

Győrzámoly Település Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ)

Tartalomjegyzék

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. § A rendelet hatálya és alkalmazása
2. § A helyi építési szabályzat
3. § A szabályozás elemei
4. § Területfelhasználás

BEL- ÉS KÜLTERÜLET

5. § Az igazgatási terület tagozódása
6. § A belterületi határ módosítása

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

7. § Lakóterületek építési övezetei
8. § Településközponti vegyes területek építési övezetei
9. § Gazdasági területek építési övezetei
10. § Különleges területek építési övezetei
11. § Üdülőterületek építési övezetei
12. § Építési övezetek általános előírásai

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

13. § Közlekedési és közműterületek övezetei
14. § Zöldterületek övezetei
15. § Erdőterületek övezetei
16. § Mezőgazdasági területek övezetei
17. § Egyéb területek

EGYÉB ELŐÍRÁSOK

18. § Közlekedési létesítmények
19. § Közműlétesítmények
20. § Környezetvédelem
21. § Táj és természetvédelem
22. § Kulturális örökség védelme
23. § Tiltalmak és korlátozások

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

24. § Záró rendelkezések

Győrzámoly község Önkormányzat Képviselő-testületének 14/ 2003 (XI. 26.) rendelete a helyi építési szabályzatról

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

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

A rendelet hatálya és alkalmazása

1. §.

- 1) Jelen rendelet hatálya Győrzámoly település közigazgatási területére terjed ki.
- 2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni csak
 - az általános érvényű jogszabályok rendelkezései,
 - az Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK),
 - a jelen rendelet és a hozzá tartozó szabályozási tervek szerint szabad.
- 3) Jelen rendeletet az 1: 2 500 ma-ú ÉT-2; és az 1: 12 500 ma-ú ÉT-3 szabályozási tervlapokkal együtt kell alkalmazni (munkaszám: 01003).

A helyi építési szabályzat

2. §.

- 1) A szabályozási terv jelmagyarázata a terület sajátosságainak megfelelően, illetve a sajátos szabályozási jellemzők érvényesítése érdekében bővíthető.
- 2) Az alkalmazott építési övezetek és övezetek típusa – szabályozási terv alapján – bővíthető.

A szabályozás elemei

3. §.

- 1) A szabályozási terv elemei kötelezők vagy irányadóak
- 2) I. rendű kötelező szabályozási elemek:
 - közigazgatási határ,
 - belterületi határvonalak,
 - beépítésre szánt terület határa,
 - területfelhasználási egység határa,
 - szabályozási vonal, ha különböző területfelhasználási egységet választ el,
 - építési övezet,
 - építési övezet határa (módosítása 5 db építési telek felett kötelező elemként történik).
 - az övezeti jelnek a területfelhasználásra utaló jele,
 - telken, vagy tömbben jelölt nem beépíthető terület,
 - közutak (forgalmi utak, gyűjtőutak) nyomvonalai és csomópontja,
 - védőtávolságok, régészeti lelőhely,
 - megszüntetésre javasolt telekhatár.
- 3) Az I. rendű kötelező szabályozási elemek módosítására csak a településszerkezeti terv, illetve azzal párhuzamosan a szabályozási tervek felülvizsgálata és módosítása keretében kerülhet sor.
- 4) II. rendű kötelező szabályozási elemek
 - tervezett illetve megszűnő telekhatár,
 - kötelező fásítás.
- 5) A II. rendű kötelező szabályozási elemek módosítása legalább a tömb egészére kiterjedő részletes szabályozási terv készítésével, illetve a meglévő szabályozási terv módosításával történhet meg.

- 6) Irányadó szabályozási elemek:
- irányadó szabályozási vonalak,
 - hosszútávú irányadó szabályozási vonal,
 - telekhatárok (amelyek nem kötelező szabályozási vonalak egyben),
 - feltáró-, illetve lakóutak,
 - közlekedéshez kapcsolódó egyéb jelek (autóbusz-megállóhely, parkoló),
 - intézmények, közmulétesítmények jelei (beírások),
 - irányadóan megszüntető jel,
 - építési övezet határa (módosítása 5 db építési telekig lehetséges).
- 7) A terveken jelölt irányadó szabályozási elemek részletes szabályozási tervek alapján módosíthatók.

Területfelhasználás

4. §.

- 1) A település közigazgatási területe építési szempontból:
- a/ beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt), illetőleg
 - b/ beépítésre nem szánt területként került besorolásra
- 2) A beépítésre szánt terület építési használata szerint lehet:
- lakóterület: falusias lakó-,
kertvárosias lakó-,
 - vegyes terület: településközponti vegyes-,
 - gazdasági terület: kereskedelmi - szolgáltató-
ipari (jelentős mértékben nem zavaró hatású) gazdasági-,
temetkezési célú-,
hétvégi házas területre.
- 3) Beépítésre nem szánt terület lehet:
- közlekedési és közmulésterület,
 - zöldterület (közpark, fásított köztér, egyéb)
 - erdőterület: véd-
gazdasági erdő.
 - mezőgazdasági terület: általános-,
legelő-,
nádas,
 - egyéb, vízgazdálkodási terület.

BEL- ÉS KÜLTERÜLET**5. §.**

- 1) A település közigazgatási területe a területhasználat intenzitásától, illetve a jogi állapottól függően – a terv szerint – az alábbi részekre oszlik:
- a) központi belterület,
 - b) egyéb belterületek:
 - c) tervezett belterület: fejlesztési területek,
 - d) külterület: meglévő, megmaradó terület.

A belterületi határ módosítása**6. §.**

- 1) Belterületbe kell vonni a tényleges igények függvényében, ütemezhetően az alábbi területrészeket, illetve művelési ágból való kivonással (megváltással) terhelt területek:
- Lakótelek és közlekedési területek kialakítására: 017/4,5,6 hrsz-ok és 017/8 hrsz egy része, illetve 026/43, a 063/4 és 065/3,4,5,7,8 és 065/10,11 helyrajzszámok.
 - Ipari gazdasági terület kialakítására a 033/10,13,14,15 és 033/18-tól a 033/25 hrsz-ig, illetve a 033/41, 033/50,51,52 helyrajzszámokat, továbbá a 048/1,2 és 048/4-től 048/20-ig és 050/1,2,3,4,5,6,7,8,9 és a 050/13-tól a 050/25-ig és a 050/27-től a 050/34 hrsz-okig.
 - Művelési ágból ki kell vonni, vagy belterületbe kell vonni a közmű-, és közlekedési területeket.
- 2) Nem kell belterületbe vonni a meglévő gazdasági területeket, zöldterületeket, valamint a - belterülethez kapcsolódó, de jelenleg is külterületnek számító – vízgazdálkodási területeket.
- 3) A tervezett lakó-, illetve gazdasági-, fejlesztésre előirányzott területeken a belterületbe vonás előtt területet felhasználni és építési tevékenységet folytatni csak ideiglenes jelleggel lehet. A belterületbe vonást követően a közben épült épületek bontása kártalanítás nélkül elrendelhető.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

A Szabályozási Terven szereplő övezeti jelek jelkulcsa:

terület rendeltetése	beépítés módja	legnagyobb beépítettség %	legnagyobb szintterület - sűrűség
		legnagyobb építménymagasság. (m)	legkisebb telekterület (m ²) legkisebb telekszélesség (m)

A szabályozási tervlapon alkalmazott övezeti jelben szereplő oldalhatáron álló beépítési mód szabadonállóvá tehető az egyéb jogszabályok figyelembe vételével.

