

**Abda Község Önkormányzata Képviselő testületének**  
**10/2014. ( VIII.28.) önkormányzati rendelete**  
**a közigazgatási határ módosítása által átcsatolt területek**  
**Szabályozási Tervéről**

Abda Község Önkormányzatának képviselő testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdés a) pontjában valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7. §-a (3) bekezdésének c) pontjában biztosított jogkörében jóváhagyja a közigazgatási határ módosítása által átcsatolt területek Építési Szabályzatát (HÉSZ) és Szabályozási Tervét (továbbiakban SZ-1).

**I. FEJEZET**

**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**A szabályozás területi hatálya**

- a) (1) A HÉSZ és hatálya kiterjed a SZ-1 tervlapon jelölt területekre.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti területeken területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka) és ezekre hatósági engedélyt adni az országos és más vonatkozó helyi előírások, valamint e rendelet és mellékletei szerint szabad.

**A szabályozás eszköze – a szabályozási terv**

**1. §** (1) Az SZT tervlapjai az állami földmérési alaptérkép fedvényeként

- a) a meglévő állapot szerinti és tervezett **területlehatárolásokat**, vonalakat és jeleket, továbbá
- b) a lehatárolt területekhez, vonalakhoz és jelekhez kötődően
- ba) kötelező szabályozási előírásokat és
- bb) irányadó tervezői javaslatokat
- tartalmaznak.

(2) A szabályozási tartalmú területlehatárolások a következők:

- a) jelenlegi és tervezett közigazgatási határ,
- b) jelenlegi és tervezett belterületi határ,
- c) beépítésre szánt – nem szánt területek határa,
- d) tervezett szabályozási vonalak,
- e) építési övezetek és övezetek határa,
- f) az építési övezet építési jogot adó részének határa,
- g) utak, vasutak befolyási sávjának és közművek védő területének határa,
- h) hullámterek, árvízvédelmi töltések, fakadó víz veszélyes területek, vízjárta (mély fekvésű) területek határa,
- i) táj- és természetvédelmi határok,

- 
- j) környezetvédelmi határok,
  - k) víz (vízbázis)- és talajvédelmi határok,
  - l) sajátos jogintézményekkel érintett területek határai,
  - m) vízi-állások, úszóműállások és úszóműves kikötők megengedett helye.
- (3) Az SZT jelkulcsát 2. sz. mellékletei tartalmazza.

## II. FEJEZET

### HELYI SZABÁLYOK MEGHATÁROZÁSA

#### Terepkialakítás

**2. §** (1) Nem tekinthető az OTÉK 45. §-a (1) bekezdésének alkalmazása során „szükséges mértékűnek” az olyan, kizárólag a saját telken történő tereprendezés, feltöltés, amely azt a célt szolgálja, hogy a telken az egyébként engedélyezhetőnél – az eredeti terephez viszonyítottanál – magasabb épületet lehessen építeni (prizma, domb).

E bekezdés alkalmazásában szükséges mértékűnek minősül a telek mély fekvése miatt szükséges feltöltés és a telek lejtős felszíne miatt szükséges tereprendezés.

(2) A terepkialakítás, építés eredményeképpen nem vezethető csapadékvíz a szomszédos építési telekre.

(3) A terven tengelyvonalával jelölt lokalizációs töltés építési telken fekvő részét elbontani vagy gyengíteni csak vízjogi engedély alapján lehet.

Azokon a telkeken végzett építési munka, amelyeken a lokalizációs töltés átvezet, befolyásolja az árvíz elleni védekezést, így a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően a vízügyi hatóság is részt vesz szakhatóságként az eljárásban.

#### Közművesítési helyi feltételek - Beépítésre nem szánt területek

**3. §** (1) Beépítésre nem szánt területen lakás céljából szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó, vagy más gazdasági célú tevékenységre szolgáló új épület elhelyezése, ill. meglévő épület felsorolt célra történő funkcióváltása csak akkor engedélyezhető, ha az egészséges ivóvízellátás és a villamosenergia-ellátás, valamint a szennyvízkezelés legalább egyedi közművel biztosított legkésőbb az épület használatbavételekor.

(2) Beépítésre nem szánt területeken – a kertes mezőgazdasági övezetek kivételével – vízellátás és szennyvízkezelés nélkül is engedélyezhető a kizárólag mezőgazdasági tevékenységgel összefüggő raktárhelyiségeket (terménytárolót) tartalmazó építmények létesítése.

