

SZABÁLYOZÁSI TERV

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TH-09-02-11 sz. dokumentáció

**SZ-1, SZ-2, SZ-3, SZ-4 SZ-5 jelű, M=1:2 000
felbontású és SZ-6 jelű M=1:10 000 felbontású
szabályozási tervlapok**

Rendelet

**Vámosszabadi Községi Önkormányzat
11/2010. (X. 01.) önkormányzati rendelete
Vámosszabadi Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről**

Vámosszabadi község Képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 2006. évi L. Törvénnyel módosított 1997. évi LXXVIII. Törvény (a továbbiakban építési törvény) 6. § (3) (4) továbbá a 13. § (4) bekezdésében, és a 253/1997. (XII.20.) 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 Ötveny Helyi Építési Szabályzatáról (továbbiakban HÉSZ) szóló rendeletét, a TH-09-02-11 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5, SZ-6 jelű szabályozási tervét jóváhagyja, és ezek együttes alkalmazását elrendeli.

I. FEJEZET ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

Az előírások hatálya és alkalmazása

- 1.§** (1) Jelen rendelet hatálya Vámosszabadi 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, építményrészt, épületegyüttest tervezni, építeni, felújítani, helyreállítani átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka) valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű hatósági előírásoknak (OTÉK, ágazati szabványok stb.), a TH-09-02-11 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5, SZ-6 jelű szabályozási tervének és e rendeletben előírtaknak megfelelően szabad.
- (3) Jelen rendelet csak a TH-09-02-11 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5, SZ-6 jelű 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.) telek beépíthető és nem beépíthető területének határa
 - i.) építési hely határa
 - j.) építési vonal
 - k.) beültetési kötelezettség határa
- (3) II. rendű szabályozási elemek a (2) bekezdésben nem említett szabályozási elemek.
- a.) irányadó telekhatár
- (4) Az irányadó szabályozási elemek betartása a megengedett eltérésekkel¹ történhet.
- (5) A TH-09-02-11 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5, SZ-6 jelű tervein a 'k' jel a kialakult állapotot, ill. kialakult méreteket jelenti (pl. közlekedési területek kialakult szabályozási szélessége).

Építési engedélyhez kötött tevékenységek

3.§ (1) A vonatkozó jogszabályban² felsoroltak szerint kell a település közigazgatási területén belül építési munkát végezni.

II. FEJEZET A TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDSZERE

Övezeti besorolások

4.§ (1) A szabályozási és övezeti terv a települést az alábbi övezetekre bontja:

1. számú táblázat

Megnevezés:	Rajzi jel:
Beépítésre szánt területek:	
Lakóterületek	
kisvárosi lakó	L _k
falusias lakó	L _f
Gazdasági területek	
kereskedelmi-szolgáltató	G _{ksz}
Különleges területek	
temető terület	K _t
sport és szabadidős terület	K _{sp}
idegenforgalmi terület	K _{if}
mezőgazdasági üzemi terület	K _{müz}

¹ Lásd: 1. számú melléklet: Értelmező rendelkezések

² 37/2007. /XII.13./ ÖTM.

Beépítésre nem szánt területek:	
Közlekedési és közműterületek	
országos főút	KÖ _{uOF}
országos mellékút	KÖ _{uOM}
településközi forgalmi út	KÖ _{uGY}
helyi gyűjtőút	KÖ _{uT}
általános közlekedési terület (kiszolgáló út, lakóút)	KÖ _u
közlekedési területen belüli zöldfelület	KÖ _z
gyalogút	KÖ _{uGYA}
magánút	K _{mn}
magán gyalogút	K _{mGYA}
Zöldterületek	
közpark	Z _{kp}
fásított terület	Z _{ft}
magánpark	Z _{mp}
Erdőterületek	
védelmi célú erdőterület	E _v
gazdasági célú erdőterület	E _g
Mezőgazdasági területek	
általános terület	
szántó terület	M _{á1}
rét, legelő terület	M _{á2}
nádas	M _{á3}
kertes terület	M _k
Vízgazdálkodási területek	
vízfelület, vízfolyás	V
horgásztó	V _{ht}

III. FEJEZET A TERÜLETFELHASZNÁLÁS ÁLTALÁNOS KÖVETELMÉNYEI

A telekalakítás szabályai

- 5.§** (1) A település területén telekalakítás csak az építési törvényben és a vonatkozó telekalakításról szóló egyéb jogszabálynak³ megfelelően végezhető.
- (2) A TH-09-02-11 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5, SZ-6 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 beépíthetőek. Azok a telkek, amelyeknek valamely mérete nem felel meg az övezeti előírásoknak, csak a jelölt telekalakítások végrehajtása után építhetők be. Kialakult beépítésű területek esetén, ha az ajánlott telekalakítás a tulajdonviszonyok miatt nem valósítható meg, a telkek a tömb övezeti előírásainak megfelelően beépíthetőek.
- (3) A település területén belül új nyúlványos telkek nem alakíthatók ki.
- (4) Lakóterületeken belül telket összevonni 40 méteres telekszélességig lehet lakóépület elhelyezése céljából, falusias lakóövezetben.

³ 338/2006. Korm.rendelet, 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet

A létesítmények elhelyezésének, és kialakításának szabályai

- 6.§** (1) Épület, építmény belterületen csak építési telken vagy közterületen helyezhető el.
- (2) Épületet, építményt a közigazgatási terület északi részén a Balti feletti 112,00 m magasságú, a déli részen a Balti feletti 111,50 m magasságú rendezett terepszinten lehet elhelyezni.
- (3) Azokon a területeken, ahol a TH-09-02-11 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5, SZ-6 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.
- (4) Ahol a TH-09-02-11 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5, SZ-6 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.
- (5) Oldalhatáron álló beépítés esetén a szabályozási terven jelölt helyen, ahol a szabályozási terv nem jelöli,
- kelet-nyugati fekvésű teleknél az északi oldalhatáron
 - dél-kelet – észak-nyugati fekvésű teleknél az észak-keleti oldalhatáron
 - észak-kelet – dél-nyugati fekvésű teleknél az észak-nyugati oldalhatáron
 - észak-déli fekvésű teleknél a keleti oldalhatáron
- kell az épületeket elhelyezni.
- (6) Oldalhatáron álló beépítés esetén az elő- oldal- és hátsókerti méretek betartásával kialakuló oldalhatáron álló építési helyen belül az épület szabadon állóként is elhelyezhető.
- (7) Az építmények közötti legkisebb távolságok esetében a vonatkozó jogszabályban⁴ foglaltak szerint kell eljárni.
- (8) Azokon a helyeken, ahol a TH-09-02-11 munkaszámú SZ-1, SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5, SZ-6 jelű tervei 10 éven túli szabályozási vonallal tervezett utakat jelölnék, ott az utak nyomvonalában épületeket elhelyezni nem lehet.
- (9) A vonatkozó jogszabályban⁵ meghatározott létesítményeket akadálymentesen kell kialakítani, vagy átalakítani.

A kialakult esetekre vonatkozó rendelkezések

- 7.§** (1) Az építési övezeti előírásoktól eltérően kialakult telekméreteket, telekhasználatot, vagy megvalósult épületet és bármely más, a követelményeknek meg nem felelő övezeti tényezőt, ha az jogszerűen vagy jóhiszeműen valósult meg a HÉSZ közreadása előtt; továbbá, ha annak megvalósulása érvényes építési engedély alapján folyamatban van, kialakultnak kell tekinteni.
- (2) Ha a beépítettség mértéke magasabb vagy a telek területe kisebb a megengedettnél, akkor a telken meglévő épület felújítható, átalakítható, de sem a beépítettség, sem az épületek építménymagassága nem növelhető. A szintterület növelése a tetőtér beépítésével lehetséges.
- (3) Amennyiben a telek területe kisebb a megengedettnél és a telekhatár módosítása semmilyen módon nem lehetséges, valamint a rajta lévő épület elbontásra kerül, a telek az övezeti előírásoknak megfelelően építhető be.
- (4) Az övezeti előírásoknak nem megfelelő, kialakult építménymagasságok esetén az épület felújítható, átalakítható, de az építménymagasság nem növelhető. Új épület építésekor az övezeti előírásoknak megfelelő építménymagasságot kell az építési telken alkalmazni.
- (6) 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

⁴ OTÉK 36 §.

⁵ 100/1999. (XII.10) OGY. határozat

építési hely, a beépítettség és az építmények között megengedett legkisebb távolság, és az illeszkedés szabályainak figyelembevételével beépíthető.

- (7) Már kialakult tömbbelsőben a telekhatárok módosítása esetén, az övezeti határvonaltól, eltérő területfelhasználás határától max. 20 méter eltérés engedélyezett.
- (8) Az övezetben kialakult vagy az övezetben előírt legkisebb telekmélységet kétszeresen meghaladó mélységű telek esetében az építési hely mélysége nem haladhatja meg az 50 m-t.
- (9) Kialakult állapot esetén a zártosorú beépítésű részekben tekintettel a hagyományos épületelhelyezésre, illetve utcaképre, és amennyiben azt a szabályozási terv övezeti előírásai szükségessé teszik a vonatkozó jogszabály⁶ szerinti épületek közötti legkisebb távolság csökkenthető, de az nem lehet kisebb 1 m-nél.
- (10) Zártosorú beépítés esetén az épület mélysége
 - a.) általában a szomszédos épületek átlagos mélysége, illetve
 - b.) legfeljebb 25 m az övezeti előírások keretei között lehet.Az épület hátsókerti építési határvonala legfeljebb 1,5 m-rel térhet el a szomszédos épületek hátsókerti építési határvonaltól. A beforduló udvari szárny elhelyezése oldalhatáron állóan a kialakult beépítésnek megfelelően lehetséges.
- (11) Kialakult telektömbben az építési vonal a szomszédos telkeken 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 építési vonalhoz kell a beépítésnek igazodnia kivéve, ha egyéb előírás ettől eltérő beépítést határoz meg.
- (12) Kialakult telektömbben a tetőhajlásszög a csatlakozó szomszédos épületek tetőhajlásszögéhez igazodjon. Zártosorú beépítés esetén a tető tömege csökkentse a csatlakozó szomszédos épületek tűzfalainak felületét, hajlásszöge megközelítően legyen azonos a takarandó tűzfalak oromvonalának hajlásszögével.