Lakóterületek építési övezetei**7. §.**

- 1) A lakóterület sajátos építési használata szerint lehet:
- a/ falusias lakóterület (**Lf**),
 - b/ kertvárisias lakóterület (**Lke**).
- 2) A lakóterületek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.
- 3) A falusias lakóterület jellemzően alacsony laksűrűségű, a beépített telekrészhez kapcsolódó, vagy önálló - mezőgazdaságilag hasznosított kertterülettel is rendelkezik és amely lakóépületen kívül mező- és erdőgazdasági építmények elhelyezésére szolgál. A területen az OTÉK 14. és 32. §-a szerinti építmények helyezhetők el.

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

Építési övezet jele	Lf O/30/0,5 4,5/600-14/50	Lf O/30/0,5 4,5/850-16/50	Lf O/30/0,5 4,5/900-16/50	Lf O/30/0,5 4,5/1000-16/50
Beépítési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
Beépítettség (%)	max. 30	max. 30	max. 30	max. 30
Szintterület-sűrűség	max. 0,5	max. 0,5	max. 0,5	max. 0,5
Építménymagasság (m)	max. 4,5	max. 4,5	max. 4,5	max. 4,5
Telekterület (m ²)	min. 600	min. 850	min. 900	min. 1000
Telekszélesség(m)	min. 14	min. 16	min. 16	min. 16
Zöldfelület (%)	min. 50	min. 50	min. 50	min. 50
Építési övezet jele	Lf O/30/0,5 4,5/1000-18/50	Lf O/30/0,5 4,5/1200-16/50	Lf O/30/0,5 4,5/1200-18/50	Lf O/30/0,5 4,5/1400-16/50
Beépítési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
Beépítettség (%)	max. 30	max. 30	max. 30	max. 30
Szintterület-sűrűség	max. 0,5	max. 0,5	max. 0,5	max. 0,5
Építménymagasság (m)	max. 4,5	max. 4,5	max. 4,5	max. 4,5
Telekterület (m ²)	min. 1000	min. 1200	min. 1200	min. 1400
Telekszélesség(m)	min. 18	min. 16	min. 18	min. 16
Zöldfelület (%)	min. 50	min. 50	min. 50	min. 50

- 5) A kertvárosias lakóterület jellemzően laza beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál. A területen az OTÉK 13. és 32. §-a szerinti építmények helyezhetők el.
- 6) A kertvárosias lakóterületen (**Lke**) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre az alábbiakban megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.

Építési övezet jele	Lke CS/30/0,6 5,0/K-K/40	Lke SZ/30/0,6 4,5/500-16/40	Lke SZ/30/0,6 4,5/530-20/40	Lke O/30/0,6 4,5/600-16/40
Beépítési mód	Csoportos	szabadonálló	szabadonálló	oldalhatáron álló
Beépítettség (%)	max. 30	max. 30	max. 30	max. 30
Szintterület-sűrűség	max. 0,6	max. 0,6	max. 0,6	max. 0,6
Építménymagasság (m)	max. 5,0	max. 4,5	max. 4,5	max. 4,5
Telekterület (m ²)	kialakult	min. 500	min. 530	min. 600
Telekszélesség(m)	kialakult	min. 16	min. 20	min. 16
Zöldfelület (%)	min. 40	min. 40	min. 40	min. 40
Építési övezet jele	Lke O/30/0,6 4,5/600-18/40	Lke O/30/0,6 4,5/650-16/40	Lke O/30/0,6 4,5/650-20/40	Lke O/30/0,6 4,5/700-16/40
Beépítési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
Beépítettség (%)	max. 30	max. 30	max. 30	max. 30
Szintterület-sűrűség	max. 0,6	max. 0,6	max. 0,6	max. 0,6
Építménymagasság (m)	max. 4,5	max. 4,5	max. 4,5	max. 4,5
Telekterület (m ²)	min. 600	min. 650	min. 650	min. 700
Telekszélesség(m)	min. 18	min. 16	min. 20	min. 16
Zöldfelület (%)	min. 40	min. 40	min. 40	min. 40
Építési övezet jele	Lke O/30/0,6 4,5/700-18/40	Lke O/30/0,6 4,5/750-16/40	Lke O/30/0,6 4,5/750-17/40	Lke O/30/0,6 4,5/800-16/40
Beépítési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
Beépítettség (%)	max. 30	max. 30	max. 30	max. 30
Szintterület-sűrűség	max. 0,6	max. 0,6	max. 0,6	max. 0,6
Építménymagasság (m)	max. 4,5	max. 4,5	max. 4,5	max. 4,5
Telekterület (m ²)	min. 700	min. 750	min. 750	min. 800
Telekszélesség(m)	min. 18	min. 16	min. 17	min. 16
Zöldfelület (%)	min. 40	min. 40	min. 40	min. 40

Építési övezet jele	Lke O/30/0,6 4,5/800-20/40
Beépítési mód	oldalhatáron álló
Beépítettség (%)	max. 30
Szintterület-sűrűség	max. 0,6
Építménymagasság (m)	max. 4,5
Telekterület (m ²)	min. 800
Telekszélesség(m)	min. 20
Zöldfelület (%)	min. 40

- 7) A lakóterületen a melléképületek közül járműtároló, háztartási tároló, kiskereskedelmi üzlet, műhely, műterem, pince, prэшáz, állattartó, gabonátároló, pajta létesíthető. Az állattartó épület beépíthető alapterülete a telek területének max. 10%-a lehet, a beépítettség előírt mértékén belül. Állattartó épület csak kis haszonállat tartására építhető, a saját szükségletnek megfelelő mértékű állatszámra, a helyi önkormányzati állattartás szabályairól szóló rendelet figyelembevételével építhető.
- 8) A melléképítmények közül kerti építmény, növényház, terepszint alatti építmény, hulladéktároló, kirakatszekrény, közműcsatlakozó, közműpótló, kemence, tűzrakóhely, jégverem létesíthető.
- 9) Az előkert legkisebb mélységét a szabályozási terv állapítja meg, ennek hiányában a kialakult állapotnak és az illeszkedés szabályainak megfelelően vagy a 253/1997 Korm. rendelet 35.§. (2) bek szerint történik.
- 10) Az oldalkert meghatározásánál a 253/1997 Korm. rendelet 36.§. által meghatározott elhelyezési távolságok biztosítandók.
- 11) Megengedett legnagyobb építménymagasság az újonnan kialakított lakóterületen 4,50 m, illetve a már meglévő esetben a kialakult magasság a mértékadó. Tetőtér beépíthető. Az épületek legalább 25° - legfeljebb 45° tetőhajlásszöggel, színes, pikkelyes fedéssel építendőek. A főépületek utcával párhuzamos, vagy arra merőleges gerinccel építhetőek, utcával párhuzamos gerinc esetén a szomszéd felé oromfal, tűzfal nem építhető.
- 12) A használatbavételi engedély kiadásának közművesítettségi mértéke: a településen található mindenkori közművesítettség teljes kiépítése.
- 13) Az építési övezetek telkein az épületek elhelyezéséhez egyedi szabályozással (lásd: szabályozási tervlap), illetve ennek hiányában az OTÉK 35. §-ának vonatkozó előírásait kell alkalmazni, meglévő beépítéshez illeszkedéssel kell alkalmazkodni

Településközponti vegyes területek építési övezetei

8. §.

