

**BÖRC S KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK****16/2007.(X.16.)****RENDELETE****BÖRC S KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL**

*(egységes szerkezetbe foglalva a 18/2009. (IX.29.) és a 9/2011. (V.31.) rendeletmódosításokkal)*

Börcs község Önkormányzatának képviselő - testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, a 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.) Korm. rendelettel közzétett Országos Településrendezési és Építési Követelményekben (a továbbiakban OTÉK) és a módosításáról szóló 36/2002. (III. 7.) Korm. rendeletben kapott felhatalmazás alapján, valamint a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV tv. 8. § (1) és a 16. § (1) bekezdésében biztosított feladat- és jogkörében eljárva megalkotja Börcs helyi építési szabályzatáról (továbbiakban HÉSZ) szóló rendeletét, a TH-06-02-07 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 és SZ-2 jelű szabályozási terveit jóváhagyja, és ezek együttes alkalmazását elrendeli.

**1. FEJEZET: ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK****Az előírások hatálya és alkalmazása****1.§**

- (1) Jelen rendelet hatálya Börcs község teljes közigazgatási területére kiterjed.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket és területet alakítani, továbbá – a bányaműveléshez szükséges földalatti építmények kivételével – műtárgyat és más építményt tervezni, építeni, felújítani, helyreállítani átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű hatósági előírásoknak (OTÉK, ágazati szabványok stb.) és e rendeletben előírtaknak szabad.
- (3) Jelen rendelet csak TH-0602-07 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 és SZ-2 számú szabályozási tervlapjaival 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) a szabályozási vonal ( közterületet a nem közterülettől elválasztó vonal )
  - 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) építési hely határa
- (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>1</sup> történhet.
- (5) A TH-05-02-11 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1és SZ-2 jelű tervein a K jel a kialakult állapotot ill. kialakult méreteket jelenti.

### Az állattartásra vonatkozó előírások

#### 3.§

- (1) Nevelési, oktatási intézmény telkétől, egészségügyi intézmény, temető, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, forgalmazására, fogyasztására szolgáló építménytől 50 m-es távolságon belül állattartás céljára szolgáló épület létesítése tilos.
- (2) Az állattartás céljára szolgáló épület létesítésével kapcsolatos részletes szabályokat Börcs község önkormányzatának az állattartásról szóló rendelete tartalmazza.

### Építési engedélyhez kötött tevékenységek

#### 4.§

- (1)<sup>2</sup>
- (2) Külterületen a kerítés anyaga fa, élősövény ill. drótháló lehet, fa oszlopokkal. Betonoszlopok és beton lábazatok nem helyezhetőek el.

## 2. FEJEZET: A TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDSZERE

### Övezeti besorolások

#### 5.§

- (1) A szabályozási és övezeti terv Börcs közigazgatási területét az alábbi övezetekre bontja:

1. TÁBLÁZAT

Megnevezés	Rajzi jel
<b>Beépítésre szánt területek</b>	
<b>Lakóterületek</b>	
falusias lakó	L f
kertvárosi lakó	L ke
<b>Vegyes terület</b>	
településközpont vegyes	V t
<b>Gazdasági területek</b>	
kereskedelmi szolgáltató	G ksz
mezőgazdasági üzemi terület	M ü
<b>Vegyes területek</b>	
településközponti vegyes terület	Vt
<b>Különleges területek</b>	
sport és szabadidős tevékenység területe	K sp

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

<sup>2</sup> A 4.§ (1) bekezdését a 18/2009. (IX.29.) rendelet 1.§-a hatályon kívül helyezte. Hatálytalan: 2009.09.29-től.

hulladékudvar	K h
törmeléklerakó	K tr
lovarda	K l
temető	K t
különleges villamos transzformátor terület	K tr
<b>Beépítésre nem szánt területek</b>	
<b>Közlekedési és közműterületek</b>	
autópálya	KÖ ap
országos elsőrendű főút	KÖ f
településközi út	KÖ t
kiszolgáló út	KÖ
növényzettel fedett közlekedési terület	KÖ z
gyalogút	KÖ gya
<b>Erdőterületek</b>	
gazdasági célú erdő	E g
védőerdő/védett erdő	E v
<b>Zöldterületek</b>	
közpark	Z kp
vásártér	Z vt
<b>Mezőgazdasági területek</b>	
szántó terület	M sz
szélerőmű állításra vizsgálható szántó terület	M sz-1
rét, legelő terület	M r
kert terület	M k
<b>Vízgazdálkodási területek</b>	
vízfelület, vízfolyás	V

### 3. FEJEZET: A TERÜLETFELHASZNÁLÁS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

#### Védőtávolságok

##### 6.§

- (1) Folyóvizek, csatornák, holtágak mentén a partéltól számított 6 méteres sávon a fenntartást akadályozó létesítményeket, építményeket elhelyezni nem lehet.
- (2) A település 1000 méteres védőtávolságán belül döngkút, hulladéklerakó (törmeléklerakó kivételével) illetve más egyéb bűzös, fertőzésveszélyes tevékenységet folytató telephely nem létesíthető.
- (3) Az M1 autópálya 100 méteres védőtávolságán és az 1 számú főút 50 méteres védőtávolságán belül építmény nem, illetve csak a kezelő hozzájárulásával helyezhető el.

#### A telekalakítás szabályai

##### 7.§

- (1) A területen telekalakítás csak az építési törvényben és a vonatkozó telekalakításról szóló egyéb jogszabálynak<sup>3</sup> megfelelően végezhető.

<sup>3</sup> 85/2000. (XI.08.) FVM rendelet

- (2) A TH-06-02-07 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1és SZ-2 jelű szabályozási tervein 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. Meglévő állapot esetén, ha az előírt telekméret a tulajdonviszonyok miatt nem valósítható meg, a telkek a tömb övezeti előírásainak megfelelően beépíthetők.
- (3) A falusias lakóterületeken telket összevonni 60 méteres telekszélességig lehet.
- (4) A TH-06-02-07 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1és SZ-2 jelű szabályozási tervein a közút céljára történő lejegyzés által érintett részekben a meglévő terület, telek –amennyiben az jelenleg is megfelel az övezeti előírásoknak- a jelölt telekalakítás végrehajtása nélkül is beépíthető. Ilyenkor a beépítésnél a kialakítandó telek paramétereinek figyelembe vételével kell az épületeket elhelyezni.
- (5) A TH-06-02-07 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1és SZ-2 jelű szabályozási tervein jelölt IV., X., XI., XIX., és XXIII. számú tömbök területén a 19 méternél szélesebb és 80 méternél mélyebb telkekből nyeles telek is kialakítható. A nyeles telek mélysége a nyél nélkül minimum 40 méter, a nyél szélessége minimum 4 méter kell legyen. A nyeles telek szélessége meg kell, hogy egyezzen az eredeti telekszélességgel.

### **A létesítmények elhelyezésének szabályai**

#### **8.§**

- (1) Épület, építmény csak építési telken vagy közterületen helyezhető el.
- (2) Azokon a területeken, ahol a TH-06-02-07 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1és SZ-2 jelű tervei építési hely határát jelölnék meg épületet elhelyezni csak az építési hely határa jellel körülhatárolt területen belül lehet az övezeten belüli beépítési módnak megfelelően.
- (3) Ahol a TH-06-02-07 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1és SZ-2 jelű 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) Az építmények közötti legkisebb távolságok esetében az OTÉK 36 §-ban foglaltak kötelezően betartandóak.
- (5) Oldalhatáron álló beépítés esetén a szabályozási terven jelölt helyen, ahol a szabályozási terv nem jelöli,
  - a) kelet-nyugati fekvésű teleknél az északi oldalhatáron
  - b) dél-kelet – észak-nyugati fekvésű teleknél az észak-keleti oldalhatáron
  - c) észak-kelet – dél-nyugati fekvésű teleknél az észak-nyugati oldalhatáron
  - d) észak-déli fekvésű teleknél a keleti oldalhatáronkell az épületeket elhelyezni.
- (6) Oldalhatáron álló beépítés esetén melléképítményt (pl. garázst) a fő funkciót hordozó épülettel egybeépítve vagy a fő funkciót hordozó épülettel megegyező oldalhatáron lehet elhelyezni.
- (7) Az építmények közötti legkisebb távolságok 14 m-nél nagyobb telekszélesség esetében az OTÉK 36 §-ban foglaltak kötelezően betartandóak. A 14 m-nél kisebb telekszélességek esetében az építmények közötti megengedett legkisebb távolság egyedi tűzoltó szakvélemény alapján csökkenthető.
- (8) Az újonnan beépítésre kerülő területek beépítése előtt vízügyi szakvéleményt kell készíttetni az adott területre és a vízügyi szakvéleményben foglaltaknak megfelelően kell eljárni.
- (9) A vonatkozó jogszabályban<sup>4</sup> meghatározott létesítményeket akadálymentesen kell kialakítani, vagy átalakítani.

