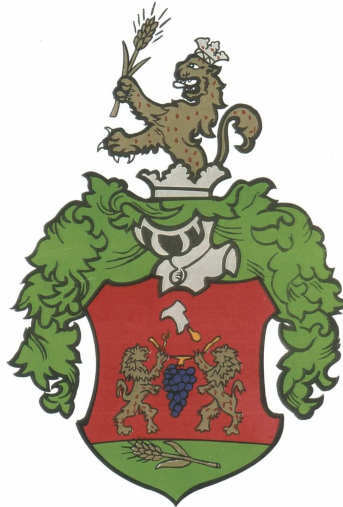


# **Győrújbarát**

## **Helyi Építési Szabályzat**

**Munkaszám: 15091**



**Győrújbarát község Önkormányzata Képviselő-testületének  
24/2018. (XII.12.)  
önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatról**

# **Győrújbarát község Önkormányzata Képviselő-testületének**

## **24/2018. (XII.12. ) önkormányzati rendelete**

### **a Helyi Építési Szabályzatról**

Győrújbarát Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdése 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált városfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9. mellékletében megjelölt érintettek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

### ***ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK***

#### **A rendelet hatálya és alkalmazása**

1. § (1) Jelen rendelet hatálya Győrújbarát település közigazgatási területére terjed ki.
- (2) Jelen rendeletet mellékletei:
  - a) 1. melléklet Külterületi szabályozási tervlap: méretarány 1:10000, tervszám: SZAB-K, munkaszám: 15091, (továbbiakban szabályozási terv):
  - b) 2. melléklet Belterületi szabályozási tervlap: méretarány 1:2000, tervszám: SZAB-1, munkaszám: 15091 (továbbiakban szabályozási terv):
  - c) 3. melléklet: Belterületi szabályozási tervlap: méretarány 1:2000, tervszám: SZAB-2, munkaszám: 15091 (továbbiakban szabályozási terv):
  - d) 4. melléklet: Belterületi szabályozási tervlap: méretarány 1:2000, tervszám: SZAB-3, munkaszám: 15091 (továbbiakban szabályozási terv):
  - e) 5. melléklet: Belterületi szabályozási tervlap: méretarány 1:2000, tervszám: SZAB-4, munkaszám: 15091 (továbbiakban szabályozási terv):
  - f) 6. melléklet: Belterületi szabályozási tervlap: méretarány 1:2000, tervszám: SZAB-5, munkaszám: 15091
  - g) 7. melléklet: Újjonnan beépítésre szánt vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő területek helyszínrajza: méretarány 1:10000, tervszám: SZAB-ÚBSZ, munkaszám: 15091
- (3) 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) az általános érvényű jogszabályok rendelkezései, és jelen rendelet és mellékletét képező szabályozási terv szerint szabad.
- (4) A 7. melléklet szerinti újjonnan beépítésre szánt területek a szabályozási tervben foglaltak végrehajtásának költségei a terület tulajdonosait terhelik. Az utak és közművek kiépítésére, az önkormányzat és az érintett ingatlanok tulajdonosai között kötendő megállapodásra külön önkormányzati rendelet szabályai irányadók.

#### **A belterületi határ módosítása**

2. § (1) Belterületbe kell vonni a tényleges igények függvényében ütemezhetően a szabályozási terven beépítésre szánt területeket.
- (2) Belterületbe kell vonni a beépítés előtt a lakóterületeket, vegyes területeket, illetve üdülőterületeket. Lakóterületen, üdülőterületen és vegyes területen belterületbe vonás előtt lakóépület, üdülőépület nem helyezhető el.

- (3) Lakóterületi illetve vegyes övezetekben belterületbevonás csak tömbösítve vagy útszakaszonként, illetve a meglévő belterülethez kapcsolódva lehetséges.
- (4) A belterületbe vonást kiadó határozat meghozatala előtt az önkormányzattal megállapodást kell kötni, a belterületre előírt feltételeket ki és milyen forrásból biztosítja.
- (5) Nem kell belterületbe vonni a meglévő iparterületeket, zöldterületeket, valamint a - belterülethez kapcsolódó, de jelenleg is külterületként nyilvántartott – vízgazdálkodási területeket.

### **A szabályozás elemei**

3. § (1) A szabályozási terv elemei kötelezők vagy irányadók.

(2) Kötelező szabályozási elemek:

- a) közigazgatási határ,
- b) szabályozási vonal,
- c) építési övezet határa,
- d) az övezeti jel
- e) védőtávolságok
- f) kötelező megszűnő telekhatár,
- g) építési vonal
- h) előkerti építési határvonal
- i) hátsókerti építési határvonal: a hátsókerti építési határvonal egyben a telken építési joggal felruházott területet is jelenti, a vonal mögé új telket osztani nem lehet.
- j) hosszú távú területbiztosítás: a területsáv a jövőbeni fejlesztésekhez szükséges terület elépítése megelőzésére kerül jelölésre, építési tilalmat jelent az adott sávban.
- k) műemlékek
- l) műemléki környezet

(3) A kötelező szabályozási elemek módosítására a szabályozási terv módosítása vagy felülvizsgálata keretében kerülhet sor.

(4) Irányadó szabályozási elemek:

- a) javasolt telekhatár
- b) irányadó megszüntető jelek a telekhatárokhoz kapcsolódóan,
- c) közlekedéshez kapcsolódó egyéb jelek (autóbusz-megállóhely, parkoló),
- d) intézmények, közműlétesítmények jelei (beírások),

(5) Az irányadó szabályozási elemek pontosíthatók, illetve módosíthatók.

(6) A Szabályozási Terven szereplő övezeti jelek jelkulcsa:

terület rendeltetése övezet száma	beépítés módja		legnagyobb beépítettség %
	legnagyobb épületmagasság (m)	legkisebb kialakítható telekterület (m <sup>2</sup> ) - legkisebb telekszélesség (m)	legkisebb zöldfelület (%)

(7) A legkisebb telekszélesség nem szabályos téglalap alakú telkek kialakítása esetén, az előkerti építési vonal és a telekhatár metszéspontjából az építési helyen belül a másik telekhatárra állított merőleges távolság.

### **Területfelhasználás**

4. § (1) A település közigazgatási területe építési szempontból:

- a) beépítésre szánt, illetőleg

- b) beépítésre nem szánt területként került besorolásra
- (2) A beépítésre szánt terület építési használata szerint lehet:
- |    |                     |   |
|----|---------------------|---|
| a) | lakóterület:        | falusias lakó (Lf)<br>kertvárosias lakó (Lke)   |
| b) | vegyes terület:     | településközponti vegyes (Vt)   |
| c) | gazdasági terület:  | kereskedelmi, szolgáltató (Gksz)<br>ipari (Gip)   |
| d) | különleges terület: | mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)<br>nagy kiterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)<br>egyéb nagyterjedésű turisztikai és sportolási célú területek (Kts)<br>rendezvényközpont (K-rk) |
- (3) Beépítésre nem szánt terület lehet:
- |    |                              |   |
|----|------------------------------|---|
| e) | közlekedési és közműterület, | közúti közlekedési terület (KÖu)<br>közműterület (KÖ)<br>kötőpályás közlekedési terület (KÖk) |
| f) | zöldterület                  | közpark (Zkp)<br>közkert (Zkk)  |
| g) | erdőterület:                 | védérdő (Ev)<br>gazdasági (Eg)  |
| h) | mezőgazdasági terület:       | általános (Má)<br>kertes (Mk)   |
| i) | vízgyűjtőterület             | (V)   |
| j) | különleges terület:          | temető (K-T)<br>egyéb nagyterjedésű turisztikai és sportolási célú területek (Kts)            |

