

Börcs Község Önkormányzata Képviselő-testületének

4/2026. (II.24.) önkormányzati rendelete

Börcs község Helyi Építési Szabályzatáról

[1] A rendelet megalkotásának célja a településfejlesztés és a településrendezés keretében a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása, a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása, a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával, a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, valamint az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

[2] A településterv az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2021. július 15-ét követően hatályos településrendezési követelményeinek és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, illetve a településtervezési szabályzat jelmagyarázatának figyelembevételével készült.

[3] Börcs Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. 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, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben biztosított véleményezési jogkörében eljáró partnerek és államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. A rendelet hatálya

1. §

(1) Börcs Község közigazgatási területén területet felhasználni, telket alakítani, továbbá építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munkákat folytatni) az általános érvényű jogszabályok rendelkezései, és e rendelet, valamint a mellékletét képező szabályozási terv szerint szabad.

(2) E rendelet mellékletei:

- a) Börcs község Szabályozási Terve (1. melléklet)
- b) Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata (2. melléklet)
- c) Az elhelyezhető és a tiltott rendeltetések táblázata (3. melléklet)
- d) Biológiai aktivitásérték táblázata (4. melléklet)
- e) Sajátos jogi intézmények (5. melléklet).

2. Kötelező szabályozási elemek

2. §

(1) A szabályozási terv vonalas szabályozási elemei:

- a)* szabályozási vonal, szabályozási vonal meglévő határvonalon,
- b)* építési övezet, övezet határa,
- c)* kötelező megszüntető jel

(2) A szabályozási terv felületként megjelenő szabályozási elemei:

- a)* építési hely
- b)* telek be nem építhető része,
- c)* közlekedési terület céljára fenntartott terület,
- d)* telken belüli kötelező fásítás,
- e)* kötelező közterületi fásítás,
- f)* közterület zöldfelületként fenntartandó része.

3. Más jogszabály által elrendelt korlátozó elemek

3. §

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

- a)* nyilvántartott régészeti lelőhely,
- b)* régészeti érdekű terület,
- c)* helyi védett egyedi érték,
- d)* műemlék,
- e)* műemléki környezet,
- f)* országos ökológiai hálózat,
- g)* tájképvédelmi terület,

(2) Védőterületek, védősávok:

- a)* vízminőségvédelmi terület,
- b)* felszíni víz parti sávja,
- c)* árvízvédelmi védvonal,
- d)* nagyvízi meder területe,
- e)* belvízjárta terület,
- f)* villamos energia átviteli hálózat (400 kV feszültség szinttel) védőövezete,
- g)* villamos energia átviteli hálózat (220 kV feszültség szinttel) védőövezete,
- h)* villamos energia főelosztó hálózat (120 kV feszültség szinttel) védőövezete,
- i)* nagynyomású földgáz szállítóvezeték védőövezete,
- j)* termékvezeték védőövezete,
- k)* védőterület, védőtávolság, védősáv, biztonsági övezet (közlekedési és közmű infrastruktúra elemekhez kapcsolódó).

4. Javasolt szabályozási elemek

4. §

(1) A szabályozási terv javasolt szabályozási elemei:

- a)* javasolt telekhatár,
- b)* javasolt megszüntetőjel.

(2) A javasolt szabályozási elemek nyomvonalától – a vonatkozó jogszabályok és e rendelet betartása mellett – rendeletmódosítás nélkül is el lehet térni.

5. Tájékoztató elemek

5. §

A szabályozási terv tájékoztató szabályozási elemei:

- a) földrészlet határ,
- b) alrészlet határ,
- c) épület,
- d) szintvonal,
- e) művelési ág, minőségi osztály,
- f) helyrajzi szám,
- g) tervezett kerékpáros infrastruktúra.

6. Értelmező rendelkezések

6. §

E rendelet alkalmazásában:

1. Telek be nem építhető része: a szabályozási terven külön megjelölt telekrész, melyen védelmi szempontból épület nem helyezhető el, a terület nem építési hely; területe az építési telek zöldfelületeként beszámítható.
2. Közlekedési terület céljára fenntartott terület: építési telken vagy telken kijelölt terület, melyen távlatban út alakítható ki, s ezért ott épület, építmény nem helyezhető el.
3. Közterület zöldfelületként fenntartandó része: a közterület szabályozási terven lehatárolt azon része, ahol a közterület felszíni rendezése során zöldfelületet kell létesíteni vagy megőrizni.

7. Védőterületek, védőtávolságok

7. §

(1) A szabályozási tervlapon jelölt védőterületek, védőtávolságok tekintetében az ezeket elrendelő jogszabályokban szereplő előírások az irányadóak.

(2) A temetők 50 méteres környezetében kegyeletsértő, zajos rendeltetést/funkciót tartalmazó épület/építmény nem létesíthető.

8. Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások - Általános rendelkezések

8. §

Terepszint alatti építmény csak az építési hely határain belül helyezhető el.

9. Telkek beépítési módjára vonatkozó rendelkezések

9. §

(1) Az építési helyet az építési övezetben előírt beépítési mód figyelembevételével, a következők szerint kell meghatározni:

- a) az előkert méretét:
 - aa) az utcában jellemzően kialakult állapotnak kell megfeleltetni,
 - ab) ha a kialakult állapotnak megfelelő érték egyértelműen nem állapítható meg, akkor 5,0 méternek kell tekinteni,
- b) Az oldalkert mérete oldalhatáron álló beépítési módnál 10 méternél kisebb telekszélesség esetén 4,0 méter, minden más esetben a településrendezési és építési követelmények alapszabályzata által előírt.
- c) A hátsókert értéke 25 méter telekmélységig 4 méter, minden más esetben az övezetben előírt legnagyobb beépítési magasság értéke, vagy 6,0 méter.

