táblázatok összesítik.

### **Lakóterületek**

- 24. § (1)** A tervezési területen belül a szabályozási terv építési sajátosságainak megfelelően a lakóterületeket
- kisvárosias lakó-
  - falusias lakóterületekre bontja.
- (2) A lakóterületek övezeti tagolását a TH-06-02-03 munkaszámú tervdokumentáció SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5 és SZ-6 jelű, valamint a TH-13-02-09 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/M jelű tervlapjai tartalmazzák.

### **Kisvárosias lakóterületek**

- 25. § (1)** A kisvárosias lakóterület a sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kisvárosias lakóterületen a vonatkozó jogszabály<sup>45</sup> szerinti funkciójú épületek helyezhetők el, jelen § (3) bekezdés figyelembe vételével.
- (3) A kisvárosias lakóterületen nem helyezhető el önálló parkolóterület vagy garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, valamint üzemanyagtöltő.
- (4) Kisvárosias lakó területen belül 500 m<sup>2</sup>-nél kisebb építési telken maximum kettő önálló rendeltetési egység helyezhető el. Amennyiben az (5) bekezdés szerinti gépjármű-

<sup>43</sup> Módosította az 5/2011.(III.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2011. március 30-tól.

<sup>44</sup> OTÉK 4. sz. melléklete illetve az OTÉK 42. § (11)

<sup>45</sup> OTÉK 12. § (2) és (3)

elhelyezési igénynél 30 %-kal több parkolót alakítanak ki a vonatkozó jogszabályok előírásainak megfelelően, a rendeltetési egységek száma eggyel növelhető.

- (5) A vonatkozó jogszabályban<sup>46</sup> felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni, jelen rendelet 23 § (8) bekezdés figyelembe vételével.
- (6) A kisvárosias lakóterületen építési munka a vonatkozó jogszabály<sup>47</sup> szerinti teljes közművesítettség megléte esetén végezhető.
- (7) A kisvárosias lakóterületen a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket a HÉSZ 12-16. § szerint kell alkalmazni.
- (8) A kisvárosias lakóterületen a részletes övezeti előírásokat a következő táblázatok tartalmazzák:

2. számú táblázat

Építési övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók			Az építési telekre vonatkozó mutatók			Az épületre vonatkozó mutatók		Megjegyzés
Övezeti jel	Beépítési mód	SZTM (szintterületi mutató- M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A kialakítandó új telek legkisebb			Az épület megengedett építménymagassága		
					Szélessége (m)	Mélysége (m)	Területe (m)	Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma
Lk-1	Z	0,8	35	40	17	80	1300		7,5	3
Lk-2	Z	0,8	35	40	12	50	600		7,5	3
Lk-3	O	0,6	30	50	14	40	800		7,5	3
Lk-4	O	0,6	30	50	10	60	600		7,5	3
Lk-5	O	0,6	30	50	10	30	300		7,5	3
Lk-6	O	0,6	30	50	15	80	1200		7,5	3
Lk-7	Z	0,8	35	40	12	30	360		7,5	3
Lk-8	Z	0,8	35	40	K	K	K		7,5	3
Lk-9	SZ	0,8	K	20	50	30	1500		K	3
Lk-10	SZ	0,8	35	40	25	50	1250		7,5	3

- (9)<sup>48</sup> Lk-3 kisvárosias lakóterület övezetében a kézműipari építményen túlmenően nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény is elhelyezhető.

<sup>46</sup> OTÉK 4. sz. melléklet

<sup>47</sup> OTÉK 8. §

<sup>48</sup> Módosította a 7/2010.(V.26.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2010. május 26-tól.

### Falusias lakóterületek

- 26. §** (1) A falusias lakóterület legfeljebb 4,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál
- (2) A falusias lakóterületen a vonatkozó jogszabály<sup>49</sup> szerinti funkciójú épületek helyezhetők el.
- (3) A vonatkozó jogszabályban<sup>50</sup> felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni, jelen rendelet 23 § (8) bekezdés figyelembe vételével.
- (4) Falusias lakóterületen nem helyezhető el 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az ilyet szállító jármű számára önálló parkolóhely vagy garázs illetve önálló garázs két jármű feletti célra.
- (5) A falusias lakóterületen építési munka a vonatkozó jogszabály<sup>51</sup> szerinti teljes közművesítettség megléte esetén végezhető.
- (6) A falusias lakóterületen a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket a HÉSZ 12-16. § szerint kell alkalmazni.
- (7) Az új lakóterületen belül melléképítmény csak a fő funkciót hordozó épülettel megegyező oldalhatáron helyezhető el. A melléképítmény építménymagassága nem haladhatja meg a fő funkciót hordozó épület építménymagasságát.
- (8) A falusias lakóterületen telkenként maximum két önálló rendeltetési egységgel rendelkező épület helyezhető el.
- (9) A TH-06-02-03 munkaszámú tervdokumentáció SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5 és SZ-6 számú tervlapjain, valamint a TH-13-02-09 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/M számú tervlapján „telek be nem építhető területe” jellel jelölt helyeken épületet, építményt elhelyezni nem lehet. Ezekben a területeken a beépítési százalék a telek beépíthető részére vonatkozik.
- (10) A falusias lakóterületen belüli részletes övezeti előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

3. számú táblázat

Építési övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók			Az építési telekre vonatkozó mutatók			Az épületre vonatkozó mutatók		Megjegyzés	
Övezeti jel	Beépítési mód	SZTM (szintterületi mutató- M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	Szélessége (m)	Mélysége (m)	Területe (m)	Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)		Az építhető terepszint feletti szintek száma
Lf-1	O	0,5	30	50	16	60	900		4,5	2	
Lf-2	O	0,5	30	50	K	70	900		4,5	2	
Lf-3	O	0,5	30	50	K	K	K		4,5	2	