- 1) A község területén a vegyes területek sajátos építési használata szerint településközponti vegyes terület található, amely terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra. A területen az OTÉK 16. és 32. §-a szerinti építmények helyezhetők el.
- 2) A vegyes területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.
- 3) Településközpont vegyes területen (**Vt**) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre az alábbiakban megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.
- 4)

Építési övezet jele	Vt O/30/1,0 6,5/600-16/30	Vt O-SZ/50/1,0 6,5/800-16/30	Vt O-SZ/50/1,0 6,5/3500-K/30
Beépítési mód	Oldalhatáron álló	Oldalhatáron álló vagy szabadonálló	Oldalhatáron álló vagy szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 30	max. 50	max. 50
Szintterület-sűrűség	max. 1,0	max. 1,0	max. 1,0
Építménymagasság (m)	max. 6,5	max. 6,5	max. 6,5
Telekterület (m ²)	min. 600	min. 800	min. 3500
Telekszélesség(m)	min. 16	min. 16	kialakult
Zöldfelület (%)	min. 30	min. 30	min. 30

- 5) Az építési övezetben állattartási építmény nem helyezhető el.
- 6) Az építési övezetek telkein az épületek elhelyezéséhez az OTÉK 35. §-ának vonatkozó előírásait kell alkalmazni, illetve a meglévő beépítéshez kell alkalmazkodni.

Gazdasági területek építési övezetei

9. §.

- 1) A gazdasági terület sajátos építési használata szerint lehet:
 - a/ kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (**Gksz**)
 - b/ ipari gazdasági terület (jelentős mértékben nem zavaró hatású) (**Gip**)
- 2) A gazdasági területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.
- 3) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A területen az OTÉK 19. és 32. §-a szerinti építmények helyezhetők el.
- 4) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési telkei az alábbi táblázat szerinti beépítési jellemzőkkel építhetők be:

Építési övezet jele	Gksz SZ/30/0,5 4,5/600-16/40	Gksz SZ/30/0,5 4,5/800-20/40	Gksz SZ/30/0,5 4,5/900-K/40	Gksz SZ/30/0,5 4,5/1100-K/40
Beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló	szabadonálló	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 30	max. 30	max. 30	max. 30
Szintterület-sűrűség	max. 0,5	max. 0,5	max. 0,5	max. 0,5
Építménymagasság (m)	max. 4,5	max. 4,5	max. 4,5	max. 4,5
Telekterület (m ²)	min. 600	min. 800	min. 900	min. 1100
Telekszélesség(m)	min. 16	min. 20	kialakult	kialakult
Zöldfelület (%)	min. 40	min. 40	min. 40	min. 40
Építési övezet jele	Gksz SZ/30/0,5 4,5/1200-K/40			
Beépítési mód	szabadonálló			
Beépítettség (%)	max. 30			
Szintterület-sűrűség	max. 0,5			
Építménymagasság (m)	max. 4,5			
Telekterület (m ²)	min. 1200			
Telekszélesség(m)	kialakult			
Zöldfelület (%)	min. 40			

- 5) Az ipari gazdasági terület elsősorban a környezetüket jelentős mértékben nem zavaró ipari építményeinek elhelyezésére szolgál. A területen az OTÉK 20. és 32. §-a szerinti építmények helyezhetők el.
- 6) Az ipari gazdasági terület építési telkei az alábbi táblázat szerinti beépítési jellemzőkkel építhetők be:

Építési övezet jele	Gip SZ/50/1,0 10,0/600-16/25	Gip SZ/50/1,0 10,0/1500-25/25	Gip SZ/50/1,0 10,0/2000-30/25
Beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 50	max. 50	max. 50
Szintterület-sűrűség	max. 1,0	max. 1,0	max. 1,0
Építménymagasság (m)	max. 10,0	max. 10,0	max. 10,0
Telekterület (m ²)	min. 600	min. 1500	min. 2000
Telekszélesség(m)	min. 16	min. 25	min. 30
Zöldfelület (%)	min. 25	min. 25	min. 25

- 7) Az övezetekben előírt legnagyobb épületmagasságtól egyedi esetekben – ha azt a technológia megköveteli (pl. kémény, siló stb.) – az eltérést az építési hatóság engedélyezheti.
- 8) A mezőgazdasági jellegű üzemi gazdasági terület a művelésből kivont majorkok, illetve állattartó telepek területe, amelyek elsősorban az állattenyésztéssel, illetve növénytermesztéssel kapcsolatos mezőgazdasági termelés (állattartás, termékfeldolgozás, tárolás stb.) építményeinek elhelyezésére szolgál. Elhelyezhetők még kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, továbbá szolgálati lakás is.

Különleges területek építési övezetei

10. §.

- 1) A különleges terület sajátos használata szerint lehet:
 - a/ temető, illetve kegyeleti rendeltetésű terület (**K**)
- 2) A különleges területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.
- 3) A temető, illetve kegyeleti park rendeltetésű terület a sírhelyek, síremlékek, ravatalozó(k) építményeinek elhelyezésére szolgál (OTÉK 24. §)

Üdülő területek építési övezetei

11. §.

- 1) A településen található (**Üh**) jelű területekre az alábbi építési jellemzőkkel építhető be:

Építési övezet jele	Üh O/20/0,2 3,0/200- -/40
Beépítési mód	oldalhatáron álló
Beépítettség (%)	max. 20
Szintterület-sűrűség	max. 0,2
Építménymagasság (m)	max. 3,0
Telekterület (m ²)	min. 200
Telekszélesség(m)	—
Zöldfelület (%)	min. 40

- 2) Az üdülőterületen kettőnél több telket összevonni építési tevékenység céljából nem lehet.

Építési övezetek általános előírásai

12. §.

- 1) A település közigazgatási területén a tervezett építési tevékenységek *rendezett minimum terepszintje: 112,5 mBf.* Bármely építési tevékenység csak a magassági szabályozás tartása mellett kezdődhet, a tömbre vonatkozó egyéb előírások figyelembe vételével.
- 2) Az építési övezetekben a nem kialakult (még nem vagy jellemzően nem vagy jellemzően nem beépített, illetve átalakításra szánt) területeken a telkek kialakításának, illetve beépítésének szabályait a vonatkozó építési övezeti előírások szerint kell betartani.
- 3) Az építési övezetekben a már kialakult beépítések területén az (1) bekezdésben hivatkozott előírásoktól az alábbiak szerint lehet eltérni.
 - a) Ha a telek jelenlegi beépítettsége meghaladja az övezetre előírtat, akkor a meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem az építménymagasság nem növelhető. Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni, és az (1) bekezdés előírásait kell alkalmazni.
 - b) Ha a telek jelenlegi területe kisebb, mint az övezetre előírt (azaz a kialakítható telekterület), akkor a telek csak akkor építhető be, ha az épület elhelyezésére vonatkozó szabályok (tűztávolság, oldal-, elő-, és hátsókert méretek) betarthatók. A jelenlegi telekméretek - közterületi határrendezést kivéve - tovább nem csökkenthetők.
 - c) Ha a telek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az övezetre előírtat, akkor a meglévő épület felújítható, de átépítés esetén az új épület magassága nem haladhatja meg a szomszédos épületek építménymagasságának átlagát.
 - d) Ha a telek jelenlegi beépítési módja nem felel meg az övezetre előírtnak, vagy az előírás szerinti beépítési mód a szomszédos telken kialakult állapot miatt átépítésnél, vagy új épület elhelyezésénél nem érvényesíthető, akkor az építési hatóság meghatározhatja az övezeti előírástól eltérő beépítési módot, a telekre vonatkozó egyéb építési előírások betartása mellett.
- 4) Az egyes telkeken az épületek elhelyezésekor a szabályozási tervben egyéb előírás hiányában az OTÉK 35. §-ának vonatkozó előírásait kell alkalmazni. Előkert esetén az utcában kialakult jellemző (OTÉK-tól való eltérés esetén, vagy szabályozás hiányában) állapotot kell irányadónak tekinteni.
- 5) Terepszint alatti építmény a telek - építési előírásokban meghatározott - beépíthető területének 100%-a, és a telek nem beépíthető (szabad) területének 50% alatt létesíthető, amennyiben nem esik bele az árvízvédelmi 110 m-es zónába, ahol terepszint alatti létesítmény nem helyezhető el.