(2) Gyalogutak mentén az előkert mérete: 0 méter.

(3) A tervezési területen belül a beépítési módok az alábbiak:

- a) SZ: szabadon álló,
- b) O: oldalhatáron álló,
- c) Z: zárt sorú.

(4) Beépítésre szánt területeken, oldalhatáron álló beépítési módú telkeken az építési hely meghatározásánál az utcában kialakult beépítési oldalt kell figyelembe venni. Amennyiben az utcában nincs kialakult beépítési oldal, akkor az építési hely K-Ny-i telekfekvésnél az északi oldalhatáron, É-D-i telekfekvésnél a keleti oldalhatáron, ÉNy-DK telekfekvésnél az északkeleti telekhatáron, ÉK-DNY telekfekvésnél az északnyugati telekhatáron áll.

10. Utakra vonatkozó rendelkezések

10. §

(1) Magánút Börcs közigazgatási területén bárhol kialakítható.

(2) A közforgalom elől elzárt magánút legkisebb szélessége:

- a) hosszkorlátozás nélkül legfeljebb egy telket kiszolgáló magánút esetén 4 méter,
- b) hosszkorlátozás nélkül legfeljebb négy telket kiszolgáló magánút esetén 6 méter,
- c) 4 telek fölötti telekszám kiszolgálására közforgalom elől elzárt magánút nem alakítható ki.

(3) A közforgalom elől el nem zárt magánút legkisebb szélessége: 12 méter.

(4) A 200 métert meghaladó hosszúságú magánutat, végfordulóval kell kialakítani.

11. A telekalakítás általános szabálya

11. §

(1) Lakóterületen az egyes telkek és a saroktelkek minimum 16 méteres mélység esetén oszthatók meg, az övezeti paraméterek figyelembevétele mellett és un. fekvőtelekként építhetők be, a beépítési magassággal megegyező méretű oldalkert figyelembevételével. A hátsókert minimális mérete 4

méter. Ha a telek előtt a közlekedési terület szabályozási szélessége minimum 9 méter, akkor az épület 2 méter előkert elhagyásával telepíthető. Az épület előkert elhagyásával is elhelyezhető, ha a telek előtt a közlekedési terület szabályozási szélessége minimum 12 méter.

(2) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület vagy közlekedési terület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó építési telek akkor is kialakítható, ha annak paraméterei az építési övezetre, övezetre vonatkozó előírásoktól eltérnek.

(3) Nyúlványos telek esetén a nyúlvány minimális szélessége: 4 méter.

12. A közművekre vonatkozó rendelkezések

12. §

(1) Új út építésénél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek kiépítéséről, vagy szükséges rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

(2) A meglévő közművek szükségessé váló kiváltásakor a feleslegessé váló közművet el kell bontani, felhagyott közmű nem hagyható a helyén.

(3) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.

(4) Belterületen a közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket közterületen, vagy közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni

(5) Új beépítés esetén az építési telekhez önálló közmű-bekötések létesítendőek.

(6) Ingatlanon áthaladó, más telket ellátó közművezeték nyomvonalát és annak szükséges védőtávolságát építési tevékenység során figyelembe kell venni.

(7) A szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.

(8) Lakó és vegyes övezetek területén 300 m²-nél nagyobb alapterületű épület elhelyezését lehetővé tevő telken a csapadékvíz helyben tartását, és helyben történő felhasználását biztosítani kell.

(9) A 20 kV-os nagyfeszültségű vezetékek mentén, külterületen a tengelytől mért 6 méteres, belterületen a tengelytől mért 2,5 méteres védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el.

(10) A 400 kV-os nagyfeszültségű vezetékek mentén a tengelytől mért 32 méteres, védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el.

(11) A 220 kV-os nagyfeszültségű vezetékek mentén a tengelytől mért 18 méteres, védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el.

(12) A 120 kV-os nagyfeszültségű vezetékek mentén a tengelytől mért 13 méteres, védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el.

(13) A nagynyomású gátvezeték tengelytől mért 46 méteres védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el.

(14) A teljes közművel nem rendelkező területeken lakóépület hiányos közművesítettség esetén is elhelyezhető abban az esetben, ha biztosított a villamos energia ellátása, az egészséges ivóvíz ellátása, valamint a keletkező szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik.

(15) Ha a hálózati csatlakozási lehetőség távolsága meghaladja az 500 m-t, akkor az egyes épületek elhelyezéséhez a településrendezési és építési követelmények alapszabályzata szerinti hiányos közművesítettség is elfogadott.

13. Gépjárműelhelyezés a település területén

13. §

(1) A település területén intézményi, egészségügyi, kulturális, kereskedelmi, szolgáltató funkció esetén a vonatkozó jogszabály által előírt parkoló szám közterületen is kialakítható a jogszabálynak megfelelően, amennyiben az a telek 200 méteres körzetében megvalósítható.

(2) Mindenképpen a telken belül vagy közvetlenül a telek előtti közterületszakaszon biztosítandók a fenti funkciójú ingatlanok közvetlen működéséhez szükséges parkolók (árufeltöltés stb.), valamint a mozgáskorlátozottak számára kialakított előírás szerinti számú parkoló.

(3) A település területén lakókocsi, utánfutó és egyéb közlekedési eszköz helyhez kötött műszaki létesítményként nem helyezhető el.