<sup>49</sup> OTÉK 14.§ (2)

<sup>50</sup> OTÉK 4. sz. melléklet

<sup>51</sup> OTÉK 8.§

Lf-4	O	0,5	30	50	14	50	700		4,5	2	
Lf-5	O	0,5	30	50	14	40	600		4,5	2	
Lf-6	O	0,5	30	50	18	60	1000		4,5	2	
Lf-7	O	0,5	30	50	12	40	500		4,5	2	
Lf-8	O	0,5	30	50	20	70	1500		4,5	2	
Lf-9	O	0,5	30	50	18	50	900		4,5	2	
Lf-10	O	0,5	30	50	20	40	800		4,5	2	
Lf-11	O	0,5	30	50	10	40	400		4,5	2	
Lf-12	O	0,5	30	50	14	60	800		4,5	2	
Lf-13	O	0,5	30	50	13	50	600		4,5	2	
Lf-14	O	0,5	30	50	18	40	700		4,5	2	
Lf-15	O	0,5	30	50	30	70	2100		4,5	2	

### Vegyes területek Településközpont vegyes területek

- 27. § (1)** A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- (2) A településközpont vegyes területen a vonatkozó jogszabály<sup>52</sup> szerinti funkciójú épületek helyezhetők el, a jelen § (3) bekezdés figyelembe vételével.
- (3) A településközpont vegyes területen nem helyezhető el önálló parkolóterület vagy garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, valamint termelő kertészeti építmény.
- (4) Településközpont vegyes területen belül 500 m<sup>2</sup>-nél kisebb építési telken maximum kettő önálló rendeltetési egység helyezhető el. Amennyiben az (5) bekezdés szerinti gépjármű-elhelyezési igénynél 30 %-kal több parkolót alakítanak ki a vonatkozó jogszabályok előírásainak megfelelően, a rendeltetési egységek száma eggyel növelhető.
- (5) A vonatkozó jogszabályban<sup>53</sup> felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni, jelen rendelet 23 § (8) bekezdés figyelembe vételével.
- (6) A településközpont vegyes területen építési munka a vonatkozó jogszabály<sup>54</sup> szerinti teljes közművesítettség megléte esetén végezhető.
- (7) A településközpont vegyes területen a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket a HÉSZ 12-16 § szerint kell alkalmazni.
- (8) A településközpont vegyes területen a részletes övezeti előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

<sup>52</sup> OTÉK 16. § (2) és (3)

<sup>53</sup> OTÉK 4. sz. melléklet

<sup>54</sup> OTÉK 8. §

Építési övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók			Az építési telekre vonatkozó mutatók			Az épületre vonatkozó mutatók		Megjegyzés	
Övezeti jel	Beépítési mód	SZTM (szintterületi mutató)	A megengedett legnagyobb	A legkisebb kialakítandó	A kialakítandó új telek legkisebb			Az épület megengedett építmény magassága			
					Szélessége (m)	Mélysége (m)	Területe (m)	Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	
Vt-1	Z	2,4	80	10	K	K	K		9,5	3	
Vt-2	Z	2,4	80	10	12	30	400		9,5	3	
Vt-3	SZ	1,5	50	25	18	50	1500		9,5	3	
Vt-T	K	K	K	K	K	K	K		K	-	Az övezetben a meglévő templomon kívül más építmény nem helyezhető el

### Gazdasági területek

**28. §** (1) A tervezési területen belül a szabályozási terv építési sajátosságainak megfelelően a gazdasági területeket

- kereskedelmi szolgáltató gazdasági
- ipari gazdasági területekre bontja.

(2) A G ksz jelű övezetekben az előírt maximális átlagos építménymagasság értékét meghaladó magasságú, technológiai célú építményrész (kémény vagy kürtő) alaprajzi kiterjedése nem haladhatja meg a teljes létesítmény bruttó alapterületének 2 %-át.

(3) A gazdasági területek övezeti tagolását a TH-06-02-03 munkaszámú tervdokumentáció SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5 és SZ-6 jelű, valamint a TH-13-02-09 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/M jelű szabályozási tervlapjai tartalmazzák.

### Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek

**29. §** (1) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen a vonatkozó jogszabály<sup>55</sup> szerinti épületek helyezhetők el, a 6. számú táblázat előírásainak figyelembe vételével.

(3) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen a vonatkozó jogszabály<sup>56</sup> szerinti gépjármű elhelyezési igényt a jogszabálynak megfelelően kell teljesíteni.

(4) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen építési munka a vonatkozó jogszabály<sup>57</sup> szerinti teljes közművesítettség megléte esetén végezhető.

<sup>55</sup> OTÉK 19. § (2), (3)

<sup>56</sup> OTÉK 4. számú melléklet és az OTÉK 42 §

<sup>57</sup> OTÉK 8. §

- (5) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket a HÉSZ 12-16 § szerint kell alkalmazni.
- (6) A G ksz jelű övezetekben a telkek korlátlanul összevonhatóak.
- (7) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen belül a részletes övezeti előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