(3) Beépítésre nem szánt területeken – a kertes mezőgazdasági övezetek kivételével – a szennyvízelvezetés és szennyvíztisztítás szempontjából hiányos közművesítettség mellett is engedélyezhető az olyan építés, amikor

- a) a telken belüli összes létesítmény használata – ténylegesen vagy a tervezett használat alapján – évente 100 m<sup>3</sup>-nél kevesebb szennyvíz termelődésével jár, és
- b) a szennyvíz gyűjtése és átmeneti tárolása zárt, szivárgásmentes tárolóban történik, és
- c) a tárolóból szippantott szennyvíz ártalmatlanítása igazoltan a kijelölt szennyvízleürítő helyre való szállítással történik.

(4) A **kertes mezőgazdasági övezet**ben a közüemi ivóvízellátás és a szennyvízelvezetés- és tisztítás szempontjából hiányos közművesítettség is elfogadható, ha

- a) az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható,

- b) a szennyvíz gyűjtése és átmeneti tárolása zárt, szivárgásmentes tárolóban történik,
- c) a szippantott szennyvíz ártalmatlanítása igazoltan a kijelölt szennyvízleürítő helyre való szállítással történik.

### **Közművesítési helyi feltételek - Általános előírások**

**4. §** (1) A meglévő és tervezett közcélú hálózatok és biztonsági övezetei számára közműterületen vagy közterületen kell helyet biztosítani, eltérő esetben a helyigényüket szolgalmi jog vagy közérdekű használati jog bejegyzésével kell fenntartani.

## **EGYES KÖZMŰFAJTÁK LÉTESÍTÉSÉVEL KAPCSOLATOS SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK**

### **Vízellátás, szennyvíz- és csapadékvíz-kezelés**

(2) A részleges közművesítés keretében kiépülő egyedi szennyvíztisztítás hatásfokának olyannak kell lenni, hogy a tisztított szennyvíz akár élővizekbe bevezethető legyen. Az egyedi szennyvíztisztítás során keletkező szennyvíziszap ártalommentes elhelyezéséről igazoltan gondoskodni kell.

(3) Egyedi közműberendezéssel ártalmatlanított, tisztított kommunális szennyvizet szikkasztani kizárólag külterületen és egyéb befogadó hiányában lehet.

(4) Olyan ingatlanon, amely – akár részben – felszíni vizek árvízvédelmi töltésétől, illetve töltés hiányában a felszíni vizek medrétől számított 100 méteren belül van, az épületek létesítési feltétele legalább a részleges közművesítettségnek megfelelő, legkésőbb a használatbavételig kiépülő szennyvízkezelés. A 100 méteres távolságot a töltés, illetve töltés hiányában a meder földmérési alaptérképen szereplő ingatlanhatárától kell számítani.

(5) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti gépjármű behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják. Az áteresz méretét úgy kell meghatározni, hogy az vízviasszaduzzasztást ne okozzon, a vízszállítás akadálymentes legyen.

(8) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (0,5 ha-t meghaladó telekterületű) beruházás esetén. A vízrendezés miatt szükséges tereprendezést a csapadékvíz-elvezetés részeként úgy kell elvégezni, hogy pangó vizes medencék ne keletkezzenek.

### **Energiaellátás, közvilágítás, hírközlés**

Szélerőműveket csak a megújítható energiaforrások építményei különleges övezetben (Kme) és általános mezőgazdasági övezetben (Má) szabad elhelyezni.

## **ÉPÜLETEK, LÉTESÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSEKOR BETARTANDÓ KÖRNYEZETI FELTÉTELEK**

### **A levegő védelme**

**5. §** (1) Levegőterhelést okozó létesítmény csak akkor létesíthető, ha védelmi övezete nem korlátozza a saját és más övezetek területének megengedhető hasznosítását.

(2) A város közigazgatási területén kellemetlen szagot, bűzt okozó, új, gazdasági célú, termelő, szolgáltató vagy raktározó tevékenységet szolgáló építmény nem helyezhető el, kivéve a közműveknek, közszolgáltatásoknak a település és térsége ellátásához szükséges létesítményeit, továbbá a jogszabályoknak megfelelő állattartás létesítményeit.

(3) Mezőgazdasági rendeltetésű terület a belterület határától mért

- a) 1000 m távolságon belül szennyvízzel nem öntözhető,

- 
- b) 500 m távolságon belül szerves trágyázást folytatni csak oly módon lehet, hogy a trágya termőföldre kihelyezését követően azt haladéktalanul, teljes takarást eredményező módon a földbe kell juttatni.

### **A föld védelme**

**6. §** Feltöltés anyagában (bármely feltöltés esetén) a szemcse térfogata nem lehet nagyobb 2 köbdeciméternél.

(2) A nem teherbíró feltöltés tömörsége is legalább 80%-os legyen és biztosított legyen a legalább 20 cm-es humusztakarás.