A közművekre vonatkozó rendelkezések

- 8.§** (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 illetve az új lakóterületek, új utcák kialakításánál a közműveket és egyéb vezetékeket terepszint alatt, földkábelben vagy alépítményben vezetve kell elhelyezni. Légvezetékek csak ideiglenes jelleggel, meghatározott időre és céllal létesíthető.

⁶ OTÉK 36 §. (2)

- (10) A település központjában zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetési rendszer építendő ki az új utak mentén illetve a meglévő utak rekonstrukciójával párhuzamosan a közhasználatú területek részeként.
- (11) Új beépítés esetén az építési telekhez önálló közműbekötések létesítendők.
- (12) Az ivóvízhálózaton minimum 200 méterenként tűzcsapot kell elhelyezni.
- (13) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója esetén csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.
- (14) A nagy-középnomású gázvezeték mentén a tengelytől mért 10 m-es védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el.
Középnomású földgázellátás esetén építési telkenként egyedi nyomásszabályozót kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatán nem helyezhető el.
- (15) A 20 kV-os nagyfeszültségű vezetékek mentén, külterületen a tengelytől mért 6 m-es, belterületen a tengelytől mért 2,5 m-es védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el.
A 120 kV-os nagyfeszültségű vezetékek mentén a tengelytől mért 20 m-es védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el.
A 220 kV-os nagyfeszültségű vezetékek mentén a tengelytől mért 25 m-es védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el.
A 400 kV-os nagyfeszültségű vezetékek mentén a tengelytől mért 35 m-es védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el.
- (16) Táv és hírközlési antenna csak elvi építési engedéllyel, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől minimum 200 m távolságra létesíthető.
Az optikai kábelek mentén a tengelytől mért 100 m-es védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el.
A mikrohullámú hálózat mentén a tengelytől mért 20 m-es védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el.
- (17) Új beépítésű területek, utcák kialakításánál a közművek védőtávolságának biztosítása, biztosíthatósága érdekében közterület-alakítási tervet kell készíteni.
- (18) A teljes közművel nem rendelkező területeken a közművek kiépítéséig a szennyvíztárolást zárt szennyvíztárolóval, vagy más korszerű közműpótló eszközzel kell megoldani.
- (19) Új területek beépítésénél, új közterületek kialakításánál, illetve meglévő közterületek felújításánál a megadott mintakeresztszelvények szerint kell eljárni.

IV. FEJEZET

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ KÖVETELMÉNYEK

Művi értékvédelem

9.§ (1) Helyi védelem alatt állnak a következő objektumok:

- | | |
|------------------------------------|--------------|
| • római katolikus templom | hrsz.: 99 |
| • régi óvoda épülete | hrsz.: 92 |
| • harangláb | hrsz.:338 |
| • Római Katolikus plébánia épülete | hrsz.:137 |
| • lakóház | hrsz.: 300/3 |

(2) Helyi védelemre javasolt objektumok:

- Kőkereszt korpusszal, hrsz.: 057 (szabadi temető)
- Kőkereszt korpusszal, hrsz.: 205 (vamosi temető)
- Millenniumi fakereszt, hrsz.: 338/1
- Kőkereszt, 14 sz. főút, hrsz.: 16/2
- Boldogasszony emlékmű 14. sz. főút, hrsz.: 0246/2

- Lakóház, Levente utca 3. hrsz.: 202
 - Lakóház, Levente utca 5. hrsz.: 132/4
 - Kőkereszt, Szabadi út. hrsz.: 19
- (3) A helyi védelemben részesített épületeket a védelem alapját jelentő tömeg, tetőforma, nyílásrendszer, homlokzati tagolások, részletképzés, anyag és színhasználat megtartásának figyelembevételével kell ki- vagy átalakítani:
- nyílásosztás és nyílászárók: az eredetivel megegyező anyagú, nagyságú, osztású, profilozású, és szelvényméretű nyílászárók legyenek amelyek az eredeti tengelytávolságra vannak egymástól. Külső redőnyszekrény nem alkalmazható.
 - tagozatok: az eredeti homlokzati struktúrájának megfelelően állítandók helyre, illetve megtartani csak az építés korának megfelelő tagozatokat lehet
 - törekedni kell a tetőhajlásszögek idomulására
 - a tető hajlásszöge 38° és 45° között legyen
 - új épület építése esetén az utca felőli épületrész tetőgerincét a korábbi védendő épület tető geometriájának megfelelően kell kialakítani. Tetőtérbeépítés esetén a belső udvarra néző homlokzatokon a térdfal megemelhető.
 - az utca felőli homlokzaton nem helyezhető el erkély, vagy tetőtéri beépítés esetén tetőablak az épületeken a kialakult homlokzati textúrát kell fenntartani
- (4) A vonatkozó jogszabályban⁷ felsoroltak szerint lehet a helyi védelemben részesített épületet lebontani.
- (5) Védett területeken az épületek utcafronti homlokzatán klímaberendezés kültéri egysége és parabola antenna nem helyezhető el.
- (6) A településen a TH-09-02-11 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5, SZ-6 jelű tervlapjain ábrázolt következő régészeti lelőhelyek találhatók:

1. lelőhely

Lelőhely neve: Vámoszabadi, Sáráspuszta - Homokbánya

Lelőhely KÖH azonosító száma: 35943

Lelőhely koordinátái: 543688, 265257

Lelőhely térképszelvény száma: EOVI 73-323

Lelőhely helyrajzi száma: 0292/8, 945/2

Lelőhely típusa: temető

Lelőhely kora: Ismeretlen

Lelőhely védettsége:

KÖH által nyilvántartott, ex lege védett régészeti lelőhely

Lelőhely leírása:

A lelőhely Sárás-pusztától ÉNy-ra, az üdülőtelep végében található. A felhagyott homokbányát fák fedik. Az intenzív homokkitermelés, mely a lelőhely nagy részét elpusztította az 1950-es években folyt.

Lelőhely kutatása:

1952., 1954., 1955., Mithay Dénes helyszíni szemléje

1967., Gábler Dénes helyszíni szemléje

Irodalom, forrás:

Gábler Dénes: Jelentés kiszállásról Sárospusztán 1967., XJM Rég. Ad. 944-71.

⁷ 37/2008. /XII.13./ ÖTM. rendelet 9. §

Mithay Sándor: Jelentés kiszállásról: XJM Rég. Ad. 846-71., XJM Rég. Ad. 847-71., XJM Rég. Ad. 872-71., XJM Rég. Ad. 886-71.

2. lelőhely

Lelőhely neve: Városszabadi, Sáráspuszta

Lelőhely KÖH azonosító száma: 50179

Lelőhely koordinátái: 544450, 265000

Lelőhely térképszelvény száma: EOVI 73-323

Lelőhely helyrajzi száma: 556

Lelőhely típusa: Település

Lelőhely kora: Középkor, Árpád-kor

Lelőhely védettsége:

KÖH által nyilvántartott, ex lege védett régészeti lelőhely

Lelőhely leírása:

Az Árpád-kori településre utaló lelőhely egy jól észrevehető kiemelkedésen helyezkedik el, a Sáráspuszta és a Kisbácsa közötti széles, feltöltődőben lévő Duna-ág É-i partján. A lelőhely, D-DK-i irányban – követve a dombvonulatot - nagy valószínűséggel Kisbácsa beépített területe alatt folytatódik.

Lelőhely kutatása:

2005., Takács Károly helyszíni szemléje

Irodalom, forrás:

Takács Károly: Jelentés helyszíni szemlééről Városszabadin, KÖH 600/1389/2005.

3. lelőhely

Lelőhely neve: Városszabadi, Sáráspuszta II.

Lelőhely KÖH azonosító száma: 50181

Lelőhely koordinátái: 544400, 265460

Lelőhely térképszelvény száma: EOVI 73-323

Lelőhely helyrajzi száma: 557, 0285/14-17

Lelőhely típusa: Település

Lelőhely kora: Középkor, Árpád-kor

Lelőhely védettsége:

KÖH által nyilvántartott, ex lege védett régészeti lelőhely

Lelőhely leírása:

Városszabadi Győrrel határos külterületi részén lévő lakóterület-fejlesztés É-i csücskében egy homokdombon található az Árpád-kori településre utaló lelőhely. Melynek ÉK-i széle bizonytalan, mivel a dombot átszelő dűlőúton túl nyaralók vannak.

Lelőhely kutatása:

2005., Takács Károly helyszíni szemléje

Irodalom, forrás:

Takács Károly: Jelentés helyszíni szemlééről Városszabadin, KÖH 600/1389/2005.