5. számú táblázat

Építési övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók			Az építési telekre vonatkozó mutatók			Az épületre vonatkozó mutatók			Megjegyzés
Övezeti jel	Beépítési mód	SZTM (szintterületi mutató)	A megengedett legnagyobb	A legkisebb kialakítandó zöldfelület	A kialakítandó új telek legkisebb			Az épület megengedett Építmény magassága		Az építhető terepszint feletti szintek száma	
					Szélessége (m)	Mélysége (m)	Területe (m)	Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)		
<b>Gksz-1</b>	<b>SZ</b>	<b>1,5</b>	<b>60</b>	<b>20</b>	-	-	<b>2500</b>	-	<b>7,5</b>	<b>3</b>	
<b>Gksz-2</b>	<b>O</b>	<b>1,5</b>	<b>60</b>	<b>20</b>	-	-	<b>1000</b>	-	<b>7,5</b>	<b>3</b>	
<b>Gksz-3</b>	<b>O</b>	<b>1,5</b>	<b>60</b>	<b>20</b>	-	-	<b>2500</b>	-	<b>7,5</b>	<b>3</b>	

### Ipari gazdasági területek

- 30. § (1)** Az ipari gazdasági terület elsősorban a jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az ipari gazdasági területen a vonatkozó jogszabály<sup>58</sup> szerinti épületek helyezhetők el, a 6. számú táblázat előírásainak figyelembe vételével.
- (3) Az ipari gazdasági területen a vonatkozó jogszabály<sup>59</sup> szerinti gépjármű elhelyezési igényt az OTÉK 42 §. alapján kell teljesíteni.
- (4) Az ipari gazdasági területen építési munka a vonatkozó jogszabály<sup>60</sup> szerinti részleges közművesítettség megléte esetén végezhető.
- (5) Az ipari gazdasági területen a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket a HÉSZ 12-16 § szerint kell alkalmazni.
- (6) A G ip jelű övezetekben a telkek korlátlanul összevonhatóak.
- (7) Az ipari gazdasági területen belül a részletes övezeti előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

<sup>58</sup> OTÉK 20. § (3), (4), (5)

<sup>59</sup> OTÉK 4. számú melléklet

<sup>60</sup> OTÉK 8. §

Építési övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók			Az építési telekre vonatkozó mutatók			Az épületre vonatkozó mutatók		Megjegyzés	
Övezeti jel	Beépítési mód	SZTM (szintterületi mutató)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület	A kialakítandó új telek legkisebb			Az épület megengedett építmény magassága			
					Szélessége (m)	Mélysége (m)	Területe (m)	Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	
<b>Gip-1</b>	<b>SZ</b>	<b>1,0</b>	<b>30</b>	<b>40</b>	-	-	<b>5000</b>	-	<b>7,5</b>	<b>3</b>	Elsősorban a nagylétszámú állattartás épületeinek elhelyezésére szolgál
<b>Gip-2</b>	<b>SZ</b>	<b>1,0</b>	<b>30</b>	<b>40</b>	-	-	<b>3000</b>	-	<b>7,5</b>	<b>3</b>	Egyéb ipari elsősorban nem jelentős zavaró hatású funkció elhelyezésére szolgál

### Különleges területek

- 31. § (1)** A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) a vonatkozó jogszabályban meghatározott<sup>61</sup> területektől eltérő területek.
- (2) A tervezési területen belül a szabályozási terv építési sajátosságainak megfelelően a különleges területeket
- K sp** Sport és szabadidős területek
  - K t** Temető terület
  - K eh** Egyházi terület
  - K b** Bányaterület
  - K hu** Hulladékgazdálkodási terület
- (3) A különleges területek övezeti tagolását a TH-06-02-03 munkaszámú tervdokumentáció SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5 és SZ-6 jelű, valamint a TH-13-02-09 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/M jelű szabályozási tervlapjai tartalmazzák.

### Sport- és szabadidős területek

- 32. § (1)** A sport- és szabadidős területen a pihenés és sportolás, testedzés, szabadidős tevékenységet szolgáló épületek, építmények helyezhetők el.
- (2) A **K sp-2** területen jelen § (1) bekezdésében említetteken túl vendéglátó-kereskedelmi, szálláshely, szolgáltató funkciójú épület is elhelyezhető az alábbi táblázat előírásainak figyelembe vételével.

<sup>61</sup> OTÉK 10-23. §

- (3) A sport- és szabadidős területen a vonatkozó jogszabály<sup>62</sup> szerinti gépjármű elhelyezési igényt a jogszabálynak megfelelően alapján kell teljesíteni.
- (4) A sport- és szabadidős területen építési munka a vonatkozó jogszabály<sup>63</sup> szerinti teljes közművesítettség megléte esetén végezhető.
- (5) A sport- és szabadidős területen a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket a HÉSZ 12-16 § szerint kell alkalmazni.
- (6) A sport- és szabadidős területen a TH-06-02-03 munkaszámú tervdokumentáció SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5 és SZ-6 jelű, valamint a TH-13-02-09 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/M jelű szabályozási terv jelölt helyeket a telken belül kötelezően zöldfelületként kell kialakítani.
- (7) A sport- és szabadidős területen belül a részletes övezeti előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

7. számú táblázat

Építési övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók			Az építési telekre vonatkozó mutatók			Az épületre vonatkozó mutatók		Megjegyzés	
Övezeti jel	Beépítési mód	SZTM (szintterületi mutató)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület	A kialakítandó új telek legkisebb			Az épület megengedett építmény magassága			
					Szélessége	Mélysége (m)	Területe (m)	Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	
<b>Ksp-1</b>	<b>SZ</b>	<b>0,2</b>	<b>10</b>	<b>80</b>	-	-	<b>10000</b>	-	<b>7,5</b>	<b>3</b>	
<b>Ksp-2</b>	<b>O</b>	<b>0,5</b>	<b>20</b>	<b>60</b>	-	-	<b>2000</b>	-	<b>4,5</b>	<b>2</b>	Az előírt zöldfelület mértékébe a kialakítandó vízfelület beszámítható

### Temető területek

- 33. § (1)** A temető területén maximum 2%-os beépítettség mellett a terület funkcióját szolgáló épület, építmény helyezhető el. A fő funkciót hordozó épület megengedett építménymagassága 6,0 méter. Az övezetben szabadon álló és oldalhatáron álló, magastetős épület helyezhető el.
- (2) A temető kerítése kegyeleti szempontból minimum 50 %-ban tömör építésű és 1,80-2,50 m közötti magasságú kell legyen. A kerítés belső oldalán a TH-06-02-03 munkaszámú tervdokumentáció SZ-2 jelű valamint a TH-13-02-09 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/M jelű tervén jelölt helyeken és szélességekben telken belüli védőfásítást (cserjét ill. fát) kell telepíteni.
- (3) A temetőben lévő sírjelek magassága nem haladhatja meg kő esetén az 1,5 métert, kopjafa esetében a 3,0 métert.