### **A vizek védelme**

**7. §** (1) Kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, olyan technológiák alkalmazhatók, amelyek során

- a) a felszín alatti vizek állapota szempontjából a „fokozottan érzékeny”,
- b) az üzemelő és távlati ivóvízbázisok – külön jogszabály szerint – kijelölt, ill. előzetesen lehatárolt belső, külső és jogerős vízjogi határozattal kijelölt hidrogeológiai védőterületein a „kiemelten érzékeny”

területekre vonatkozó határértékek teljesülnek,

### **Hulladék elhelyezés**

**8. §** Veszélyes vagy radioaktív hulladékot tilos lerakni.

### **Konténer vagy más építmény ideiglenes elhelyezése**

**9. §** (1) Sátor, (lakó)kocsit és más ideiglenes jellegű építményt ideiglenes jelleggel rendeltetésének megfelelően lehet elhelyezni évente összességében 60 napnál nem hosszabb időtartamra, ha építési helyét az SZT kifejezetten nem tartalmazza.

### III. FEJEZET

## **AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK FELHASZNÁLÁSÁNAK ÉS AZ AZOKBAN TÖRTÉNŐ ÉPÍTÉS FELTÉTELEINEK, SZABÁLYAINAK A HELYI SAJÁTOSSÁGOK ALAPJÁN TÖRTÉNŐ MEGHATÁROZÁSA**

### **Az építési övezetek és övezetek építési és telealakítási előírásai**

**10. §** (1) Az övezeti kód második része az övezeti jel.

(2) Az övezeti jel tartalmazza

- a) az építési övezet, illetve övezet szerepkörét, és további
- b) építési övezetek esetén legfeljebb 22,
- c) övezetek esetén legfeljebb 14

betűből, vagy betűcsoportból és számból, valamint az ezeket elválasztó jelekből áll.

(3) Az övezeti jel egyes részeinek jelentését a GYÉSZ 4. sz. melléklete mutatja be.

- a) Az építési övezeti jel
  - aa) első, legfeljebb 7 karakterből, illetve betűcsoportból és elválasztó jelekből álló csoportja a telek használatának intenzitásával és beépítési módjával kapcsolatos,
  - ab) a második, legfeljebb 8 karakterből és elválasztó jelekből álló csoport a telken elhelyezhető épület magasságára és szintszámára vonatkozó,
  - ac) a harmadik legfeljebb 7 karakterből és elválasztó jelekből álló csoport a kialakítható telkek méretére vonatkozó

értékeket, szabályokat határoz meg.

b) Az övezeti jel

- ba) első, legfeljebb 7 karakterből, illetve betűcsoportból és elválasztó jelekből álló csoportja a telek használatának intenzitásával kapcsolatos,
- bb) a második, legfeljebb 3 karakterből álló csoport a telken elhelyezhető épület magasságára vonatkozó,
- bc) a harmadik legfeljebb 4 karakterből álló csoport a beépíthető telkek területére vonatkozó

értékeket, szabályokat határoz meg.

(4) Az övezeti jelben – a beépítési módot meghatározó 3. karakteren illetve karaktercsoporton kívül – általában az egyes mutatókat közvetlenül meghatározó számok állnak, azonban rendkívüli esetben „K”, „F” vagy „G” betűk is állhatnak.

- a) Ha az övezeti jelben – a szerepkör mutatójának kivételével – bármelyik övezeti mutató helyén „K” betű szerepel, akkor azon mutató értékét a kialakult környezethez való alkalmazkodás érdekében, e fejezetben részletezett szabályok szerint kell meghatározni.
- b) Ha az általános mezőgazdasági övezet övezeti jelében a legnagyobb megengedett beépítésre vagy a megengedett legkisebb beépíthető telekméretre vonatkozó értékek helyén „F” betű áll, akkor az adott paraméter tekintetében a 78. § előírásait kell alkalmazni, mivel értékük függ a terület művelési ágától is.
- c) Ha az övezeti jelben a beépítettségre vagy az építménymagasságra vonatkozó mutató helyén „G” betű szerepel, akkor azon mutató értékét a jelen rendeletnek arra a városrészre, városrendezési körzetre vonatkozó, részletesebb szabályai határozzák meg.