14. Táj- és természetvédelem, az élő környezet védelme

14. §

(1) A meglevő értékes növényzet védelmét az építmények elhelyezésénél figyelembe kell venni.

(2) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál elsőbbséget kell biztosítani a fasorok, közterületi növényzet elhelyezhetőségének.

(3) Az országos közút külterületi szakasza mentén – műszaki lehetőség esetén – fasor, illetve többszintes kialakítású zöldsávot kell telepíteni őshonos, tájra jellemző fajok felhasználásával. Idegenhonos inváziós fajok telepítése tilos.

(4) A vízfolyások rendezése, karbantartása, vízmosások megkötése csak a természeti és táji értékek károsítása nélkül, tájba illő módon, természetes módon történhet.

(5) A település területén országos ökológiai hálózat övezet, tájképvédelmi terület övezete találhatóak, amely területeken az általános érvényű jogszabályok rendelkezéseit kell figyelembe venni.

15. Zöldfelületek kialakítására vonatkozó rendelkezések

15. §

(1) A telken belüli kötelező fásítási kötelezettséget legfeljebb 6,0 méter tőtávolságban telepített, előnevelt, környezettűrő fák-ból álló legalább két, illetve a szabályozási terven jelölt szélességű fasor és alatta cserjesor, telepítésével kell teljesíteni.

(2) A telken belüli kötelező fásítási kötelezettséget csak a helyben jellemző honos fafajokkal lehet teljesíteni.

16. Levegőtisztaság védelem

16. §

(1) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő tevékenység kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha annak védő övezete lakóterületet, rekreációs célú területet (rekreációs funkciójú különleges terület, zöldterület) nem érint.

(2) A település területén diffúz légszennyezést okozó tevékenység csak zárt térben, takartan, vagy a kiporzás megakadályozása érdekében megfelelő felületkezelés mellett folytatható.

(3) Új, légszennyező környezeti emisszióval járó, szagos-bűzös létesítmények csak az erre lehetőséget adó övezetben, a védendő területhasználatú területek jó környezet minőségének fennmaradását szolgáló védelmi intézkedéseket biztosítva, a vonatkozó jogszabályok, valamint a közegészségügyi-, a környezetvédelmi- és az építési hatóság előírásai, a környezetvédelmi típusú engedélyben és jelen rendeletben foglaltak szerint helyezhető el.

17. A föld védelme

17. §

(1) A település területén feltöltések kialakítására a környezetet károsító anyag és/vagy 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 település területén talajszennyezést okozó tevékenység nem folytatható.

(4) A telkek terepfelszíne csak úgy alakítható, hogy a területen lévő talaj erózióvédelme, a rézsűk 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) Teljes közművel el nem látott területeken a terület tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, kommunális és egyéb hulladék ártalommentes átmeneti tárolásáról és elszállításáról.

(7) A termőföldet a mező- és erdőgazdálkodási területeken, valamint más rendeltetésű területek zöldfelületein meg kell védeni, és azokon növényt telepíteni csak a termőföld értékének fenntartása mellett lehet.

18. Pavilon jellegű építmények

18. §

(1) Pavilon jellegű építmény csak külső árusítással létesíthető vagy üzemeltethető, határozott időtartamra.

(2) Pavilon jellegű építmény időszakos eseményekhez kapcsolódóan maximum 30 napra vendéglátó egység céljára is elhelyezhető.

19. Állattartás céljára szolgáló épületek

19. §

Nagy létszámú új nagyüzemi állattartó épületek a beépítésre szánt területek határától (kivéve különleges mezőgazdasági üzemi terület) 300 méteren belül nem építhetők.

20. Egyéb épületek, építmények

20. §

(1) Az épületek használatát kiegészítő funkciójú épületek (járműtároló, egyéb tároló építmények, kisipari vagy barkács műhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet, kazánház) a fő funkciót hordozó épülettel azonos telekhatárra csatlakozó építési helyen belül építhető.

(2) Konténer falusias lakóterületen belül nem helyezhető el (kivétel képez az építés idejére ideiglenesen maximum 180 napig elhelyezett konténer).

(3) Lakhatás céljára szolgáló lakókocsi, lakóautó Börcs közigazgatási területén nem helyezhető el.

21. Övezeti előírások - Beépítésre szánt területek

21. §

(1) A beépítésre szánt terület a beépítés jellemzői alapján az alábbi helyi építési övezetekre tagolódik:

- a) falusias lakóterület (Lf),
- b) településközponti vegyes terület (Vt)
- c) intézményi vegyes terület (Vi),
- d) gazdasági terület:
 - kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz),
- e) különleges terület:
 - ea) temető terület (K-T),
 - eb) mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü),
 - ec) közmű terület (K-Közm),
 - ed) hulladék udvar terület (K-H)

(2) Az övezeti előírásokat az általános előírásokkal együttesen kell alkalmazni.

(3) Ahol a szabályozási terv szabályozási vonalat jelöl, az utcai kerítést a szabályozási vonalon kell elhelyezni.

22. Falusias lakóterületek (Lf)

22. §

(1) Lakóterületen: egy telken maximum 4 rendeltetési egység helyezhető el oly módon, hogy minden rendeltetési egységre minimum 450 m² telekterület jusson.

(2) Lakóterületen mezőgazdasági, erdőgazdasági, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági-, kisüzemi-, kisipari rendeltetés legfeljebb a beépíthető terület 50%-án helyezhető el.

23. Településközponti vegyes terület (Vt)

23. §

(1) A településközponti vegyes terület - a településszerkezet központi vagy alközponti funkciójának ellátása érdekében - a település működését biztosító, a lakórendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál

(2) A településközponti vegyes területen önálló lakóépület, valamint többlakásos lakóépület is elhelyezhető.