## **Telekalakításra vonatkozó előírások**

5. § (1) A telekalakításnál az övezeti jelben jelölt minimális telekterületet és minimális telekszélesség paramétert kell betartani.
- (2) Ha a szabályozási terv kialakult utca hosszú telkeit új utca kiszabályozásával megoszthatónak jelöli, akkor az új utcáról feltárandó telkeknél kell figyelembe venni az övezeti jelben előírt megengedett legkisebb telekszélességet, a meglévő kialakult utcáról feltárt telkek akkor is megoszthatók, ha a megengedett minimális telekszélességnél kisebb a szélességük.
- (3) Településközpont vegyes és falusias lakóterületen kialakult tömbben két szemközti oldalról közúttal határolt telek az övezeti jelben jelölttől eltérő telekmérettel és telekszélességgel is megosztható az utcával párhuzamosan az alábbiak szerint: A telekalakítás eredményeként kialakuló telkek területe érje el a 500 m<sup>2</sup> területnagyságot, átlagos telekszélessége pedig a 13,0 m méretet.
- (4) A falusias lakóterületen és településközpont vegyes területen lévő közterületekkel határolt telektömbök saroktelkei az övezeti jelben meghatározott paraméterektől eltérő teleknagysággal és telekszélességgel is alakíthatók az alábbiak szerint: A telekalakítás eredményeként létrejövő és visszamaradó telek területe érje el az 600 m<sup>2</sup> területnagyságot, és átlagos telekszélessége és telekmélysége pedig a 16,0 m méretet akár csak a saroktelkek, vagy a vele szomszédos telek telekalakításba való bevonásával is.
- (5) Rendezettnek tekintendő a telek és nem szükséges az övezeti határ mellett telket alakítani külterületen, ha az övezeti határ egy telken belül különböző művelésű ágú alrészleteket választ el és az övezeti határ melletti telekosztás a telekalakításra vonatkozó szabályok miatt (az alrészletnek nincs önállóan lejegyzett közút vagy magánút kapcsolata) nem megvalósítható.
- (6) Ha a telekalakítás szabályozási vonal mentén a telek rendezetté tétele céljából történik, akkor a szabályozási terven jelölt minimális teleknagyságnál kisebb telek is kialakítható.

- (7) Új nyeles telek Győrújbarát területén nem alakítható ki.
- (8) Beépítésre szánt területek övezeteiben telket csak építési céllal lehet kialakítani. Hátsó építési határvonal mögött új telek nem alakítható ki.

### **Közterület alakításra vonatkozó előírások**

6. § (1) Telekalakítás nélkül is rendezettnek tekintendő a telek, ha
- a szabályozási vonallal meghatározott, tervezett útterület a telekalakításra vonatkozó jogszabályok előírásai miatt önálló telekként még nem alakítható ki;
  - a szabályozási vonal meglévő út kiszélesítését szolgálja, és nem történik útlejegyzés vagy kisajátítás, és a már főépülettel beépített telken a rendeltetési egységek száma – a kiegészítő épületeket nem számítva – a tervezett építési tevékenységgel nem nő, vagy lakóövezet esetében legfeljebb két lakásosra nő. Ha a fő funkciójú épület elbontását követően kerül a telekre új épület, akkor a telket beépítetlennek kell tekinteni és rendezni kell.
- (2) Az (1) bekezdés a) és b) esetben építési telket a rendezési terv szerint akkor is kialakultként kell figyelembe venni, ha a kötelező szabályozási vonallal határolt közterületek kialakítása még nem történt meg. Ebben az esetben a szabályozási vonalat az elő-, oldal- és hátsókert meghatározásánál figyelembe kell venni, (amennyiben az építési hely határvonala nincs szabályozva), míg az övezeti előírásokat úgy kell betartani, hogy azok a közterület céljára szükséges telekrész területével csökkentett telekre vonatkozóan teljesüljenek. Az ingatlan beépítésénél a szabályozási vonalakkal és/vagy övezethatárokkal határolt területrezt lehet figyelembe venni.
- (3) Beépítésre szánt területen magánutat csak a szabályozási terv közlekedési terület-magánút (KÖmu) övezeti besorolású területein lehet kialakítani.

### **A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások**

7. § (1) A magterület, az ökológiai folyosó és a pufferterület övezeteinek területét a szabályozási tervlap jelöli.
- (2) Az ökológiai hálózat területén a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.
- (3) Védett 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.
  - d) Fakivágáshoz engedély csak akkor adható ki:
    - da, ha azt a fa egészségi állapota, vagy
    - db, a balesetveszély azt feltétlenül szükségessé teszi,
    - dc, ha tájidegen fa- vagy erdőállományok, őshonos fa- vagy erdőállomány ültetése miatt történik a fakivágás.

### **Környezetvédelmi előírások**

8. § (1) Az építmények és használatuk külön-külön és együttesen sem eredményezhetnek a jogszabályokban és más hatósági előírásokban megállapított szennyezettségi határértékeket meghaladó mértékű káros hatást a környezetükre. A káros környezeti hatás értékét a területen már meglévő „háttér” értékekkel együtt kell figyelembe venni. A határértékeket zaj- és rezgésvédelem, talajvédelem, radioaktivitás, a levegő tisztaságának védelme és a vízminőség tekintetében a hatályos jogszabályok alapján kell meghatározni.

- (2) Közműpótló berendezés csatornázott területen nem tervezhető.
- (3) A közigazgatási területen csak olyan tevékenységek folytathatóak, amelyek során szennyező és környezetet veszélyeztető anyagok nem kerülnek a talajba.
- (4) A keletkező szennyvizet csatornahálózatba kell vezetni, ahol erre nincs lehetőség, csak szivárgásmentesen kialakított szennyvíztároló engedélyezhető.
- (5) A szennyvízcsatorna hálózat kiépülte után a háztartási és ipari szennyvizeket a csatornahálózatba kell kötni.
- (6) Az élővizek fenntartási munkáinak elvégzéséhez a szükséges szélességű parti sávot szabadon kell hagyni.
- (7) Az utak szilárd burkolattal történő ellátásával egy időben a csapadékvíz-elvezetést is meg kell oldani.
- (8) Lakó- és üdülőterület, valamint az oktatási, egészségügyi intézmények zajvédelmi szempontból védett területnek minősülnek.
- (9) Dögtemető, dögkút, szennyvíziszap tároló nem létesíthető.

### **Korlátozások, védőterületek**

9. § (1) Építési korlátozás alá esnek az alábbi területek védőtávolság miatt:
- a) az M1 autópálya tengelyvonalától számított 100 m távolságon belül
  - b) az országos közutak külterületi szakaszain a tengelyvonalától számított 50-50 m távolságon belül
  - c) A vasút szélsővágányától számított 50 m távolságon belül
- ahol építményt elhelyezni, csak a mindenkor hatályos jogszabályok szerint lehet.
- (2) Építési korlátozás alá esnek a közművezetékek és közműlétesítmények védőtávolságán belül a mindenkor hatályos jogszabályok szerint.
  - (3) Építési korlátozás alá esik a szabályozási tervlapon hosszú távú területbiztosítás területe.
  - (4) Építési korlátozás alá esik a temetők 50 m-es környezete, ahol kegyeletsértő, zajos tevékenység nem folytatható.