<sup>4</sup> 100/1999. (XII.10) OGY. határozat

- (10)<sup>5</sup>Lakó és vegyes területeken, kialakult beépítésű részeken, intézményi, egészségügyi, kulturális, kereskedelmi, szolgáltató funkció esetén a vonatkozó jogszabály által előírt parkoló szám 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.

### A kialakult esetekre vonatkozó rendelkezések

#### 9.§

- (1) A TH-06-02-07 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 és SZ-2 tervein 'K' jellel ellátott paraméterek, a kialakult állapotot, kialakult méreteket jelentik.
- (2) Az építési övezeti előírásoktól eltérően kialakult telekméreteket, telekhasználatot, vagy megvalósult épületet és bármely más, a követelményeknek meg nem felelő övezeti tényezőt, ha az jogszzerűen vagy jóhiszeműen valósult meg a HÉSZ közreadása előtt; továbbá, ha annak megvalósulása érvényes építési engedély alapján folyamatban van, kialakultnak kell tekinteni.
- (3) 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 szintterület növelése a tetőtér beépítésével lehetséges.
- (4) 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.
- (5) Az övezeti előírásoknak nem megfelelő, kialakult építménymagasságok esetén az épület felújítható, átalakítható, új épület építéskor azonban az övezeti előírásoknak megfelelő építménymagasságot kell az építési telken alkalmazni.
- (6) 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 telkek területének átlagától maximum 10 %-kal térhet el.
- (7) Háromnál több telket tartalmazó tömb esetén az átlagos telekterület számítása során a legkisebb és legnagyobb telek területét figyelmen kívül kell hagyni.
- (8) 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 figyelembe vételével beépíthető.
- (9) Már kialakult tömbbelső esetén a telekhatárok módosítása esetén, az övezeti határvonaltól, eltérő területfelhasználás határától max. 10 méter eltérés engedélyezett.
- (10) Az övezetben kialakult vagy az övezetben előírt legkisebb telekmélységet kétszeresen meghaladó mélységű telek esetében az építési hely mélysége nem haladhatja meg:
  - a) sem az övezetre előírt telekmélységnek a megengedett építménymagasság mértékével csökkentett értékét
  - b) sem az övezetben kialakult telekmélységnek a megengedett építménymagasság mértékével csökkentett értékét
- (11) Kialakult telektömbben az építési vonal a szomszédos telken lévő épületek utcai építési vonalához igazodjon, kivéve ha egyéb előírás ettől eltérő beépítést határoz meg. Amennyiben a szomszédos telkek közül egyik vagy mindkettő beépítetlen, az utcában vagy utcaszakaszon kialakult

<sup>5</sup> A (10) bekezdést beiktatta a 9/2011. (V.31.) 1.§-a. Hatályos: 2011.05.31-től.

építési vonalhoz kell a beépítésnek igazodnia, kivéve ha egyéb előírás ettől eltérő beépítést határoz meg.

### **A közműekre vonatkozó rendelkezések**

#### **10.§**

- (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.
- (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 átépítéskor a terepszint alatt, földkábelben vagy alépítményben 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 létesítendőek.
- (12) A település belterületén az ivóvízhálózaton minimum 200 méterenként tűzcsapot kell elhelyezni.
- (13) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója esetén csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.
- (14) Középnomású földgázellátás esetén építési telkenként egyedi nyomásszabályozót kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatán nem helyezhető el.
- (15) A nagynyomású gázvezeték tengelyétől mért 46-46 méteres védőtávolságon belül építmény nem helyezhető el.
- (16) A 20 kV-os nagyfeszültségű vezetéknél külterületen a tengelytől mért 6 méteres védőtávolságon belül, belterületen a tengelytől mért 2,5 méteres védőtávolságon belül építmény nem helyezhető el.
- (17) A 120 kV-os nagyfeszültségű vezetéknél külterületen a tengelytől mért 20-20 méteres védőtávolságon belül építmény nem helyezhető el.
- (18) A 220 kV-os nagyfeszültségű vezetéknél külterületen a tengelytől mért 25-25 méteres védőtávolságon belül építmény nem helyezhető el.
- (19) A 400 kV-os nagyfeszültségű vezetéknél külterületen a tengelytől mért 35-35 méteres védőtávolságon belül építmény nem helyezhető el.
- (20) Táv és hírközlési antenna csak építési engedéllyel, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől minimum 200 m távolságra létesíthető.

- (21) Új beépítésű területek, utcák kialakításánál a közművek védőtávolságának biztosítása, biztosíthatósága érdekében közterület-alakítási tervet kell készíteni.
- (22) A teljes közművel nem rendelkező területeken a közművek kiépítéséig a szennyvíztárolást zárt szennyvíztározóban kell megoldani.
- (23) A szabályozási előírások során a teljes közművesítettség nem foglalja magában a zárt csapadékvíz elvezetés meglétének követelményét.
- (24) Új területek beépítésénél, új utcák kialakításánál az utca és a közművek elhelyezésénél a mintakeresztszelvényekben meghatározottak szerint kell eljárni.

## 4. FEJEZET: AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ KÖVETELMÉNYEK

### Művi értékvédelem

#### 11.§

- (1) Az Országos Műemlék Jegyzékben szereplő védett objektum a településen a következők:
  - r. k. templom hrsz.: 386
- (2) A templom műemléki környezetét az alábbi ingatlanok alkotják: 387, 388, 272, 274, 275/2/3, 277/1, 365, 378, 379, 383, 382, 481, 482, 483, 474, 471/2/3/4 hrsz.
- (3) A település ezen kívül helyi védelemben részesíti az alábbi létesítményeket:
  - magtár épület hrsz: 66/7
  - volt kúria, jelenleg lakóház hrsz: 66/4, 66/5
  - barokk parasztház hrsz: 123/2
- (4) A helyi védelem alá vont építményeket eredeti formájukban kell megtartani, megőrizve a tetőidomot, nyílásrendszert, részletképzéseket, homlokzati tagolásokat, anyag és színhasználatot.
- (5) A védett építmények belső átalakítása, korszerűsítése esetén az átalakításokat az eredeti szerkezet tiszteletben tartásával kell megoldani. A védettség a belső korszerűsítéseket nem akadályozhatja, sőt a védelem érdekében elő kell segíteni a mai kor igényeinek megfelelő használatát.
- (6) Amennyiben a helyi védelem alatt álló építmény valamely okból életveszélyessé válik és bontása elkerülhetetlen részletes felmérési tervdokumentáció készítenő.
- (7) 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: az eredetivel megegyező nagyságú és osztású, vagy arányú nyílászárók legyenek amelyek az eredeti tengelytávolságra vannak egymástól
  - díszek: az eredeti homlokzati struktúrájának megfelelő legyen
  - törekedni kell a tetőhajlásszögek idomulására, és az eredeti tetőfedőanyag használatára
  - a tetőhajlásszöge 38° és 45° között legyen
  - az utca felőli épületrész tetőgerincét a korábbi védendő épület tető geometriájának megfelelően kell kialakítani
  - az utca felőli homlokzaton nem helyezhető el erkély, vagy tetőtéri beépítés esetén tetőablak
  - az épületeken a kialakult homlokzati textúrát kell kialakítani
  - fa szerkezetű és fa hatású illetve színezetű nyílászárók alkalmazandóak
- (8) Az ismert régészeti lelőhelyeken és a régészettel érintett területeken a 30 cm-t meghaladó talajbolygatással járó tevékenységet csak a szakhatóság hozzájárulásával lehet végezni.

- (9) A nemzeti kulturális örökség védelméről szóló törvény értelmében a település teljes közigazgatási területén leletbejelentési és leletbeszolgáltatási kötelezettség érvényes.
- (10) Amennyiben a területen régészeti emlék illetve lelet kerül elő a felfedező köteles a régészeti emléket veszélyeztető tevékenységet felfüggeszteni és a területileg illetékes múzeumhoz bejelenteni.
- (11) A szélerőművek telepítésének vizsgálatára kijelölt területen a régészeti érdekű lelőhelyek csak a jogszabályok szerinti feltárás után építhetők be. A széltornyok elhelyezésének vizsgálatához a környezetvédelmi hatástanulmányt el kell készíteni.
- (12) Az SZ-1/M1 tervlapon a szélerőművek telepítésének vizsgálatára kijelölt területen a következő régészeti lelőhelyek találhatóak:
1. lelőhely. Nagydomb, M1 autópálya A1 anyagyerőhely  
Régészeti jelenségek: Telep, őskor. Csontvázas temető, őskor, népvándorláskor  
Helyrajzi számok: 010/19-20, 097/3
  2. lelőhely. M1 autópálya , 555 tripód (M1, 555TP)  
Régészeti jelenségek: Telep, település. Óskor, római kor, középkor  
Helyrajzi számok: 041/37-38, 047/6-9, 097/3
  3. lelőhely. Paphomok-dűlő, (börcsi pihenő, Országhatár Győr gázvezeték-12. lelőhely)  
Régészeti jelenségek: Telep és temető az őskor több időszakából  
Helyrajzi számok: 0114/14, 097/3
  4. lelőhely. Abdai határra dűlő  
Régészeti jelenségek: Felszíni telepnyom. Középkor.  
Helyrajzi számok: 09/1, 041/35-36
  5. lelőhely. Nagydomb észak-nyugati lejtője  
Régészeti jelenségek: Felszíni telepnyom. Római kor, középkor  
Helyrajzi számok: 012/6
  6. lelőhely. Fő dűlő  
Régészeti jelenségek: Felszíni telepnyom. Középkor.  
Helyrajzi számok: 094/11-12
  7. lelőhely. Paphomok és Barázda dűlő I.  
Régészeti jelenségek: Felszíni telepnyom. Óskor, Középkor.  
Helyrajzi számok: 0116/7
  8. lelőhely. Paphomok és Barázda dűlő II.  
Régészeti jelenségek: Felszíni telepnyom. Óskor.  
Helyrajzi számok: 0114/12