<sup>62</sup> OTÉK 4. számú melléklete, és OTÉK 42. §

<sup>63</sup> OTÉK 8. §



- (4) A temetési helyek a temető területének max. 65 %-át foglalhatják el. Egyéb kérdésekben a vonatkozó jogszabály<sup>64</sup> betartása kötelező.

### Különleges egyházi területek

- 34. §** (1) Különleges egyházi területbe tartoznak a külterületi egyházi emlékhelyek, kápolnák, búcsújáráshelyek területei.
- (2) A területen csak a terület funkcióját szolgáló épület, építmény helyezhető el. A fő funkciót hordozó épület megengedett építménymagassága kialakult. Az övezetben szabadon álló és oldalhatáron álló épület helyezhető el.
- (3) A területen csak a Szent Vendel kápolna közterület kapcsolatának biztosításának érdekében végrehajtandó telekalakítás végezhető.
- (4) A terület határán kerítés nem létesíthető, csak természetes növényzetből álló térelhatárolás.
- (5) A különleges egyházi területen belül a részletes övezeti előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

7. számú táblázat

Építési övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók			Az építési telekre vonatkozó mutatók			Az épületre vonatkozó mutatók		Megjegyzés
Övezeti jel	Beépítési mód	SZTM (szinterületi mutató)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület	Szélessége	Mélysége (m)	Területe (m)	Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)	
<b>Kegy</b>	<b>SZ/O</b>	<b>0,2</b>	<b>10</b>	<b>80</b>	-	-	<b>K</b>	-	<b>K</b>	-

### Kavicsbánya területe

- 35. §** (1) A bányászati terület a TH-06-02-03 munkaszámú tervdokumentáció SZ-6 jelű tervlapján Kb jellel ellátott nyersanyag lelőhelyek és bányászati telephelyek, illetve bányászathoz kapcsolódó létesítmények területe.
- (2) A bányatelek területén a bányatelek élettartamán belül az illetékes Bányakapitányság, a bányatelek megszűnte után a Magyar Geológiai Szolgálat telekosztási és építési engedélyezési eljárásokban szakhatóságként vesz részt.
- (3) A bányatelekkel nem fedett, megkutatót nyersanyaglelőhely esetén a Magyar Geológiai Szolgálat a 3/1998. (II.11.) KTM rendelet 2. § (3) c. alapján építési tilalmat rendelhet el.
- (4) A bányatelek határai közt fekvő ingatlan telekalakítás céljára megosztani, vagy azon épületet elhelyezni az illetékes építési hatóság és a bányavállalkozó hozzájárulásával lehet.
- (5) A bányatelek területén a bányászati tevékenységhez kapcsolódó létesítmények, üzemi épületek valamint a terület fenntartásához szükséges létesítmények helyezhetők el.

<sup>64</sup> 145/1999.(X.1.) Korm. rendelet

- (6) A bányászati területen történő gazdasági tevékenység csak úgy folytatható, ha a bánya üzemeltetője igazolja, hogy a lakóterületeket érintő, a tevékenységből és a forgalomnövekedésből eredő zaj- és rezgésterhelés a vonatkozó jogszabály<sup>65</sup> által előírt határon belül marad. Ellenkező esetben a tevékenység csak a 13 § (8) előírt zajárnyékoló létesítmény megvalósítása, illetve alternatív, a lakóterületeket nem terhelő szállítási útvonal kijelölése esetén folytatható.

### Hulladékgazdálkodás területe

- 36. §** (1) A hulladékgazdálkodási területbe tartoznak a települési szilárd és folyékony hulladékok kezelésével kapcsolatos létesítmények területei.
- (2) A területek kialakításakor a hulladékgazdálkodásról szóló vonatkozó jogszabályok<sup>66</sup> előírásait figyelembe kell venni.
- (3) A 014 hrsz.-ú megszűnt dőgtér területén épület, építmény nem helyezhető el.
- (4) A 0347/39 hrsz.-ú ingatlanon csak a lakossági szelektív hulladékgyűjtés céljára alkalmas hulladékudvar létesíthető.
- (5) A szennyvíztelep területén a terület funkciójához kapcsolódó épületek, építmények, technológiai létesítmények helyezhetők el.
- (6) A hulladékgazdálkodási területen belül a részletes övezeti előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

8. számú táblázat

Építési övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók			Az építési telekre vonatkozó mutatók			Az épületre vonatkozó mutatók			Megjegyzés
Övezeti jel	Beépítési mód	SZTM (szinterületi mutató)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület	Szélessége	Mélysége (m)	Területe (m)	Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	
<b>K hu</b>	<b>O</b>	<b>0,5</b>	<b>50</b>	<b>20</b>	-	-	<b>K</b>	-	<b>7,5</b>	<b>3</b>	Technológiai célú építmény magassága meghaladhatja a megengedett legnagyobb átlagos építménymagasság mértékét