24. Intézményi vegyes terület (Vi)

24. §

Az intézményi vegyes terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

25. Gazdasági területek (G)

25. §

(1) A gazdasági terület a településen a sajátos építési használata szerint lehet:
kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz).

(2) Gazdasági területen a beépítési paraméterekben szereplő minimális zöldfelületi arány legalább 50%-án háromszintes növényállományt kell telepíteni – műszaki lehetőség esetén – a telekhatárok mentén.

(3) Gazdasági területen az övezetekben előírt legnagyobb beépítési magasságtól egyedi esetekben - ha azt a technológia megköveteli - a megengedett beépítettség 10%-ában el lehet térni, legfeljebb 25 méteres magasságig.

(4) A gazdasági területeken az építési hely a telek teljes területe.

(5) A gazdasági területen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül elhelyezett lakó rendeltetés (szolgálati lakás) nem haladhatja meg a gazdasági rendeltetésű épületrész alapterületének 20%-át.

26. Különleges terület (K)

26. §

(1) A különleges beépítésre szánt területek tagolása (az építési sajátosságaiknak, a területek céljainak, használatának, funkciójának megfelelően) a településen:

- a) Temető terület (K-T),
- b) Mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü),
- c) Közmű terület (K-Közm),
- d) Hulladék udvar terület (K-H)

(2) A beépítésre szánt különleges területeken az övezeti paraméterekben szereplő minimális zöldfelületi arány 20%-án háromszintes növényállományt kell telepíteni – műszaki lehetőség esetén – a telekhatárok mentén.

(5) Különleges területen az övezetekben előírt legnagyobb beépítési magasságtól egyedi esetekben - ha azt a technológia megköveteli - a megengedett beépítettség 10%-ában el lehet térni, legfeljebb 15 méteres magasságig.

(6) A temető területén a terület funkcióját szolgáló épület, építmény helyezhető el.

(7) A különleges mezőgazdasági üzemi területen a mezőgazdasági növénytermesztés, feldolgozás, állattartás tevékenységet szolgáló épületek, építmények helyezhetők el.

(8) A különleges közműterület a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

(9) A különleges területeken az építési hely a telek teljes területe.

27. Övezeti előírások – Beépítésre nem szánt területek

27. §

A beépítésre nem szánt területek az alábbi helyi övezetekre tagolódnak:

- a) közlekedési terület:
 - aa) közlekedési célú közterület – országos közút (KÖu),
 - ab) közlekedési célú közterület – helyi gyűjtőút, kiszolgáló út (KÖu-k)
 - ac) közlekedési terület (közforgalom elől el nem zárt magánút), illetve magánút (KÖ)
 - ad) egyéb közlekedési terület (KÖe),
- b) zöldterület: közpark (Z),
- c) erdőterület:
 - ca) védelmi célú erdőterület (Ev),
 - cb) egyéb erdőterület (Ee),
- d) mezőgazdasági terület:
 - da) általános mezőgazdasági terület (Má),
 - db) tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt),
- e) vízgazdálkodási terület (V),
- f) természetközeli terület (TK),
- g) különleges terület: nagy kiterjedésű sportolási célú terület (Kb-Sp),
- h) különleges lovarda terület (Kb-L)
- i) különleges vegyes terület (Kb-V).

28. Közlekedési területek (KÖ)

28. §

(1) A közlekedési területek tagolása a településen:

- a)* közlekedési célú közterület – országos közút (KÖu),
- b)* közlekedési célú közterület – helyi gyűjtőút, kiszolgáló út (KÖu-k),
- c)* közlekedési célú terület (KÖ),
- d)* egyéb közlekedési terület – vasút (KÖe).

(2) Új közúti közlekedési terület kialakításánál a közlekedési területen legalább egyoldali fasor helyét biztosítani kell.

29. Zöldterületek (Z)

29. §

(1) A zöldterületek tagolása a településen: közpark (Z).

(2) Zöldterületen az előírt minimális zöldfelület legalább 40%-án háromszintes növényállományt kell kialakítani. Növénytelepítésre őshonos, tájra jellemző fajokat lehet felhasználni, idegenhonos inváziós fajok telepítése tilos.

30. Erdőterületek

30. §

(1) Az erdőterületek a településen az erdő területfelhasználási célja és az elhelyezhető épületek, építmények szerint:

- a)* védelmi célú erdő (Ev),
- b)* egyéb erdő (Ee).

(2) Az egyéb erdőterületeken egy telken legfeljebb 200 m² bruttó alapterületű épület helyezhető el.

(3) Az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőben vagy erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületen építmény az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvénnyel összhangban, szükség esetén az erdő igénybevételenek vagy egyéb tevékenységnek erdészeti hatóság által történő engedélyezése után helyezhető el.

31. Mezőgazdasági területek (M)

31. §

(1) A mezőgazdasági területek tagolása a településen az azonos tájjelleg, földhasználat, a beépítettség intenzitása, a sajátos építési használat, a tájképi és környezetvédelmi érzékenység alapján:

- a)* általános mezőgazdasági terület (Má),
- b)* tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt).

(2) Mezőgazdasági terület övezetében épület, építmény kialakítására – amennyiben rendelkezésre áll –, elsődlegesen a művelésből kivett területként nyilvántartott telket, telekrészt kell felhasználni.