- 6) Az építési övezetek területén a gépjárművek elhelyezésére az OTÉK 42. §-ának előírásait kell alkalmazni.
- 7) A területfelhasználási egységen belül önállóan szabályozott zöldfelületeken: házikert, védőzöld, közterületi zöld, épület nem létesíthető, egyebekben a zöldterületekre vonatkozó 14.§ előírásait kell alkalmazni.
- 8) Az 1401 sz. út mentén az kerülő építési telkek esetében a telkek csak a tervlapokon jelölt 3x5 m-es autóbeállók kihagyásával kerülhetnek kialakításra. Az 1401 sz. út mentén parkolásáv nem létesíthető.
- 9) Az 1401 sz. út mentén kialakításra kerülő lakóterületek esetén a lakóépületek huzamos tartózkodásra szolgáló helységeit passzív zajvédelemmel kell ellátni.
- 10) A beépítésre szánt területeken a tervlapon jelölteknek megfelelő formában alakíthatóak építési telkek, nyeles telek kialakítása csak akkor engedélyezhető, ha a telekalakításra vonatkozó egyéb előírások és jogszabályok előírásait nem sérti (különös tekintettel az oldalkerti előírásokra); egyéb esetben nem engedélyezett.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

Közlekedési és közműterületek

13. §.

- 1) A közlekedési és közműterület rendeltetése, illetve használata szerint általános közlekedési és közműterület (**KÖu**)
- 2) Az általános közlekedési és közműterületek övezete a közlekedés, közmű és hírközlés céljára kijelölt terület. Az övezetben az OTÉK 26. §-a szerinti építmények helyezhetők el.

Zöldterületek övezetei

14. §.

- 1) Zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület, amely nagyságától, elhelyezkedésétől és kiépítettségétől függően lehet közpark (**Z**), illetve közlekedési területekhez kapcsolódó szélesebb köztér.
- 2) A közpark területen az OTÉK 27. § (4) bekezdésben felsorolt építmények helyezhetők el, illetve a 27. § (1)-(3) bekezdés előírásait kell tartalmazni.
- 3) Az 1: 2 500 ma-ú ÉT-2 (Belterület) szabályozási tervlapon jelölt a település beépítésre szánt területén jelölt (**Z**) területek a terepadottságokból adódóan esővízszikkasztó tavak kialakítását is lehetővé teszik, az erre vonatkozó egyéb előírások figyelembe vételével.
- 4) Közpark létesítése, rekonstrukciója során az építmények elhelyezéséhez javasolt kertészeti szakvélemény, az anyaghasználat során a természetes anyagokat kell alkalmazni.
- 5) Közpark területén és egyéb közterületen fák kivágása, csonkolása csak akkor engedhető meg, ha
 - a) a fa egészségi állapota,
 - b) a balesethárítás,
 - c) a közegészségügyi szempontok azt feltétlenül szükségessé teszik.
- 6) Közhasználatú zöldterületként biztosítani kell a Z jelölésű területek (lásd: szabályozási tervlap) körbejárhatóságát és gondozott zöldterületi kialakítását.

Erdőterületek övezetei

15. §.

- 1) Erdőterület a földhivatali nyilvántartás szerint erdő művelési ágban nyilvántartott terület.
- 2) Az erdőterület az építmények elhelyezése szempontjából:
 - a/ véderdő (**Ev**),
 - b/ gazdasági (**E**)
- 3) A szabályozási terven védelmi rendeltetéssel szabályozott véderdő (**Ev**) területén épület nem létesíthető az OTÉK 28. §. -a alapján.
- 4) Gazdasági rendeltetésű erdő területén (**E**) az erdőgazdálkodáshoz és vadgazdálkodáshoz rendeltetésszerűen kapcsolódó építmények helyezhetők el (a területileg illetékes erdészeti hatóság előzetes engedélyével) az OTÉK 28.§-ának (4) bekezdésében foglaltaknak megfelelően.

Mezőgazdasági övezetek

16. §.

Mezőgazdasági terület az azonos tájjelleg, földhasználat, a beépítettség intenzitása, a sajátos építési használata, továbbá tájképi és környezetvédelmi érzékenysége szerint a következő területfelhasználási egységekbe tartozik:

a/ általános mezőgazdasági terület **(Má)**

b/ legelő terület **(MI)**

c/ mezőgazdasági nádas terület **(Mn)**

A mezőgazdasági területek tagozódásánál gondoskodni kell a területek úttal történő megközelíthetőségének biztosításáról. Zárványterületek nem alakíthatóak ki, a meglévők feltárásáról gondoskodni kell.

Általános mezőgazdasági terület és legelő terület

1) Általános mezőgazdasági területen és a legelők területén **(Má)** és **(MI)** a növénytermesztés és az állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, -tárolás és -szolgáltatás építményei az OTÉK 29. §-a alapján helyezhető el.

Mezőgazdasági nádas

2) A nádas területek **(Mn)** nem beépíthetőek.

Egyéb területek

17. §.

- 1) Az egyéb területek a vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő területek a vízfolyások, tavak, tározók vízmedre, vízbeszerzési területek és védő területeik, illetve vízmű területek (OTÉK 30. §).
- 2) Vízgazdálkodási területen a vízkárelhárítási, vízgazdálkodási létesítmények, továbbá a vízi sport, strandolás, horgászat közösségi építményei alakíthatók ki a vízügyi jogszabályok figyelembevételével.

EGYÉB ELŐÍRÁSOK

Közlekedési létesítmények

18. §.

- 1) A település területén közlekedési célra területet felhasználni, közlekedési létesítményt elhelyezni csak az OTÉK, a hatályos jogszabályok, valamint jelen rendelet előírásai szerint lehet.
- 2) A közutak és közterületek számára a szabályozási tervben meghatározott építési területet kell biztosítani. A szabályozási szélesség akkor csökkenthető, ha az illetékes hatóság a keresztmetszeti elemek helyszükségletének méretezése alapján ehhez hozzájárul.
- 3) A közúthálózat elemei számára az alábbi szélességű területeket kell biztosítani.
(⇔: változó szabályozási szélesség, -tól -ig jelölés)

Út megnevezése:

Szabályozási szélessége:

Tervezési osztálya:

Meglévő lakóutcák:

1401 sz. Rákóczi F. u. (533/4 hrsz)	13,3 ⇔ 32 m	B. V. c. B.
Akác u. (551 hrsz)	18,8 m	B. V. c. C.
Bartók B. u. (367/43 hrsz)	15 ⇔ 15,8 m	B. VI. d. A.
Béke u. (374/1 hrsz)	16,7 ⇔ 30 m	B. VI. d. A.
Dr. Pécsi Gyula u. (454/2 hrsz)	16 m	B. VI. d. A.
Erdősor u. (550 hrsz)	12 ⇔ 16 m	B. VI. d. A.
Futódomb u. (294/1 hrsz)	12 ⇔ 29,3 m	B. VI. d. A.
Győri u. (267/62 hrsz)	16 m	B. VI. d. A.
Hunyadi J. u.	14,7 m	B. VI. d. A.
Iskola u. (333 hrsz)	13,5 ⇔ 27 m	B. VI. d. C.
Kossuth L. u. (453 hrsz)	20 ⇔ 27,5 m	B. VI. d. A.
Liget u. (292/4 hrsz)	8,2 ⇔ 11,7 m	B. VI. d. C.
Parti sétány (374/2 hrsz)	14 m	B. VI. d. C.
Petőfi Sándor u. (50 hrsz)	8,9 ⇔ 10,5 m	B. VI. d. C.
Szabadság körút	16 m	B. VI. d. A.