<sup>65</sup> 8/2002.(III.22.) KöM-EüM együttes rendelet 3. sz. melléklet

<sup>66</sup> 2000 évi XLIII. Törvény és a 102/1996. (VII.12.) Korm. rendelet

## Beépítésre nem szánt területek

### Közlekedési- és közműterületek

- 37. § (1)** A közlekedési és közmű elhelyezési területbe a területen áthaladó országos közutak, az önkormányzati fő- és gyűjtő utak, egyéb utak, kerékpárutak, gyalogutak, járdák valamint ezek csomópontjai tartoznak.
- (2) A tervezési területen az utak szabályozási szélességét a TH-06-02-03 munkaszámú tervdokumentáció SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5 és SZ-6 jelű, valamint a TH-13-02-09 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/M jelű szabályozási tervlapjai, valamint az út mintakeresztszelvények tartalmazzák.
- (3) Az utak szabályozási szélességén belül csak a közút létesítményei, berendezései, térszín alatti parkoló és közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető.
- (4) Új kialakítású utcák esetén az út területén belül kialakítandó zöldfelület aránya minimum 10%. 16 m alatti szabályozási szélesség esetén minimum egyoldali fasor, 16 m, vagy annál nagyobb szabályozási szélesség esetén minimum kétoldali fasor telepítendő az út kialakításával egyidejűleg.
- (5) Meglévő utcák rekonstrukciója esetén a tervezett útkeresztmetszetek szerinti zöldfelületek kötelezően kialakítandóak.
- (6) A közterületeket és a közforgalom számára megnyitott magánutakat a vonatkozó jogszabályoknak<sup>67</sup> megfelelően akadálymentesen kell kialakítani.
- (6) A közutakra rácsatlakozást kialakítani csak az út kezelőjének hozzájárulásával lehet.
- (7) Az útkereszteződésekben a rálátási háromszöget a biztonságos közlekedés érdekében szabadon kell hagyni, ezen belül semmiféle létesítmény, és a kilátást akadályozó növényzet nem helyezhető el.
- (8) A gyalogos közlekedés feltételeit az útkeresztmetszetekben a közúti ágazati előírásoknak megfelelően biztosítani kell.
- (9) A területen belül a gyalogos közlekedési terület a közterületi gyalogos zónák, és gyalogutak területe. A gyalogos közlekedési terület útkeresztmetszete, burkolatai és az ott elhelyezésre kerülő építmények a gyalogos közlekedés elsőbbségének figyelembe vételével alakítandók ki. A gyalogos közlekedési területre gépjárművel csak célforgalmi jelleggel lehet behajtani.
- (10) A szabályozási terven jelölt kerékpárút nyomvonalakon a kerékpáros közlekedés feltételeit a tervezett útkeresztmetszeteknek és a vonatkozó közúti ágazati előírásoknak megfelelően kell biztosítani.
- (11) Országos közforgalmú vasútvonal szélső vágányának tengelyétől számított 50 m-en belül épület, építmény csak a vonatkozó egyéb jogszabályoknak megfelelően, a vasút kezelőjének és az illetékes szakhatóságnak<sup>68</sup> a hozzájárulásával helyezhető el.
- (12) Országos közforgalmú vasútvonal keresztezése és megközelítése a vonatkozó jogszabályoknak<sup>69</sup> megfelelően lehetséges.
- (13) A tervezési területen az útkategóriák alábbiak:
- országos mellékút **KÖ m**
  - településközi út **KÖ t**
  - helyi gyűjtőút **KÖ gy**
  - kiszolgáló út **KÖ**
  - gyalogos közlekedési terület **KÖ gya**

A tervezési területen lévő utak tervezési osztályba sorolása és szabályozási szélessége a következő:

<sup>67</sup> 1998. évi XXVI. törvény, és 100/1999. (XII. 10.) OGY. határozat

<sup>68</sup> Közlekedési Főfelügyelet Vasúti Felügyelet

<sup>69</sup> 28/1994.(X.28.) KHVM rendelet és a 20/1984.(XII.21.) KM rendelet

Útszám, útnév	Útkategória	Közüti tervezési osztály	Szabályozási szélesség	Javasolt, vagy kialakult szabályozási szélesség	Megjegyzés
8408. sz. közút	Országos mellékút	B.IV.b.C. Főúti méterrel para	30,00	kialakult	szabvány alóli felmentés
8425. sz. közút	Országos mellékút	B.V.c.B.	30,00	kialakult	szabvány alóli felmentés
8424. sz. közút	Országos mellékút	B.V.c.B.	30,00	kialakult	szabvány alóli felmentés
Kis utca- Szentháromság utca 0362 hrsz. 0335 hrsz.	Településközi utak	B.V.c.B.	22,00	kialakult 18,00  22,00 22,00	szabvány alóli felmentés  tervezett tervezett
Damjanich u. Táncsics u. Kossuth u. Szabadság u. Dózsa György u.	Helyi gyűjtőutak	B.V.c.B..	22,00	22,00 kialakult	Tervezett szabvány alóli felmentés
Lakóutcák tervezett	Kiszolgáló út	B.VI.d.B.-C	12,00	14,00 20,00	tervezett
Lakóutcák meglévő	Kiszolgáló út	B.VI.d.B.-C	12,00	kialakult	
Gyalogos közlekedési terület	Kiszolgáló út		3,00	kialakult	

(15) Az egyéb közlekedési és közmű területek az alábbi övezetekre tagolódnak:

- kötőpályás közlekedés (vasút) területe **KÖ k**  
A vasút területén belül a vonatkozó jogszabályban<sup>70</sup> meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- közlekedési területen belüli zöldfelület **KÖ z**  
A közlekedési területen belüli zöldfelület a növényzettel fedett közlekedési terület, melyet közpark jelleggel kell kialakítani.