### **Táj- és településkép védelem**

#### **12.§**

- (1) A településkép védelme érdekében az épületek földszinti padlóvonal magassága az épület és a terepszint csatlakozásától mért 0,30-0,60 méter között legyen
- (2) A településkép védelme érdekében a már túlnyomórészt meglévő, kialakult beépítésű lakóterületeken az épületek utcai homlokzatmagasságára külön is teljesülnie kell a 4,5 méteres építménymagassági korlátozásnak az építménymagasság számítási szabályai szerint számolva.
- (3) Az előkertek mélysége az adott utcaszakaszon meglévő épületek többségéhez igazodjon. Utcaaszakasként minimum a szomszédos 5-5 ingatlant kell figyelembe venni. Új beépítés esetén az előkert mélysége minimum 5 méter legyen, ha a szabályozási terv másképp nem rendelkezik.
- (4) Lakóterületeken belül a már nagyrészt beépített tömbökben a tető hajlásszöge és a gerinc iránya igazodjon a környezetében kialakulthoz.
- (5) A lakóterületen belül magastetőkön csak égetett agyagcserép vagy hasonló esztétikai értékkel bíró más korszerű fedőanyagból készült pikkelyes fedés alkalmazható. A fedés színéeként a piros



- és barna szín árnyalatai alkalmazhatók. Más fedőanyag magastetőkön csak közterületről nem látható módon, melléképítményeken alkalmazható. Egyéb tetőkön természetes színű fémlemez fedés alkalmazható. Lapostető elvi építési engedély alapján létesíthető.
- (6) A település területén belül közterületen sátor, lakókocsi, mobil árusítóhely és más hasonló ideiglenes jellegű építmény csak eseti, alkalomhoz kötött és határozott időre szóló engedély alapján helyezhető el. A mobil árusítóhelyet üzemem kívüli időben a területről el kell távolítani.
- (7) Meglévő épület külső megjelenését érintő beavatkozás során az engedély megadását az elsőfokú építési hatóság településképbbe vagy környezetbe nem illő épületrészek, berendezések, vezetékek eltávolításához kötheti.
- (8) Utólagosan épített (szerelt) kémény csak közterületről nem látható módon helyezhető el.
- (9) Új épület létesítésekor a helyi építési hatóság –ha indokoltnak látja- kérheti elvi építési engedély készítését.
- (10) A tervezési területén meglévő növényzetet kivágni (tervszerű ritkítás és csere kivételével) csak indokolt esetben és a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően lehet.
- (11) Az építési munkák során a meglévő növényzet megóvását biztosítani kell.
- (12) A területen megsemmisített vagy elpusztult fa visszapótlásáról az ingatlan tulajdonosának vagy a növényzet megsemmisítőjének kell gondoskodnia.
- (13) 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.
- (14) 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.
- (15) A meglévő növényzet védelme érdekében az építési hatóság az elvi építési és építési engedélyben az építmény helyét a telken belül meghatározhatja.
- (16) A településen lévő közterületi zöldfelületeket arra jogosultsággal rendelkező zöldfelülettervező által készített építési engedélyezési tervek alapján kell kialakítani.
- (17) A közigazgatási területen belül, a TH-06-02-07 munkaszámú tervdokumentáció SZ-2 jelű külterület szabályozási tervlapján jelölt helyeken (MSZ-1) vizsgálhatóak a szélkerekek elhelyezésének feltételei.
- A vizsgált területekre vonatkozóan a következő tanulmányokat kell elvégezni, megállapodásokat beszerezni, az építési engedélyezéshez:
- környezetvédelmi hatásvizsgálat
  - a 400 m<sup>2</sup>-t meghaladó mezőgazdasági földterület igénybe vétele esetén talajtani szakvélemény
  - a megtermelt elektromos energia földkábeles hálózatának kiépítésére tett befektetői szándéknyilatkozat
  - a földtulajdonosokkal kötött bérleti szerződés, ami tartalmazza a terület rekultivációjának költségvonzatait, és időkorlátait.
  - a települési támogató szerződést az önkormányzat részéről.
- (18) A közigazgatási területen belül torony jellegű építmény (szélkerék, kémény adótorony, kilátó, siló reklámtorony) piros festéssel nem készülhet.
- (19) A telepítendő széltornyok a belterületi határtól, az azon kívül beépített, illetve a beépítésre szánt területek határától min. 5 h távolságra, a gazdasági területek határától min 3 h távolságra építhetők. (h a teljes toronymagasság torony+lapát)

## 5. FEJEZET: KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI KÖVETELMÉNYEK

### Levegőtisztaság védelem

#### 13.§

- (1) A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló jogszabály<sup>6</sup> előírásait be kell tartani.
- (2) A légszennyezettségi határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló jogszabály<sup>7</sup> előírásait be kell tartani.
- (3) A településen zavaró környezeti hatású bűzzel járó területhasználat csak az ilyen célra kijelölt övezetekben folytatható.
- (4) A területen diffúz légszennyezést okozó tevékenység csak zárt térben, takartan, illetve a kiporzás megakadályozása esetén, megfelelő felületkezelés mellett folytatható.

### **Zaj- és rezgésvédelem**

#### **14.§**

- (1) A tervezési területek az üzemi tevékenységből származó zaj szempontjából a vonatkozó jogszabály<sup>8</sup> alapján a következő terület-felhasználási kategóriába tartoznak:
 

• Falusias lakóterület	2. terület-felhasználási kategória
• Kertvárosi lakóterület	2. terület-felhasználási kategória
• Településközpont vegyes területek	3. terület-felhasználási kategória
• Különleges területek	4. terület-felhasználási kategória
• Gazdasági terület	4. terület-felhasználási kategória

 Az 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>9</sup> alapján a következő terület-felhasználási kategóriába tartoznak:
 

• Falusias lakóterület	2. terület-felhasználási kategória
• Kertvárosi lakóterület	2. terület-felhasználási kategória
• Településközpont vegyes területek	3. terület-felhasználási kategória
• Különleges területek	4. terület-felhasználási kategória
• Gazdasági 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>10</sup> alapján a következő terület-felhasználási kategóriába tartoznak:
 

• Falusias lakóterület	2. terület-felhasználási kategória
• Kertvárosi lakóterület	2. terület-felhasználási kategória
• Településközpont vegyes területek	3. terület-felhasználási kategória
• Különleges területek	4. terület-felhasználási kategória
• Gazdasági terület	4. terület-felhasználási kategória

 A területen építmények elhelyezése és építészeti kialakítása ennek figyelembe vételével történhet.
- (4) A területen az egyes épületek zajtól védendő helyiségeiben a vonatkozó jogszabályban<sup>11</sup> megállapított zaj terhelési határértékeknek teljesülniük kell.
- (5) A területen az egyes épületekben a vonatkozó jogszabályban<sup>12</sup> megállapított emberre ható rezgés terhelési határértékeknek teljesülniük kell.

<sup>6</sup> 349/2006. (XII.23.) rendelettel módosított 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet

<sup>7</sup> 14/2001. (V.9.) KöM-EüM-FVM rendelet

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

<sup>9</sup> 8/2002. (III.22.) KöM-EüM rendelet 2. sz. melléklete

<sup>10</sup> 8/2002. (III.22.) KöM-EüM rendelet 3. sz. melléklete

<sup>11</sup> 8/2002. (III.22.) KöM-EüM rendelet 4. sz. melléklete

<sup>12</sup> 8/2002. (III.22.) KöM-EüM rendelet 5. sz. melléklete

- (6) A területen a vonatkozó jogszabályban<sup>13</sup> meghatározott 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.
- (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 zaj kibocsátója és a levegő szennyezője indokolt esetben mérésre kötelezhető.

### **A föld védelme**

#### **15.§**

- (1) A területen feltöltések kialakítására a környezetet károsító anyag ill. 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 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) A területen fokozott figyelmet kell fordítani a növényvédelemről szóló jogszabály<sup>14</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 a hulladéktelepekre való szállításáról.