4. lelőhely

Lelőhely neve: Városszabadi, Góna-dűlő

Lelőhely KÖH azonosító száma: 53596

Lelőhely koordinátái: 545840, 268380
Lelőhely térképszelvény száma: EO V 73-321
Lelőhely helyrajzi száma: 0168/5, 0169, 0170/3-5, 0174/38,39
Lelőhely típusa: Település
Lelőhely kora: Középkor, Árpád-kor, Késő-középkor
Lelőhely védettsége:
KÖH által nyilvántartott, ex lege védett régészeti leelőhely

Lelőhely leírása:

A Bajcsy-Zsilinszky utca meghosszabbításában, a Kisbajcs felé vezető út É-i oldalán Takács Károly helyszíni szemle során középkori település leelőhelyére utaló lelteket figyelt meg.

Lelőhely kutatása:

2005., Takács Károly helyszíni szemléje

Irodalom, forrás:

Takács Károly: Jelentés helyszíni szemlééről Városszabadi- Góna-dűlő, KÖH 600/549/2006

5. leelőhely

Lelőhely neve: Győr – Kibácsa - Koldustelek
Lelőhely KÖH azonosító száma: 44469
Lelőhely koordinátái: 544815,265280
Lelőhely térképszelvény száma: EO V 73-321
Lelőhely helyrajzi száma: 556,557
Lelőhely típusa: Temető, Csontvázas, Zsugorított
Lelőhely kora: Ismeretlen
Lelőhely védettsége:
KÖH által nyilvántartott, ex lege védett régészeti leelőhely

Lelőhely leírása:

Győr Pozsonyi út és a közig. határ között egy ismeretlen korú zsugorított, csontvázas sírok kerültek elő. A leelőhely nyilvántartott határa Ny-on átlóg Városszabadi területére.

Lelőhely kutatása:

Közöletlen

Irodalom, forrás:

KÖH Nyilvántartás

6. leelőhely

Lelőhely neve: Városszabadi, Meggyes-kert
Lelőhely KÖH azonosító száma: Nincs
Lelőhely koordinátái: 544650, 268470
Lelőhely térképszelvény száma: EO V 73-322
Lelőhely helyrajzi száma: 059/47-50
Lelőhely típusa: Település
Lelőhely kora: Római-kor, Középkor
Lelőhely védettsége:
KÖH által nyilvántartott, ex lege védett régészeti leelőhely

Lelőhely leírása:

A belterülettől Ny-ra a 14-es számú főút Ny-i oldalán, a Tsz majortól D-re római-kori és középkori településre utaló kerámiát gyűjtöttek.

Lelőhely kutatása:

Közöletlen

Irodalom, forrás:

KÖH 410/4152/3/2009, előzetes vélemény

7. leelőhely

Lelőhely neve: Városszabadi, Iskola-föld

Lelőhely KÖH azonosító száma: Nincs

Lelőhely koordinátái: 544520, 269220

Lelőhely térképszelvény száma: EO V 73-322

Lelőhely helyrajzi száma: 059/6,7

Lelőhely típusa: Település

Lelőhely kora: Római-kor, Középkor

Lelőhely védettsége:

KÖH által nyilvántartott, ex lege védett régészeti leelőhely

Lelőhely leírása:

A belterülettől Ny-ra a 14-es számú főút Ny-i oldalán, a Tsz majortól É-ra római-kori és középkori településre utaló kerámiát gyűjtöttek.

Lelőhely kutatása:

Közöletlen

Irodalom, forrás:

KÖH 410/4152/3/2009, előzetes vélemény

1. azonosítatlan leelőhely

Lelőhely neve: Városszabadi, Kocskola-dűlő

Lelőhely KÖH azonosító száma: 35944

Lelőhely koordinátái: Ismeretlen

Lelőhely térképszelvény száma: Ismeretlen

Lelőhely helyrajzi száma: Ismeretlen

Lelőhely típusa: Szórvány leletek

Lelőhely kora: Ismeretlen korú

Lelőhely védettsége:

KÖH által nyilvántartott, ex lege védett régészeti leelőhely

Lelőhely leírása:

A Sárás-pusztától É-ra keresendő, pontos helye ismeretlen. 1904-5-ben ismeretlen korú leleteket szántottak ki.

Lelőhely kutatása:

Szőke Béla adatgyűjtése

Irodalom, forrás:

Szöke Béla: Jelentés lelőhely bejelentésről Kisbácsán, XJM Rég. Ad. 838-71.

Szöke Béla: Jelentés lelőhely bejelentésről, Vámoszabadi, XJM Rég. Ad. 804-71.

2. azonosítatlan lelőhely

Lelőhely neve: Vámoszabadi, 2. azonosítatlan lelőhely

Lelőhely KÖH azonosító száma: 35945

Lelőhely koordinátái: Ismeretlen

Lelőhely térképszelvény száma: Ismeretlen

Lelőhely helyrajzi száma: Ismeretlen

Lelőhely típusa: Szórvány lelet, Kőeszköz

Lelőhely kora: Őskor

Lelőhely védettsége:

KÖH által nyilvántartott, ex lege védett régészeti lelőhely

Lelőhely leírása:

Vámoszabadi pontosan nem ismert részén Lovas Elemér egy őskori kőeszközt gyűjtött.

Lelőhely kutatása:

Lovas Elemér adatgyűjtése

Irodalom, forrás:

Lovas Elemér, Vámos környékének lelőhelyei, XJM Rég.Ad. 681-71.

3. azonosítatlan lelőhely

Lelőhely neve: Vámoszabadi, Sárás-pusztá - Sertérhízaló

Lelőhely KÖH azonosító száma: 44213

Lelőhely koordinátái: Ismeretlen

Lelőhely térképszelvény száma: Ismeretlen

Lelőhely helyrajzi száma: Ismeretlen

Lelőhely típusa: Sír

Lelőhely kora: Ismeretlen korú

Lelőhely védettsége:

KÖH által nyilvántartott, ex lege védett régészeti lelőhely

Lelőhely leírása:

1956-ban homokbányászás közben bukkantak sírokra. Azonban a lelőhely helye mára nem azonosítható.

Lelőhely kutatása:

Mithay Sándor adatgyűjtése

Irodalom, forrás:

Mithay Sándor: Jelentés lelőhely bejelentésről Sáráspusztán, XJM Rég. Ad. 894-71.

(9) Az ismert (azonosított) és feltételezett régészeti lelőhelyeken és a régészettel érintett területeken a 30 cm-t meghaladó talajbolygatással járó tevékenységet csak a szakhatóság hozzájárulásával lehet végezni. Ismert és feltételezett régészeti lelőhelyek a településen a TH-09-02-11 munkaszámú tervdokumentáció szabályozási tervlapjain régészeti lelőhely határa jellel határolt területek.

- (10) A kulturális örökség védelméről szóló jogszabály⁸ értelmében a teljes településen lelet bejelentési és lelet beszolgáltatási kötelezettség érvényes.
- (11) Amennyiben a területen régészeti emlék illetve lelet kerül elő a felfedező köteles a régészeti emléket veszélyeztető tevékenységet felfüggeszteni és a területileg illetékes múzeumhoz bejelenteni.

Táj-és településkép védelem

10.§ (1) Az előkertek mélysége a kialakult már beépített utcaszakaszon meglévő épületek többségéhez igazodjon Utcaszakaszként minimum a szomszédos 5-5 ingatlant kell figyelembe venni. Új beépítés esetén az előkert mélysége 5 m legyen, kivéve ha a szabályozási terv másképp rendelkezik.

- (2) Zártosrú beépítésű vegyes területeken építési telkenként utcafronton legfeljebb egy maximum 4 m széles és 4,50 m magas gépjárműforgalmi bejárat létesíthető. A hagyományos kocsi áthajtó jellegű garázsbejáratokat továbbra is az eredeti állapotában kell fenntartani.
- (3) A településen az épületek részleges homlokzati felújítása csak teljes utcai homlokzatonként megengedett.
- (4) Meglévő épület külső megjelenését érintő beavatkozás során az építési engedély megadását az elsőfokú építési hatóság a településképbe vagy a környezetbe nem illő épületrészek, berendezések, vezetékek eltávolításához kötheti.
- (5) Utólagosan épített (szerelt) kémény csak közterületről nem látható módon helyezhető el.
- (6) A településen meglévő növényzetet kivágni (tervszerű ritkítás és csere kivételével) csak indokolt esetben és a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően lehet.
- (7) Az építési munkák során a meglévő növényzet megővését biztosítani kell.
- (8) A területen megsemmisített vagy elpusztult fa visszapótlásáról az építési törvény szerinti esetekben kell intézkedni.
- (9) 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.
- (10) 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.
- (11) A meglévő növényzet védelme érdekében az építési hatóság az elvi építési és építési engedélyben az építmény helyét a telken belül meghatározhatja.
- (12) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, a közművek elhelyezésénél, rekonstrukciójánál a közterületi növényzet, fasorok elhelyezhetőségének elsőbbséget kell biztosítani.
- (13) A település területén lévő közterületi zöldfelületeket arra jogosultsággal rendelkező zöldfelület tervező által készített építési engedélyezési tervek alapján kell kialakítani.
- (14) A közigazgatási területen belül torony jellegű építmény (szélkerék, kémény adótorony, kilátó, siló reklámtorony) piros festéssel nem készülhet.

V. FEJEZET KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI KÖVETELMÉNYEK

Levegőtisztaság védelem

- 11.§** (1) A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló jogszabályok előírásait be kell tartani.
- (2) A légszennyezettségi határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló jogszabály⁹ előírásait be kell tartani.