### Zöldterületek

**38. § (1)** Zöldterület az állandó növényzettel fedett közpark területe.

- (2) A közpark területén elhelyezhetőek a pihenést, testedzést, gyermekek szórakoztatását, ismeretterjesztést, idegenforgalmi tájékoztatást, vendéglátást, játék célját, illetve a fenntartást szolgáló létesítmények.
- (3) A közpark területen terepszint alatti parkoló nem létesíthető.
- (4) A közpark területen a vonatkozó jogszabály<sup>71</sup> előírásait alkalmazni kell.

<sup>70</sup> OTÉK 26. § (3)

<sup>71</sup> OTÉK 27 § (2)-(3)

- (5) A zöldterületek térbútorait egységes koncepció alapján kell megvalósítani. Az anyaghasználat során csak természetes anyagokat lehet alkalmazni (kő, téglá, fa), beton, vasbeton elemek nem helyezhetőek el.
- (6) A közpark területen a részletes övezeti előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

10. számú táblázat

Övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók			Az építési telekre vonatkozó mutatók			Az épületre vonatkozó mutatók		Megjegyzés	
Övezeti jel	Beépítési mód	SZTM (szintterületi mutató)	A megengedett legnagyobb beépítettség	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A kialakítandó új telek legkisebb			Az épület megengedett építménymagassága			
					Szélessége (m)	Mélysége (m)	Területe (m)	Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	
<b>Zkp</b>	<b>SZ</b>	<b>0,02</b>	<b>2</b>	<b>75</b>	-	-	<b>K</b>	-	<b>3,5</b>	<b>1</b>	

### Erdőterületek

- 39. §** (1) A tervezési területen belül a szabályozási terv települési sajátosságainak megfelelően az erdőterületeket
- E v** Védelmi ( védőerdő)
  - E g** Gazdasági erdő
- területre bontja
- (2) Az erdőterületek övezeti tagolását a TH-06-02-03 munkaszámú tervdokumentáció SZ-6 jelű szabályozási tervlapja tartalmazza.
- (3) A gazdasági célú erdő területén a 100.000 m<sup>2</sup>-t (10 ha) meghaladó telken az erdő rendeltetésének megfelelő építmény helyezhető el maximum 0,5 %-os beépítés mellett. Az építmények magassága a 3,5 métert nem haladhatja meg.
- (4) A gazdasági erdő területeken épületek hiányos közművesítettség mellett is elhelyezhetők, amely a vízellátást (fűt ill. ásott kút vagy vezetékes víz), elektromos energia ellátást és a zárt szennyvíztárolást foglalja magában.
- (5) A védelmi rendeltetésű védőerdők területe elsődlegesen környezetvédelmi, tájvédelmi célokat szolgál. A védőerdők területén építmény nem helyezhető el.

### Mezőgazdasági területek

- 40. §** (1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és –tárolás építményei, valamint a működéshez szükséges karbantartó és segédüzemi létesítmények valamint lakóház helyezhetőek el.
- (2) A tervezési területen belül a szabályozási terv települési sajátosságainak megfelelően a mezőgazdasági területeket
- M sz** Szántóterület
  - M r** Rét és legelő terület
  - M ht** Mezőgazdasági halastó
  - M egy** Egyéb mezőgazdasági terület

területekre bontja

- (3) A mezőgazdasági területek övezeti tagolását a TH-06-02-03 munkaszámú tervdokumentáció SZ-6 jelű szabályozási tervlapja tartalmazza.
- (4) A mezőgazdasági területeken építményt a vonatkozó jogszabály<sup>72</sup> alapján lehet elhelyezni, figyelembe véve jelen § előírásait.
- (5) Természetvédelemmel érintett területeken épület, építmény nem helyezhető el, birtokközpont nem alakítható.
- (6) A település huzamos emberi tartózkodásra alkalmas épület építését lehetővé tévő beépítésre szánt területeitől 500 m-es védőtávolságon belül nagylétszámú állattartásra szolgáló épület, létesítmény nem építhető.
- (7) A mezőgazdasági területen elhelyezhető gazdasági funkciójú épületek építménymagassága maximum 9,50 m lehet. Különálló lakóépület építménymagassága maximum 4,50 m lehet.
- (8) Birtoktest és birtokközpont alakítása esetén a vonatkozó jogszabály<sup>73</sup> előírásait kell alkalmazni, figyelembe véve jelen § előírásait.
- (9) Birtokközpont beépítése csak olyan módon történhet, hogy a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát ne korlátozza, valamint a természeti értékek megőrzését ne veszélyeztesse.
- (10) Birtokközpont telkén az (1) bekezdésben felsoroltakon túl tájba illeszkedően elhelyezhető sport, vendéglátó, szálláshely funkciójú épület, maximum 9,5 m építménymagassággal.
- (11) Birtokközpont beépített területrészének határán zöldsáv, legalább kétsoros fasor telepítendő. A birtokközpont építési engedélyezési tervének a birtokközpont kialakítására vonatkozó kertépítészeti tervet is kell tartalmaznia.
- (12) Egyéb mezőgazdasági területek a művelés alól kivett anyaggödör, udvar stb. területek.
- (13) A mezőgazdasági területeken meglévő a deflációs hatást csökkentő fasorokat, erdősávokat fenn kell tartani, és a fák szakszerű pótlását el kell végezni.
- (14) Mezőgazdasági területen kerítést csak ott lehet létesíteni, ahol épületek kerültek elhelyezésre.
- (15) A mezőgazdasági területeken épületek hiányos közművesítettség mellett is elhelyezhetők, amely a vízellátást (fűt ill. ásott kút vagy vezetékes víz), elektromos energia ellátást és a zárt szennyvíztárolást foglalja magában.
- (16) A rét művelési ágú területeket évente kétszer kaszálni kell.