Szent István u. (234 hrsz)	13,1 ⇔ 17,8 m	B. VI. d. A.
Szent László u. (293 hrsz)	11,5 ⇔ 43,6 m	B. VI. d. A.
Széchenyi u. (137 hrsz)	10 ⇔ 14 m	B. VI. d. A.
267/1 és 267/2 hrsz. u.	12 ⇔ 14 m	B. VI. d. C.
267/12 hrsz. u.	14 m	B. VI. d. C.
267/30 hrsz. u.	16 m	B. VI. d. C.
376/33 és 389/1 hrsz. u.	10 ⇔ 23,5 m	B. VI. d. C.
389/2 hrsz. u.	12 ⇔ 18 m	B. VI. d. C.
510/1 hrsz. u.	9 ⇔ 11,5 m	B. VI. d. C.
614 hrsz. u.	17,7 m	B. VI. d. C.
660 hrsz. u.	17,7 m	B. VI. d. C.
065/1 hrsz. u.	10 ⇔ 17,6 m	B. VI. d. C.

Meglévő gyalogutak:

389/8 hrsz. u.	5,6 m	B. X.
510/1 hrsz. u.	5 m	B. X.

Meglévő iparterületi feltáróutak:

034 hrsz. u.	14,4 ⇔ 16 m	B. VI. d. C.
050/26 hrsz. u.	10 ⇔ 15,6 m	B. VI. d. C.
Egyéb mezőgazdasági utak (külterületi)	4 ⇔ 10 m	K. VIII. C.

Tervezett lakóutcák:

10 m	B. VI. d. C.
12 m	B. VI. d. C.
14 m	B. VI. d. A.
16 m	B. VI. d. A.
12 ⇔ 18 m	B. VI. d. C.
14 ⇔ 20 m	B. VI. d. B.

Tervezett iparterületi utak:

10 m	B. VI. d. C.
12 m	B. VI. d. C.
14 m	B. VI. d. C.
16 m	B. VI. d. C.
20 m	B. VI. d. C.

Tervezett gyalogutak:

2 m	B. X.
2,3 m	B. X.
3 m	B. X.

Tervezett 1401 sz. elkerülő út:

30 m	K. IV. A.
------	-----------

- 4) A szabályozási szélességgel meghatározott területsávok mentén létesítményt elhelyezni csak az út szabályozási szélességének megtartásával szabad.
- 5) A szabályozási szélességen belül a közút létesítményei, berendezései és közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető. Egyéb létesítmény csak a község mindenkor hatályos közterülethasználati rendelete, illetve az illetékes ügyi hatóság állásfoglalása alapján helyezhető el.
- 6) A szabályozási szélességbe eső meglévő épületeken végezhető mindennemű építési tevékenység – területsáv kialakításának várható idejét, az épületnek a területsávban elfoglalt helyét, az épület sajátosságait (eszmei és gazdasági értékét) mérlegelve, az illetékes ügyi hatóság állásfoglalása alapján engedélyezhető.
- 7) Az OTÉK 42. § (2) bekezdése szerint parkolási igényt telken belül, vagy helyhiány esetében az OTÉK 42. § (10) és (11) bekezdése alapján helyi önkormányzati parkolási rendeletben rögzített feltételekhez kötve 250 m-en belül kell kielégíteni.

- 8) Üzemanyagtöltő állomás a vonatkozó jogszabályok szerint külön hatástanulmány alapján telepíthető, illetve lakóépülettől 50 m-es távolságon kívül létesíthető elvi építési engedélyezési eljárás keretében.
- 9) Új utak és utcák kialakításánál legalább egyoldali fasorok helyét biztosítani kell. Ahol a szabályozási szélességek és a közműadottságok lehetővé teszik, a meglévő utcákban is fasorokat kell telepíteni, illetve a meglévő fasorokat ki kell egészíteni. Fasortelepítéseknél a gyorsan öregedő, szemetelő vagy allergiakeltő pollenű, természetes fajok (pl. nyárák) alkalmazása, ültetése nem engedett. A fajok kiválasztásánál előnyben kell részesíteni a levegőszennyezést tűrő fajokat.

Közműlétesítmények

19. §.

Általános előírások

- 1) A közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket közterületen, vagy közműüzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a helyet biztosítani. Az elhelyezésnél az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.
- 2) A közműhálózatok és létesítmények ágazati előírások szerinti biztonsági övezetének is közterületre kell esni, ettől eltérő esetben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a területi igényt biztosítani. Közművek számára szolgalmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol építési korlátozást nem okoz. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- 3) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, a kiváltandó feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat a földben.
- 4) A település beépített, illetve beépítésre szánt területén épület építésére építési engedély csak akkor adható, ha az OTÉK 8. §-ban rögzített közművesítettség mértéke szerint:
 - a) lakóterület esetén
falusias övezetben: teljes közműellátás rendelkezésre áll,
kertvárosias övezetben: teljes közműellátás rendelkezésre áll.
 - b) vegyes területen
központi vegyes övezetben: a teljes közműellátás rendelkezésre áll.
 - c) gazdasági területen
kereskedelmi, szolgáltatási övezetben: teljes közműellátás rendelkezésre áll.
 - d) ipari övezetben: teljes közműellátás rendelkezésre áll.
 - e) mezőgazdasági kiskert esetén
a mezőgazdasági kiskert telkeinek a beépítésére adható építési engedély, ha a telek feltárását szolgáló közterület már az építési engedély kiadásának időpontjában a szippantókocsi közlekedésére alkalmas, továbbá ha a villamosenergiaellátás, az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható és a keletkező szennyvizet szigorúan zárt tárolóba gyűjtik és szippantókocsikkal a kijelölt lerakóhelyre szállítatják.
- 5) A település beépítésre szánt területén, bel- és külterületen lakás céljával szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy gazdasági célú tevékenységre szolgáló új épület elhelyezése, illetve meglévő épület felsorolt célra történő funkcióváltása csak akkor engedélyezhető, ha az egészséges ivóvízellátás és a villamosenergiaellátás, valamint a szennyvízelvezetés megvalósulása után, annak biztosításával kerül kialakításra.
- 6) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad elépíteni.
- 7) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenítésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.