### **A felszíni és a felszín alatti vizek védelme**

#### **16.§**

- (1) A felszíni vizekbe csak a vonatkozó jogszabály<sup>15</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>16</sup> előírásait be kell tartani.
- (3) A tervezési terület a vonatkozó jogszabály<sup>17</sup> alapján a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolása szerint a fokozottan érzékeny kategóriába tartozik.
- (4) A használt és szennyvizek kibocsátási határértékeiről és alkalmazásuk szabályairól szóló jogszabály<sup>18</sup> rendelkezéseit be kell tartani. A felszíni vizekbe csak a fent említett rendelet 3. Általános vízminőség-védelmi kategóriájának megfelelő minőségű szennyvíz és csapadékvíz vezethető.

<sup>13</sup> 8/2002. (III.22.) KöM-EüM rendelet 3. sz. melléklete

<sup>14</sup> 2000. évi XXXV. tv.

<sup>15</sup> 28/2004.(XII.25.) KvVM rendelet

<sup>16</sup> 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet

<sup>17</sup> 27/2004.(XII.25.) KvVM rendelet

- (5) Nem burkolt felületen 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 felületén 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>19</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 személtérakónak 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>20</sup> előírásainak.

### **Egyéb környezetvédelmi követelmények**

#### **17.§**

- (1) A településen a nitrátszennyezéssel szembeni védekezésről a vonatkozó jogszabályoknak<sup>21</sup> megfelelően gondoskodni kell, azaz a zöldfelületek tápanyagellátása során kijuttatott nitrogén mennyisége nem haladhatja meg az évenkénti 170 kg/ha értéket.
- (2) A település területén a növényvédelemről szóló jogszabály<sup>22</sup> előírásainak megfelelő folyamatos gyommentesítést el kell végezni.
- (3) A területen a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló hatályos jogszabály<sup>23</sup> előírásait be kell tartani.
- (4) A mezőgazdasági művelés alatt álló területek fejlesztésénél és új iparág telepítésénél a vonatkozó jogszabály<sup>24</sup> előírásait be kell tartani.
- (5) A területen keletkező hulladékokkal kapcsolatban a települési szilárd és folyékony hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről szóló és a köztisztaságról szóló jogszabályokban<sup>25</sup> foglaltakat be kell tartani.
- (6) A területen az illegális hulladék- és törmelék-elhelyezést meg kell akadályozni. Hulladék csak zárt térben illetve gyűjtő edényzetben tárolható.
- (7) A település 1000 méteres védőtávolságán belül döngkút, hulladéklerakó (törmeléklerakó kivételével) illetve más egyéb bűzös, fertőzésveszélyes tevékenységet folytató telephely illetve szélrómú nem létesíthető.

### **Természetvédelem**

#### **18.§**

<sup>18</sup> 9/2002 (III.2.) KöM-MöViM együttes rendelet

<sup>19</sup> 28/2004 (XII.25.) KvVM. rendelet

<sup>20</sup> 49/2001 (IV.3.) Korm. rendelet

<sup>21</sup> 49/2001. (IV. 3.) Korm. rendelet

<sup>22</sup> 2000. évi XXXV. tv.

<sup>23</sup> 314/2005.(XII.25.) Korm. rendelet

<sup>24</sup> 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet

<sup>25</sup> 16/2002. (IV.10.) EüM rendelet, és 1/1986 ÉVM-EüM rendelet

- (1) Országos védelemben részesített természeti érték a településen nincs.
- (2) A NATURA 2000 élőhely-védelmi irányelv alapján a településen az **ökológiai hálózat területei**: a 05, 053-056, 057/1-3, 058, 060/2-4, 061/2-9, 064/2-5, 064/6-9, 065-067, 068/1, 068/3-6, 069-070, 071/1-2, 072-074, 075/1-3, 076/1-2, 077/1-3, 079/1-6, 079/8-10, 080, 081/1-8, 082, 084/1-2, 086/1-2, 087/21-28, 099/3-5, 099/10-14, 0100/1-8, 0123, 0125-0126, 0127/1-12, 0127/14-16, 0128/1-2, 0130-0132, 0133/1-10, 0135-0136, 0137/1-2, 0139/2-10, 0140, 0141/1-2, hrsz.-ú területek.
- (3) A NATURA 2000 élőhely-védelmi irányelv alapján a településen **természeti terület**: a 055 hrsz.-ú terület (Holt-Rábca folyó).

## 6. FEJEZET: ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

### Beépítésre szánt területek

#### 19.§

- (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
  - SZ: szabadonálló
  - O: oldalhatáronálló
- (4) Épületek elhelyezése:
  - Már beépült utcák foghíjbeépítései esetén az elő- és oldalkert méreteknél egységesen az utcában, vagy az övezet területén már jellemzően kialakult méretekhez kell igazodni.
  - 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 §-ban foglaltak figyelembe vételével történhet.
  - Nyeles telek esetén az előkert és a hátsó kert min. 6 méter kell legyen. Az oldalkerti méretek meghatározásánál az OTÉK 35.§ –ban foglaltak az irányadóak
- (5) Az oldalhatáron álló beépítés esetén az előkerti, oldalkerti, hátsókerti méretek betartásával meghatározott építési helyen, a 20 méternél nagyobb szélességű építési telken az épület szabadon állóként is elhelyezhető. A 20 méternél keskenyebb telkek esetében az épületet az oldalhatárra kell helyezni.
- (6) Az építési övezetek paramétereit területfelhasználási egységként táblázatok összesítik.

### Lakóterületek

#### Falusias lakóterületek

#### 20.§

- (1) A tervezési területen belül a szabályozási terv építési sajátosságainak megfelelően a lakóterületeket
  - a) Falusias lakóterületekre és
  - b) kertvárosi lakóterületekre bontja
- (2) A lakóterületek övezeti tagolását a TH-06-02-07 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 jelű szabályozási tervlapja tartalmazza.
- (3) 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. A falusias lakóterületen telkenként

egy, legfeljebb kétlakásos lakóépület, vagy két egylakásos lakóépület helyezhető el. Kivételt képez a V, VI, VII, VIII, XIII, XIV, XXVII, XXXIII, XXXIV, XXXV. jelű tömb, ahol egy telken belül egy max. 4 lakásos lakóépület is elhelyezhető.

- (4) A falusias lakóterületen az OTÉK 14.§ (2) bekezdés szerinti funkciójú épületek helyezhetők el.
- (5) Az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni
- (6) Falusias lakóterületen nem helyezhető el 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az illet szállító jármű számára önálló parkolóhely vagy garázs illetve önálló garázs két jármű feletti célra.
- (7) A falusias lakóterületen építési munka az OTÉK 8.§ szerinti teljes közművesítettség megléte esetén végezhető –kivéve a 2. táblázat megjegyzés rovatában feltüntetett övezeteknél, ahol elegendő a részleges közművesítettség.
- (8) A falusias lakóterületen a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket a HÉSZ 13-17.§ szerint kell alkalmazni.
- (9) Az új lakóterületen belül melléképitmény csak a fő funkciót hordozó épülettel megegyező oldalhatáron helyezhető el. A melléképitmény építménymagassága nem haladhatja meg a fő funkciót hordozó épület építménymagasságát, minimális magassági korlát melléképitmény esetében nincs.
- (10) Az újonnan kialakított falusias lakóterület övezeteiben az oldalkertek szélessége min. 6 m, a hátsókertek mélysége min. 10 m. Kivételt képez ez alól az a terület, ahol a TH-06-02-07 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 jelű szabályozási tervlapja más hátsókerti méretet nem jelöl.
- (11) Állattartás céljára szolgáló épület általános esetben maximum 30 m<sup>2</sup> hasznos alapterületig létesíthető. Az újonnan kialakított falusias lakóterület övezeteiben állattartó épületek nem helyezhetők el.
- (12) A TH-06-02-07 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 jelű szabályozási tervlapján jelölt V, VI, VII, VIII, XI, XII, XIII, XIV, XX, XXI, XXXIII, XXXIV, XXXV tömbben a beépítés előtt minden tömbre vízügyi szakvéleményt kell készíttetni. Az egyes telkek csak a vízügyi szakvélemény alapján építhetők be.
- (13) A HÉSZ vonatkozó előírásai alapján kialakított nyeles telekre és a visszamaradó telekre az adott tömbben alkalmazott övezeti előírások vonatkoznak. Kivételt képez a minimális telekszélesség, telekmélység és telekterület ill. a minimális előkert paramétere. A nyeles telek telekszélessége megegyezik az övezetben előírt telekszélességgel, a minimális telekmélység 40 méter, az előkert pedig minimum 6 méter. A visszamaradó telek szélessége az övezeti jelben előírt méretnél 4 méterrel csökkenthető, a telekmélység minimum 40 méter, az előkert mérete pedig az övezeti jelben előírt méretű.

(14) A falusias lakóterületen belüli részletes övezeti előírásokat az alábbi táblázatok tartalmazzák:

L f-1 

O	30/50
4,5	18/60/1100

 0,5 jelű építési övezet

Megengedett használat	OTÉK 14.§ (2) bekezdés szerinti funkciójú épületek
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	50 %
A telek legkisebb méretei	Szélesség: 18 m Mélység: 60 m Terület: 1100 m <sup>2</sup>

A beépítési mód	Oldalhatáron álló, magastetős Előkert mélysége: min. 5 m
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0.5
A beépítettség legnagyobb mértéke	30 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület estén)	Minimum: 3,5 m Maximum: 4,5 m

(15)A XV. Jelű tömbben a telkek hátsókertjének minimális mélysége 15 méter. A telkek hátsókertében 10 méter szélességben beültetési kötelezettség van, melynek értelmében a tulajdonosok kötelesek gyümölcsfával vagy egyéb fával a telkek hátsó 10 méterét beültetni.