- (3) Általános és tájgazdálkodási mezőgazdasági területen az építési hely határvonalai:
- a) építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 10 méter,
 - b) építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 15 méter,
 - c) építési határvonal a hátsókertben: a telek szélétől 15 méter.
- (4) Általános és tájgazdálkodási mezőgazdasági területen az övezetekben előírt legnagyobb beépítési magasságtól - ha azt a technológia megköveteli - el lehet térni, legfeljebb 9,0 méteres magasságig.
- (5) Általános és tájgazdálkodási területen a mezőgazdasággal összefüggő lakó rendeltetés nem haladhatja meg a területre maximálisan megengedett beépítettség mértékének 50%-át.
- (6) Általános és tájgazdálkodási területen az elsődleges rendeltetés a mezőgazdasági rendeltetés, ezért önmagában lakóépület nem helyezhető el a területen.
- (7) Mezőgazdasági területen a birtokközpont telkén a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület is elhelyezhető.
- (8) Mezőgazdasági terület övezetében táj- és természetvédelmi szempontokra való tekintettel lakókocsi, lakókonténer, konténerház, jurta, egyéb mobil jellegű építmény a mezőgazdasági területeken még átmenetileg sem helyezhető el.

32. Vízgazdálkodási területek

32. §

A vízgazdálkodási területen belül, a medrek partja mentén a karbantartási munkálatok elvégezhetősége érdekében a vonatkozó jogszabályban előírt mértékű parti sávot szabadon kell hagyni.

33. Különleges beépítésre nem szánt területek

33. §

- (1) A különleges beépítésre nem szánt területek tagolása (az építési sajátosságaiknak, a területek céljainak, használatának, funkciójának megfelelően) a településen:
- a) nagy kiterjedésű sportolási célú terület (Kb-Sp)
 - b) lovarda terület (Kb-L)
 - c) vegyes terület (Kb-V)
- (2) Különleges beépítésre nem szánt területen a fő rendeltetésnek megfelelő, a fő rendeltetéssel összefüggő, valamint azt kiszolgáló, ahhoz kapcsolódó épületek és építmények helyezhetők el.
- (3) A beépítésre nem szánt különleges területeken az övezeti paraméterekben szereplő minimális zöldfelületi arány 20%-án háromszintes növényállományt kell telepíteni – műszaki lehetőség esetén – a telekhatárok mentén.
- (4) A beépítésre nem szánt különleges területeken az építési hely a telek teljes területe.
- (5) A különleges beépítésre nem szánt vegyes terület a kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági, lakó, mezőgazdasági, hétvégi házas rendeltetésű építmények és ezek kiszolgáló építményei elhelyezésére szolgál.

34. Záró rendelkezések

34. §

- (1) Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
(2) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Börcs Községi Önkormányzata Képviselő-testületének Helyi Építési Szabályzatról szóló 16/2007. (X.16.) önkormányzati rendelete.

Kelt: Börcs, 2026. február 23.