### Vízgazdálkodási területek

- 41. § (1)** A vízgazdálkodási területekbe a Rába folyó medre és partja, a nyílt csatornák, vízelvezőtő árkok medre és partja, valamint a vízbeszerzési területek tartoznak.
- (2) A vízgazdálkodási területen belül bármilyen építési munka csak a nagyvízi medrek, a parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével kapcsolatos eljárásról szóló jogszabály<sup>74</sup> előírásainak megfelelően lehet.
- (3) A vízgazdálkodási területen belül, a medrek partja mentén a karbantartási munkálatok elvégeztetése érdekében a fenti jogszabályban<sup>34</sup> előírt mértékű parti sávot szabadon kell hagyni, ott épület, építmény csak kivételes esetben, a jogszabály<sup>33</sup> 3. § (3) megfelelően lehet.
- (4) Az árvízvédelmi töltések fenti jogszabályban<sup>34</sup> meghatározott védősávján belül épület építmény, nyomóvezeték és földkábel nem helyezhető el. Út, parkoló elhelyezhető, amelynek árvíz elleni védekezés céljára történő igénybevételét az illetékes hatóság számára biztosítani kell.

<sup>72</sup> OTÉK 29. § (3)-(4)

<sup>73</sup> OTÉK 29. § (5)-(8)

<sup>74</sup> 21/2006. (I.31.) Korm. rendelet

- (5) A vízgazdálkodási területen belül bármilyen építési munka csak elvi építési engedély alapján végezhető.
- (6) A vízgazdálkodási területek az alábbi övezetekre tagozódnak:
- **V** vízmedrek területe  
Az övezeten belül épület, építmény a fenti jogszabály<sup>34</sup> 5. § (4) (5) szerint helyezhető el.
  - **Vv** vízbeszerzési terület vízmű területe  
Az övezeten belül csak a vízmű funkcióhoz kapcsolódó épület, építmény helyezhető el.
  - **Vg** gátórház területe  
Az övezeten belül csak a funkcióhoz kapcsolódó épület, építmény helyezhető el.
  - **Vt** árvízvédelmi töltések területe  
Az övezeten belül épület, építmény nem helyezhető el.
  - **Ve** hullámtéri erdők területe  
Az övezeten belül épület, építmény nem helyezhető el.
  - **Vegy** hullámtéri egyéb terület  
Az övezeten belül épület, építmény a fenti jogszabály<sup>34</sup> 5. § (4) (5) szerint helyezhető el.
- (7) A vízgazdálkodási területen a részletes övezeti előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

11. számú táblázat

Övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók			Az építési telekre vonatkozó mutatók			Az épületre vonatkozó mutatók			Megjegyzés
Övezeti jel	Beépítési mód	SZTM (szinterületi mutató)	A megengedett legnagyobb beépítettség	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A kialakítandó új telek legkisebb			Az épület megengedett építménymagassága		Az építhető terepszint feletti szintek száma	
					Szélessége (m)	Mélysége (m)	Területe (m)	Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)		
<b>V</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Vv</b>	<b>SZ</b>	<b>0,2</b>	<b>10</b>	<b>50</b>	<b>K</b>	<b>K</b>	<b>K</b>	-	<b>7,5</b>	<b>3</b>	
<b>Vg</b>	<b>SZ</b>	<b>0,1</b>	<b>10</b>	<b>70</b>	<b>K</b>	<b>K</b>	<b>K</b>	-	<b>6,0</b>	<b>2</b>	
<b>Vt</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Ve</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Vegy</b>	<b>SZ</b>	<b>0,02</b>	<b>2</b>	<b>85</b>	-	-	-	-	<b>3,5</b>	<b>1</b>	

## IX. ALKALMAZÁSI ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

### A településrendezés sajátos jogintézményeivel érintett területek

- 42. §** (1) Építési tilalommal érintett ingatlanok:  
221, 659, 1594 hrsz.
- (2) Elővásárlási joggal érintett ingatlanok:  
85, 375, 490, 670/27, 826, 932, 1031, 1210, 1227/2, 1542, 1570, 1590, 1631,1632, 1634, 1637, 1639, 1642, 1645, 1646, 1647, 1680, 1682, 1683, 1724 010/8 hrsz.-ú területek közlekedés-fejlesztési célra.  
Ahol a teleknek csak egy részét érinti az elővásárlási jog a TH-06-02-03 számú tervdokumentáció SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5 és SZ-6, valamint a TH-13-02-09 számú tervdokumentáció SZ-1/M számú tervlapja szerint, ott az önkormányzat csak a telek érintett részére vonatkozóan kívánja az e rendelet szerinti elővásárlási jogát gyakorolni.
- (3) Helyi közút céljára történő lejegyzéssel érintett területek: 144, 184, 185, 186, 190, 427, 432, 437, 438, 445, 471, 512, 526, 527, 529, 662, 663, 664, 665, 666 hrsz.
- (4) Beültetési kötelezettséggel érintett területek:
- a meglévő temetőkkel szomszédos ingatlanok szabályozási terven jelölt 10 m-es sávja
  - a vasút melletti lakóterületek szabályozási terven jelölt 30 m-es sávja
  - a Szent Vendel kápolna körüli szabályozási terven jelölt 30 m-es sáv
- (5) A településrendezés sajátos jogintézményeivel érintett ingatlanokra a tervezett jogintézményt a földhivatali ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