**L f-2**  $\frac{O}{4,5} \left| \frac{30/50}{18/40/750} \right. - 0,5$  jelű építési övezet

Megengedett használat	OTÉK 14.§ (2) bekezdés szerinti funkciójú épületek
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	50 %
A telkek legkisebb méretei	Szélesség: 18 m Mélység: 70 m Terület: 750 m <sup>2</sup>
A beépítési mód	Oldalhatáron álló, magastetős Előkert mélysége: min. 5 m
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0.5
A beépítettség legnagyobb mértéke	30 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület estén)	Minimum: 3,5 m Maximum: 4,5 m

**L f-3**  $\frac{O}{4,5} \left| \frac{30/50}{15/40/600} \right. - 0,5$  jelű építési övezet

Megengedett használat	OTÉK 14.§ (2) bekezdés szerinti funkciójú épületek
Nem valósítható meg	A 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az ilyet szállító jármű számára önálló parkolóhely, önálló garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	50 %
A telkek legkisebb méretei	Szélesség: 15 m Mélység: 40 m Terület: 600 m <sup>2</sup>

A beépítési mód	Oldalhatáron álló, magastetős Előkert mélysége: min. 5 m
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0.5
A beépítettség legnagyobb mértéke	30 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület estén)	Minimum: 3,5 m Maximum: 4,5 m

**L f-4**  $\frac{O}{4,5} \left| \frac{30/50}{16/40/650} \right. - 0,5$  jelű építési övezet

Megengedett használat	OTÉK 14.§ (2) bekezdés szerinti funkciójú épületek
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	50 %
A telek legkisebb méretei	Szélesség: 16 m Mélység: 40 m Terület: 650 m <sup>2</sup>
A beépítési mód	Oldalhatáron álló, magastetős Előkert mélysége: min. 5 m
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0.5
A beépítettség legnagyobb mértéke	30 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület estén)	Minimum: 3,5 m Maximum: 4,5 m

**L f-5**  $\frac{O}{4,5} \left| \frac{30/50}{18/50/900} \right. - 0,5$  jelű építési övezet

Megengedett használat	OTÉK 14.§ (2) bekezdés szerinti funkciójú épületek
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	50 %
A telek legkisebb méretei	Szélesség: 18 m Mélység: 50 m Terület: 900 m <sup>2</sup>
A beépítési mód	Oldalhatáron álló, magastetős Előkert mélysége: min. 5 m
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0.5
A beépítettség legnagyobb mértéke	30 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület estén)	Minimum: 3,5 m Maximum: 4,5 m



**L f-6**  $\frac{O}{4,5} \mid \frac{30/50}{K/K/K}$  — **0,5** jelű építési övezet

Megengedett használat	OTÉK 14.§ (2) bekezdés szerinti funkciójú épületek
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	50 %
A telek legkisebb méretei	Szélesség: kialakult Mélység: kialakult Terület: kialakult
A beépítési mód	Oldalhatáron álló, magastetős Előkert mélysége: min. 5 m
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0.5
A beépítettség legnagyobb mértéke	30 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület estén)	Minimum: 3,5 m Maximum: 4,5 m

**L f-7**  $\frac{O}{4,5} \mid \frac{30/50}{15/30/500}$  — **0,5** jelű építési övezet

Megengedett használat	OTÉK 14.§ (2) bekezdés szerinti funkciójú épületek
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	50 %
A telek legkisebb méretei	Szélesség: 15 m Mélység: 30 m Terület: 500 m <sup>2</sup>
A beépítési mód	Oldalhatáron álló, magastetős Előkert mélysége: min. 5 m
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0.5
A beépítettség legnagyobb mértéke	30 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület estén)	Minimum: 3,5 m Maximum: 4,5 m

**L f-8**  $\frac{O}{4,5} \mid \frac{30/50}{14/45/650}$  — **0,5** jelű építési övezet

Megengedett használat	OTÉK 14.§ (2) bekezdés szerinti funkciójú épületek
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	50 %
A telek legkisebb méretei	Szélesség: 14 m Mélység: 45 m Terület: 650 m <sup>2</sup>
A beépítési mód	Oldalhatáron álló, magastetős Előkert mélysége: általános esetben min. 5 m, a trapéztelkek esetén min:10 m
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0.5
A beépítettség legnagyobb mértéke	30 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület estén)	Minimum: 3,5 m Maximum: 4,5 m

**FI-9**  $\frac{O}{4,5} \mid \frac{30/50}{18/30/550}$  — **0,5** jelű építési övezet

Megengedett használat	OTÉK 14.§ (2) bekezdés szerinti funkciójú épületek
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	50 %
A telek legkisebb méretei	Szélesség: 18 m Mélység: 30 m Terület: 550 m <sup>2</sup>
A beépítési mód	Oldalhatáron álló, magastetős Előkert mélysége: min. 5 m
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0.5
A beépítettség legnagyobb mértéke	30 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület estén)	Minimum: 3,5 m Maximum: 4,5 m

**L f-10**  $\frac{O}{4,5} \left| \frac{30/50}{20/80/1600} \right.$  **0,5** jelű építési övezet

Megengedett használat	OTÉK 14.§ (2) bekezdés szerinti funkciójú épületek
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	50 %
A telek legkisebb méretei	Szélesség: 20 m Mélység: 80 m Terület: 1600 m <sup>2</sup>
A beépítési mód	Oldalhatáron álló, magastetős Előkert mélysége: min. 5 m
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0.5
A beépítettség legnagyobb mértéke	30 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület estén)	Minimum: 3,5 m Maximum: 4,5 m

**L f-11**  $\frac{O}{4,5} \left| \frac{30/50}{20/30/600} \right.$  **0,5** jelű építési övezet

Megengedett használat	OTÉK 14.§ (2) bekezdés szerinti funkciójú épületek
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	50 %
A telek legkisebb méretei	Szélesség: 20 m Mélység: 30 m Terület: 600 m <sup>2</sup>
A beépítési mód	Oldalhatáron álló, magastetős Előkert mélysége: min. 5 m
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0.5
A beépítettség legnagyobb mértéke	30 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület estén)	Minimum: 3,5 m Maximum: 4,5 m

**L f-12**  $\frac{O}{4,5} \mid \frac{30/50}{K/45/600}$  **0,5** jelű építési övezet

Megengedett használat	OTÉK 14.§ (2) bekezdés szerinti funkciójú épületek
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	50 %
A telek legkisebb méretei	Szélesség: kialakult Mélység: 45 m Terület: 600 m <sup>2</sup>
A beépítési mód	Oldalhatáron álló, magastetős Előkert mélysége: min. 5 m
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0.5
A beépítettség legnagyobb mértéke	30 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület estén)	Minimum: 3,5 m Maximum: 4,5 m

**L f-13**  $\frac{O}{4,5} \mid \frac{30/50}{18/45/650}$  **0,5** jelű építési övezet

Megengedett használat	OTÉK 14.§ (2) bekezdés szerinti funkciójú épületek
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	50 %
A telek legkisebb méretei	Szélesség: 18 m Mélység: 45 m Terület: 650 m <sup>2</sup>
A beépítési mód	Oldalhatáron álló, magastetős Előkert mélysége: min. 5 m
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0.5
A beépítettség legnagyobb mértéke	30 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület estén)	Minimum: 3,5 m Maximum: 4,5 m

**L f-14** **SZ** | **30/50**  
**7,5** | **16/40/650** — **0,5** jelű építési övezet

Megengedett használat	OTÉK 14.§ (2) bekezdés szerinti funkciójú épületek
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	50 %
A telek legkisebb méretei	Szélesség: 16 m Mélység: 40 m Terület: 650 m <sup>2</sup>
A beépítési mód	Szabadonálló, magastetős Előkert mélysége: min. 20 m
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0.5
A beépítettség legnagyobb mértéke	30 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület estén)	Minimum: 3,5 m Maximum: 7,5 m

(16)A kertvárosi lakóterületen legfeljebb hat lakásos lakóépület helyezhető el. A kertvárosi lakóterületen belüli részletes övezeti előírásokat az alábbi táblázatok tartalmazzák:

**L ke-1** **Z/O** | **30/50**  
**7,5** | **10/30/400** — **0,6** jelű építési övezet

Megengedett használat	OTÉK 13.§ (2) bekezdés szerinti funkciójú épületek
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	50 %
A telek legkisebb méretei	Szélesség: 10 m Mélység: 30 m Terület: 400 m <sup>2</sup>
A beépítési mód	Oldalhatáron álló, magastetős Előkert mélysége: min. 5 m
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0.6
A beépítettség legnagyobb mértéke	30 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület estén)	Minimum: 3,5 m Maximum: 7,5 m