---

## A beépítésre nem szánt övezetek szerepköre

**11. §** (1) Az övezetek megengedett szerepkörét az övezeti jel elején lévő betűjel jelentése határozza meg.

(2) Az övezet megengedett szerepkörei a következők lehetnek:

1. védett erdő övezete (Evt),
2. védő erdő övezete (Evő),
3. általános mezőgazdasági övezet (Má),
4. állóvizek és holtágak medre és partja (Vá),

(2) a töltések területe (Vtö). Az SZT-n övezeti jellel nem jelölt területek szerepköre

- a) a sraffozás nélküli területek esetében közúti közlekedési övezet,

## Közúti közlekedési övezet (KÖu)

**12. §** (1) A közúti közlekedési övezet 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 elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az (1) bekezdésben foglaltakon túl önállóan is elhelyezhető:

- a) a közlekedést kiszolgáló, legfeljebb 1000 m<sup>2</sup>-es
  - aa) közlekedési építmény,
  - ab) kereskedelmi épület (ezen belül üzemanyagtöltő is),
  - ac) szolgáltató épület,
  - ad) vendéglátó épület,
  - ae) igazgatási épület,
- b) ha a közút rendeltetésszerű használatát nem akadályozza, akkor
  - ba) szálláshely szolgáltató épület,
  - bb) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgálati lakás,
  - bc) emlékmű,
  - bd) köztéri képzőművészeti alkotás,
  - be) utcabútor,
  - bf) hirdető- és rekláamberendezés.

(3) A nem beépítésre szánt területen új dűlőút (amely lehet magánút is) úgy alakítható ki, hogy a legkisebb szabályozási szélessége, telkének szélessége – méretezés hiányában – legalább 10 méter legyen az (5) bekezdésben foglalt kivétellel.

(4) Amennyiben a földrészletek biztonságos megközelítését és a közlekedési területen elhelyezendő egyéb műtárgyak (felszíni vízelvezetés, közművek, stb.) megvalósítását nem korlátozza, úgy a (4) bekezdésben meghatározott szabályozási szélesség SZT alapján legfeljebb 6,50 méterig csökkenthető.

### **Védett erdő övezete (Evt)**

**13. §** (1) A védett erdő övezetbe

- a) az országos és helyi védett természeti területeken,
- b) a természeti területeken,
- c) a NATURA 2000 által érintett területeken

lévő erdőgazdasági területek tartoznak, a honvédelmi célokat szolgáló erdőterületek kivételével.

(3) A terület a táji, természeti értékek megőrzését, a természetes, ill. természet közeli ökoszisztémák fenntartását szolgálja.

(4) A területen kizárólag

- a) természet közeli erdőművelés (szálasó vágás, honos fafajokkal történő erdőtelepítés, erdőfelújítás),
- b) a természeti értékek védelmét szolgáló vadállomány-kezelés folytatható.

(5) A területen – az ismeretterjesztést és turizmust szolgáló más építmények kivételével – épületek nem helyezhetők el.

### **Védő erdő övezete (Evő)**

**14. §** (1) A védő erdő övezete olyan erdőterület, amelynek feladata

- a) valamelyik szomszédos területen megengedett használat káros hatásainak (pl. árvíz, zaj, bűz, stb.) csökkentése és/vagy látványának takarása,
- b) környezeti elemek védelme (pl. talajok erózió, defláció elleni védelme, felszíni vizek-, vízbázisok tisztaságának biztosítása stb.)

(2) A védő erdő művelését úgy kell tervezni, ütemezni, hogy a védő hatás folyamatosan biztosított legyen.

(3) A területen épület nem helyezhető el.

### **Általános mezőgazdasági övezet (Má)**

**15. §** (1) Az általános mezőgazdasági övezet az árutermelő növénytermesztés és állattenyésztés céljára szolgáló nem beépített terület.

(2) A területen – a (3) bekezdésben meghatározott feltételekkel – elhelyezhetők mezőgazdasági célú

- a) feldolgozó épületek,
- b) termesztő épületek,
- c) tenyésztő épületek,
- d) raktározó épületek,
- e) karbantartó épületek,
- f) segédüzemi építmények.

(3) A mezőgazdasági célú építmények

- a) gyümölcsös, szőlő, intenzív kert, gyepterületi ág esetén legalább 3 ha nagyságú telken, összesen legfeljebb 3%-os beépítettséggel,
- b) szántó művelési ág esetén legalább 15 ha nagyságú telken, összesen legfeljebb 1%-os beépítettséggel

helyezhetők el.