### **Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások**

- 10.§ (1) A helyi közút céljára történő lejegyzés előtt az útszélesítésre szabályozási vonallal jelölt területsávokat közforgalom számára megnyitott magánútként vagy közútként kell lejegyezni.
- (2) Településrendezési szerződést kell kötni a 7. mellékletben újonnan beépítésre szánt vagy átépítésre kerülő területeken a beépítés előtt a vonatkozó helyi önkormányzati rendeletben rögzített szabályok szerint.
  - (3) Önkormányzati elővásárlási joggal terhelt területek a szabályozási tervlapon jelölt 3297, 3296, 3295, 3274/140, 3274/139, 3274/138, 3286/3, 3286/2 hrsz-ok, területek intézménybővítés lehetőségének megteremtésére.

### **Közművek előírásai**

- 11.§ (1) A közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket közterületen, vagy közmű-üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a helyet biztosítani. Az elhelyezésnél a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.

- (2) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, a kiváltandó feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat a földben.
- (3) A település újonnan beépítésre szánt vagy jelentős átépítésre kerülő építési övezeteiben előírt közművesítettség mértéke:
  - a) falusias lakóterület övezetekben: teljesen közművesített
  - b) településközpont vegyes terület övezetekben: teljesen közművesített
  - c) kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület övezetekben: teljesen közművesített
  - d) Ipari gazdasági területek övezetekben: teljesen közművesített
  - e) különleges beépítésre szánt területek övezeteiben: teljesen közművesített
- (4) A település már kialakult beépítésre szánt övezeteiben előírt közművesítettség mértéke:
  - a) falusias lakóterület övezetekben: részlegesen közművesített
  - b) településközpont vegyes terület övezetekben: részlegesen közművesített
  - c) kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület övezetekben: részlegesen közművesített
  - d) Ipari gazdasági területek övezetekben: részlegesen közművesített
  - e) különleges beépítésre szánt területek övezeteiben: részlegesen közművesített
- (5) 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.
- (6) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenítésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
- (7) A település újonnan beépítésre szánt területén gazdasági területet kialakítani csak a zárt szennyvízelvezető hálózatra való csatlakozás kiépítésével szabad. Ha a hálózati csatlakozási lehetőség távolsága meghaladja az 500 m-t, akkor a vonatkozó jogszabályban részletezett részleges közművesítettség is elfogadott.
- (8) A település újonnan beépítésre szánt vagy jelentős átépítésre kerülő építési övezeteiben esztétikai és területgazdálkodási szempontból új nagy-, közép-, kifestültségű, valamint közvilágítási villamosenergia-ellátási hálózatot építeni csak földkábeles elhelyezéssel szabad.
- (9) Településrendezési szempontból a távközlési hálózatot létesítésekor, illetve rekonstrukciójakor földkábelbe, illetve alépítménybe helyezve föld alatt vezetve kell építeni. Ahol a föld feletti vezetés egyelőre fennmarad területgazdálkodási okokból, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetéket közös oszlopson kell vezetni.

## **Építés általános szabályai**

- 12.§ (1) Az építési övezetekben a nem kialakult (még nem vagy jellemzően nem beépített, illetve átalakításra szánt) területeken a telkek kialakításának, illetve beépítésének szabályait a vonatkozó építési övezeti előírások szerint kell betartani.
- (2) Az építési övezetekben a már *kialakult* telken (1) bekezdésben hivatkozott előírásoktól az alábbiak szerint lehet eltérni.
- a) Ha a telkek jelenlegi beépítettsége meghaladja az övezetre előírtat, akkor a meglévő épület felújítható az övezetre előírt épületmagasság betartása mellett, de a telkek beépítettsége tovább nem növelhető. Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni, és az (1) bekezdés előírásait kell alkalmazni.
  - b) Ha a telkek jelenlegi területe kisebb, mint az övezetre előírt (azaz a kialakítható telekterület), akkor a telkek csak akkor építhetők 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 telkek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az övezetre előírtat, akkor a meglévő épület felújítható és bővíthető, de a jelenlegi épületmagassága tovább nem növelhető.
  - d) Ha a telkek jelenlegi beépítési módja nem felel meg az övezetre előírtak, vagy az előírás szerinti beépítési mód a szomszédos telken kialakult állapot miatt átépítésnél, vagy új épület elhelyezésénél

nem érvényesíthető, akkor az épület az övezeti előírástól eltérő beépítési móddal is (oldalhatáron álló, szabadonálló vagy ikres) elhelyezhető, a telekre vonatkozó egyéb építési előírások betartása mellett.

- (3) Az egyes telkeken az épületek elhelyezésekor a következő szabályokat kell figyelembe venni:
- a) ha a szabályozási terven van jelölt építési vonal, akkor az előkert mélységét mindig az határozza meg.
  - b) ha a szabályozási terven nincs jelölt építési vonal, akkor az új épületet a meglévő épületek vonalára kell építeni. Ha az utcában nem egységes a kialakult előkert méret, akkor a szomszédos telkek előkert méretének valamelyikéhez kell igazodni vagy a két szomszédos épület előkertjének átlagát kell figyelembe venni.
  - c) ha a szabályozási terven építési hely került meghatározásra, akkor az építményt az építési helyen belül bárhol el lehet helyezni.
  - d) Ahol a szabályozási terven nem kialakult beépítésnél nincs jelölt építési vonal ott az előkert mértéke 8 m.
  - e) ha időben a fő funkciójú építmény elhelyezése előtt kerül a telekre mellékfunkciójú építmény, akkor a mellék funkciójú építményt nem kell az építési vonalra vagy a kialakult épületek vonalára helyezni, de ekkor az előkerti vonaltól minimum 15 m-es sáv szabadon hagyandó a leendő fő funkciójú épület elhelyezhetőségének biztosítására.
  - f) Ha nincs jelölt hátsókerti határvonal és a telek mélysége *(utcával nem párhuzamos hátsókerti telekhatár esetén, az utcai telekhatárra a hátsókerti telekhatárról állított legrövidebb merőleges egyenes hossza)*:
    - fa) kisebb mint 22 m, akkor a hátsókert min. 3 m-ig,
    - fb) 22 és 25 m között van, akkor a hátsókert az utcával párhuzamosan 19 m-re húzott vonal mögötti terület,
    - fc) 25 m-nél nagyobb akkor a hátsókert 6 m.
  - g) Az építési vonal és a hátsó építési határvonal az épületek építési sávjának határát jelenti. A beépítési sávon kívül épület nem építhető.
  - h) Lakóterületen és településközpont vegyes területen lévő saroktelek esetén, ha nincs jelölt építési vonal a telek hosszabb oldalhatárával párhuzamos előkert mérete 2 m-ig csökkenthető.
  - i) Helyi védelem alatt álló épület telkén, vagy helyi területi védelem alatt álló területen fekvő beépített telken nem kell egy tömegben építeni a meglévő épületet az új épülettel. Az új lakóépület építési helyen belül elhelyezhető. Ha a szabályozott hátsó építési vonal és a meglévő épület közötti szabad területen az új épület nem fér el, akkor a régi épülettől számított 6 méteren túl 250 m<sup>2</sup> építési hely mértékéig túlnyúlhat az új épület.
  - j) Az övezeti paraméterekben szereplő maximális épületmagasság mértéke a rövidebb homlokzaton álló egy oromfal esettén 0,3 méterrel, a rövidebb homlokzaton álló két oromfal esettén 0,6 méterrel emelkedik.
  - k) Ahol 5 méteres, vagy annál kevesebb az előkert, meglévő járda esetén a járdától, más esetben az utcai telekhatártól (vagy ha van, szabályozási vonaltól) legalább 7 méterre kell elhelyezni az előkertre nyíló garázs kapuját.
- (4) Településközpont vegyes területen, falusias lakóterületen és kertvárosias lakóterületen ha az építési telek szélessége legalább 28 m, az előkert mélységének meghatározása
- a) vagy a (3) bekezdés a)-d) pontjában leírtak szerint történik,
  - b) vagy nagyobb előkert igénye esetén, az előkert növelhető. Ekkor az előkert mélysége 20 m-nél kevesebb nem lehet, illetve a beépítés csak szabadonálló lehet. Az ily módon beépülő telkek előkertjét az engedélyezési vagy egyszerű bejelentési terv részét képező kertépítészeti terv alapján díszkertként kell kialakítani és fenntartani. A melléképületeket, az övezetre jellemző beépítési oldalhatáron, vagy a lakóépület mögötti telekterületrészen lehet építeni. A főépület helyét úgy kell kijelölni, hogy a szomszéd telkek épületeinek elhelyezhetőségét ne akadályozza.
- (5) Amennyiben a terepadottságok indokoltá teszik, a telek közvetlen közúti megközelítése (legfeljebb két gépkocsiallásos terület nagyságig) biztosítható:
- a) Az úthoz képest magasabban fekvő telek esetén az út szintjéhez közvetlenül kapcsolódó bevágással