**Vegyes területek**  
**Településközpont vegyes területek**  
**21.§**

- (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 az OTÉK 16. § (2) és (3) bekezdés 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) Az OTÉK 4. sz. mellékletében felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
- (5) A településközpont vegyes területen építési munka az OTÉK 8. § szerinti teljes közművesítettség megléte esetén végezhető.
- (6) A településközpont vegyes területen a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket a HÉSZ 13-17 § szerint kell alkalmazni.
- (7) A TH-06-02-07 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 jelű szabályozási tervlapján TV jellel jelölt településközpont-vegyes területeken a következő övezeti előírások érvényesek:

**V t-1**    **O**    **50/40**  
           **6,0**    **18/40/750**    **1,5**    jelű építési övezet

Megengedett használat	OTÉK 16.§ (2) bekezdés szerinti funkciójú épületek
Nem valósítható meg	Melléképítmény, önálló parkoló, önálló garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
A zöldfelület legkisebb mértéke	25 %
A telek legkisebb méretei	Szélesség: 18 m Mélység: 40 m Terület: 750 m <sup>2</sup>
A beépítési mód	Oldalhatáron álló, magastetős Előkert mélysége: kialakult vagy min. 5 m Hátsókert mélysége: min. 10 m
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	1,5
A beépítettség legnagyobb mértéke	50 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület estén)	Minimum: 3,5 m Maximum: 6,0 m

## Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek 22.§

- (1) A kereskedelmi, gazdasági terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célokat szolgáló telephelyek ill. szolgáltató létesítmények elhelyezésére kijelölt terület
  - (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 kereskedelmi gazdasági területeken a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket a HÉSZ 13-17 § szerint kell alkalmazni.
  - (4) A KG jelű övezetekben a telkek korlátlanul összevonhatóak.
  - (5) A kereskedelmi gazdasági területek esetében a TH-06-02-07 munkaszámú tervdokumentáció Sz-1 jelű szabályozási tervén jelölt helyeken, telken belüli kötelező védőfásítást kell telepíteni
  - (6) A gazdasági területek övezeti tagolását a TH-06-02-07 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1-2, SZ-1-2 jelű szabályozási tervlapjai tartalmazzák.
- (7) A részletes övezeti előírásokat a következő táblázatok mutatják:

**G ksz-1**    **SZ** | **50/30**  
                  **9,5** | **30/50/1500**    **1,5**        jelű építési övezet

Megengedett használat	OTÉK 19.§ (2) bekezdés szerinti funkciójú épületek
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	30 %
A telek legkisebb méretei	Szélesség: min. 30 m Mélység: min. 50 m Terület: min. 1500 m <sup>2</sup>
A beépítési mód	Szabadon álló Előkert mélysége: min. 10 m Oldalkert mélysége: min. 10 m Hátsókert mélysége: min. 15 m
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	1,5
A beépítettség legnagyobb mértéke	50 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület estén)	Minimum 3,5 m Maximum 9,5 m

**G ksz-2**  $\frac{SZ}{7,5}$   $\frac{50/30}{K/K/K}$  **1,5** jelű építési övezet

Megengedett használat	OTÉK 19.§ (2) bekezdés szerinti funkciójú épületek
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	30 %
A telek legkisebb méretei	Szélesség: min. kialakult Mélység: min. kialakult Terület: min. kialakult
A beépítési mód	Szabadon álló Előkert mélysége: kialakult Oldalkert mélysége: kialakult Hátsókert mélysége: kialakult
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	1,5
A beépítettség legnagyobb mértéke	50 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület estén)	Minimum 3,5 m Maximum 7,5 m

(8)A Gksz-3 jelű övezetre a terület beépítése előtt részletes szabályozási tervet kell készíteni. A részletes szabályozás elkészítése során telken belüli védőfásítás előírásával kell biztosítani a terület tájba illesztését.

Megengedett használat:

- Gazdasági és kereskedelmi tevékenységi célú épület, építmény (melyeknek a szennyezési kibocsátási paraméterei nem haladhatják meg a lakóterületekre előírt maximum értékeket)
- A tulajdonos és a személyzet számára szolgálati lakás
- Parkoló
- Igazgatási és irodaépületek

### Különleges területek

#### 23.§

(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) az OTÉK 10-23 §-ok szerinti területektől eltérő területek.

(2)A különleges területeken a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket a HÉSZ 13.-17. § szerint kell alkalmazni.

(3)A tervezési területen belül a szabályozási terv építési sajátosságainak megfelelően a különleges területeket

- a) sport és szabadidős terület (Ksp)
- b) temető (Kt)
- c) hulladékudvar (Kh)
- d) villamos transzformátor terület (Ktr)



(4)A különleges területek övezeti tagolását a TH-06-02-07 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 és SZ-2 jelű szabályozási tervlapjai tartalmazzák.

(5)A sport és szabadidős területek a TH-01-02-06 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 jelű tervlapján KÜ<sub>SP</sub> jellel ellátott területek.

### **K<sub>sp-1</sub> (Sportpálya)** jelű építési övezet

Megengedett használat	A pihenést és sportolást, testedzést, szabadidős tevékenységet szolgáló épületek, építmények Sportlétesítmények A terület fenntartásához szükséges épületek
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Tekintettel az egyedi adottságokra az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 30 %-át kell csak telken belül kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	A be nem épített terület 80 %-a
A beépítési mód	Szabadon álló, magastetős Épületet elhelyezni TH-06-02-07 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 jelű tervén jelölt építési helyen belül lehet
A telek legkisebb méretei	Terület: min. 6500 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0,2
A beépítettség legnagyobb mértéke	10 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület estén)	Minimum 3,5 m Maximum 6,0 m

### **K<sub>sp-2</sub> (Kispuskás lőtér)** jelű építési övezet

Megengedett használat	A pihenést és sportolást, testedzést, szabadidős tevékenységet szolgáló épületek, építmények Sportlétesítmények A terület fenntartásához szükséges épületek
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	A be nem épített terület 80 %-a
A beépítési mód	Szabadon álló, magastetős Épületet elhelyezni TH-01-02-06 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 jelű tervén jelölt építési helyen belül lehet
A telek legkisebb méretei	Terület: kialakult
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0,2
A beépítettség legnagyobb mértéke	10 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület estén)	Minimum 3,5 m Maximum 6,0 m

**K<sub>SP-3</sub> (szabadidős terület)**

jelű építési övezet

Megengedett használat	A pihenést és sportolást, testedzést, szabadidős tevékenységet, horgászatot szolgáló, építmények A területen csak provizórikus jellegű épületek, építmények helyezhetőek el.
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	A be nem épített terület 80 %-a
A beépítési mód	Szabadon álló, magastetős Épületet elhelyezni TH-01-02-06 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 jelű tervén jelölt építési helyen belül lehet
A telek legkisebb méretei	Terület: kialakult
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0,2
Korlátozások	A területen épületet elhelyezni csak vízügyi szakvélemény után és csak az Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság ill. a Fertő Hanság nemzeti Park Igazgatóság hozzájárulásával lehet. Vendéglátó létesítmények nem helyezhetőek el a területen A gyepterületen művelési ág változás nem lehetséges, a területet legalább évente háromszor kaszálni kell.
A beépítettség legnagyobb mértéke	10 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület esetén)	Minimum 3,5 m Maximum 4,5 m

**K<sub>SP-4</sub> (Lovarda)**

jelű építési övezet

Megengedett használat	Lovagláshoz, lovas turizmushoz, állattartáshoz kapcsolódó létesítmények Takarmánytároló létesítmények A pihenést a sportolást, testedzést, szabadidős tevékenységet szolgáló épületek, építmények Szálláshely szolgáltató létesítmények A tulajdonos és a személyzet számára szolgálati lakás A terület fenntartásához kapcsolódó létesítmények
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.

A zöldfelület legkisebb mértéke	60 %
A beépítési mód	Szabadon álló, magastetős Épületet elhelyezni a TH-01-02-06 munkaszámú tervdokumentáció Sz-1 jelű tervlapján jelölt építési helyen belül lehet
A telek legkisebb méretei	Szélesség: 100 m Mélység: 100 m Terület: 10 000 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	1,0
A beépítettség legnagyobb mértéke	30 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület esetén)	Minimum 3,5 m Maximum 9,5 m

### **K<sub>SP</sub> –5 (szabadidős terület)** jelű építési övezet

(6)A Ksp-5 jelű övezetre a terület beépítése előtt részletes szabályozási tervet kell készíteni.

Megengedett használat:

- A pihenést a sportolást, testedzést, szabadidős és kulturális tevékenységet szolgáló épületek, építmények
- Szálláshely szolgáltató létesítmények
- A tulajdonos és a személyzet számára szolgálati lakás
- A terület fenntartásához kapcsolódó létesítmények

### **K Temető** jelű övezet

(7)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 a TH-06-02-07 munkaszámú tervdokumentáció Sz-1 jelű tervlapján megadott építési helyen belül.