(4) A területen a (2) bekezdésben foglaltakon túl elhelyezhető:

- 
- a) az (5) és (8) bekezdésekben meghatározott feltételekkel, a mezőgazdasági építményekkel együtt, legfeljebb azokkal azonos hasznos alapterületű, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára legfeljebb kétlakásos szolgálati lakóépület,
  - b) szélérőmű a meglévő és a településrendezési tervek szerinti tervezett infrastruktúrák és terület-felhasználások figyelembevételével.
- (5) A szolgálati lakóépület
- a) gyümölcsös, szőlő, intenzív kert, gyepterület ág esetén legalább 5 ha nagyságú telken, összesen legfeljebb 3%-os beépítettséggel,
  - b) szántó művelési ág esetén legalább 50 ha nagyságú telken, összesen legfeljebb 1%-os beépítettséggel,
  - c) a birtoktesthez tartozó birtokközpont telkén a (7) bekezdésben meghatározott előírások betartásával helyezhető el.
- (6) Gyümölcsös, ill. szőlő művelési ágúnak a telek akkor tekinthető, ha a telken a gyümölcsös, ill. szőlő művelési ágú telekrészek aránya legalább 80%, és ezek tényleges hasznosítása is megfelel a bejegyzett művelési ágaknak.
- (7) A birtoktest és a birtokközpont kialakítására, és a birtokközpontban elhelyezhető építményekre vonatkozó előírások:
- a) A birtoktesthez tartozó telkek (beleértve a birtokközpont telkét is) SZT szerint megengedett, de legfeljebb 3 %-os beépíthetősége a legalább 50.000 m<sup>2</sup>-es birtokközpont telken összevontan is kihasználható, amennyiben kihasználásuk az egyes telkeken nem történt meg. A birtokközpont telkének beépíthetősége a 10 %-ot, telekkihasználtsága a 0,1-et nem haladhatja meg, és legalább 60 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
  - b) A birtokközpont telke akkor építhető be, ha
    - ba) a telek területét még részben sem érinti közmű- vagy más létesítmény (pl. út, üzem, hulladéklerakó, stb.) védőterülete, védősávja,
    - bb) a telek legalább részlegesen közművesített,
    - bc) a beépítés a szomszéd telek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza,
    - bd) a beépítés a természeti értékek megőrzését nem veszélyezteti.
  - c) A birtokközpont telkén elsősorban a (2) bekezdésben felsorolt mezőgazdasági célú építmények építhetők a tájba illő módon.
  - d) A birtokközpont telkén a c) pontban foglalt építményeken túl építhető tájba illő módon:
    - da) legfeljebb egyemeletes, legfeljebb 4 lakásos szolgálati lakóépület, a (8) bekezdésben meghatározott feltételekkel,
    - db) legfeljebb 9 m építménymagasságú
    - dba) vendéglátó épület,
    - dbb) szállásjellegű épület,
    - dbc) sportépítmény.
  - e) A birtokközpontban a beépített terület rész határain zöldsáv, legalább kétsoros fasor telepítendő. A birtokközpont építési engedélyezési tervének tartalmaznia kell a birtokközpont kialakítására vonatkozó kertépítészeti tervet,
  - f) kiegészítő központ a város közigazgatási területén nem helyezhető el.
- (8) A (4) bekezdés és a (7) bekezdés da) pontja szerint lakóépület akkor helyezhető el az övezet telkén, ha
- a) a telek gépjárművel való megközelítése szilárd burkolatú úton biztosított,
  - b) az ott élők alapfokú ellátása vagy a menetrend szerinti, helyi tömegközlekedési járatok megállóhelye a meglévő úthálózaton számítva a lakóépületektől 1 km-en belül biztosított.

(9) A korábbi előírásoknak megfelelően engedélyezett és már meglévő lakóépület kizárólag lakás céljára, legfeljebb 200 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterületig bővíthető, újjáépíthető az elő-, oldal-, hátsókertre vonatkozó előírások betartásával. A lakóház építménymagassága legfeljebb 3,6 m lehet, kivéve, ha az övezeti jel az SZT-n más tartalmaz. Az ilyen lakóépület telkén közműpótló létesítmény és legfeljebb 45 m<sup>2</sup>-es kiegészítő épület elhelyezhető.