⁸ 2001. évi LXIV. törvény

⁹ 118/2008. (V.8.) Korm. rendelet

- (3) A település területén zavaró környezeti hatású búzzal járó területhasználat csak az ilyen célra kijelölt övezetekben folytatható.
- (4) A területen diffúz légszennyezést okozó tevékenység csak zárt térben, takartan, illetve a kiporzás megakadályozása érdekében megfelelő felületkezelés mellett folytatható.

Zaj- és rezgésvédelem

12.§ (1) A település az üzemi tevékenységből származó zaj szempontjából a vonatkozó jogszabály¹⁰ alapján a következő terület-felhasználási kategóriába tartozik:

- Kert- és kis városias és falusias lakóterület 2. terület-felhasználási kategória
 - Gazdasági és különleges terület 4. terület-felhasználási kategória
- Üzemi tevékenység csak a fenti kategóriákra megállapított zaj terhelési határértékek betartásával folytatható.

(2) A település az építőipari kivitelezési tevékenységből származó zaj szempontjából a vonatkozó jogszabály¹¹ alapján a következő terület-felhasználási kategóriába tartozik:

- Kert és kisvárosias és falusias lakóterület 2. terület-felhasználási kategória
- Gazdasági és különleges terület 4. terület-felhasználási kategória

A területen építőipari kivitelezési tevékenység csak a fenti kategóriákra megállapított zaj terhelési határértékek betartásával folytatható.

(3) A település a közlekedésből származó zaj szempontjából a vonatkozó jogszabály¹² alapján a következő terület-felhasználási kategóriába tartozik:

- Kert- és kis városias és falusias lakóterület 2. terület-felhasználási kategória
- Gazdasági és különleges terület 4. terület-felhasználási kategória

A település területén építmények elhelyezése és építészeti kialakítása ennek figyelembe vételével történhet.

(4) A település területén az egyes épületek zajtól védendő helyiségeiben a vonatkozó jogszabályban¹³ megállapított zaj terhelési határértékeknek teljesülniük kell.

(5) A település területén a vonatkozó jogszabályokban¹⁴ előírt határértékeknek az új tervezésű vagy megváltozott területfelhasználású területeken a meglévő közlekedési zajforrástól származó zajterhelésre is, új közlekedési zajforrás létesítése esetén pedig a meglévő védendő területen is teljesülniük kell.

(6) A településen 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.

(7) A zaj kibocsátója és a levegő szennyezője indokolt esetben mérésre kötelezhető.

A föld védelme

13.§ (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

¹⁰ 27/2008. (XII.3.) KöM-EÜM rendelet 1. sz. melléklete

¹¹ 27/2008. (XII.3.) KöM-EÜM rendelet 2. sz. melléklete

¹² 27/2008. (XII.3.) KöM-EÜM rendelet 3. sz. melléklete

¹³ 27/2008. (XII.3.) KöM-EÜM rendelet 4. sz. melléklete

¹⁴ 27/2008. (XII.3.) KöM-EÜM rendelet 3. sz. melléklete

- 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 terepfelšíne csak úgy alakítható, hogy a területen lévő talaj erózióvédelme, a rézsűk állékonysága és a felszíni vizek elvezethetősége a telék 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 növényvédelemlről szóló jogszabály¹⁵ előírásainak megfelelő folyamatos gyom-mentesítésre.
 - (7) Teljes közművel el nem látott területeken a terület tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, kommunális és egyéb hulladék ártalommentes átmeneti tárolásáról és elszállításáról.

A felszíni és a felszín alatti vizek védelme

- 14.§** (1) A felszíni vizekbe csak a vonatkozó jogszabály¹⁶ 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 jogszabály¹⁷ előírásait be kell tartani.
 - (3) A település a vonatkozó jogszabály¹⁸ alapján a felszín alatti vizek állapota szempontjából fokozottan érzékeny kategóriába tartozik.
 - (4) A használt és szennyvizek kibocsátási határértégeiről és alkalmazásuk szabályairól szóló jogszabály¹⁹ rendelkezéseit be kell tartani. A felszíni vizekbe csak a fent említett rendelet 3. általános vízminőség-védelmi kategóriájának megfelelő minőségű szennyvíz és csapadékvíz vezethető.
 - (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 szennyvizeit közcsatornába kell vezetni a mindenkori hatályos előírások határértégeinek betartásával, melyek jelenleg a vonatkozó jogszabály²⁰ 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) Beépítésre szánt területen az építési tevékenység csak közművesített telék vagy zárt szennyvíztároló berendezés megléte esetén kezdhető meg.
 - (9) Az állattartó telepeknek meg kell felelni a „vizek mezőgazdasági eredetű nitrát terheléssel szemben védelméről” szóló jogszabály²¹ előírásainak.

¹⁵ 2007. évi CXXIX. tv.

¹⁶ 28/2004.(XII.25.) KvVM rendelet

¹⁷ 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet

¹⁸ 27/2004.(XII.25.) KvVM rendelet

¹⁹ 28/2004 (XII.25) KvVM együttes rendelet

²⁰ 28/2004 (XII.25.) KvVM. rendelet

²¹ 27/2006 (II.7.) Korm. rendelet

Egyéb környezetvédelmi követelmények

- 15.§** (1) A területen a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló hatályos jogszabály²² előírásait be kell tartani.
- (2) A területen keletkező hulladékokkal kapcsolatban a települési szilárd és folyékony hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről szóló és a köztisztaságról szóló jogszabályokban²³ foglaltakat be kell tartani.
- (3) A területen az illegális hulladék- és törmelék-elhelyezést meg kell akadályozni. Hulladék csak zárt térben illetve gyűjtő edényben tárolható.
- (4) A közterületek és a közforgalom számára megnyitott magánutak fenntartása során a természet és az épített környezet védelme érdekében csak a környezetet nem károsító fagy- és csúszásmentesítés alkalmazható.
- (5) A településen a nitrát szennyezéssel szembeni védekezésről a vonatkozó jogszabályoknak²⁴ megfelelően gondoskodni kell, azaz a zöldfelületek tápanyagellátása során kijuttatott nitrogén mennyisége nem haladhatja meg az évenkénti 170 kg/ha értéket.
- (6) A település területén a növényvédelemről szóló jogszabály²⁵ előírásainak megfelelő folyamatos gyommentesítést el kell végezni.
- (7) A mezőgazdasági művelés alatt álló területek fejlesztésénél és új iparág telepítésénél a vonatkozó jogszabály²⁶ előírásait be kell tartani.
- (8) A település 1000 méteres védőtávolságán belül döngkút, hulladéklerakó (törmeléklerakó kivételével) illetve más egyéb bűzös, fertőzésveszélyes tevékenységet folytató telephely újonnan nem létesíthető.

Természetvédelem

- 16.§** (1) Országos védelemben részesített természetvédelmi területek és természeti értékek a település területén a következő területek: 09/4, 0/7, 09/25, 015, 042, 043, 046, 047, 048/3,, 048/4, 048/6, 04/7, 062, 063, 073, 076, 078, 082 hrsz.-ú területek.
- (2) A Natura 2000 élőhelyvédelmi irányelv alapján a településen kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek besorolásban védett területek a 09/4, 09/7, 09/25, 09/26, 038, 042, 043, 046, 047, 048/3-7, 062, 063, 069/5-13, 073, 076, 078, 079, 082, 0145/1-2, 0148, 0186/9, 0214/16, 0214/19-21, 0253/1-2, 0263/10, 0263/127-130 hrsz.-ú területek.
- (3) A Natura 2000 élőhelyvédelmi irányelv alapján a településen különleges madárvédelmi területek besorolásban védett területek a 09/4, 09/7, 09/25, 09/26, 038, 042, 043, 046, 047, 048/3-7, 062, 063, 069/5-13, 073, 076, 078, 079, 082, 0145/1-2, 0148, 0186/9, 0214/16, 0214/19-21, 0253/1-2, 0263/10, 0263/127-130 hrsz.-ú területek.
- (6) A természeti területeket és az országos ökológiai hálózat területeit a TH-09-02-11 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5, SZ-6jelű tervlapjai tartalmazzák.
- (7) Helyi védelemben részesített természeti értékek
- ősnádas Hrsz: 0214/2
 - ősgyepek, mocsárrétek Hrsz: 073/c, 078/h, 062, 09/c, 09/d, 09/g, 042/c, 042/d, 044/c, 044/h, 048, 069/1
 - Fűz, nyári ligeterdők Hrsz: 0145/a, 0145/b, 0148, 306

²² 314/2005.(XII.25.) Korm. rendelet

²³ 16/2002. (IV.10.) EÜM rendelet

²⁴ 99/2008. (IV. 29.) Korm. rendelet

²⁵ 2000. évi XXXV. tv.

²⁶ 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet

- (8) A helyi jelentőségű természeti értékek környezetében építési munkát végezni csak a növényállomány megóvásának biztosításával lehet.
- (9) A helyi jelentőségű természeti értékek zöldfelületeinek felújítása csak arra jogosult zöldfelület-tervező által készített terv alapján történhet.
- (10) A természetvédelemmel érintett területek, objektumok esetében a vonatkozó jogszabályok²⁷ rendelkezéseit be kell tartani.