.....
Rácz Róbert
polgármester




.....
dr. Dukkon Eszter
jegyző

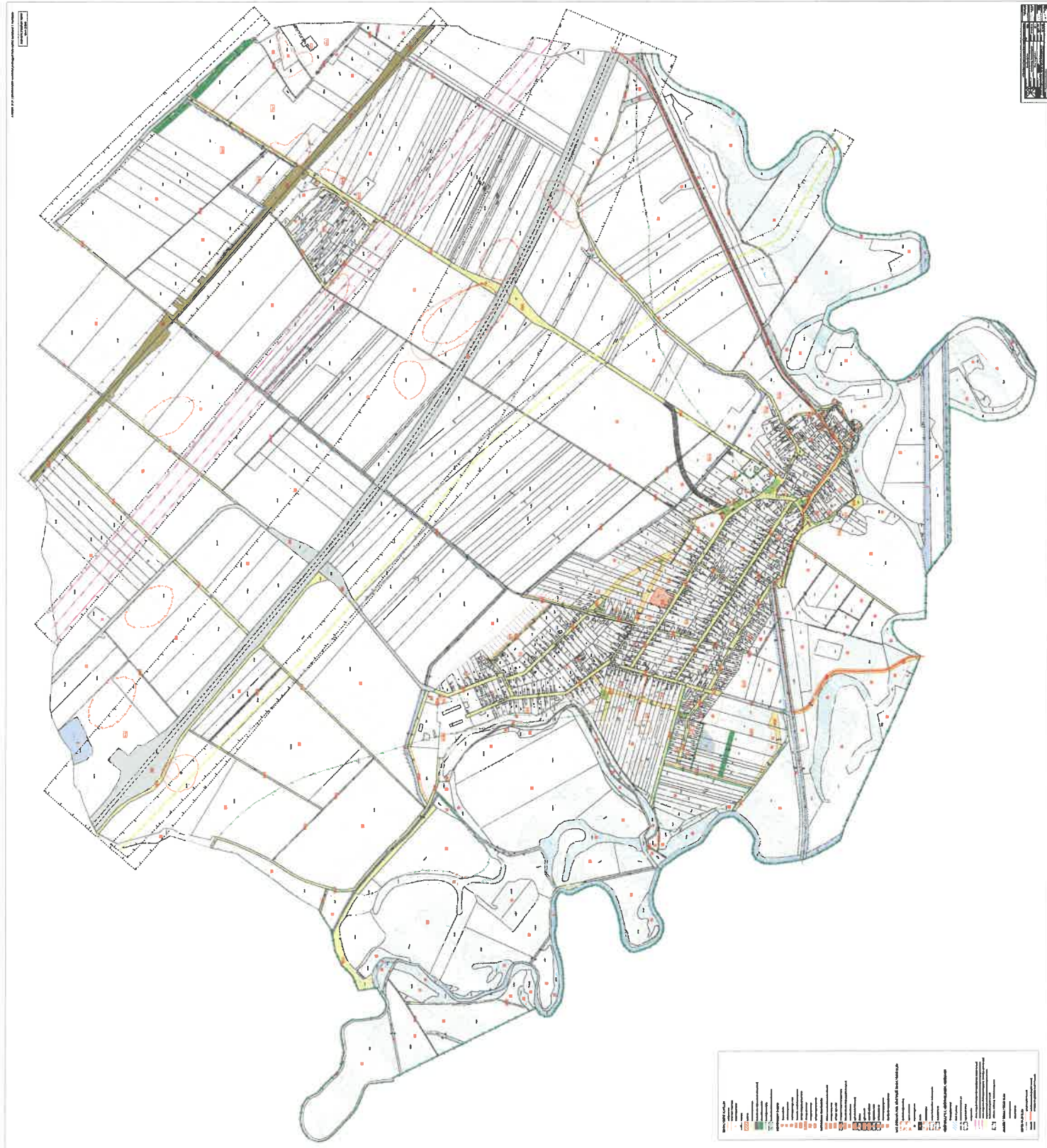


Kihirdetési záradék:

A rendelet 2026. február 24. napján kihirdetésre került.


.....
dr. Dukkon Eszter
jegyző





Övezeti jel / kód	AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK TELEKALKITÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAI																a telek																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
	beépítés módja	kialakítható legkisebb / legnagyobb				beépíthető legkisebb		megengedett						az épület		legmaga- sabb pontha		legmaga- sabb pontha	környélátási mértéke és módja																																																																																																																																																																																																																																																																																																
		terület m ²	szélessége m	mélysége m	terület m ²	szélessége m	mélysége m	beépíthetőség		legnagyobb		legkisebb zöldfelületi aránya																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
								min.	max.	min.	max.		B _{ta}	B _{to*}	B _{tf}					B _{tf*}	%	m ² / m ²	S _{szm}	S _{szm*}	Z _{min}	Z _{min*}																																																																																																																																																																																																																																																																																									
																											T _{el,min}	T _{el,max}	T _{sz,min}	T _{sz,max}	T _{el,max}	T _{sz,max}	T _{el,min}	T _{el,max}	T _{sz,min}	T _{sz,max}	T _{el,max}	T _{sz,max}	T _{el,min}	T _{el,max}	T _{sz,min}	T _{sz,max}	T _{el,max}	T _{sz,max}	T _{el,min}	T _{el,max}	T _{sz,min}	T _{sz,max}	T _{el,max}	T _{sz,max}	T _{el,min}	T _{el,max}	T _{sz,min}	T _{sz,max}	T _{el,max}	T _{sz,max}	T _{el,min}	T _{el,max}	T _{sz,min}	T _{sz,max}	T _{el,max}	T _{sz,max}	T _{el,min}	T _{el,max}	T _{sz,min}	T _{sz,max}	T _{el,max}	T _{sz,max}	T _{el,min}	T _{el,max}	T _{sz,min}	T _{sz,max}	T _{el,max}	T _{sz,max}	T _{el,min}	T _{el,max}	T _{sz,min}	T _{sz,max}	T _{el,max}	T _{sz,max}	T _{el,min}	T _{el,max}	T _{sz,min}	T _{sz,max}	T _{el,max}	T _{sz,max}	T _{el,min}	T _{el,max}	T _{sz,min}	T _{sz,max}	T _{el,max}	T _{sz,max}	T _{el,min}	T _{el,max}	T _{sz,min}	T _{sz,max}	T _{el,max}	T _{sz,max}	T _{el,min}	T _{el,max}	T _{sz,min}	T _{sz,max}	T _{el,max}	T _{sz,max}	T _{el,min}	T _{el,max}	T _{sz,min}	T _{sz,max}	T _{el,max}	T _{sz,max}	T _{el,min}	T _{el,max}	T _{sz,min}	T _{sz,max}	T _{el,max}	T _{sz,max}	T _{el,min}	T _{el,max}	T _{sz,min}	T _{sz,max}	T _{el,max}	T _{sz,max}	T _{el,min}	T _{el,max}	T _{sz,min}	T _{sz,max}	T _{el,max}	T _{sz,max}	T _{el,min}	T _{el,max}	T _{sz,min}	T _{sz,max}	T _{el,max}	T _{sz,max}	T _{el,min}	T _{el,max}	T _{sz,min}	T _{sz,max}	T _{el,max}	T _{sz,max}	T _{el,min}	T _{el,max}	T _{sz,min}	T _{sz,max}	T _{el,max}	T _{sz,max}	T _{el,min}	T _{el,max}	T _{sz,min}	T _{sz,max}	T _{el,max}	T _{sz,max}	T _{el,min}	T _{el,max}	T _{sz,min}	T _{sz,max}	T _{el,max}	T _{sz,max}	T _{el,min}	T _{el,max}	T _{sz,min}	T _{sz,max}	T _{el,max}	T _{sz,max}	T _{el,min}	T _{el,max}	T _{sz,min}	T _{sz,max}	T _{el,max}	T _{sz,max}	T _{el,min}	T _{el,max}	T _{sz,min}	T _{sz,max}	T _{el,max}	T _{sz,max}	T _{el,min}	T _{el,max}	T _{sz,min}	T _{sz,max}	T _{el,max}	T _{sz,max}	T _{el,min}	T _{el,max}	T _{sz,min}	T _{sz,max}	T _{el,max}	T _{sz,max}	T _{el,min}	T _{el,max}	T _{sz,min}	T _{sz,max}	T _{el,max}	T _{sz,max}	T _{el,min}	T _{el,max}	T _{sz,min}	T _{sz,max}	T _{el,max}	T _{sz,max}	T _{el,min}	T _{el,max}	T _{sz,min}	T _{sz,max}	T _{el,max}	T _{sz,max}	T _{el,min}	T _{el,max}	T _{sz,min}	T _{sz,max}	T _{el,max}	T _{sz,max}	T _{el,min}	T _{el,max}	T _{sz,min}	T _{sz,max}	T _{el,max}	T _{sz,max}	T _{el,min}	T _{el,max}	T _{sz,min}	T _{sz,max}	T _{el,max}	T _{sz,max}	T _{el,min}	T _{el,max}	T _{sz,min}	T _{sz,max}	T _{el,max}	T _{sz,max}	T _{el,min}	T _{el,max}	T _{sz,min}	T _{sz,max}	T _{el,max}	T _{sz,max}	T _{el,min}	T _{el,max}	T _{sz,min}	T _{sz,max}	T _{el,max}	T _{sz,max}	T _{el,min}	T _{el,max}	T _{sz,min}	T _{sz,max}	T _{el,max}	T _{sz,max}	T _{el,min}	T _{el,max}	T _{sz,min}	T _{sz,max}	T _{el,max}	T _{sz,max}	T _{el,min}	T _{el,max}	T _{sz,min}	T _{sz,max}	T _{el,max}	T _{sz,max}	T _{el,min}	T _{el,max}	T _{sz,min}	T _{sz,max}	T _{el,max}	T _{sz,max}	T _{el,min}	T _{el,max}	T _{sz,min}	T _{sz,max}	T _{el,max}	T _{sz,max}	T _{el,min}	T _{el,max}	T _{sz,min}	T _{sz,max}	T _{el,max}	T _{sz,max}	T _{el,min}	T _{el,max}	T _{sz,min}	T _{sz,max}	T _{el,max}	T _{sz,max}	T _{el,min}	T _{el,max}	T _{sz,min}	T _{sz,max}	T _{el,max}	T _{sz,max}	T _{el,min}	T _{el,max}	T _{sz,min}	T _{sz,max}	T _{el,max}	T _{sz,max}	T _{el,min}	T _{el,max}	T _{sz,min}	T _{sz,max}	T _{el,max}	T _{sz,max}	T _{el,min}	T _{el,max}	T _{sz,min}	T _{sz,max}	T _{el,max}