(8)A temető kerítése csak természetes anyagból (kő, tégl, fa) készíthető. A kerítés kegyeleti szempontból minimum 50 %-ban tömör építésű és 1,80-2,50 m közötti magasságú kell legyen. A kerítés belső oldalán a TH-06-02-07 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 jelű tervén jelölt helyeken és szélességekben telken belüli védőfásítást (cserjét ill. fát) kell telepíteni.

(9)A temetőben lévő sírjelek magassága nem haladhatja meg kő esetén az 1,5 métert, kopjafa esetében a 3,0 métert.

(10)A temetési helyek a temető területének max. 65 %-át foglalhatják el. Egyéb kérdésekben a vonatkozó jogszabály<sup>26</sup> betartása kötelező.

<sup>26</sup> 145/1999.(X.1.) Korm. rendelet

**K Törmeléklerakó** jelű övezet

(11)A törmeléklerakó területén a településen keletkező szilárd hulladékot, építési törmelékot stb. lehet elhelyezni. A kommunális hulladék nem helyezhető el a területen. A terület beépítettsége nem haladhatja meg az 5 %-ot. A fő funkciót hordozó épület megengedett építménymagassága max. 4,5 m. A terület kialakításánál a hulladékgazdálkodásról szóló törvény előírásait kell figyelembe venni.

**K Hulladékudvar** jelű övezet

(12)A hulladékudvar a településen keletkező veszélyes hulladékok szelektív összegyűjtésére szolgál. A hulladékudvar területén a beépíttség nem haladhatja meg a 30 %-ot. A legkisebb zöldfelület min, 20 %. A fő funkciót hordozó épület megengedett építménymagassága max. 4,5 méter, a beépítési mós oldalhatáron álló. A területen csak magas tetős épület helyezhető el.

(13)A hulladékudvar kialakításakor a hulladékgazdálkodásról szóló törvény előírásait kell figyelembe venni.

**K villamos transzformátor** jelű övezet

(14)A villamos transzformátor övezet telkén a szélérőművek villamos energetikai berendezései és a kapcsolódó kiszolgáló építmények helyezhetőek el (trafóház, tároló, gazdasági, szociális, irodai épületek).

(15)Az övezeten belül a telkek az OTÉK 8. §-a szerinti hiányos közművesítettséggel építhetőek be. Az övezetben a legnagyobb szintterületsűrűség: 1,0

terület felhasználási egység jele	beépítési mód	legnagyobb beépítettség/legkisebb zöldfelület mértéke %	legnagyobb építménymagasság m	telek mérete minimálisan szélesség/mélység/alapterület
<b>Ktr</b>	<b>SZ</b>	<b>40 /40</b>	<b>6,0</b>	<b>50/50/2500</b>

**Beépítésre nem szánt területek****Közlekedési- és közműterületek****24.§**

- (1) A közlekedési és közmű elhelyezési területbe a községen áthaladó országos közutak, az önkormányzati fő- és gyűjtő utak, egyéb utak, kerékpárutak, gyalogutak, járdák valamint ezek csomópontjai tartoznak.
- (2) A közlekedési területen elhelyezhetőek az OTÉK 26. § (3) bekezdésében foglalt létesítmények
- (3) A tervezési területen az utak szabályozási szélességét a TH-05-02-11 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1és SZ-2 jelű szabályozási tervlapjai, valamint az út mintakeresztszelvények tartalmazzák. A külterületi utak szabályozási szélessége csak irányadó jellegű, a konkrét szabályozási szélességek csak engedélyezési szintű úttervek alapján határozhatók majd meg.
- (4) Az utak szabályozási szélességén belül csak a közút létesítményei, berendezései, térszín alatti parkoló és közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető.

- (5) 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.
- (6) Meglévő utcák rekonstrukciója esetén a tervezett útkeresztmetszetek szerinti zöldfelületek kötelezően kialakítandóak.
- (7) A közutakra rácsatlakozást kialakítani csak az út kezelőjének hozzájárulásával lehet.
- (8) Az útkereszteződésekben a rálátási háromszöget a biztonságos közlekedés érdekében szabadon kell hagyni, ezen belül semmiféle létesítmény, és a kilátást akadályozó növényzet nem helyezhető el.
- (9) A gyalogos közlekedés feltételeit az útkeresztmetszetekben a közúti ágazati előírásoknak megfelelően biztosítani kell.
- (10) 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.
- (11) A közlekedési területek és közlekedési zöldterületek térbútorainak megválasztásakor ügyelni kell azok összhangjára, egységes megjelenésére. Az anyaghasználat során csak természetes anyagokat lehet alkalmazni (kő, téglá, fa), beton, vasbeton elemek nem helyezhetőek el. Az itt elhelyezendő építmények fedésére hullámpala, hullámlemez nem alkalmazható.
- (12) A külterületi utak tengelyétől mért 6-6 méteres távolságon belül építmény nem helyezhető el.
- (13) A tervezési területen az útkategóriák az alábbiak:
 

a) Autópálya	KÖ ap
b) Országos elsőrendű főút	KÖ f
c) Településközi út	KÖ t
d) Gyalogút	KÖ gya
e) Kiszolgáló út	KÖ
f) Növényzettel fedett közlekedési terület	KÖ z
- (14) A közlekedési területen belüli zöldfelület a növényzettel fedett közlekedési terület, melyet közpark jelleggel kell kialakítani.

### Zöldterületek 25.§

- (1) A tervezési területen belüli zöldterületek az állandó növényzettel fedett közparkok területei.
- (2) A közpark területén elhelyezhetőek a pihenést, testedzést, gyermekek szórakoztatását, ismeretterjesztést, idegenforgalmi tájékoztatást, vendéglátást, játék célját, illetve a fenntartást szolgáló létesítmények.
- (3) Az övezetben maximum 2% beépítési százalék mellett 3,0-3,5 m-es építménymagasságú építmény építhető szabadon álló módon.
- (4) A közpark területen terepszint alatti parkoló nem létesíthető.
- (5) A közpark területen az OTÉK 27 § (2)-(3)bekezdés előírásait alkalmazni kell.
- (6) 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.
- (7) A területen az zöldterületi kategóriák az alábbiak:
  - Z kp            Közpark
  - Z vt            Vásártér

- (8) A vásártér területén elhelyezhetőek a szociális létesítmények illetve a vásárral és egyházi ünnepek alkalmával rendezett búcsúval kapcsolatos létesítmények, árusító helyek és kiszolgáló létesítmények illetve a fenntartást szolgáló létesítmények.

### **Erdőterületek**

#### **26.§**

- (1) A tervezési területen belül a szabályozási terv települési sajátosságainak megfelelően az erdőterületeket
  - a) Védelmi célú (E v)
  - b) Gazdasági célú (E g) területre bontja
- (2) Az erdőterületek övezeti tagolását a TH-06-02-07 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1-2, SZ-1-2 és SZ-2 jelű szabályozási tervlapjai tartalmazzák.
- (3) A gazdasági célú erdő területén a 100.000m<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 védőerdő területe elsődlegesen környezetvédelmi, tájvédelmi célokat szolgál. A védőerdő területén építmény nem helyezhető el.
- (5) A TH-06-02-07 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1-2, SZ-1-2 és SZ-2 jelű szabályozási tervlapjain feltüntetett gazdasági és védelmi célú erdőterületeken szélrómú nem helyezhető el.

### **Mezőgazdasági területek**

#### **27.§**

- (1) A tervezési területen belül a szabályozási terv települési sajátosságainak megfelelően a mezőgazdasági területeket
  - a) M sz Szántóterület
  - b) M sz-1 sz1, sz2 szántóminőségi osztályú területek kivételével szélrómú állításra vizsgálható szántóterület
  - c) M r Rét és legelő területe
  - d) M k Mezőgazdasági kert terület
  - e) M ü Mezőgazdasági üzemi terület
- (2) A mezőgazdasági területek övezeti tagolását a TH-06-02-07 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1-2, SZ-1-2 és SZ-2 jelű szabályozási tervlapja tartalmazzák.
- (3) A mezőgazdasági szántó területeken építményt elhelyezni csak az 5000 m<sup>2</sup> feletti területen lehet. Itt a beépítettség a 3 %-ot nem haladhatja meg. A területen csak gazdasági jellegű épületek helyezhetőek el. Lakóépület a területen csak 10 000 m<sup>2</sup> felett helyezhető el. Az építmény-magasság a 7,5 métert nem haladhatja meg.
- (4) A mezőgazdasági területeken meglévő a deflációs hatást csökkentő fasorokat, erdősávokat fenn kell tartani, és a fák szakszerű pótlását el kell végezni. A mezőgazdasági táblák szegélyei mentén a TH-06-02-07 munkaszámú tervdokumentáció szabályozási tervlapjain jelölt helyeken a terület tulajdonosainak új fasorokat, védőerdősávokat kell ültetniük.
- (5) Mezőgazdasági területen kerítést csak ott lehet létesíteni, ahol lakóépület vagy mezőgazdasági épület került elhelyezésre.
- (6) A TH-06-02-07 munkaszámú tervdokumentáció SZ-2 jelű szabályozási tervlapján feltüntetett MSZ-1 jelű övezetek területein vizsgálhatóak meg a szélrómúvek telepítésének feltételei. Az egyéb területeken nem lehetséges a szélrómú állítás.
- (7) A széltornyok maximális magassága 150 m lehet (torony+lapát).