VI. FEJEZET **EGYES ÉPÍTMÉNYFAJTÁKRA VONATKOZÓ SAJÁTOS KÖVETELMÉNYEK**

Pavilon jellegű építmények

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

Reklámbereendezések, hirdetések, cégérek, díszvilágítás

- 18.§** (1) A település területén óriásplakát csak ideiglenesen, építési terület lehatárolására, meghatározott időre helyezhető el.
- (2) Közterület felett kifeszített, illetve épületre kihelyezett transzparens csak idegenforgalmi, tudományos, vallási, kulturális, illetve nemzeti regionális és települési események alkalmából, ideiglenesen és meghatározott időre helyezhető el.
 - (3) Épületen maximum 2 m² felületű reklám helyezhető el.
 - (4) Közparkban önálló reklámbereendezés nem helyezhető el.
 - (5) Az építési engedély alapján létesíthető ponyva és egyéb védőfelületek csak oly módon alakíthatók ki, hogy azok településképi megjelenése, színvilága a környezetet ne zavarja
 - (6) Cégér, cégfelirat, cégtábla épületen, épületrészen, építményen csak annak homlokzatához (stílusához, anyaghasználatához) illeszkedően helyezhető el.
 - (7) Védett területen belül épületen csak az adott épület, épületrész, építmény funkciójával összefüggő reklámbereendezés létesíthető.
 - (8) Közterületen kihangosított reklám közreadása csak a közterület és a magánterület használatát nem zavaróan, a jogszabályban előírt környezeti és beltéri zajhatárértékeket betartva történhet.
 - (9) Az építési engedély alapján létesíthető díszvilágítást, fényreklámot és egyéb fénylő hirdető bereendezést az egyéb előírások betartása mellett csak úgy lehet kialakítani, hogy a fényhatás az adott és a környező épületek és közterületek rendeltetésszerű használatát ne zavarja, a közlekedés biztonságát, a természetes élőhelyek életfolyamatait ne veszélyeztesse, és a terület látványát kedvezőtlenül ne befolyásolja.
 - (10) A létesítendő díszvilágításnak mindenkor illeszkednie kell a meglévő köz,- illetve díszvilágításhoz.

Kerítések

- 19.§** (1) A településen kerítés az OTÉK 44. § alapján létesíthető.
- (2) Ahol a szabályozási terv új szabályozási vonalat jelöl, az utcai kerítést az új szabályozási vonalon kell elhelyezni.

²⁷ 1996. évi LIII. törvény

- (3) A telek közterületi határvonalán tömör kerítés létesítendő, ha az utcában kialakult utcaképhez való illeszkedés ezt megköveteli. Magasságát a szomszédos meglévő kerítések magasságához illeszkedően kell meghatározni. Egyéb helyen a telek közterületi határvonalán áttört kerítés létesíthető maximum 2,00 m magassággal. Áttört kerítéshez maximum 50 cm magas tömör lábazat építhető.
- (4) A telek oldalsó és hátsó határán tömör, vagy áttört kerítés létesíthető maximum 2,00 m magassággal.

Állattartás céljára szolgáló épületek

20.§ (1) Az állattartás céljára szolgáló épületek, helyiségek és melléképítmények építési telken történő elhelyezésénél az irányadó védőtávolságokat és más építési feltételeket az állattartás helyi szabályairól szóló önkormányzati rendelet²⁸ határozza meg.

Egyéb épületek, építmények

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

(2) Felvonulási épület csak ideiglenesen, az építési munka bejelentett időtartamára létesíthető.

(3) Sátor, lakókocsi, mobil árusítóhely és más hasonló ideiglenes jellegű építmény közterületen csak közterületi rendezvényekhez, nem közterületen eseti, alkalomhoz kötött és határozott időre szóló ideiglenes engedély alapján helyezhető el. A mobil árusítóhelyet üzemen kívüli időben a területről el kell távolítani.

VII. ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

Beépítésre szánt területek

22.§ (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 településen belül a beépítés jellemző módja

- **SZ:** szabadonálló,
- **O:** oldalhatáron álló

(5) 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 hátsókert méretek meghatározása az OTÉK 35., 36 § -ban foglaltak figyelembe vételével történhet.

(6) Az oldalhatáron álló beépítés esetén az előkerti, oldalkerti, hátsókerti méretek betartásával meghatározott építési helyen az épület szabadon állóként is elhelyezhető. Zárt sorú beépítés esetén az előkerti, oldalkerti, hátsókerti méretek betartásával meghatározott építési helyen az épület oldalhatáron állóként is elhelyezhető.

(7) Lakó és vegyes területeken, kialakult beépítésű részeken, intézményi, egészségügyi, kulturális, kereskedelmi, szolgáltató funkció esetén a vonatkozó jogszabály²⁹ által előírt parkoló szám közterületen is kialakítható a jogszabálynak megfelelően, amennyiben az a telek 500 m-es

²⁸ 1/2004. (I.29.) ök. rendelet

²⁹ OTÉK 4. sz. melléklete illetve az OTÉK 42. § (11)

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.

(8) Az építési övezetek paramétereit területfelhasználási egységenként táblázatok összesítik.

Lakóterületek

- 23.§** (1) A településen belül a szabályozási terv építési sajátosságainak megfelelően a lakóterületeket
- a) kisvárosi lakó
 - b) falusias lakóterületekre bontja.
- (2) A lakóterületek övezeti tagolását a TH-09-02-11 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5, SZ-6 jelű szabályozási tervlapjai tartalmazzák.

Kisvárosias lakóterületek

- 24.§** (1) A kisvárosias lakóterület a sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kisvárosias lakóterületen a vonatkozó jogszabály³⁰ szerinti funkciójú épületek helyezhetők el, jelen § (3) bekezdés figyelembe vételével.
- (3) A kisvárosias lakóterületen nem helyezhető el önálló parkolóterület vagy garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, valamint üzemanyagtöltő.
- (4) A vonatkozó jogszabályban³¹ felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni, jelen rendelet 23 § (7) bekezdés figyelembe vételével.
- (5) A kisvárosias lakóterületen használatba vételi engedély a vonatkozó jogszabály³² szerinti teljes közművesítettség megléte esetén adható.
- (6) A kisvárosias lakóterületen a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket a HÉSZ 12-16. § szerint kell alkalmazni.
- (7) A kisvárosias lakóterületen a részletes övezeti előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

³⁰ OTÉK 12. § (2) és (3)

³¹ OTÉK 4. sz. melléklet

³² OTÉK 8.§

Építési övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók			Az építési telekre vonatkozó mutatók			Az épületre vonatkozó mutatók		Megjegyzés	
Övezeti jel	Beépítési mód	SZTM (szintterületi mutató-M ² /M ²)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A beépítéshez szükséges telek legkisebb			Az épület megengedett építménymagassága		Az építhető terepszint feletti szintek száma	Az egy telken építhető rendeltetési egység száma
					Szélessége (m)	Mélysége (m)	Területe (m ²)	Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)		
Lk-1	SZ	1,0	50	20	35	35	1400	3,5	7,5	2	15 db
Lk-2	SZ	1,5	60	20	30	35	1200	3,5	7,5	2	15 db
Lk-3	O/SZ	1,5	50	25	19	30	800	3,5	6,0	2	2 db

- (9) Az **Lk-1, Lk-2** építési övezetekben a rendezett terepszint a közvetlenül szomszédos terepszintjéhez képest 0.30 m-t meghaladóan nem térhet el, és minimum 111,5 mBf. kell lennie. Az előírt tereprendezési feltételeket a telken építendő épület használatba vételi eljárás megkezdéséig kell biztosítani. Az épületek lakószintje a rendezett terepszint felett legyen min. 0.30 m-rel. Az építési engedély megadásakor figyelembe kell venni a területre korábban kiadott tereprendezésre vonatkozó bejelentéseket vagy engedélyeket.

Falusias lakóterületek

25.§ (1) A falusias lakóterület legfeljebb 7,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, közösségi funkciójú és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál

(2) A falusias lakóterületen a vonatkozó jogszabály³³ szerinti funkciójú épületek helyezhetők el.

(3) A vonatkozó jogszabályban³⁴ felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni, jelen rendelet 23. § (7) bekezdés figyelembe vételével.

(4) Falusias lakóterületen nem helyezhető el 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az illető szállító jármű számára önálló parkolóhely vagy garázs illetve önálló garázs két jármű feletti célra.

(5) A falusias lakóterületen használatba vételi engedély a vonatkozó jogszabály³⁵ szerinti teljes közművesítettség megléte esetén adható.

(6) A falusias lakóterületen a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket a HÉSZ 12-16. § szerint kell alkalmazni.

(7) A falusias lakóterületeken melléképítmény az építési helyen belül bárhol elhelyezhető. A melléképítmény építménymagassága nem haladhatja meg a fő funkciót hordozó épület építménymagasságát.

(8) A falusias lakóterületen telkenként maximum két önálló rendeltetési egységgel rendelkező épület helyezhető el.