K - kialakult
- az övezetben nem értelmezhető

A 4/2026. (II.24.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat 4. melléklet

Az egyes telkekhez, övezetekhez, illetve építési övezetekhez tartozó biológiai aktivitásérték fenntartására vonatkozó zöldfelületi követelmények

A biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek

Új beépítésre szánt terület						BIA érték fenntartását szolgáló terület					Pótlás után i BIA érték egyenleg
kijelöléssel érintett ingatlan(ok)	mérete	kijelölés előtti általános használat	kijelölés utáni általános használat	kijelölés utáni BIA érték egyenlege	ingatlanja(i)	mérete	átsorolás előtti általános használat	átsorolás utáni általános használat	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)	(BIA számított értékek egyenlege)	
.../.... (...) önk. rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat											
1	041/2	0,55	Mk	Gksz	0,22	041/8	1,26	Gksz	Má	4,662	4,442
2	192/2	0,61	Msz (Má)	Gksz	0,244	223/4	0,61	Gksz	Má	2,257	3,308
						200; 202/2	0,35	Vt	Má	1,295	
3											
Az új beépítésre szánt területek BIA érték egyenlege*											7,75

*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.

A település kiinduló BIA értéke a további tervezéshez	0
--	----------

A település teljes közigazgatási területére számított biológiai aktivitásérték
TOVÁBBTERVEZÉSHEZ NEM FELHASZNÁLHATÓ!

	TERÜLET BESOROLÁSA	TERÜLET NAGYSÁGA (ha)		ÉRTÉKMUTATÓ	BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK	
		VÁLTOZÁS ELŐTT	VÁLTOZÁS UTÁN		VÁLTOZÁS ELŐTT	VÁLTOZÁS UTÁN
E:	Erdőterület	77,00	78,10	9	693,0	702,9
Gksz:	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	42,60	48,0	0,4	17,0	19,2
Lf:	Falusias lakóterület	83,30	83,1	2,4	199,9	199,4
Vt:	Településközpont vegyes terület/intézményi terület	3,50	3,50	0,5	1,8	1,8
Má:	Általános mezőgazdasági terület	744,20	750,6	3,7	2753,5	2777,2
Mk:	Kertes mezőgazdasági terület	7,20	0,00	5	36,0	0,0
Mt:	Tárgazdálkodási mezőgazdasági terület	115,00	126,20	5	575,0	631,0
TK:	Természetközeli terület	34,70	40,00	8	277,6	320,0
V:	Vízgazdálkodási terület	15,70	19,70	7	109,9	137,9
Zkp:	Zöldterület (3 ha alatt)	1,45	1,46	6	8,7	8,8
KÖu:	Mellékutak, helyi gyűjtőutak	83,90	87,90	0,6	50,3	52,7
Kt:	Temető területe	0,85	0,85	3	2,6	2,6

Kmü:	Különleges mezőgazdasági üzemi terület	12,70	7,10	0,7	8,9	5,0
Ksp:	Nagy kiterjedésű sportolási célú terület	23,40	23,40	3	70,2	70,2
Kr:	Egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület	0,00	7,20	1,5	0,0	10,8
		1245,50	1277,11	Összesen:	4804,4	4939,4