### Vízgazdálkodási övezetek

**16. §** (1) A vízgazdálkodási szerepkörű övezetek:

- a) az állóvizek és holtágak medre és partja (Vá),
- (2) A folyóvizek, állóvizek, holtágak medrében és partján, továbbá hullámtereken kizárólag a vonatkozó jogszabálynak megfelelő létesítmények helyezhetők el.
- (3) A hullámtereken (az árvízvédelmi gátakon belül) a tájhasználatot (mező- és erdőgazdasági művelés) az árvízvédelem és a vízgazdálkodás, továbbá a környezet és a természetvédelem érdekeinek kell alárendelni, a hullámtéri területek természeti területnek minősülnek.
- (4) A hullámtéri erdők területén a védett erdő övezetre vonatkozó előírásokat kell betartani.
- (5) A hullámtéri mezőgazdasági területeken a természeti értékek védelme érdekében a korlátozott használatú mezőgazdasági övezetre vonatkozó előírásokat kell betartani.
- (6) Az árvízvédelmi töltések mentén, a mindkét oldalon kialakított 10-10 méteres töltés menti védősávban épületet és a töltés állagát veszélyeztető, a töltés karbantartását gátló, vagy az árvízi védekezést gátló építményt és növényzetet nem szabad elhelyezni.
- (7) A vízbázisok külső és belső védőterületén építményeket, létesítményeket elhelyezni, a területet használni a vonatkozó jogszabályban<sup>1</sup> előírt feltételekkel, korlátozásokkal lehet.
- (8) A hullámtereken és nyílt ártereken a 46/1999. (III. 18.) Korm. rendelet alapján, 20 m<sup>2</sup>-nél nagyobb hasznos alapterületű épületet csak az SZT-n rajzosan is jelölt építési helyen lehet létesíteni.
- (9) A (9) bekezdés szerinti területen meglévő létesítmények bővítése, átépítése, használati mód váltása – a 46/1999. (III. 18.) Korm. rendelet szerinti kivételekkel – csak az I. rendű védvonal megfelelő átalakítása után lehetséges.
- (10) Vízgazdálkodási területen építmények elhelyezése, használata kizárólag a tulajdonos kockázatára történik.
- (11) Vízgazdálkodási célú létesítmény (árok, vízfolyás, töltés, stb.) területét vagy ekként nyilvántartott területet más célra hasznosítani csak vízjogi engedély alapján lehet.

### A használat megengedett intenzitása

**17. §** (1) A használat megengedett intenzitását a *telekkihasználtsági mutató* határozza meg.

(2) A mutató előírt értékét – a (3) bekezdésben foglalt kivétellel – az építési teleknek az építési övezeten belüli részére kell kielégíteni.

### A beépítés megengedett módja

**18. §** (1)

- a) Az övezetek beépítésének megengedett módját, az építési helyet az övezeti jel 3. karaktercsoportja helyén lévő betűjel jelentése határozza meg.

---

<sup>1</sup> 123/1997. (VII. 18.) Korm. rend. a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről

- 
- b) Az építési helyet a teleknek az építési övezeten belüli részéhez, illetve az építési övezeten belül építési jogot adó részéhez viszonyítva kell – az előírt elő-, oldal- és hátsókertek figyelembevételével – meghatározni.
- (2) Az övezet beépítésének megengedett módjai – az OTÉK és a sajátos karakterű helyi beépítési minták figyelembe vételével – a következők lehetnek:
- a) szabadon álló (S) beépítés,
  - b) oldalhatáron álló (O) beépítés,
  - c) kialakult (K) beépítés;
- (3)  
Az érintett telken a meglévő épület önálló rendeltetési egységgel való bővítése – a meglévő tömegben belüli bővítést nem számolva –, vagy új épület építése a jelölt telekrészt nem veheti igénybe.
- (4)  
Az eltérés esetén is a tervezett beépítés
- a) illeszkedjen a környezetéhez,
  - b) ne korlátozza számottevően a szomszéd telek használhatóságát, keretein belül, ha azok a második utcához illeszkedő épület létesítését még lehetővé teszik.
- (3) Az építési telek utcai határán, a telken belül parkoló kialakítása érdekében az előkert mélysége 10 méterre növelhető.
- (4) Az előkertek méretét az SZT-n szereplő tervezett szabályozási vonal, mint tervezett telekhatár figyelembe vételével kell megállapítani.

### **Szabadon álló (S) beépítés**

**19. §** (1) A szabadon álló beépítés esetében az épület helye az OTÉK-ban és e rendeletben meghatározott építési hely, vagy az SZT-n rajzosan meghatározott építési hely.

### **A megengedett legnagyobb beépítettség**

**20. §** (1) A beépítettség tervezett mértékét – a b) pontban foglalt kivétellel. – a telek tervezett övezeti határokon belüli területének figyelembe vételével kell kiszámítani.

### **A zöldfelület megengedett legkisebb aránya, az egyes építési övezetek és övezetek zöldfelületeinek kialakítására vonatkozó előírások**

**21. §** (1) A zöldfelület legkisebb arányára vonatkozó előírást az építési teleknek az építési övezeten belüli részéhez, illetve az építési övezeten belül építési jogot adó részéhez viszonyítva kell betartani.