³³ OTÉK 14.§ (2)

³⁴ OTÉK 4. sz. melléklet

³⁵ OTÉK 8.§

(9) A falusias lakóterületen belüli részletes övezeti előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

3. számú táblázat

Övezeti jel	Beépítési mód	SZTM (szintterületi mutató-M ² /M ²)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A beépítéshez szükséges telek legkisebb			Az épület megengedett építménymagassága		Az építhető terepszint feletti szintek száma	Megjegyzés
					Szélessége (m)	Mélysége (m)	Területe (m ²)	Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)		
Lf-1	O	0,5	30	50	11	25	400	3,5	4,5	2	-
Lf-2	O	0,5	30	50	12	40	600	3,5	4,5	2	-
Lf-3	O/SZ	0,5	30	50	14	35	700	3,5	4,5	2	-
Lf-4	O	0,5	30	50	14	40	700	3,5	4,5	2	-
Lf-5	O	0,5	30	50	15	60	1000	3,5	4,5	2	-
Lf-6	O	0,5	30	50	16	45	800	3,5	4,5	2	-
Lf-7	O	0,5	30	50	16	50	800	3,5	4,5	2	-
Lf-8	O	0,5	30	50	18	40	700	3,5	4,5	2	-
Lf-9	O/SZ	0,5	30	50	18	50	900	3,5	4,5	2	-
Lf-10	O	0,5	30	50	18	35	700	3,5	4,5	2	-
Lf-11	O	0,5	30	50	18	60	1100	3,5	4,5	2	-
Lf-12	O	0,5	30	50	20	40	800	3,5	4,5	2	-
Lf-13	O	0,5	30	50	18	35	700	3,5	5,5	2	Szításdomb
Lf-14	O	0,5	30	50	18	30	600	3,5	5,5	2	Szításdomb
Lf-15	O	0,5	30	50	20	60	1200	3,5	4,5	2	-
Lf-16	O/SZ	0,5	20	50	-	-	1500	3,5	4,5	2	-
Lf-17	O	0,5	30	50	18	35	700	3,5	7,5	2	Szításdomb
Lf-18	O	0,5	30	50	18	30	600	3,5	4,5	2	-
Lf _{int}	SZ	0,5	30	40	-	-	2000	3,5	7,5	3	-

*telekméret: szélesség (m)/ mélység (m) / terület (m²)

(10) Az **Lf-13, Lf-14, Lf-17** építési övezetekben a rendezett terepszint a közvetlenül szomszédos terepszintjéhez képest 0.30 m-t meghaladón nem térhet el, és minimum 111,5 mBf. kell lennie. Az előírt tereprendezési feltételeket a telken építendő épület használatba vételi eljárás megkezdéséig kell biztosítani. Az épületek lakószintje a rendezett terepszint felett legyen min. 0.30 m-rel. Az építési

engedély megadásakor figyelembe kell venni a területre korábban kiadott tereprendezésre vonatkozó bejelentéseket vagy engedélyeket.

Gazdasági területek

27.§ (1) A településen belül a szabályozási terv építési sajátosságainak megfelelően a gazdasági területeket

a) kereskedelmi szolgáltató gazdasági területre bontja.

(2) Általános esetben a G_{ksz} jelű - kereskedelmi szolgáltató gazdasági - 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 10 %-át.

(3) A gazdasági területek övezeti tagolását a TH-09-02-11 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5, SZ-6 jelű szabályozási tervlapjai tartalmazzák.

Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek

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

(2) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen a vonatkozó jogszabály³⁶ szerinti épületek helyezhetők el, az 4. számú táblázat előírásainak figyelembe vételével.

(3) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen a vonatkozó jogszabály³⁷ szerinti gépjármű elhelyezési igényt a jogszabálynak megfelelően kell teljesíteni.

(4) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen használatba vételi engedély a vonatkozó jogszabály³⁸ szerinti teljes közművesítettség megléte esetén adható.

(5) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket a HÉSZ 12-16 § szerint kell alkalmazni.

(6) A G_{ksz} jelű övezetekben a telkek korlátlanul összevonhatóak.

(7) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területeken a TH-09-02-11 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5, SZ-6 jelű szabályozási tervlapjain jelölt helyeken és méreteken telken belüli kötelező védőfásítást kell kialakítani.

(8) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen belül a részletes övezeti előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

³⁶ OTÉK 19. § (2), (3)

³⁷ OTÉK 4. számú melléklet és az OTÉK 42 §

³⁸ OTÉK 8.§

Építési övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók			Az építési telekre vonatkozó mutatók	Az épületre vonatkozó mutatók			Megjegyzés
Övezeti jel	Beépítési mód	SZTM (szintterületi mutató-M ² /M ²)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A kialakítandó új telek legkisebb	Az épület megengedett építménymagassága		Az építhető terepszint feletti szintek száma	
					Területe (m)	Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)		
Gksz-1	SZ	2,0	50	30	500	3,5	7,5	3	
Gksz-2	SZ	2,0	50	25	1 000	3,5	7,5	3	
Gksz-3	SZ	1,0	50	25	1 500	3,5	9,5	3	
Gksz-4	SZ	1,0	50	25	1 800	3,5	9,5	3	
Gksz-5	SZ	2,0	50	25	4 500	3,5	7,5	3	

- (9) Az **Gksz-1** építési övezetekben a rendezett terepszint a közvetlenül szomszédos terepszintjéhez képest 0.30 m-t meghaladóan nem térhet el, és minimum 111,5 mBf. kell lennie. Az előírt tereprendezési feltételeket a telken építendő épület használatba vételi eljárás megkezdéséig kell biztosítani. Az épületek lakószintje a rendezett terepszint felett legyen min. 0.30 m-rel. Az építési engedély megadásakor figyelembe kell venni a területre korábban kiadott tereprendezésre vonatkozó bejelentéseket vagy engedélyeket.

Különleges területek

29.§

- (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) a vonatkozó jogszabályban meghatározott³⁹ területektől eltérő területek.
- (2) A településen belül a szabályozási terv építési sajátosságainak megfelelően a különleges területeket
 - a) **K_t** Temető
 - b) **K_{sp}** Sport és szabadidős
 - c) **K_{if}** Idegenforgalmi
 - d) **K_{müz}** Mezőgazdasági üzemi területre bontja.
- (3) A különleges területek övezeti tagolását a TH-09-02-11 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5, SZ-6 jelű szabályozási tervlapjai tartalmazzák.

³⁹ OTÉK 10-23. §

Különleges temető területek

30.§

- (1) A temető területén maximum 2%-os beépítettség mellett a terület funkcióját szolgáló épület, építmény helyezhető el. A fő funkciót hordozó épület megengedett építménymagassága 6,0 méter. Az övezetben szabadon álló és oldalhatáron álló épület helyezhető el.
- (2) A temető kerítése kegyeleti szempontból minimum 50 %-ban tömör építésű és 1,80-2,50 m közötti magasságú kell legyen. A kerítés belső oldalán a TH-09-02-11 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5, SZ-6 jelű tervén jelölt helyeken és szélességekben telken belüli védőfásítást (cserjét ill. fát) kell telepíteni.
- (3) A temetőben lévő sírjelek magassága nem haladhatja meg kő esetén az 1,5 métert, kopjafa esetében a 3,0 métert.
- (4) A temetési helyek a temető területének max. 65 %-át foglalhatják el. Egyéb kérdésekben a vonatkozó jogszabály⁴⁰ betartása kötelező.

Különleges sport- és szabadidős területek

31.§

- (1) A sport- és szabadidős területen a pihenés és sportolás, testedzés, szabadidős tevékenységet szolgáló épületek, építmények helyezhetők el.
- (2) A K sp-2 területen jelen § (1) bekezdésében említetteken túl vendéglátó-kereskedelmi, szálláshely, szolgáltató funkciójú épület is elhelyezhető az alábbi táblázat előírásainak figyelembe vételével.
- (3) A sport- és szabadidős területen a vonatkozó jogszabály⁴¹ szerinti gépjármű elhelyezési igényt a jogszabálynak megfelelően alapján kell teljesíteni.
- (4) A sport- és szabadidős területen használatba vételi engedély a vonatkozó jogszabály⁴² szerinti teljes közművesítettség megléte esetén adható.
- (5) A sport- és szabadidős területen a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket a HÉSZ 12-16 § szerint kell alkalmazni.
- (6) A sport- és szabadidős területen a TH-09-02-11 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5, SZ-6 jelű szabályozási terv jelölt helyeken a telken belül található beerdősödött területeket, mint erdőterületeket meg kell tartani.
- (7) A sport- és szabadidős területen belül a részletes övezeti előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

⁴⁰ 145/1999.(X.1.) Korm. rendelet

⁴¹ OTÉK 4. számú melléklete, és OTÉK 42. §

⁴² OTÉK 8. §

Építési övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók			Az építési telekre vonatkozó mutatók	Az épületre vonatkozó mutatók			Megjegyzés
Övezeti jel	Beépítési mód	SZTM (szintterületi mutató-M ² /M ²)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A kialakítandó új telek legkisebb	Az épület megengedett építménymagassága		Az építhető terepszint feletti szintek száma	
					Területe (m)	Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)		
Ksp-1	SZ	1,0	15	60	5 000	3,5	6,0	2	
Ksp-2	SZ	2,0	30	50	5 000	3,5	6,0	2	
Ksp-3	SZ	2,0	40	40	8 000	3,5	7,5	2	
Ksp-4	SZ	0,2	10	70	2 000	3,5	4,5	1	
Ksp-5	SZ	1,0	30	50	2 000	3,5	6,0	2	

Különleges idegenforgalmi területek

32.§

- (1) A Kif jelű különleges idegenforgalmi területen elhelyezhetőek: a turista- és idegenforgalom, szálláshely szolgáltatás és kapcsolódó létesítményei, vendéglátó létesítmények, a pihenést és sportolást, testedzést, szabadidős tevékenységet szolgáló épületek, építmények, a terület fenntartásához szükséges épületek, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, építmény (melyeknek a szennykezési kibocsátási paraméterei nem haladják meg a lakóterületre előírt maximum értékeket), a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás, parkoló, igazgatási és irodaépületek. A terület fenntartásához szükséges épületek
- (2) Az idegenforgalmi területen nem valósítható meg önálló hulladéklerakó.
- (3) Az idegenforgalmi területen az OTÉK 4. számú melléklete szerinti gépjármű elhelyezési igényt az OTÉK 42 § alapján kell teljesíteni.
- (4) Az idegenforgalmi területen építési munka az OTÉK 8. § szerinti teljes közművesítettség megléte esetén végezhető.
- (5) Az idegenforgalmi területen a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket a HÉSZ 12-16 § szerint kell alkalmazni.
- (6) Az idegenforgalmi területen a TH-09-02-11 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5, SZ-6 jelű szabályozási terv jelölt helyeken a telken belül található beerdősült területeket, mint erdőterületeket meg kell tartani.
- (7) Az idegenforgalmi területen belül a részletes övezeti előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