- b) Az úthoz képest alacsonyabban fekvő telek esetén az út szintjéhez közvetlenül kapcsolódó feltöltéssel, vagy azzal egyenértékű műszaki megoldással
- c) A gépkocsiállások területén gépkocsi tároló, tároló építhető. A garázs padlójavonala az út koronaszintjét legfeljebb 0,3 m-rel haladhatja meg. A garázst úgy kell megépíteni, hogy nyitott ajtaja se foglaljon közterületet. A garázs homlokzatmagassága legfeljebb 3,0 m, gerincmagassága 4,5 m, építőanyaga, héjalása csak a fő funkciójú épületével megegyező lehet, vagy zöldtető is kialakítható.
- (6) Terepszint alatti építmény a telek – építési előírásokban meghatározott – beépíthető területének 100%-a, és a telek nem beépíthető (szabad) területének 50% alatt létesíthető.
- (7) A szabályozási terven jelölt telken belüli védőfásítás telepítését az épület használatba vételi engedély megkéréséig el kell végezni. Az övezeteken belül szabályozott telken belüli védőfásítás területén épület nem építhető. Az építési telkeken a kötelező telken belüli védőfásítás a telkek gyalogosan és gépjárművel történő megközelítése céljából megszakítható. A telken belüli védőfásítás minimum az alábbiak szerint alakítható ki: háromszintű gyeperje +40 db cserje/150 m<sup>2</sup> + 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m<sup>2</sup> növényzet formájában kell, hogy megvalósításra kerüljön.
- (8) Amennyiben az építési vonal vagy a hátsó építési határvonal egy meglévő épületet keresztül vág, a meglévő épület
- felújítható, és/vagy
  - ha az egyéb övezeti paraméternek megfelel, újabb szinttel (emeletráépítéssel vagy tetőtér beépítéssel) bővíthető, és/vagy
  - építési helyen belül bővíthető.
- (9) Toronyszerű épület, építmény 12,0 m felett nem építhető a település teljes területén.
- (10) Az állattartás céljára szolgáló építmények (ól, istálló, kifutó, trágyatároló, trágyalé-tároló stb.) építése, bővítése esetén betartandó távolságok:

<i>Állat</i>	<i>Lakóépülettől</i>	<i>Kúttól</i>	<i>Intézmény telekhatárától</i>
<b>Szarvasmarha, ló, öszvér, bivaly, szamár</b>			
<i>5 állatig</i>	20 m	20 m	100 m
<i>6-30 állatig</i>	50 m	50 m	100 m
<i>30 felett</i>	200 m	100 m	200 m
<b>Juh, kecske, sertés</b>			
<i>5 állatig</i>	20 m	20 m	100 m
<i>6-100 állatig</i>	50 m	50 m	100 m
<i>100 állat felett</i>	200 m	100 m	200 m
<b>Baromfi (zárt tartás mellett)</b>			
<i>100 állatig</i>	20 m	20 m	100 m
<i>101-500 állatig</i>	50 m	50 m	100 m
<i>500 állat felett</i>	200 m	100 m	200 m
<b>Futómadár (Strucc, emu)</b>			
<i>25 állatig</i>	20 m	20 m	100 m
<i>25-50 állatig</i>	50 m	50 m	100 m
<i>50 felett</i>	200 m	100 m	200 m
<b>Nyúl, nutria, egyéb prémes állat</b>			
<i>25 állatig</i>	15 m	15 m	100 m
<i>26-50 állatig</i>	30 m	30 m	100 m
<i>50 felett</i>	100 m	100 m	200 m

- (11) A parkolóállások és az azok megközelítésére szolgáló felületek nem számíthatóak be a zöldfelületbe.

# ***RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK***

## **Beépítésre szánt építési övezetek előírásai**

### **Lakóterületek építési övezetei**

13. § (1) A lakóterület sajátos építési használata szerint lehet:

- a) falusias lakóterület (Lf)
- b) kertvárosias lakóterület (Lf)
- c) falusias lakó-kert korlátozott terület (Lf-k)

(2) A lakóterületek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.

### **Falusias lakóterület építési övezetei**

14. § (1) Falusias lakóterületen a vonatkozó jogszabályban megengedett építmények helyezhetők el.

(2) Falusias lakóterületen (Lf) a rendeltetési egységek meghatározásánál a következők a szabályok:

- a) 800 m<sup>2</sup> telekterület alatt egy lakás és egy egyéb rendeltetési egység helyezhető el egy épületben. Az egyik rendeltetési egység hasznos alapterülete a másik rendeltetési egység hasznos alapterületének 50%-át nem haladhatja meg. Lakás nélkül önállóan is létesülhet egy, a HÉSZ által megengedett más rendeltetési egység.
  - b) amennyiben a telek területe 800-1600 m<sup>2</sup> között van, akkor legfeljebb két rendeltetési egységet magában foglaló egy db épület helyezhető el. Az egyik rendeltetési egység hasznos alapterülete a másik rendeltetési egység hasznos alapterületének 50%-át nem haladhatja meg. Lakás nélkül önállóan is létesülhet egy, a HÉSZ által megengedett más rendeltetési egység.
  - c) amennyiben a telek területe nagyobb mint 1600 m<sup>2</sup>, három rendeltetési egység helyezhető el, melyből lakás maximum kettő lehet. A lakásokat egy épülettömegben kell elhelyezni. Lakás nélkül önállóan is létesülhet egy, a HÉSZ által megengedett más rendeltetési egység.
  - d) Nem tekintendő külön rendeltetési egységnek a lakóépülettől külön épületben elhelyezett garázs, tároló.
  - e) Egy épülettömegűnek akkor tekintjük a lakásokat, ha a két lakás helyiséggel, vagy legalább 1,5 m széles teljesen fedett épületrésszel csatlakozik egymáshoz.
- (3) Falusias lakóterületen lakásonként telken belül 2 db parkolót kell biztosítani. A parkolóállások és az azok megközelítésére szolgáló felületek nem számíthatók be a zöldfelületbe.
- (4) A falusias lakóterületen (Lf) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre a szabályozási tervlapon jelölt övezeti jelben megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.
- (5) A szabályozási tervlapon alkalmazott övezetre vonatkozó előírás a saroktelkek esetén, amennyiben a telekalakításra és beépítésre vonatkozó egyéb jogszabályokat nem sért, szabadonálló beépítési módra változtatható.
- (6) Falusias lakóterületen oldalhatáron álló beépítési mód esetén az oldalkert mérete nem lehet kisebb az övezetre megengedett maximális épületmagasságnál és tűztávolságnál, illetve 4,5 m-nél.
- (7) Pincszinten lévő garázsba lehajtórámpa utca felől abban az esetben létesíthető, ha az utcai telekhatártól a gépkocsi bejárat homlokzati síkjáig a telek homlokvonalától legalább 8,0 m távolság biztosítható.
- (8) Falusias lakóterületen az épület legmagasabb gerincmagasságának rendezett tereptől való távolsága max. 9 m lehet. Az homlokzatmagasság homlokzatonként sem lehet magasabb mint 6,0 m, és a homlokzatmagasság számításnál figyelembeveendő egyetlen pontja sem lehet magasabb mint 7,0 m.