Az építési övezetekhez, övezetekhez - egyedi esetben telkekhez - tartozó biológiai aktivitásérték fenntartására vonatkozó zöldfelületi követelmények

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEKHEZ, ÖVEZETEKHEZ - EGYEDI ESETBEN TELKEKHEZ - TARTOZÓ BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK FENNTARTÁSÁRA VONATKOZÓ ZÖLDFELÜLETI KÖVETELMÉNYEK			
		legkisebb zöldfelület területe (%)	zöldfelület kialakítására vonatkozó biológiai aktivitásérték fenntartását biztosító egyedi (minimális) zöldfelületi követelmények meghatározása a 419/2021. (VII. 15.) Korm. Rendelet 9. melléklet szerint
Beépítésre szánt területek			
1	Lf-1	40	Egyszintű (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet
2	Lf-2	40	Egyszintű (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet
3	Lf-3	40	Egyszintű (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet
4	Vi-1	20	Egyszintű (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet
5	Vi-2	20	Egyszintű (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet
6	Vt-1	10	Egyszintű (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet
7	Gksz-1	20	Egyszintű (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet, a „Telken belül kötelező fásítás” területén a terület 95%-án védő erdő szintű felületi minőség
8	Gksz-2	20	Egyszintű (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet, a „Telken belül kötelező fásítás” területén a terület 95%-án védő erdő szintű felületi minőség
9	Gksz-3	20	Egyszintű (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet, a „Telken belül kötelező fásítás” területén a terület 95%-án védő erdő szintű felületi minőség
10	Gksz-4	20	Egyszintű (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet, a „Telken belül kötelező fásítás” területén a terület 95%-án védő erdő szintű felületi minőség
11	K-T	40	Egyszintű (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet, a „Telken belül kötelező fásítás” területén a terület 95%-án védő erdő szintű felületi minőség
12	K-H	40	Egyszintű (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet, a „Telken belül kötelező fásítás” területén a terület 95%-án védő erdő szintű felületi minőség
13	K-Mű-1	40	Egyszintű (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet
14	K-Közm	10	Egyszintű (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet
Beépítésre nem szánt területek			
15	KÖu	-	A közlekedési és azzal összefüggő épület célra igénybe nem vett területen minimum Egyszintű (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet
16	KÖu-k	-	A közlekedési és azzal összefüggő épület célra igénybe nem vett területen minimum Egyszintű (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet

17	KÖ	-	A közlekedési és azzal összefüggő épület célra igénybe nem vett területen minimum Egyszintű (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet
18	KÖe	-	A közlekedési és azzal összefüggő épület célra igénybe nem vett területen minimum Egyszintű (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet
19	Z	70	A zöldfelület 80 %-án Egyszintű (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet, a 20 %-án Kétszintű (gyep és 40 db cserje/150 m2 vagy gyep és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m2) növényzet
20	Ev	80	Minimum a terület 80%-án erdő terület
21	Ee	80	Minimum a terület 80 %-án erdő terület
22	Mt	90	Minimum a terület 90 %-án szántó vagy gyümölcsös, szőlő, kert, rét, legelő, gyep
23	Má	90	Minimum a terület 70 %-án szántó vagy gyümölcsös, szőlő, kert, rét, legelő, gyep
24	V	90	Vízfelület, illetve egyszintű (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet, vagy Ligetesen fás, bokorfás, cserjés-bozótos terület
25	TK	95	Vízfelület, mocsár, nádas, illetve egyszintű (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet, vagy Ligetesen fás, bokorfás, cserjés-bozótos terület
26	Kb-Sp	40	Egyszintű (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet
27	Kb-L	40	Egyszintű (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet
28	Kb-V	40	Egyszintű (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet

A 4/2026. (II.24.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat 5. melléklet

Az alkalmazott sajátos jogi intézmények

A	B	C	D	E
Sajátos jogintézmény típusa	Elrendelő önkormányzati döntés száma	A sajátos jogintézmmennel érintett telek helyrajzi száma vagy területének egyéb meghatározása	A sajátos jogintézmény időbeli hatálya	A sajátos jogintézményhez kapcsolódó helyi építési szabályzatban meghatározott követelmények hivatkozása
Elővásárlási jog		-		
Kisajátítás		A Rendezési Terv Tervlapja alapján, valamennyi helyi közút céljára történő lejegyzéssel ill. helyi közpark céljára történő lejegyzéssel (azaz szabályozási vonallal) érintett, nem az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan		
Helyi közút céljára történő lejegyzés		A Rendezési Terv Tervlapja alapján, valamennyi helyi közút céljára történő lejegyzéssel (azaz szabályozási vonallal) érintett, nem az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan		
Helyi közpark céljára történő lejegyzés		A Rendezési Terv Tervlapja alapján, valamennyi helyi közpark céljára történő lejegyzéssel érintett, nem az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan		
Településrendezési kötelezés beültetési kötelezettség*		A Rendezési Terv Tervlapján jelölt helyen és méretben		hész. 2.5
Településrendezési kötelezés kötelező fásítás**		A Rendezési Terv Tervlapján jelölt helyen és méretben		hész. 2.5

*beültetési kötelezettség: telken belül - háromszintes növényállománnyal - kötelezően kialakítandó zöldfelület

** kötelező fásítás: legfeljebb 6,0 m tőtávolságban telepített, előnevelt, környezettűrő fákbl álló a szabályozási terven jelölt szélességű fasor és alatta cserjesor telepítése