Építési övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók			Az építési telekre vonatkozó mutatók	Az épületre vonatkozó mutatók			Megjegyzés
Övezeti jel	Beépítési mód	SZTM (szintterületi mutató-M ² /M ²)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A kialakítandó új telek legkisebb	Az épület megengedett építménymagassága		Az építhető terepszint feletti szintek száma	
					Területe (m)	Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)		
Kif-1	SZ	1,0	30	50	1 000	3,5	7,5	2	

Különleges mezőgazdasági üzemi területek

33.§

- (1) A Kmüz jelű különleges mezőgazdasági üzemi területen elhelyezhetőek: Mezőgazdasági zavaró tevékenységgel (terménytárolás, terményfeldolgozás, stb.) kapcsolatos épületek, építmények, lgazgatási és irodaépületek
- (2) Az övezeten belül az állattartás nem megengedett.
- (3) A különleges mezőgazdasági üzemi területen az OTÉK 4. számú melléklete szerinti gépjármű elhelyezési igényt az OTÉK 42 § alapján kell teljesíteni.
- (4) A különleges mezőgazdasági üzemi területen építési munka az OTÉK 8. § szerinti részleges közművesítettség megléte esetén végezhető.
- (5) A különleges mezőgazdasági üzemi területen a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket a HÉSZ 12-16 § szerint kell alkalmazni.
- (6) A különleges mezőgazdasági üzemi területen a TH-09-02-11 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5, SZ-6 jelű szabályozási terv jelölt helyeken a telken belül található beerdősült területeket, mint erdőterületeket meg kell tartani.
- (7) A különleges mezőgazdasági üzemi területen belül a részletes övezeti előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

7. számú táblázat

Építési övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók			Az építési telekre vonatkozó mutatók	Az épületre vonatkozó mutatók			Megjegyzés
Övezeti jel	Beépítési mód	SZTM (szintterületi mutató-M ² /M ²)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A kialakítandó új telek legkisebb	Az épület megengedett építménymagassága		Az építhető terepszint feletti szintek száma	
					Területe (m)	Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)		
Kmüz	O/SZ	0,5	10	50	1 500	3,5	4,5	2	

Beépítésre nem szánt területek
Közlekedési területek

- 34.§** (1) A közlekedési területbe a település területén áthaladó országos közutak, az önkormányzati fő- és gyűjtő utak, egyéb utak, kerékpárutak, gyalogutak, járdák valamint ezek csomópontjai tartoznak.
- (2) A településen az utak szabályozási szélességét a TH-09-02-11 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5, SZ-6 jelű szabályozási tervlapjai, valamint az út mintakeresztmetszelvények tartalmazzák.
- (3) Az utak szabályozási szélességén belül csak a közút létesítményei, berendezései, parkoló, térszín alatti parkoló és közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető.
- (4) Új kialakítású utcák esetén az út területén belül kialakítandó zöldfelület aránya minimum 10%. 16 m alatti szabályozási szélesség esetén minimum egyoldali fasor, 16 m, vagy annál nagyobb szabályozási szélesség esetén minimum kétoldali fasor telepítendő az út kialakításával egyidejűleg.
- (5) Meglévő utcák rekonstrukciója esetén a tervezett útkeresztmetszetek szerinti zöldfelületek kötelezően kialakítandóak.
- (6) A közterületeket és a közforgalom számára megnyitott magánutakat a vonatkozó jogszabályoknak⁴³ megfelelően akadálymentesen kell kialakítani.
- (6) A közutakra rácsatlakozást kialakítani csak az út kezelőjének hozzájárulásával lehet.
- (7) Az útkeresztmetszésekben a rálátási háromszöget a biztonságos közlekedés érdekében szabadon kell hagyni, ezen belül semmiféle létesítmény, és a kilátást akadályozó növényzet nem helyezhető el.
- (8) A gyalogos közlekedés feltételeit az útkeresztmetszetekben a közúti ágazati előírásoknak megfelelően biztosítani kell.
- (9) A területen belül a gyalogos közlekedési terület a közterületi gyalogos zónák, és gyalogutak területe. A gyalogos közlekedési terület útkeresztmetszete, burkolatai és az ott elhelyezésre kerülő építmények a gyalogos közlekedés elsőbbségének figyelembe vételével alakítandók ki. A gyalogos közlekedési területre gépjárművel csak célforgalmi jelleggel lehet behajtani.
- (10) A szabályozási terven jelölt kerékpárút nyomvonalakon a kerékpáros közlekedés feltételeit a tervezett útkeresztmetszeteknek és a vonatkozó közúti ágazati előírásoknak megfelelően kell biztosítani.
- (11) Országos közforgalmú vasútvonal szélső vágányának tengelyétől számított 50 m-en belül épület, építmény csak a vonatkozó egyéb jogszabályoknak megfelelően, a vasút kezelőjének és az illetékes szakhatóságnak⁴⁴ a hozzájárulásával helyezhető el.
- (12) Országos közforgalmú vasútvonal keresztezése és megközelítése a vonatkozó jogszabályoknak⁴⁵ megfelelően lehetséges.
- (13) A településen belül a szabályozási terv a közlekedési területeket az alábbi területekre bontja:
- | | |
|---|--------------------|
| a) országos főút | KÖ _{uOF} |
| b) országos mellékút | KÖ _{uOM} |
| c) településközi forgalmi út | KÖ _{uGY} |
| d) településközi út | KÖ _{uT} |
| e) kiszolgáló út, lakóút | KÖ _u |
| f) közlekedési területen belüli zöldfelület | KÖ _Z |
| g) gyalogos közlekedési terület | KÖ _{uGYA} |
| h) magánút | K _{mn} |
| i) magán gyalogút | K _{mGYA} |
- (14) A közlekedési területek övezeti tagolását a TH-09-02-11 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5, SZ-6 jelű szabályozási tervlapjai tartalmazzák.

⁴³ 1998. évi XXVI. Törvény, és 100/1999. (XII. 10.) OGY. határozat

⁴⁴ Közlekedési Főfelügyelet Vasúti Felügyelet

⁴⁵ 28/1994.(X.28.) KHVM rendelet és a 20/1984.(XI.21.) KM rendelet

(15)A településen lévő utak tervezési osztályba sorolása és szabályozási szélessége a következő:

8. számú táblázat

Külterületi közutak						
Útszám, útnév, utcanév, hrsz.	Útkategória	Közüti tervezési osztály	Környezeti körülmény	Szabályozási szélesség (m)	Javasolt, vagy kialakult szabályozási szélesség (m)	Megjegyzés
14. sz. országos főút (Győr-Mosonmagyaróvár)	országos főút	K.III.	A.	40,0	kialakult	OTÉK 26.§. -tól való eltérés
1302. sz. országos mellékút (Vámosszabadi-Győr)	országos mellékút	K.IV.	A.	30,0	kialakult	OTÉK 26.§. -tól való eltérés
1303. sz. országos mellékút (Vámosszabadi-Nagybajcs)	országos mellékút	K.IV.	A.	30,0	kialakult	OTÉK 26.§. -tól való eltérés
13103. sz. országos mellékút	országos mellékút	K.IV.	A.	30,0	kialakult	OTÉK 26.§. -tól való eltérés
0169 hrsz.	településközi út	K.V.	A.	22,0	20,0	OTÉK 26.§. -tól való eltérés
050 hrsz. (Vámosszabadi- Győrzámoly)	településközi út	K.V.	A.	22,0	20,0	OTÉK 26.§. -tól való eltérés
A külterületi mezőgazdasági utak	egyéb közút kiszolgáló út	K.VIII.	A.	12,0	kialakult	OTÉK 26.§. -tól való eltérés

9. számú táblázat

Belterületi közutak						
Útszám, útnév, utcanév, hrsz.	Útkategória	Közüti tervezési osztály	Környezeti körülmény	Szabályozási szélesség	Javasolt, vagy kialakult szabályozási szélesség	Megjegyzés
1302. sz. országos mellékút (Vámosszabadi-Győr)	országos mellékút	B.IV.	C. D.	30,0	20,0-46,0	OTÉK 26.§. - tól való eltérés
1303. sz. országos mellékút (Vámosszabadi-Nagybajcs)	országos mellékút	B.IV.	C. D.	30,0	16,0-26,0	OTÉK 26.§. - tól való eltérés
13103. sz. országos mellékút	országos mellékút	B.IV.	C. D.	30,0	16,0-24,0	OTÉK 26.§. - tól való eltérés
Meglévő kiszolgáló út, lakóút	kiszolgáló út, lakóút	B.VI.	C. D.	12,0-20,0	9,5-18,0	OTÉK 26.§. - tól való eltérés
Tervezett kiszolgáló út,	kiszolgáló út,	B.VI.	C. D.	12,0-20,0	16,0-20,0	tervezett

lakóút	lakóút					
198/2 hrsz. 58 hrsz. 221/157 hrsz. 368/1 hrsz. 1224 hrsz 1154 hrsz	gyalogút	B.X.	C. D.	3,0	1,6-2,0 2,2	OTÉK 26.§. - tól való eltérés

(16) A közlekedési területen belüli zöldfelület a növényzettel fedett közlekedési terület, melyet közpark jelleggel kell kialakítani.