### **Kertvárosias lakóterület építési övezetei**

15.§ (1) A kertvárosias lakóterület (Lke) jellemzően laza beépítésű, maximum két rendeltetési egységet magába foglaló elsősorban lakó rendeltetésű épület elhelyezésére szolgál.

- (2) Kertvárosias lakóterületen a vonatkozó jogszabályban megengedett építmények helyezhetők el.
- (3) A kertvárosias lakóterületen telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre a szabályozási tervlapon jelölt övezeti jelben megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.
- (4) Kertvárosias lakóterületen oldalhatáron álló beépítési mód esetén az oldalkert mérete nem lehet kisebb az övezetre megengedett maximális épületmagasság és tűztávolságnál, illetve 4,5 m-nél.
- (5) Kertvárosias lakóterületen az épület legmagasabb rendezett gerincmagasságának tereptől való távolsága max. 9 m lehet. Az homlokzatmagasság homlokzatonként sem lehet magasabb mint 6,0 m, és a homlokzatmagasság számításnál figyelembeveendő egyetlen pontja sem lehet magasabb mint 7,0 m.
- (6) Kertvárosias lakóterületen lakásonként telken belül 2 db parkolót kell biztosítani. A parkolóállások és az azok megközelítésére szolgáló felületek nem számíthatók be a zöldfelületbe.

### **Falusias lakó-kert korlátozott terület (Lf-k)**

16.§ (1) A falusias lakó-kert korlátozott övezetbe (Lf-k) azok a belterületi telkek, tömbök tartoznak, melyek beépítenek, lakóépülettel, vagy üdülőépülettel, kert műveléséhez szükséges épülettel beépítettek, de a közúti követelményeket kielégítő közterületi szélességű, vagy lejtésvizonyú útról közvetlenül nem közelíthetők meg, s a telkekhez csatlakozó út nem alakítható ki a közutak számára kötelező paramétereknek megfelelően.

- (1) Az övezetben lakóház, üdülőépület nem építhető.
- (2) Meglévő lakóépületen karbantartási, felújítási, korszerűsítési, továbbá egyszeri, de új lakást nem eredményező, a meglévő lakás alapterületét legfeljebb 25 m<sup>2</sup>-rel növelő lakásbővítési munkák végezhetők.
- (3) Meglévő egyéb épületen karbantartási, továbbá felújítási, korszerűsítési, bővítési munkák végezhetők.
- (4) Az övezetbe tartozó földrészleteken a kert műveléséhez szükséges épület építhető az alábbiakban megállapított beépítési jellemzőkkel legfeljebb nettó 80 m<sup>2</sup> alapterülettel, amely alapterületbe terepszint alatti építmény, pinceszint nem tartozik bele. A tetőtér beépítése az övezetben nem lehetséges.

Építési övezet jele	<b>Lf-k-SZ/10</b> 3,5/720-14/50
Beépítési mód	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 10
Épületmagasság (m)	max. 3,5
Telekterület (m <sup>2</sup> )	min. 720
Telekszélesség (m)	min. 14
Zöldfelület (%)	min. 50

### **Településközponti vegyes területek építési övezetei**

17.§ (1) A község területén a vegyes területek sajátos építési használata szerint településközponti vegyes terület található, amely terület egy vagy 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.

- (2) A településközpont vegyes területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.
- (3) Településközpont vegyes területen a vonatkozó jogszabályban megengedett építmények helyezhetők el.
- (4) A településközpont vegyes területen (Vt) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre a szabályozási tervlapon jelölt övezeti jelben megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.
- (5) A Vt övezetben - kivéve a 214, 219, 212 számú övezeteket-, a maximális lakásszám meghatározásánál minden lakásra legalább 250 m<sup>2</sup> telekterület jusson.
- (6) A Vt övezetben – kivéve a 214, 219, 212 számú övezeteket -, a lakásokon kívül még kettő nem lakás funkciójú rendeltetési egység elhelyezése lehetséges.
- (7) A lakásokhoz kapcsolódó garázsokon kívüli nem lakás rendeltetés esetén, a telek lakás céljára nem beszámított területének 40%-a lehet az összes hasznos alapterület.
- (8) A település összes (Vt) övezetében – kivéve a 214, 219, 212 számú övezeteket -, az elhelyezendő személygépkocsik számának megállapításánál a következőket kell tartani:
  - a) 60 m<sup>2</sup> vagy annál kisebb lakáshoz 1,5 parkoló
  - b) 60 m<sup>2</sup>-nél nagyobb lakáshoz 2 személygépjármű elhelyezését kell biztosítani
  - c) Parkolószám megállapításánál a kerekítés egész fölött felfelé történjen.
  - d) Ha négynél több parkoló szükséges a lakásokhoz kapcsolódóan, akkor a parkolóállások minimum 30%-ának elhelyezését helyiségben kell megoldani.
- (9) Az építési övezetben állattartási építmény nem helyezhető el.

### **Gazdasági területek építési övezetei**

18.§ (1) A gazdasági terület sajátos építési használata szerint lehet:

- a) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
- b) egyéb ipari gazdasági terület (jelentős mértékben nem zavaró hatású) (Gip)

- (2) A gazdasági területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.

### **Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület sajátos előírásai**

19.§ (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A területen a vonatkozó jogszabályban<sup>1</sup> engedett építmények helyezhetők el.

- (2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen (Gksz) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre a szabályozási tervlapon jelölt övezeti jelben megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.
- (3) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen nagyüzemi állattartó épület nem helyezhető el.
- (4) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezeteiben az előírt legnagyobb épületmagasság egyedi esetekben, csak ha azt a technológia megköveteli (pl. kémény, siló stb.) a beépíthető terület 5%-ában 15,0 m-ig növelhető.