Vízellátás

- 8) A vízvezetékek a védőtávolság igénye az MSZ 7487-es szabványban rögzített előírás szerint biztosítandó.
- 9) A beépítésre nem szánt bel- és a külterületen lakás céljával szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó új épület elhelyezése, illetve megfelelő épület felsorolt célra történő funkcióváltása csak akkor engedélyezhető, ha az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható.
- 10) A tervezési területen megvalósuló építmények oltóvíz ellátását biztosítani kell. Ennek érdekében a közműves ivóvíz hálózatot a 35/1996. (XII.29.) BM rendelettel hatályba léptetett Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSZ) 46.§ - 49.§ szakaszaiban foglalt figyelembe vételével kell kialakítani, illetve oltóvíz tároló medencét kell létesíteni.
- 11) A vízvezeték - hálózat körvezetékes módon kerüljön kiépítésre.

Vízvezetés

- 12) A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, a szennyvízcsatornázás kiépítésének alapfeltételei:
 - a) a talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg – rövid időre – sem engedélyezhető.
 - b) A nyílt árkokra, patakra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetések nem engedélyezhetők.
 - c) A településen a csatornázásra kerülő utcákban, a csatorna kiépítését követően az érintett telkeket a közcsontra való rákötésre ösztönözni kell.
 - d) Új telekalakítással, tömbfeltárással kialakításra kerülő telkekre és valamennyi beépített, illetve beépítésre szánt területre javasolt egyéb övezetbe tartozó épület építésére engedély csak akkor adható, ha a közcsontra hálózatra közvetlenül, vagy a csatornahálózat továbbépítésével csatlakoztatható.
- 13) Vállalkozási, gazdasági, ipari területről (lakótelkeken engedélyezett vállalkozások esetén is!) a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsontra való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel – a megengedett szennyezettség mértékéig – elő kell tisztítani.
- 14) A VIZIG kezeléssel (nagyobb árhullámmal veszélyeztetett) vízfolyások, tó, tározó mellett 10-10 m, a kisebb vízfolyások partéleitől 6-6 m, az önkormányzati kezelésben lévő árkok partéleitől 3-3 m, a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1m, szélességű sáv karbantartás, illetve árvízi védekezés számára szabadon hagyandó.
- 15) Vizgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, horhos stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján, az érintett egyéb hatóságokkal egyeztetve szabad.
- 16) A település hosszú távú arculatformálását meghatározó csapadékvíz- és belvízrendezési terv készítése ajánlott, melynek fontosabb elemei rögzítésre kerülnek a szabályozási tervben, illetve pontosításukkal azokat át kell vezetni a hatályos rendezési tervekbe továbbiakban is.
- 17) A csapadékvíz elvezetését a burkolt utakkal feltárt területen, új valamennyi beépítésre javasolt területen nyílt vagy zárt csapadékcsontra szabad engedélyezni. A meglévő beépített, illetve a beépítésre szánt területen a nyílt árokrendszer felszíni vízvezetés korszerűsítésére törekedni kell, javasolt az utak korszerűsítése alkalmával zárt csapadékvízvezetési rendszer kiépítése. Hosszabb távon nyílt árkos csapadékvíz-elvezetési rendszer csak szilárd burkolat nélküli, illetve beépítésre nem szánt területen javasolt fenntartani.
A csapadékvíz élőfolyásba történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező. A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekterületű) beruházás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- 18) 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületen összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkolófelületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba. „zöld” parkoló létesítése tilos!

Villamos energia ellátás

- 19) A nagyfeszültségű, illetve a középfeszültségű 20 kV-os oszlopokra fektetve épített villamoshálózatokról szóló előírásokat, az MSZ 151 sz. szabvány szerint, illetve a 11/1984 Ipm rendeletben rögzített biztonsági övezetét szabadon kell hagyni.
- 20) Esztétikai és területgazdálkodási szempontból a burkolt utakkal rendelkező területeken, új beépítésre szánt területen, illetve utak szilárd burkolatának kiépítésekor új nagy-, közép-, kisméretű, valamint közvilágítási-, villamosenergia-ellátási hálózatot építeni, meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni javasolt földkábeles elhelyezéssel.
- 21) Burkolat nélküli utakkal feltárt területeken, valamint beépítésre nem szánt területeken a villamosenergia ellátás hálózatának föld feletti vezetése fennmaradhat területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a villamos energia elosztási, a közvilágítási és a távközlési szabadvezeték közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- 22) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.

Földgázellátás

- 23) A települést ellátó nagyközépnomású vezetékek, a gázfogadó, a nyomásszabályozók helyét és ágazati előírás szerinti biztonsági övezetét szabadon kell hagyni. Az érintő tevékenység csak a szolgáltató hozzájárulásával engedélyezhető. A településen belüli gázelosztás jellemzően középnomáson megoldott, új utcák szabályozási szélességét ennek megfelelően kell alakítani.
- 24) Középnomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomásszabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetőek.

Távközlés

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

Környezetvédelem

20. §.

- 1) Az építmények és használatuk külön-külön és együttesen sem eredményezhetnek a jogszabályokban és más hatósági előírásokban megállapított terhelési határértékeket meghaladó mértékű káros hatást a környezetre. A káros környezeti hatás értékét a területen már meglévő „háttér” értékekkel együtt kell figyelembe venni. A terhelési határértékek zaj- és rezgésvédelem, talajvédelem, radioaktivitás, a levegő tisztaságának védelme és a vízminőség tekintetében az építési engedély megkérésekor hatályos jogszabályok alapján kell meghatározni, illetve megkérni.
- 2) A környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységekre, beruházásokra a 20/2001 (II.14) Korm. rendelet alapján környezeti hatásvizsgálatot kell készíteni.
- 3) A területről a befogadóba vezetett csapadékvíz minősége nem lehet rosszabb a 9/2002.(III.22.) Korm. Rendelet 1. sz. mellékletében előírt III. általános területi kategória határértékeinél, illetve a csapadékvíz bevezetése miatt kialakult környezetterhelés a talajban és a felszín alatti vizekben nem haladhatja meg a 10/2000 (VI.2) KÖM-EÜM-FVM-KHVM együttes rendelet „A” fokozottan érzékeny területek szennyezettségi határértékeit.
- 4) Közműpótló berendezés csatornázott területen nem tervezhető. A közcatornába vezetendő szennyvizek szennyezőanyag koncentrációja nem lépheti túl a 204/2001.(X26.)Korm. rendeletben előírt küszöbértékeket. Az ipari-gazdasági szervezeteknek a környezetvédelmi felügyelőség által jóváhagyott önellenőrzést kell végezniük
- 5) A 20/2001 (II.14) Korm. rendelet szerint a környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységekre előzetes, esetenként részletes hatásvizsgálatot kell készíteni. A 193/2001. X.19.) Korm. rendelet 1.sz. mellékletében szereplő tevékenységek során az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás szabályai szerint kell eljárni.
- 6) Beépítési feltételek
 - a, a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamosenergia, ivóvízellátás biztosított,
 - b, a keletkező szennyvíz és csapadékvíz elvezetése megoldott,
 - c, a használat során keletkező hulladék elszállítása, ártalmatlanítása biztosított,
 - d, az építmény és a tervezett tevékenység nem befolyásolja károsan a föld alatti és felszíni vizek mozgását, a kibocsátások (szennyvíz, légszennyező anyagok, hulladékok) nem károsíthatják a környezeti elemeket és az épített környezetet, az emberi egészséget.