- (2)
- a) A telek zöldfelületének számításakor a telek OTÉK-ban meghatározott *aktív zöldterülete* mellett figyelembe vehető:

### **A megengedett telekméret – beépítésre nem szánt területeken**

**22. §** (1) A kertes mezőgazdasági övezetekben *a telekfelosztással*, vagy *telekcsoport újraosztásával* kialakítható telek legkisebb területe 1500 m<sup>2</sup>, legkisebb szélessége 14 m. Új fekvőtelek nem alakítható ki.

- (2) Az általános mezőgazdasági övezetekben kialakítható telek legkisebb területe
- a) általában 3000 m<sup>2</sup>, legkisebb szélessége 30 m,

- b) kivételesen; szélrómúvek számára az építmény elhelyezéséhez szükséges, legkisebb méretű telkek is kialakíthatók.
- (3) A korlátozott használatú mezőgazdasági övezetekben kialakítható telek legkisebb területe 10 000 m<sup>2</sup>, legkisebb szélessége 50 m.
- (4) Az erdőterületeken a védőerdő övezetek kivételével a kialakítható telek legkisebb területe 10 000 m<sup>2</sup>, legkisebb szélessége 50 m.
- (5) Az (1)-(4) bekezdésekbe tartozó területeken közterület, út kialakítása érdekében a (1)-(4) bekezdésben írtaknál kisebb telek is kialakítható.
- (6) Az (1)-(4) bekezdésekben nem szereplő övezetekben az egyéb jogszabályokban megengedett, a telek rendeltetésszerű használatát nem gátló méretű telkek alakíthatók.

---

## IV. FEJEZET

### AZ ÉRTÉKVÉDELEMMEL KAPCSOLATOS, HELYI SAJÁTOSSÁGOKNAK MEGFELELŐ ELŐÍRÁSOK

#### A táji-, természeti értékek és a tájkép védelme

**23. §** (1) A mezőgazdasági-, erdő- és zöldterületeken az élővilág (flóra, fauna, stb.) igénybevétele csak olyan módon történhet, amely az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget nem károsítja, illetőleg funkcióit nem veszélyezteti.

(2) A védett természeti területeken – (2) bekezdés szerinti területeken – építményt elhelyezni csak kivételesen, az illetékes természetvédelmi szakhatóság hozzájárulásával szabad.

(3) A teljes területen a tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek (esztétikai, természeti értékek), a tájra jellemző természeti rendszerek és egyedi tájértékek megóvását. Ennek megfelelően a a táj jellegét, látképi, természeti értékeit veszélyeztető, károsító tevékenység folytatására alkalmas építményt elhelyezni tilos.

(4) A sajátos karakterét adó, folyóparti, hullámtéri területei jellegének megőrzése, védelme érdekében:

- a) A vizes élőhelyeket; a holtágak, patakok, folyók galéria növényzetét, mocsaras rét, legelők, bokrosodó területek növényzetét meg kell őrizni.
- b) A vízfolyások, holtágak, csatornák, kavicstavak karbantartását, a vízpart és a meder rendezését a természeti, táji értékek károsítása nélkül, tájba illő módon kell elvégezni.
- c) Az élő- és a holt vízfolyások mentén nem vízgazdálkodási célú új épület csak a rendezési tervben kijelölt építési övezetben helyezhető el. Vízfolyás mentén lévő az az ingatlan, mely a vízfolyás telkével közvetlenül érintkezik. Nem számít a vízfolyás telkének az árvízvédelmi töltés területe.
- d) Un. „víziállás” csak meghatározott időre, de legfeljebb 3 évre szóló engedély alapján létesíthető. Az engedély csak abban az esetben hosszabbítható meg, ha az építmény megfelel a létesítés mindenkori feltételeinek.
- e) Az eredeti művelési ág nem változtatható meg a vízpartokon – álló- vagy folyóvíz, vízfolyások és a töltés, illetve a magaspárt közötti területen – kivéve, ha gyeppel, nádas, vagy egyéb – a győri vízpartokon a korábbiakban is honos – művelési ágra történik a változtatása, és kivéve, ha Az SZT ettől eltérő megoldást tartalmaz.

(5) Az 1 hektárnál nagyobb összefüggő vízfelületű felszíni vizek partjának közhasználatát megszüntető telekalakítás vagy építés nem engedélyezhető.