---

<sup>1</sup> OTÉK 19.§ és 32. §

- (5) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) övezetekben a gazdasági tevékenységi célú, épületen belül a tulajdonos vagy használó és a személyzet számára egy szolgálati lakás kialakítható.
- (6) A kereskedelmi szolgáltató terület övezetein belüli és közvetlen közterületi környezetében lévő föld feletti vezeték biztonsági övezetében tilos:
  - a) olyan növényzet telepítése és tűrése, amelynek magassága kifejlett állapotában meghaladja a 4 métert,
  - b) olyan növényzet telepítése és tűrése, amely a nyomvonal és az oszlopok járművel való megközelítését akadályozza.
- (7) Az szabályozási terven jelölt telken belüli védőfásítás telepítését a használatba vételi engedély megkéréséig el kell végezni.

### **Ipari gazdasági terület sajátos előírásai**

- 20.§ (1) Az ipari gazdasági terület (Gip) elsősorban a környezetüket jelentős mértékben nem zavaró ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodás építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen a vonatkozó jogszabályban engedett építmények helyezhetők el.
  - (3) Az ipari gazdasági területen (Gip) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre a szabályozási tervlapon jelölt övezeti jelben megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.
  - (4) Elhelyezhető az övezetekben irodaépület.
  - (5) Az ipari gazdasági terület övezeteiben az előírt legnagyobb épületmagasság egyedi esetekben, csak ha azt a technológia megköveteli (pl. kémény, siló stb.) a beépíthető terület 5%-ában 15,0 m-ig növelhető.
  - (6) Ipari gazdasági területen nagyüzemi állattartó épület nem helyezhető el.
  - (7) Az ipari gazdasági terület övezetein belüli és közvetlen közterületi környezetében lévő föld feletti elektromos vezeték biztonsági övezetében tilos:
    - a) olyan növényzet telepítése és tűrése, amelynek magassága kifejlett állapotában meghaladja a 4 métert,
    - b) olyan növényzet telepítése és tűrése, amely a nyomvonal és az oszlopok járművel való megközelítését akadályozza.

### **Üdülőterület építési övezetei**

21. § (1) Az üdülőterület sajátos építési használata szerint lehet:

üdülőházas üdülőterület (Üü)

- (2) Az üdülőterületek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.
- (3) Az üdülőterületen telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre a szabályozási tervlapon jelölt övezeti jelben megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.
- (4) Az övezetekben a vonatkozó jogszabályban engedett építmények helyezhetők el.

### **Különleges beépítésre szánt területek építési övezetei**

22. § (1) A különleges terület sajátos használata szerint lehet:

- a) Különleges nagy kiterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)
  - b) Különleges lovas sportolási célú terület K-Lsp
  - c) Különleges egyéb nagykiterjedésű turisztikai és sportolási célú területek K-ts
  - d) Különleges rendezvényközpont K-rk
- (2) A különleges területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.
- (3) A különleges beépítésre szánt területeken telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre a szabályozási tervlapon jelölt övezeti jelben megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.
- (4) A különleges nagy kiterjedésű sportolási célú területen (K-Sp) a sport és szabadidős tevékenység és ezeket kiszolgáló létesítmények helyezhetők el.
- (5) Különleges lovas sportolási célú területeken (K-Lsp) lovas sport - és szabadidős tevékenység folytatható, és ezek létesítményei, illetve 1 db legfeljebb 2 lakásos lakóépület helyezhető el.
- (6) A különleges turisztikai-és sport övezetekben (Kts) öko-, gyógyturizmus, sport - és szabadidős tevékenység és kapcsolódó szálláshely szolgáltatás és ezeket kiszolgáló kereskedelmi-, gazdasági és szolgáltató tevékenység folytatható, illetve ezek létesítményei helyezhetők el.
- (7) Különleges sport és rendezvényközpont K-srk övezetben uszoda, rendezvényközpont és ezek kiszolgáló létesítményei elhelyezésére szolgál.

## **Beépítésre nem szánt övezetek előírásai**

### **Közlekedési terület övezet előírásai**

23.§ (1) A közlekedési terület sajátos használata szerint lehet:

- a) közúti közlekedési terület (KÖu)
- b) kötöttpályás közlekedési terület (KÖk)
- c) magánút övezet (KÖmu)
- d) üzemanyagtöltő állomás (KÖu-ü)
- e) magánút-parkoló övezet (KÖmu-P)

(2) A közúti közlekedési övezet (KÖu) elsősorban

- a) gyorsforgalmi út,
- b) főforgalmi út (országos főút),
- c) forgalmi út (országos mellékút),
- d) gyűjtőút,
- e) kiszolgáló út,
- f) kerékpárút,
- g) gyalogút,
- h) parkoló,
- i) úttartozék,
- j) közmű,
- k) járda,
- l) az úthoz tartozó zöldfelület,
- m) az úthoz tartozó környezetvédelmi berendezés
- n) üzemanyagtöltő állomás

elhelyezésére szolgál

(3) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló:

- a) közlekedési építmények,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- c) igazgatási épület,

d) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.

- (4) Közlekedési területen a vonatkozó jogszabály szerinti építmények helyezhetők el.
- (5) Üzemanyagtöltő állomás (KÖu-ü) övezetben üzemanyagtöltő állomás és az azt kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató építmények helyezhetők el, a következő övezeti paraméterekkel:

Építési övezet jele	<b>KÖu-ü Sz/20</b> 6,5/1000--/25
Beépítési mód	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 20
Épületmagasság (m)	max. 6,5
Telekterület (m <sup>2</sup> )	min. 1000
Telekszélesség (m)	---
Zöldfelület (%)	min. 25

- (6) Kötőpályás közlekedési terület (KÖk) a vasút és építményei elhelyezésére szolgál.
- (7) A szabályozási szélességbe eső meglévő épületeken csak állagmegóvás és felújítás végezhető.
- (8) A vonatkozó jogszabály szerint parkolási igényt telken belül kell kielégíteni. Az önkormányzat parkolási rendeletében megfogalmazhatja a parkolók kiváltásaként a gépjárművek közterületen történő elhelyezését, annak feltételeit.

### **Zöldterület övezeti előírásai**

24. § (1) A zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület, mely nagysága és sajátos használata szerint lehet:

- a) Közkert (Zkk)
- b) Közpark (Zkp)

- (2) Zöldterületen a vonatkozó jogszabályban megengedett építmények helyezhetők el.<sup>2</sup>
- (3) Zöldterület létesítése, rekonstrukciója, azokban építmények elhelyezése csak kertészeti szakvélemény, terv alapján történhet.
- (4) Zöldterületen fák kivágása, csonkolása csak akkor engedhető meg, ha a fa egészségi állapota, a baleséthárítás, vagy a közegészségügyi szempontok azt feltétlenül szükségessé teszik.

### **Erdőterület övezeti előírásai**

25. § (1) Az erdőterület a területfelhasználási célja szerint lehet:

- c) véderdő (Ev)
- d) gazdasági erdő (Eg)

- (2) Erdőterületen a vonatkozó jogszabályban megengedett építmények helyezhetők el.<sup>3</sup>

### **Mezőgazdasági terület**

26. § (1) Mezőgazdasági terület a tájjelleg, földhasználat, a beépítettség intenzitása alapján lehet:

---

<sup>2</sup> OTÉK 27.§

<sup>3</sup> OTÉK 28.§

- a) általános mezőgazdasági terület (Má)  
 b) kertes mezőgazdasági terület (Mk)
- (2) Általános mezőgazdasági általános területen (Má) a vonatkozó jogszabályban megengedett építmények helyezhetők el.
- (3) Mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények az alábbiak szerint helyezhetők el:

Építési övezet jele	Má Sz/3 6,5/1500-15/75	Mk Sz/5 3,5/720-10/60
Beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 3	max. 5
Épületmagasság (m)	max. 6,5	max. 3,5
Telekterület (m <sup>2</sup> )	min. 1500	min. 720
Telekszélesség (m)	min. 15	min. 10
Zöldfelület (%)	min. 70	min. 60

- (4) Általános mezőgazdasági területen (Má), ha a telek területe legalább 6000 m<sup>2</sup>, szélessége legalább 30 m lakóépület is elhelyezhető. A lakóépület szabadon álló beépítési móddal, maximum 4,5 m-es épületmagasság építhető. A lakóépület maximális bruttó területe a telek területének 1,5 %-os területnagysága.
- (5) Mezőgazdasági kert (Mk) övezetben új lakóépület nem helyezhető el.
- (6) Birtoktest a vonatkozó jogszabály szerint kialakítható.