Föld védelme

- 1) A közigazgatási területen csak olyan tevékenységek folytathatóak, amelyek során szennyező és környezetet veszélyeztető anyagok nem kerülnek a talajba,
- 2) A termőföld védelmét a termőföldről szóló törvény alapján kell biztosítani (1994. évi LV. törvény VI. fejezete)
- 3) Mezőgazdasági területen talajtani szakvélemény alapján csak az 50/2001 (IV.3) Korm. rendelet szerint kezelt szennyvíziszap és tisztított szennyvíz helyezhető el. Az elhelyezési engedélyt 5 évenként meg kell újítani. Termőföldet beruházás céljára csak az indokolt szükségletnek megfelelő legkisebb mértékben szabad igénybe venni. A humuszos termőréteg megőrzéséről gondoskodni kell.
- 4) Az 1 ha-t meghaladó belterületi földek más célra való felhasználását megelőzően a talajvédelmi szakhatóságok hozzájárulása (Megyei Talajvédelmi Szolgálat) és a földügyi (területileg illetékes Körzeti Földhivatal) engedélye szükséges.

Vizek védelme

- 5) A keletkező szennyvizet csatornahálózatba kell vezetni a 204/2001. (X.26.) Korm. rendeletben előírt határértékek betartásával. Ahol erre nincs lehetőség, csak szivárgásmentesen kialakított szennyvíztároló vagy a 10/2000 (VI. 2) KÖM-EÜM-FVM-KHVM együttes rendelet „A” szennyezettségi határértékeinek megfelelő kis szennyvíztisztító berendezés engedélyezhető.
Talajvízkút létesítését a Polgármesteri Hivatal, rétegvízút létesítését az ÉDVIZIG engedélyezheti.
Az élővizeket terhelő szennyező üzemi vízkibocsátásoknál – a technológiai fegyelem és a határértékek betartása érdekében – szükség esetén a vizeket kezelni, tisztítani kell. A felszíni vízbe csapadékvíz/tisztított szennyvíz csak akkor vezethető, ha a módosított 203/2001. (X.26) Korm. rendelet és a 9/2002.(III.22.) Korm. rendelet előírásai be vannak tartva.
- 6) A bekötések engedély kötelesek.
- 7) Vízfolyásba csak a környezetvédelmi hatóság által határozatban megadott határértéket nem meghaladó vizek vezethetők. Ez vonatkozik a hővel szennyezett bevezetésekre is. A meglévő és távlati vízbázisok védelmét biztosítani kell (123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet). A terület a 33/2000 (III.17) Korm. rendelet alapján „A” érzékeny terület. Az intézkedési szennyezettségi határérték $C=C_1$. A határértékeket a 10/2000 (VI.2) KÖM-EÜM-FVM-KHVM együttes rendelet tartalmazza.
- 8) A szennyvízcsatorna hálózat kiépülte után a háztartási és ipari szennyvizet a csatornahálózatba kell kötni. Szennyvíz szikkasztása nem, gyűjtése külterületen indokolt esetben engedélyezett. A befogadóba kötött szennyvíz minőségének meg kell felelni a 204/2001.(X.26.) Korm. rendelet előírásainak.
- 9) A szennyezésnek kitétt területeken (nagyobb állattartó létesítmények) monitoring kutak létesítése javasolt a talajvíz minőségének ellenőrzése céljából évi kétszeri mintavétellel.
- 10) A nitrátszennyezés csökkentése érdekében be kell tartani a 49/2001 (IV.3) Korm. rendelet előírásait. A trágyát és csurgalékot szivárgásmentesen kialakított gyűjtőhelyen kell gyűjteni, a kiszórt trágyát mielőbb be kell forgatni.
- 11) A talajvíz minőségének megóvása érdekében a bányató hasznosítása a 239/2000 (XII.23) Korm. rendelet szerint történjen. A hasznosítás vízjogi engedély köteles.
- 12) Az élővizek fenntartási munkáinak elvégzéséhez a szükséges szélességű parti sávot szabadon kell hagyni.
- 13) Az utak szilárd burkolattal történő ellátásával egy időben a csapadékvíz-elvezetést is meg kell oldani.

Levegőtisztaság védelme

- 14) Ipari létesítményeknél a légszennyező forrásokra a határértékeket az alapbejelentés után a Környezetvédelmi Felügyelőség határozatban adja meg.
- 15) Bűzzel járó tevékenység esetén a zavaró bűzhatást az elérhető legjobb technika alkalmazásával kell kiküszöbölni.
- 16) Légszennyező tevékenység esetén be kell tartani a módosított 21/2001 (II.14) Korm. rendelet előírásait a levegő védelmével kapcsolatos egyes jogszabályokról, illetve nem lépheti túl a módosított 14/2001 (V.9) KÖM-EÜM-FVM együttes rendeletben előírt határértékeket.
- 17) Hulladékot nyílt téren, illetve háztartási tüzelőberendezésben égetni tilos.
- 18) Közút, töltés, árok és más vonalas létesítmény tengelyétől 100 m-en belül bármely növényzet égetése tilos. Egyéb esetekben az égetés csak engedéllyel végezhető.
- 19) A mezőgazdasági hulladékok égetését, valamint a 140 kW-ot meg nem haladó kizárólag tüzelő és egyéb, kizárólag füstgázt tartalmazó berendezések használatát önkormányzati rendeletben kell szabályozni.

Zaj- és rezgésvédelem

- 20) Az ipari és szolgáltató tevékenységet gyakorló létesítmények részére a betartandó határértéket az I. fokú környezetvédelmi hatóság a létesítés során írja elő, a 24/1992. (I.28) Korm. rendelet szerinti hatáskörök alapján.
- 21) Lakó-, valamint az oktatási, egészségügyi intézmények zajvédelmi szempontból védett területnek minősülnek.
- 22) A 12/1983. (V.12.) MT sz. rendelet hatálya alá tartozó tevékenységet végzőknek végzők zajterhelési határértékei a 8/2002. (III. 22.) KÖM-EüM együttes rendelet szerint kell megállapítani.

Hulladékgazdálkodás

- 23) Az 1995. évi LIII. törvény értelmében törekedni kell a keletkezett hulladékok csökkentésére, minél nagyobb arányú hasznosítására.
Meg kell oldani a szelektív hulladékgyűjtést és a kommunális hulladék szervesanyag tartalmának csökkentését. A települések szilárd hulladék kezelésére szolgáló egyes létesítmények kialakításának és üzemeltetésének részletes műszaki szabályozását az 5/2002. (X.29.) KvVM rendelet tartalmazza. A területi hulladékgazdálkodási terv kihirdetése után el kell készíteni a helyi hulladékgazdálkodási tervet.
- 24) A kommunális hulladékok gyűjtését, szállítását, ártalmatlanítását a mindenkor érvényben lévő önkormányzati köztisztasági rendeletben előírtak szerint kell tervezni és végrehajtani, összhangban a 2000. évi XLIII hulladékgazdálkodási törvénnyel. A település szilárd és folyékony hulladéokra vonatkozó helyi közszolgáltató kiválasztásáról és a közszolgáltatási szerződésről a 241/2000 (XII.23) Korm.rendelet előírásait kell figyelembe venni.
- 25) A veszélyes hulladékokat az ipari és szolgáltató cégeknek, a lakossági veszélyes hulladék begyűjtőknek 102/1996. (VII.12), és 2002. jan.1-től a 98/2001 (VI.15) Korm. rendelet előírásai szerint kell gyűjteniük, ártalmatlanítaniuk, dokumentálniuk.
- 26) A szippantott szennyvizek ürítése az erre kijelölt szennyvíztisztító telepen kialakított ürítőhelyen lehetséges.
- 27) Dögtemető, döngkút, szennyvíziszap tároló nem létesíthető.