- (8) A mezőgazdasági kert területek elsősorban a szőlő- és gyümölcs- és zöldségtermesztés területei. Ezekre a területek az OTÉK 29.§ előírásait kell alkalmazni. A területen állattartó épületek, komposztáló, siló, trágyatároló és provizórikus jellegű épület nem helyezhető el.
- (9) A szántó és kert területeken épületek hiányos közművesítettség mellett is elhelyezhetők, mely a vízellátást (fúrt ill. ásott kút vagy vezetékes víz), elektromos energia ellátást és a zárt szennyvíztárolást foglalja magában.
- (10) A rét és legelő művelési ágú területeken építményeket nem lehet elhelyezni. A rét művelési ágú területeket évente kétszer kaszálni kell.
- (11) A mezőgazdasági üzemi területen a részletes előírásokat a következő táblázatok tartalmazzák:

**M ü-1**    **SZ**    **50/30**  
               **7,5**    **2000**    **1,5**        jelű építési övezet

Megengedett használat	Mezőgazdasági tevékenységgel (terménytárolás, terményfeldolgozás, állattartás, növénytermesztés stb.) kapcsolatos épületek, építmények Igazgatási és irodaépületek Mezőgazdasági épek tárolására alkalmas épületek
Nem helyezhető el	Hígrágyatároló
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	30 %
Környezetvédelem	A mezőgazdasági üzemi területeken a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket a HÉSZ 13-17 § szerint kell alkalmazni.
A telek legkisebb méretei	Terület: min. 2000 m <sup>2</sup>
A beépítési mód	Szabadon álló Előkert mélysége: min. 8 m Oldalkert mélysége: min. 6 m Hátsókert mélysége: min. 10 m
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	1,5
A beépítettség legnagyobb mértéke	50 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület estén)	Minimum 3,5 m Maximum 7,5 m Épületet elhelyezni a TH-01-02-06 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 és Sz-2 jelű szabályozási tervlapjain jelölt építési helyen belül lehet.
Egyéb előírások	A területen max. 20 000 db baromfi helyezhető el Az állattartás csak zárt technológiával megengedett

(12) Az Mü-1 jelű övezetben:

- A jelenlegi állatszám további bővítése (max. 20 000 db-ig) egyedi elbírálást igényel, mely során az elérhető legjobb technológia alkalmazását meg kell követelni.
- A 21/2001 (II.14.) Kormány rendeletben előírt keretszámokat meghaladó állattartás esetén a jogszabályban foglaltakat kell alkalmazni.

- A jelenleg nem üzemelő istállók felújítása, beüzemelése vagy állatfajta váltás estén ki kell kérni az ÁNTSZ szakvéleményét.
  - A mélyalmos technológia alkalmazása kötelező a területen. Az évente 1 alkalommal történő trágyakihordás során a trágyát azonnal el kell szállítani.
  - A védőfásítást a TH-06-02-07 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1és Sz-2 jelű szabályozási tervlapjain jelölt helyeken meg kell valósítani.
  - A környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket a HÉSZ 12-17 § szerint kell alkalmazni.
- (13) A Mü-2 jelű övezetre a terület beépítése előtt részletes szabályozási tervet kell készíteni.  
Megengedett használat:
- Mezőgazdasági tevékenységgel (terménytárolás, terményfeldolgozás, állattartás, növénytermesztés stb.) kapcsolatos épületek, építmények
  - Igazgatási és irodaépületek
  - Mezőgazdasági gépek tárolására alkalmas épületek
- (14) Az MÜ-3-as terület és a szomszédos lakóterület között min. 2m magas zárt kerítés építendő.

**M ü-3**    **SZ**    **50/30**    **1,5**    jelű építési övezet  
              **7,5**    **2000**

Megengedett használat	Mezőgazdasági tevékenységgel (terménytárolás, terményfeldolgozás, növénytermesztés stb.) kapcsolatos épületek, építmények Igazgatási és irodaépületek Mezőgazdasági gépek tárolására alkalmas épületek
Nem helyezhető el	Állattartó épület, állatkifutó, trágyatároló építmények
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	30 %
Környezetvédelem	A mezőgazdasági üzemi területeken a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket a HÉSZ 13-17 § szerint kell alkalmazni.
A telek legkisebb méretei	Terület: min. 2000 m <sup>2</sup>
A beépítési mód	Szabadon álló Előkert mélysége: min. 8 m Oldalkert mélysége: min. 6 m Hátsókeret mélysége: min. 10 m
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	1,5
A beépítettség legnagyobb mértéke	50 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület esetén)	Minimum 3,5 m Maximum 7,5 m



**M ü-4**    **SZ**    **50/30**  
               **7,5**    **1500**    **1,5**    jelű építési övezet

Megengedett használat	Mezőgazdasági tevékenységgel (terménytárolás, terményfeldolgozás, növénytermesztés stb.) kapcsolatos épületek, építmények Igazgatási és irodaépületek Mezőgazdasági épek tárolására alkalmas épületek
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	30 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	A mezőgazdasági üzemi területeken a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket a HÉSZ 13-17 § szerint kell alkalmazni.
A telek legkisebb méretei	Terület: min. 1500 m <sup>2</sup>
A beépítési mód	Szabadon álló Előkert mélysége: min. 8 m Oldalkert mélysége: min. 6 m Hátsókert mélysége: min. 10 m
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	1,5
A beépítettség legnagyobb mértéke	50 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület estén)	Minimum 3,5 m Maximum 7,5 m

### Vízgazdálkodási területek

#### 28.§

- (1) A vízgazdálkodási területekbe a folyóvizek medre és partja, nyílt csatornák, vízelvezető árkok medre és partja illetve a tavak területei tartoznak.
- (2) A vízgazdálkodási területen belül bármilyen építési munka csak a hullámterek használatáról és hasznosításáról szóló jogszabály<sup>27</sup> előírásainak megfelelően lehet.
- (3) A vízgazdálkodási területen belül, a medrek partja mentén a karbantartási munkálatok elvégezhetősége érdekében a fenti jogszabályban<sup>39</sup> előírt mértékű parti sávot szabadon kell hagyni, ott épület, építmény csak kivételes esetben, a jogszabály<sup>39</sup> 3. § (3) megfelelően lehet.
- (4) A tervezési területen belül a szabályozási terven a vízgazdálkodási terület:
  - a) Általános vízgazdálkodási terület (V)
- (5) A vízgazdálkodási területeket a TH-06-02-07 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1és SZ-2 jelű szabályozási tervlapja tartalmazzák.
- (6) A vízgazdálkodási területen az OTÉK 30. § (2) bekezdésben foglalt építmények helyezhetőek el. A vízgazdálkodási területen belül bármilyen építési munka csak elvi építési engedély alapján végezhető.

<sup>27</sup> 21/2006. (I.31.) Korm. rendelet

- (7) Az általános vízgazdálkodási övezetben az elhelyezhető épületek által elfoglalt terület a telekterület 3 %-át nem haladhatja meg. A megengedett építménymagasság 3,5 méter, technológiai célú építmény esetén 6,0 méter

## 7. FEJEZET: ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

### A településrendezés sajátos jogintézményeivel érintett területek

#### 29.§

- (1) A településrendezés sajátos jogintézményeivel érintett ingatlanokra a tervezett jogintézményt a földhivatali ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

### Hatálybalépés

#### 30.§

- (1) Jelen a rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.  
(2) Jelen rendelet előírásait a hatályba lépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni. A rendelet csak a TH-06-02-07 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1és SZ-2 jelű szabályozási tervlapjaival együtt érvényes.  
(3) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg Börcs község Önkormányzata képviselő - testületének a 6/2007.(II.27.) valamint a 1/2003.(I.28.) számú rendelete hatályát veszíti.

.....  
Rácz Róbert  
polgármester

.....  
Weller Tamás  
körjegyző

A rendelet kihirdetésre került: Börcs, 2007. október 16.-án

.....  
Weller Tamás  
körjegyző

## 1. számú melléklet **Értelmező rendelkezések (fogalom-meghatározások)**

- (1) **Irányadó telekhatár:** az irányadó telekhatár betartása nem kötelező, a HÉSZ övezeti és egyéb előírásainak megfelelően alakíthatók telkek az irányadó telekhatárral meghatározottól eltérően is.
- (2) **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.)
- (3) **Telekmélység:** a telek közterület vagy magánút felőli határvonalára merőleges vetületi mérete. (Ezek közül a legnagyobbnak kell teljesítenie az övezeti előírások minimális telekmélységre vonatkozó paraméterét.)
- (4) **Védett terület:** bármilyen, az épített környezet védelmére vonatkozó kategóriával érintett terület (műemlék, műemléki környezet, helyi védett objektum, utcaképi védelemmel érintett terület).