#### Vízgazdálkodási terület (V) övezeti előírásai

- 27.§ (1) A vízgazdálkodási területbe (V) tartoznak a vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő területek, a vízfolyások, tavak, tározók, vízmedre, vízbeszerzési területek és védő területeik, illetve vízmű területek.
- (2) Vízgazdálkodási területen a vízkárelhárítási, vízgazdálkodási létesítmények, továbbá a vízi sport, strandolás, horgászat közösségi építményei alakíthatók ki a külön jogszabályok figyelembevételével.

#### Különleges beépítésre nem szánt területek övezetei előírásai

- 28.§ (1) A különleges beépítésre nem szánt terület sajátos használata szerint lehet:
- a) temető (K-T)  
 b) mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)

#### Különleges temető (K-T) övezet előírásai

- 29.§ (1) A különleges-temető (K-T) övezetbe a község temetői és azok bővítési területei tartoznak.
- (2) Az övezetben a temetkezés céljait szolgáló, valamint az azokat kiegészítő építmények (ravatalozó, kápolna, kegyeleti hely, urnafal, szerszámhároló, őrzés építményei stb.) helyezhetők el.
- (3) Az övezetben szolgálati lakás nem létesíthető.
- (4) Legkisebb zöldfelületi arány a telek 60%-a. A sírok területét a zöldfelületi arány számításánál 100%-ban zöldfelületként kell figyelembe venni.

- (5) A temetőn belül keletkezett hulladékot a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint kell kezelni. A hulladékgyűjtő helyet gépjárművel könnyen megközelíthető helyen kell kijelölni, és gondoskodni kell a hulladék rendszeres elszállításáról vagy – szerves hulladék esetén – helyszíni komposztálásáról. A szerves és szervesetlen hulladékot egymástól elkülönített, zárt (szerves hulladék esetén áttört) tárolóban kell elhelyezni.

### **Különleges mezőgazdasági üzemi (K-Mü) terület**

30. § (1) A különleges mezőgazdasági üzemi területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés építményei, továbbá az ezekkel kapcsolatos, feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.
- (2) Az övezetben a tulajdonos vagy üzemeltető és a személyzet számára otthont biztosító lakóház is kialakítható. A területen lakóépület gazdasági épület nélkül nem építhető.
- (3) Az övezetekben szabadonálló beépítési móddal, max. 5%-os beépíthetőséggel, max. 6,5 m-es épületmagassággal helyezhetők el épületek.
- (4) Új telek minimális területe 5000 m<sup>2</sup>, minimális telekszélessége 25 m.
- (5) Az övezetben előírt legnagyobb épületmagasságtól egyedi esetben, csak ha azt a technológia megköveteli (pl. kémény, siló stb.) beépíthető terület 5%-ában el lehet térni.
- (6) A különleges mezőgazdasági üzemi terület övezetben terepszint alatti építmények elhelyezhetők.
- (7) A 83133. számú állami mellékút melletti különleges mezőgazdasági üzemi területén a mellékút tengelyétől számított 30 m-en belül gazdasági épület nem helyezhető el.

## **EGYES ÖVEZETEK SAJÁTOS KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI**

31.§ Az egyes övezetekben a következő sajátos előírásokat kell betartani:

<b>Övezet száma</b>	<b>Egyedi övezeti előírás</b>
003	Az övezetben új telek a Gólyahír utca irányába nem osztható.
015	Az övezetben három rendeltetési egység helyezhető el, melyből lakás maximum kettő lehet. A lakásokat egy épülettömbben kell elhelyezni. Lakás nélkül önállóan is létesülhet három, a HÉSZ által megengedett más rendeltetési egység.
025	Az övezetben a közterületalakítási terv készítését követően, annak vizsgálati eredményétől függően min. 7,0 m szélességgel magánút lejegyezhető.
027	Az övezetben lakótelek kapubehajtó csak a 3487 hrsz-ú gyűjtőútra engedélyezhető. A 3473 hrsz-ú út a mezőgazdasági telkek kiszolgálására szolgál, új lakótelek közúti kapcsolatának nem használható!
029	Az övezetben a 3462 hrsz-ú út irányába kell a teleket feltárni a 3458, 3459, 3460, 3461 hrsz-ú telkek újraosztásával.
035	Az övezetben a beépítések előtt az utak és a tervezett épületek padlóvonal magasságának meghatározásához a Gárdonyi Géza utca – László utca – Lujtói út – Fő utca tömbre egységes csapadékvíz- és belvízelvezetési koncepció kidolgozása szükséges.
040	Az övezet telkeire a bejárás a Juharfa irányából engedélyezett. Kapubehajtó a Tölgyfa utca irányából nem engedélyezhető.

047	Az övezetben a 0270 hrsz-ú árok mellé tervezett új lakóutca a településhatár mellé a Fő utcára kivezető tervezett új gyűjtőút megépítését követően alakítható ki.
048	Az övezetben telkenként egy max. kétlakásos lakóépület helyezhető el.
057	Az övezet telkei a Fő utcára kikötő tervezett gyűjtőút kiépítését követően válnak beépíthetővé.
058	
059	
060	
061	
062	
063	
064	
065	
066	
111	Az övezetben telkenként egy max. kétlakásos lakóépület helyezhető el. Az övezetben az épületek párkánymagassága maximum 6,50 m lehet.
119	Az övezetben a telkek a Templomsor utca és a László utca közé tervezett gyűjtőút teljes szakaszának kiépítése után válnak beépíthetővé.
120	Az övezetben a telkek a Templomsor utca és a László utca közé tervezett gyűjtőút teljes szakaszának kiépítése után válnak beépíthetővé.
121	Az övezetben a telkek a Templomsor utca és a László utca közé tervezett gyűjtőút teljes szakaszának kiépítése után válnak beépíthetővé.
122	Az övezetben a telkek a Templomsor utca és a László utca közé tervezett gyűjtőút teljes szakaszának kiépítése után válnak beépíthetővé.
134	Az övezetben lakótelek kapubehajtó csak a Naszvadi horgas utca felől engedélyezhető. A 4037 hrsz-ú új lakótelek közötti kapcsolatának nem használható!
142	Az övezetben a beépítések előtt az utak és a tervezett épületek padlóvonal magasságának meghatározásához a Gárdonyi Géza utca – László utca – Lujtói út – Fő utca tömbre egységes csapadékvíz- és belvízelvezetési koncepció kidolgozása szükséges.
143	
148	A övezetben a zöldség-gyümölcs-termesztéssel, feldolgozással kapcsolatos kereskedelmi, gazdasági tevékenység, természetes anyagok, hagyományos kézműves anyagok felhasználásával foglalkozó tevékenység, és az öko-gyógyturizmust szolgáló, azzal kapcsolatos kereskedelmi szolgáltató tevékenység folytatható és annak épületei helyezhetők el.
149	A övezetben a zöldség-gyümölcs-termesztéssel, feldolgozással kapcsolatos kereskedelmi, gazdasági tevékenység, természetes anyagok, hagyományos kézműves anyagok felhasználásával foglalkozó tevékenység, és az öko-gyógyturizmust szolgáló, azzal kapcsolatos kereskedelmi szolgáltató tevékenység folytatható és annak épületei helyezhetők el.
150	A övezetben a zöldség-gyümölcs-termesztéssel, feldolgozással kapcsolatos kereskedelmi, gazdasági tevékenység, természetes anyagok, hagyományos kézműves anyagok felhasználásával foglalkozó tevékenység, és az öko-gyógyturizmust szolgáló, azzal kapcsolatos kereskedelmi, szolgáltató tevékenység folytatható és annak épületei helyezhetők el.
162	Az övezetben a kapubehajtókat a hátsó kiszolgáló útról kell kialakítani.
173	Az övezetben telkenként maximum kettő egylakásos, vagy egy kétlakásos lakóépület helyezhető el.