Zöldterületek

35.§ (1) A településen belül a szabályozási terv a zöldterületeket

- a) **Z_{kp}** Közpark
- b) **Z_{ft}** Fásított terület
- c) **Z_{mp}** magánpark

övezetekre bontja.

(2) A zöldterületek övezeti tagolását a TH-09-02-11 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5, SZ-6 jelű szabályozási tervlapjai tartalmazzák.

Közpark

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

- (2) A közpark területén elhelyezhetőek a pihenést, testedzést, gyermekek szórakoztatását, ismeretterjesztést, idegenforgalmi tájékoztatást, vendéglátást, játék célját, illetve a fenntartást szolgáló létesítmények.
- (3) A közpark területen terepszint alatti parkoló nem létesíthető.
- (4) A közpark területen a vonatkozó jogszabály⁴⁶ előírásait alkalmazni kell.
- (5) A zöldterületek térbútorait egységes koncepció alapján kell megvalósítani. Az anyaghasználat során csak természetes anyagokat lehet alkalmazni (kő, téglá, fa), beton, vasbeton elemek nem helyezhetőek el.
- (6) A közpark területen a részletes övezeti előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

Erdőterületek

37.§ (1) A településen belül a szabályozási terv a település sajátosságainak megfelelően az erdőterületeket

- a) **E_v** Védelmi célú erdő
- b) **E_g** Gazdasági célú erdő

területekre bontja

- (2) Az erdőterületek övezeti tagolását a TH-09-02-11 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5, SZ-6 jelű szabályozási tervlapjai tartalmazzák.
- (3) A gazdasági célú erdő területén a 100.000 m²-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.

⁴⁶ OTÉK 27 § (2)-(3)

- (4) A gazdasági erdő területeken épületek hiányos közművesítettség mellett is elhelyezhetők, amely a vízellátást (fúrt ill. ásott kút vagy vezetékes víz), elektromos energia ellátást és a zárt szennyvíztárolást foglalja magában.
- (5) A védelmi célú erdők és védett erdők területei elsődlegesen környezetvédelmi, tájvédelmi, látványvédelmi, természetvédelmi célokat szolgálnak. A védelmi célú erdők és védett erdők területén építmény nem helyezhető el.

Mezőgazdasági területek

38.§

- (1) A mezőgazdasági területen elsődlegesen a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és –tárolás építményei, valamint a működéshez szükséges karbantartó és segédüzemi létesítmények valamint lakóház helyezhetők el.
- (2) A településen belül a szabályozási terv települési sajátosságainak megfelelően a mezőgazdasági területeket

Általános	
a) M á1	Szántóterület
b) M á2	Rét és legelő terület
c) M k	Mezőgazdasági kertes

területekre bontja

- (3) A mezőgazdasági területek övezeti tagolását a TH-09-02-11 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5, SZ-6 jelű szabályozási tervlapjai tartalmazzák.
- (4) A mezőgazdasági területeken építményt a vonatkozó jogszabály⁴⁷ alapján lehet elhelyezni, figyelembe véve jelen előírásokat.
- (5) Természetvédelemmel érintett területeken épület, építmény nem helyezhető el, birtokközpont nem alakítható.
- (6) A mezőgazdasági területen elhelyezhető gazdasági funkciójú épületek építménymagassága maximum 9,50 m lehet. Különálló lakóépület építménymagassága maximum 4,50 m lehet.
- (7) Birtoktest és birtokközpont alakítása esetén a vonatkozó jogszabály⁴⁸ előírásait kell alkalmazni, figyelembe véve jelen § előírásait.
- (8) Birtokközpont beépítése csak olyan módon történhet, hogy a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát ne korlátozza, valamint a természeti értékek megőrzését ne veszélyeztesse.
- (9) Birtokközpont telkén az (1) bekezdésben felsoroltakon túl tájba illeszkedően elhelyezhető sport, vendéglátó, szálláshely funkciójú épület, maximum 9,5 m építménymagassággal.
- (10) Birtokközpont beépített területrészeinek határán zöldsáv, legalább kétsoros fasor telepítendő. A birtokközpont építési engedélyezési tervének a birtokközpont kialakítására vonatkozó kertépítészeti tervet is kell tartalmaznia.
- (11) A mezőgazdasági területeken meglévő a deflációs hatást csökkentő fasorokat, erdősávokat fenn kell tartani, és a fák szakszerű pótlását el kell végezni.
- (12) Mezőgazdasági területen kerítést csak ott lehet létesíteni, ahol épületek kerültek elhelyezésre.
- (13) A mezőgazdasági területeken épületek hiányos közművesítettség mellett is elhelyezhetők, amely a vízellátást (fúrt ill. ásott kút vagy vezetékes víz), elektromos energia ellátást és a zárt szennyvíztárolást foglalja magában.
- (14) A rét művelési ágú területeket évente kétszer kaszálni kell.
- (15) A mezőgazdasági kertes területen belül a részletes övezeti előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

⁴⁷ OTÉK 29. § (3)-(4)

⁴⁸ OTÉK 29. § (5)-(8)

Építési övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók			Az építési telekre vonatkozó mutatók	Az épületre vonatkozó mutatók		Megjegyzés
Övezeti jel	Beépítési mód	SZTM (szintterületi mutató-M ² /M ²)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A kialakítandó új telek legkisebb	Az épület megengedett építménymagassága		Az építhető terepszint feletti szintek száma
					Területe (m)	Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)	
Mk	O/SZ	-	3	60	720	3,5	4,5	2

Vízgazdálkodási területek

- 39.§ (1)** A vízgazdálkodási területekbe a nyílt csatornák és partjaik, vízvezető árkok medre és partja, valamint a vízbeszerzési területek tartoznak.
- (2) A vízgazdálkodási területen belül bármilyen építési munka csak a nagyvízi medrek, a parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével kapcsolatos eljárásról szóló jogszabály⁴⁹ előírásainak megfelelően lehet.
- (3) A vízgazdálkodási területen belül, a medrek partja mentén a karbantartási munkálatok elvégeztetése érdekében a fenti jogszabályban³⁴ előírt mértékű parti sávot szabadon kell hagyni, ott épület, építmény csak kivételes esetben, a jogszabály³³ 3. § (3) megfelelően lehet.
- (4) Az árvízvédelmi töltések fenti jogszabályban³⁴ meghatározott védősávján belül épület építmény, nyomóvezeték és földkábel nem helyezhető el. Ut, parkoló elhelyezhető, amelynek árvíz elleni védekezés céljára történő igénybevételét az illetékes hatóság számára biztosítani kell.

VII. ALKALMAZÁSI- ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

A településrendezés sajátos jogintézményeivel érintett területek

- 40.§ (1)** Helyi közút céljára történő lejegyzéssel érintett területek:
- új lakóút, kiszolgáló út;
 - közút szélesítés;
 - Beültetési kötelezettséggel érintett területek:
A TH-09-02-11 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5, SZ-6jelű szabályozási tervlapjain jelölt helyek és méretek.
- (2) A településrendezés sajátos jogintézményeivel érintett ingatlanokra a tervezett jogintézményt a földhivatali ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

⁴⁹ 21/2006. (I.31.) Korm. rendelet

Alkalmazási rendelkezések



41.§ (1) A többszintes növényállomány, a tetőkertek és a homlokzati zöldfelület beszámítása a telekre előírt zöldfelület mértékébe a hatályos kormányrendelet szerint lehetséges.

Hatálybalépés



42.§ (1) Jelen a rendelet az elfogadástól számított 30. napon napján lép hatályba. Ezzel egyidejűleg Vámosszabadi Község Képviselő-testületének a Vámosszabadi Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) és Szabályozási Tervéről szóló többször módosított 7/2001. (IX.10.) KR rendelete hatályát veszti.

(2) Jelen rendelet előírásait a benyújtott és még el nem bírált államigazgatási ügyekben is alkalmazni kell. A rendelet csak a TH-09-02-11 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5, SZ-6 jelű szabályozási tervlapjaival együtt érvényes.


Réti Csaba
polgármester



Dr. Szabó Eszter
jegyző


A rendelet kihirdetése 2010. október 1-én megtörtént.


Dr. Szabó Eszter
jegyző


1. számú melléklet a Vámosszabadi Községi Önkormányzat képviselő-testületének 11/2010. (X.01.) önkormányzati rendelethez

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 hátsókeri 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)

2. számú melléklet a Vámosszabadi Községi Önkormányzat képviselő-testületének 11/2010. (X.01.) önkormányzati rendelethez

Az OTÉK 26. §. előírásainál megengedőbb követelmények

(1) A településen belüli egyes utak szabályozási szélessége a kialakult állapot figyelembe vételével került meghatározásra.

3. számú melléklet a Vámosszabadi Községi Önkormányzat képviselő-testületének 11/2010. (X.01.) önkormányzati rendelethez

Intézkedési terv

(1) A HÉSZ által érintett területen a tervezett szabályozási előírásoknak megfelelően, a parkolásról, a helyi építészeti örökség védelméről, valamint az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendeletet meg kell alkotni.

(2) A rendezési terv által helyi védelemben részesített objektumok esetében a védelem intézményét a földhivatali ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

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

(4) A település központját alkotó közterületekre vonatkozó közterület-alakítási tervet el kell készíttetni.

(5) A település belterületére vonatkozóan belvízrendezési tervet kell készíteni, a pontos geodéziai terepfelmérés után, meghatározva a melyen fekvő területek védelmének – esetleges feltöltésének – módját, a befogadó vízgyűjtők helyeit.