### Alkalmazási rendelkezések

- 43. §** (1) Az épület homlokzatától mért 3 méter széles teleksávon belül legfeljebb 3 m mély terepszint süllyesztéssel kialakított bevágás, angolakna, az építménymagasság számításánál figyelmen kívül hagyható.
- (2) A kötelező zöldfelület számításánál a zöldfelületek a termőréteg vastagságának függvényében az alábbi arányokkal vehetők figyelembe:

12. számú táblázat

Termőréteg vastagsága (cm)	A zöldfelület számításánál figyelembe vehető arány, a teljes területi értékhez viszonyítva (%)
≥20	20
≥30	30
≥40	40
≥50	50
≥60	60
≥70	70
≥80	80
≥90	90
≥100	100

- (3) A zöldfelület kötelezően előírt mértékébe nem számíthatók bele a csapadékvíz áteresztő burkolatok (kavics, kőzúzalék, gyephezagos burkolat, gyeprács), vízfelületek, falra futtatott zöldfelületek, kivéve a (4) bekezdésben felsorolt eseteket.



- (4) Településközpont vegyes területen gyeprács és vízfelület 50%-a, falra futtatott, homlokzati zöldfelületek 25%-a zöldfelület kötelezően előírt mértékébe beszámítható.
- (5) Településközpont vegyes területen belül többszintes növényállomány telepítése esetén a zöldfelület övezetben előírt értéke 25 %-kal csökkenthető.

### Hatálybalépés

- 44. §** (1) Jelen a rendelet a kihirdetés napján lép hatályba. Ezzel egyidejűleg Szany nagyközség képviselőtestületének 5/2004 (IV.7.) valamint 4/2003. (IX.17.) rendeletével módosított 7/2002 (XI. 27.) számú rendelete a település helyi építési szabályairól hatályát veszti.
- (2) Jelen rendelet előírásait a benyújtott és még el nem bírált államigazgatási ügyekben is alkalmazni kell. A rendelet csak a TH-06-02-03 munkaszámú tervdokumentáció SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5 és SZ-6, valamint a TH-13-02-09 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/M számú szabályozási tervlapjaival együtt érvényes.

Németh Gergely  
polgármester

Funtek János  
jegyző

A rendelet kihirdetése 2007. január 31.-én megtörtént.

Funtek János  
jegyző

**Értelmező rendelkezések (fogalom-meghatározások)**

**(1) Irányadó szabályozási vonal:** a telek irányadó szabályozási vonal, és telekhatár közötti, vagy irányadó szabályozási vonalak által határolt területe nem beépíthető. A telek irányadó szabályozással érintett terület részét a beépítettség számítása során figyelmen kívül kell hagyni. Meglévő épület a telek irányadó szabályozással érintett területén nem bővíthető. Az övezetben előírt előkert méretébe az irányadó szabályozással érintett terület nem számítható bele. A tervezett telekalakítást legkésőbb a közterület kialakításáig végre kell hajtani. Az irányadó szabályozási vonallal határolt közterületek határa a szabályozási terv módosítása nélkül változtatható, de az ilyen közterület elhagyása, törlése csak a szabályozási terv módosításával lehetséges

**(2) Irányadó telekhatár:** az irányadó telekhatár betartása nem kötelező, a HÉSZ övezeti és egyéb előírásainak megfelelően alakíthatók telkek az irányadó telekhatárral meghatározottól eltérően is.

**(3) Telekszélesség:** A telek oldalvonalára (oldalhatár) merőleges vetületi mérete az építési hely elő- és hátsókerti határvonalai között. (Ezek közül a legnagyobbnak kell teljesítenie az övezeti előírások minimális telekszélességre vonatkozó paraméterét.)

**(4) Telekmélység:** a telek közterület vagy magánút felőli határvonalára merőleges vetületi mérete. (Ezek közül a legnagyobbnak kell teljesítenie az övezeti előírások minimális telekmélységre vonatkozó paraméterét.)

**(5) Védett terület:** bármilyen, az épített környezet védelmére vonatkozó kategóriával érintett terület (műemlék, műemléki környezet, helyi védett objektum, utcaképi védelemmel érintett terület, településszerkezeti védelemmel érintett terület)

**(6) Településközpont:** Jelen rendelet értelmezésében a település központját alkotó közterületek a következők:

A Kossuth Lajos utca Széchenyi utca csomópontból indulva:

- A Kossuth Lajos utca az 1030 hrsz.-ú teresedésig
- A Széchenyi utca a Szabadság utcáig
- A Dózsa utca a Hunyadi utcáig
- Az Ady Endre utca a Szabadság utcáig

**Az OTÉK előírásainál megengedőbb követelmények**

A HÉSZ az alábbi helyeken tartalmaz az OTÉK előírásainál megengedőbb paramétereket:

- (1) 38. § A tervezési területen belüli egyes utak szabályozási szélessége a kialakult beépítés figyelembe vételével
- (2) 44. § A zöldfelületek számításánál a településközpont vegyes területen kedvezőbb kompenzációs arányokat állapítottunk meg az előírt zöldfelületek tényleges biztosíthatósága érdekében

**Intézkedési terv**

- (1) A HÉSZ által érintett területen a tervezett szabályozási előírásoknak megfelelően, a parkolásról, a helyi építészeti örökség védelméről, valamint az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendeletet meg kell alkotni.
- (2) A rendezési terv által helyi védelemben részesített objektumok esetében a védelem intézményét a földhivatali ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.
- (3) A településrendezés sajátos jogintézményeivel érintett ingatlanokra a vonatkozó jogintézményt a földhivatali ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.
- (4) A település központját alkotó közterületekre vonatkozó közterület-alakítási tervet el kell készíttetni.