175	A Vaskér utcára új telkek az 1956 hrsz-ú telekből a telekcsatlakozási lehetőségeket is vizsgáló közterületkialakítási terv készítése után oszthatók. A KKT vizsgálati eredményétől függően vendégút céljából magánút lejegyzés engedélyezhető.
198	Az 1510/1 hrsz-ú telken egy kétlakásos vagy két egylakásos lakóépület helyezhető el az építési helyen belül. 1510/1 hrsz-ú telek nem megosztható.
209	Ha a 2510/115 hrsz-ú telken álló szennyvízátelő telekalakításánál az útkezelő szükségesnek tartja, akkor a szennyvízátelő és a Szőlővirág körút között lejegyezhető min. 3,0 m széles magánút a szennyvízátelő útkapcsolatának biztosítása érdekében. A magánútról építési telek útkapcsolata nem biztosítható.
221	Az övezetben a beépítés előtt telepítési tanulmánytervet kell készíteni a településrendezési szerződés előkészítéséhez.
224	Az övezetben a beépítések előtt az utak és a tervezett épületek padlóvonal magasságának meghatározásához a Gárdonyi Géza utca – László utca – Lujtói út – Fő utca tömbre egységes csapadékvíz- és belvízelvezetési koncepció kidolgozása szükséges.
225	
226	
227	Az övezetben a telkek a Templomsor utca és a László utca közé tervezett gyűjtőút teljes szakaszának kiépítése után válnak beépíthetővé.
228	Az övezetben a telkek a Templomsor utca és a László utca közé tervezett gyűjtőút teljes szakaszának kiépítése után válnak beépíthetővé.
229	Az övezetben a telkek a Templomsor utca és a László utca közé tervezett gyűjtőút teljes szakaszának kiépítése után válnak beépíthetővé.
230	Az övezetben a telkek a Templomsor utca és a László utca közé tervezett gyűjtőút teljes szakaszának kiépítése után válnak beépíthetővé.
250	Az Öreggyepszegés dűlőben szabályozott kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület beépítése a következő ütemezés szerint történhet. 1.a ütem: 255, 256, 257, 258, 259, 260 övezetek 1.b ütem: 253, 254 övezetek 2. ütem: 250 övezet déli fele, 252 övezet 3. ütem: 250 övezet északi fele, 251 övezet A következő ütem beépítése akkor kezdődhet, ha az előző ütemben jelölt területen a beépítés a 60%-ot eléri. Ütemezés szempontjából beépítettnek számít a jogerős építési engedéllyel rendelkező és a beépített telek is.
251	
252	
253	
254	
255	
256	
257	
258	
259	
260	
265	Az övezetekben gazdasági épület csak a 82-es főút és a vasútvonal fölött tervezett híd megépítése után építhetők.
266	
267	
271	Az övezetben a 3000/2 hrsz-ú telken az állatorvosi rendelő épületének új telek az övezeti jelben jelölttől eltérő mérettel a javasolt telekhatár mentén megosztható. Az övezetben három rendeltetési egység helyezhető el, melyből lakás maximum kettő lehet. A lakásokat egy épülettömbben kell elhelyezni. Lakás nélkül önállóan is létesülhet három, a HÉSZ által megengedett más rendeltetési egység.

272	Az övezetbe tartozó közlekedési terület-magánút övezetben a magánút telke a szabályozási tervlapon jelölt szélességgel közforgalom elől elzárt magánútként kialakítható, de a magánút folytatásában kialakuló tömbfeltároló út megvalósulásakor a magánút az önkormányzat kezelésébe/tulajdonába kerül a településrendezési szerződésben lefektetett feltételekkel.
274	Az övezetben légi tevékenység kizárólag helikopter leszállóhely számára engedélyezhető, a meglévő engedélyekkel rendelkező helikopter leszállóhely tovább nem bővíthető, fejleszthető.

## ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

### 24. §

- 32.§ (1) Jelen rendelet az elfogadástól számított 30. napon lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.
- (3) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a következő rendeletek:
- 8/2005.(VI.22.) számú önkormányzati rendelet
  - 15/2005.(XI.11.) számú önkormányzati rendelet
  - 7/2006.(IV.14.) számú önkormányzati rendelet
  - 2/2009.(II.11.) számú önkormányzati rendelet
  - 7/2009.(IV.28.) számú önkormányzati rendelet
  - 8/2009.(V.6.) számú önkormányzati rendelet
  - 13/2009.(XII.17.) számú önkormányzati rendelet
  - 2/2010.(IV.15.) számú önkormányzati rendelet
  - 5/2010.(IV.15.) számú önkormányzati rendelet
  - 1/2012.(II.8.) számú önkormányzati rendelet
  - 18/2012. (XI.14.) számú önkormányzati rendelet
  - 5/2013.(IV.10.) számú önkormányzati rendelet
  - 6/2013.(IV.20.) számú önkormányzati rendelet
  - 7/2013.(IV.10) számú önkormányzati rendelet
  - 17/2013.(IX.11.) számú önkormányzati rendelet
  - 21/2013.(XII.11.) számú önkormányzati rendelet
  - 6/2014.(IV.11.) számú önkormányzati rendelet
  - 10/2015.(VIII.27.) számú önkormányzati rendelet
  - 1/2016.(I.21.) számú önkormányzati rendelet
  - 3/2016.(II.10.) számú önkormányzati rendelet
  - 4/2016.(II.10.) számú önkormányzati rendelet
  - 5/2016.(II.10.) számú önkormányzati rendelet
  - 24/2016.(VII.13.) számú önkormányzati rendelet
  - 29/2016.(XI.16.) számú önkormányzati rendelet
  - 35/2016. (XII. 14.) számú önkormányzati rendelet
  - 15/2017. (VII. 12.) számú önkormányzati rendelet
  - 24/2017. (XI. 15.) számú önkormányzati rendelet
  - 6/2018. (III. 21.) számú önkormányzati rendelet
  - 20/2018. (X. 26.) számú önkormányzati rendelet

.....  
Szalóki Géza

polgármester

.....  
Harmath Hajnalka

jegyző

Záradék:

A rendeletet a mai napon kihirdettem.

Győrújbarát, 2018. december 12.

.....  
Harmath Hajnalka

jegyző