Táj- és természetvédelem

21. §.

- 1) Védett természeti területen a természeti, tájképi és kultúrtörténeti értékek védelmét biztosítani kell:
 - a) a táj karakterét megváltoztató tereprendezés, földmunka nem engedélyezhető,
 - b) vízfolyások rendezése, karbantartása, vízmosások megkötése csak a természeti és táji értékek károsítása nélkül, tájba illő módon - természetszerűen történhet.
 - c) nád, avar, gyep, gaz, erdészeti és mezőgazdasági hulladék égetése tilos.
- 2) Védett természeti területen fák kivágása a jegyző engedélyével történhet.
Fakivágáshoz engedély csak akkor adható ki:
 - a) ha azt a fa egészségi állapota, vagy
 - b) a balesetveszély azt feltétlenül szükségessé teszi,
 - c) ha tájidegen fa- vagy erdőállományok, őshonos fa- vagy erdőállomány ültetése miatt történik a fakivágás.
- 3) Védett természeti területen az OTÉK 32. § szerinti építmények csak akkor és úgy létesíthetők, hogy a természeti értékek fenntartása biztosítható legyen.

Kulturális örökség védelme**22. §.**

- 1) A Települési értékvédelem kiterjed:
 - országos műemléki védettségre,
 - helyi védettségre,
 - egyéb örökségvédelmi területek (régészeti lelőhely stb.).
- 2) Az örökségvédelmi területek, objektumok és az országos műemléki védettségek, illetve azok védett környezetének megállapítására vagy visszavonására a hatályos örökségvédelmi törvények (2001. évi LXIV tv.) előírásai alapján van mód.
- 3) Országos védelemben részesülnek a jelen paragrafus (2) bekezdése szerinti előírások megtartásával a területszerkezeti, valamint a szabályozási tervben jelölt, illetve a függelékben is felsorolt objektumok, területek.
- 4) Az országos védelem alatt álló, illetve örökségvédelmi feladattal érintett (régészeti lelőhely stb.) területeken, illetve objektumok környezetében területet felhasználni, építési telket, illetve területet kialakítani és beépíteni csak a Kulturális Örökségvédelmi hatóság hozzájárulásával, illetve az örökségvédelemre vonatkozó 2001. évi LXIV törvény vonatkozó pontjainak és az egyéb erre vonatkozó mindenkori jogszabályok betartásával szabad.
- 5) A helyi védelem megállapítására vagy visszavonására az önkormányzat képviselő-testülete Helyi értékvédelmi rendeletben dönt. Az egyes védelemre javasolt objektumok listájának módosítása nem jár a Helyi Építési Szabályzat rendeletének módosításával.
- 6) Helyi védelemben részesülhetnek az (5) bekezdés szerinti előírások megtartásával a mellékletben is felsorolt helytörténeti, településképi szempontból értéket képviselő építmények (esetleg környezetük), valamint a régészeti leletmentési területek.
- 7) A helyi védelemben részesített épületen (útszakaszon) bármilyen beavatkozás (építés, felújítás, átalakítás, funkcióváltás), illetve ezekre hatósági engedély kiadása csak a képviselő-testület határozata alapján végezhető. A felújítást, átalakítást az épület (beépítési struktúra) eredeti formavilágának megfelelően lehet elvégezni. A helyi védelmű épület bontása csak a testület védelmet megszüntető határozata alapján lehetséges.
- 8) A helyi védett épület csak igen indokolt megalapozott esetben bontható el, a védelem megszüntetése után. A hatóságnak joga van a döntés megalapozottsága érdekében szakértőket bevonni. Ezen épületek bontása esetén az épületet fel kell mérni, a terveket és a fotódokumentációt archiválni kell.
- 9) A helyi védettségi értékekről katasztert kell vezetni, amelynek alátámasztó anyagát a fényképes, rajzos és leíró anyag képezi. A katasztert időszakosan felül kell vizsgálni és szükség szerint módosítani kell.
- 10) Helyi védelem alá helyezést vagy annak megszüntetését minden jogi vagy természetes személy kezdeményezhet, dokumentáció benyújtásával.
- 11) Szabálysértést követ el, aki a védett építészeti értékeken engedély nélkül változtatást eszközöl, és a törvény adta kereteken belül bírsággal sújtható.

Függelék (ad 22.§ (3) bekezdéséhez) Országos műemléki védelem alatt álló objektumok



Római katolikus templom (268/a hrsz) (MJ 3538, határozatszám: 50042/1958) és műemléki környezete.

Melléklet (ad 22.§ (6) bekezdéséhez) Győrzámoly község helyi védelemben való részesítésre javasolt objektumai

A településen található 587 hrsz-ú Rákóczi Ferenc utcán álló köztéri szobor és a 293 hrsz-ú Szent László utcai köztéri szobor; illetve a 337 hrsz-ú közparkban található Kápolna.

Tilalmak és korlátozások

23. §.

- 1) Építési korlátozás alá esnek az alábbi területek védőtávolság miatt:
- Közművezetékek és közműlétesítmények védőtávolságán belül a 20. § szerint,
 - Egyéb környezetszennyező létesítmények védőtávolságán belül a 21. § szerint,
 - 1401 sz. út beépítésre nem szánt területen 50-50 m-es védőtávolságán belül,
 - A tervezett 1401 sz. elkerülő út beépítésre nem szánt területen 50-50 m-es védőtávolságán belül,
 - Az 1401 sz. út 27 - 27 m-en belül és az 1401 sz. elkerülő út esetében a tengelytől mért 100 - 100 m-en belüli zajvédelemi védőtávolságon belül új lakófunkciójú építmény nem helyezhető el, illetve a zajvédelemmel érintett terület (lásd: szabályozási tervlap) határain túl 50 m-es távolságig a huzamos emberi tartózkodásra alkalmas helységek passzív zajvédelmével helyezhetők el építmények, egyéb építmények esetében is hatósági előírásokkal szigoríthatók az építési engedélyek kiadásának feltételei.
 - Tavak, vízfolyások, Zámolyi-csatorna partéleitől 19. § (14) bekezdés szerint,
 - Mosoni - Duna és a Duna - folyó töltéseinek lábától számított 10 m-en belül,
 - Illetve mindkét esetben a töltésektől számított 110 m-en belül terepszint alatti építmény nem helyezhető el és Vízügyi engedély függvényében adhatók ki az építési engedélyek a fakadóvíz veszélye miatt.
 - A település közigazgatási területére vonatkozóan a szabályozási tervben számmal és speciális jellel () ellátott tömbök esetében építési engedély csak talajmechanikai szakvélemény alapján adható ki.
- 2) Építési korlátozás alá - egyéb szempontok miatt - eső területek:
- A szabályozási tervben Ev-vel jelölt területek a 15. § szerint.
 - A szabályozási terven jelölt be nem építhető telekrészként szabályozott terület ().

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

24. §.

- 1) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.
- 2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően az I. fokú határozattal el nem bírált, folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.
- 3) Jelen rendelet elfogadása az 1/1989 (IX.26.) ÖK. rendeletet, illetve a 12/1997 (XII.20.) sz.; és 8/2002 (VI.4.) sz. módosító rendeleteit hatályon kívül helyezi

Győrzámoly, 2003.....

.....
Horváth Gábor
polgármester

.....
Knipper Emilné
körejegyző

Kihirdetve: 2003. november 26.

.....
Knipper Emilné
körejegyző