(6) Tájképvédelmi területen „kiemelkedően értékes látványú területeken” és az „értékes látványú területeken” a feltároló tájképi látvány megőrzése érdekében:

- a) a meglévő, illetve a korábbi tervekben tervezett és a jelen SZT-ben is szereplő beépítéseken túl újabb, beépítésre szánt terület nem jelölhető ki,
- b) külszíni bányaművelés nem kezdhető, új bányatelek nem fektethető, bányatelek nem bővíthető, bányászati tevékenység céljára kutatásba terület nem vonható,
- c) új villamos energia ellátási, táv- és hírközlési vezeték kizárólag terepszint alatt vezethető, kivéve, ha
  - ca) a természetvédelmi hatóság véleménye szerint a terepszint alatti vezetés védendő értéket károsítana,
  - cb) a földkábeles vezetésre nincs megfelelő technológia,
  - cc) szélerőmű-park nem helyezhető el,

- d) művelési ágváltoztatás kizárólag a tájkarakter erősítése, a természeteshez közelítő állapot elérése miatt engedélyezhető, kivéve a közlekedési és közműlétesítmények elhelyezését,
  - e) műtárgy csak a természetvédelmi hatóság véleményének megfelelően; a terepfelszín felett 1 m-nél magasabb, vagy fél négyzetméternél nagyobb alapterület esetében az építési hatóság szakhatósági állásfoglalásának figyelembe vételével helyezhető el,
  - f) szilárd burkolatú gépjármű parkoló csak SZT alapján létesíthető (kivéve a gyephézagos lapburkolatot),
  - g) a telkek száma nem növelhető – az övezeti előírás által egyébként megengedett telekméretek esetében sem –, de telekegyesítés, telekhatár kiigazítás megengedhető, kivéve, ha Az SZT a tervezett, kötelező telekhatárt ettől eltérően tartalmazza,
- (7) A folyópart és az árvízvédelmi töltés közötti területet (hullámteret), továbbá az árvízvédelmi töltés mentesített oldalán lévő azon területet, melyen fakadó és szivárgó vizek jelentkezhetnek csak az ár- és belvízvédelmi előírásoknak megfelelően szabad hasznosítani.

## V. FEJEZET

### A VÉDŐTERÜLETEKKEL KAPCSOLATOS, HELYI SAJÁTOSSÁGOKNAK MEGFELELŐ ELŐÍRÁSOK

**24. §** (1) A szabályozási terven jelölt védőterületen, vagy védősávban az adott terület-felhasználási egységben megengedett funkciók csak úgy gyakorolhatók, a megengedett funkcióknak megfelelő építmények csak úgy létesíthetők, ha működésük nem akadályozza a védelmi cél megvalósulását.

(2) Huzamos emberi tartózkodásra alkalmas építményt (lakóépületet, üdülőépületet, oktatási, egészségügyi, szociális és igazgatási épületet, kivéve a telepítésre kerülő-, illetve már működő légszennyező források működésével összefüggő építményt) és telepet elhelyezni csak a megfelelő településhigiéniai feltételek biztosítása esetén, az illetékes szakhatóság(ok) hozzájárulásával szabad:

- a) hulladéklerakó (szeméttelep) valamint égetőmű védőtávolságán belül,
- b) szennyvíztisztító telep védőtávolságán belül,
- c) állati fehérjét feldolgozó üzem védőtávolságán belül,
- d) közutak és vasút területén és kijelölt levegővédelmi övezetében,
- e) katonai gyakorlótér és tűzérési lötérvédőtávolságán belül,
- f) nagyfeszültségű vezeték és a nagynyomású földalatti gázvezetékek védőtávolságán belül,
- g) természetvédelem alatt álló területeken.

### Vízbázisok védőterületek, hidrogeológiai védőidomok

**25. §** (1) Az SZT jelöli a közigazgatási területet érintő vízbázisok kijelölt és tervezett védőterületeit, védőövezeteit, továbbá a távlati vízbázisok vízminőség-védelmi területeit:

(2) Az (1) bekezdés szerinti területeken a terület használata, építmények, létesítmények elhelyezése kizárólag a vonatkozó jogszabályokban előírt feltételekkel, korlátozásokkal folytathatók.

---

## **Levegőtisztaság-védelmi övezetek**

**26. §** (1) Levegőtisztaság-védelmi övezetben a vonatkozó jogszabályok szerinti épületek, építmények helyezhetők el, területhasználatok folytathatók.

## **VI. FEJEZET**

### **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

#### **Hatálybalépés**

**27. §** (1) E rendelet 2014. szeptember 1. napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépés után indult ügyekben kell alkalmazni, kivéve, ha e rendelet rendelkezései a folyamatban lévő ügyekben az építtető (kérelmező) számára kedvezőbbek.

Abda, 2014. augusztus 27.

/Szabó Zsolt/  
polgármester

/ Komjáti János /  
jegyző

A rendelet kihirdetve:

Abdán, 2014. augusztus 28-án

/ Komjáti János /  
jegyző