



A B D A K Ö Z S É G

EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALT HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA



Munkaszám: Rp.I.133-29

ABDA KÖZSÉG

EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALT HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

Felelős tervezők:

Kalmár Ágnes

településtervező
városépítési és városgazdálkodási
szakmérnök

Településrendezés

Tervezői névjegyzék szám.: TT 08-0479

Szeredi Gábor

települmérnök
közgazdász regionális fejlesztő

Településrendezés

Pekkerné Szabó Piroska

okl. táj- és kertépítész
okl. táj- és környezetrendezési szakmérnök
táj- és kertépítész vezető tervező
vezető településtervező

Településrendezés

Tájrendezés, környezetalakítás

Tervezői névjegyzék szám.: TK 08-0073

Tervezői névjegyzék szám.: TT1 08-0073

Ferenczi Huba

okl. gépészmérnök

Közműrendszer

Tervezői névjegyzék szám: TE-T-08-0253

TV-T-08-0253

TH-T-08-0253

Réder Tibor

okl. építőmérnök
okl. közlekedésépítő
szakmérnök

Közlekedési szakág

Tervezői névjegyzék szám: Tkö 08-0133

Ügyvezető igazgató

Kalmár Ágnes, Szeredi Gábor

Munkatárs

Szabó Lilla

GYŐR, 2020. május hó

Felelős tervezőink a Győr-Moson-Sopron Megyei Építész ill. Mérnök Kamarának tagjai

**Abda Község Önkormányzat Képviselő-testületének
a 11/2008.(V.14.), a 8/2009.(II.26.), a 20/2011.(XII.01.), a 4/2012. (III.29.), az
5/2013.(V.16.), a 1/2014.(I.16.), a 6/2016.(IV.28.), a 9/2016.(VI.24.), a
12/2016.(IX.29.), a 8/2017.(VIII.7.) és a 3/2020. (V.15.)
önkormányzati rendelettel módosított,
a helyi építési szabályzatról szóló 21/2006. (VI. 29.) rendelete egységes szerkezetben**

Abda község Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. tv. 16.§. /1/ bekezdésében, valamint az 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§. /3/ bekezdésében biztosított jogkörében a következőket rendeli el:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1.§. ¹²³⁴⁵⁶⁷⁸⁹¹⁰¹¹

(1) Megalkotja a helyi építési szabályzatról szóló rendeletét és elrendeli annak alkalmazását.

(2) A rendelet

- a., az SZ-J1 jelű, Rp.I.133-26,28 munkaszámú, Szabályozási és övezeti terv I. (Beépített, illetve beépítésre szánt központi terület) (továbbiakban SZ-J1 terv),
- b., az SZ-J2 jelű, Rp.I.133-16 munkaszámú, Szabályozási és övezeti terv II. (Pillinger-pusztá) (továbbiakban SZ-J2 terv),
- c., az SZ-J3 jelű, Rp.I.133-9 munkaszámú, Szabályozási és övezeti helyszínrajz III., (1.-85.sz. főutak csomópontjának környéke) (továbbiakban SZ-J3 terv),
- d., az SZ-J4 jelű, Rp.I.133-20 munkaszámú, Szabályozási és övezeti terv IV. (Beépítésre nem szánt terület) (továbbiakban SZ-J4 terv),
- e., az SZ-J5 jelű, 02058 munkaszámú, Szabályozási és övezeti helyszínrajz V. (Major terület részletes szabályozás) (továbbiakban SZ-J5 terv) című tervlapokkal, mint mellékletekkel együtt alkalmazandó. ¹²

A rendelet hatálya

2.§.

¹ módosítva a 11per2008. (V.14.) rendelettel
² módosítva a 8per2009. (II.26.) rendelettel
³ módosítva a 20per2011. (XII.01.) rendelettel
⁴ módosítva a 4per2012. (III.29.) rendelettel
⁵ módosítva az 5per2013. (V.16.) rendelettel
⁶ módosítva az 1per2014. (I.16.) rendelettel
⁷ módosítva a 6per2016. (IV.28.) rendelettel
⁸ módosítva a 9per2016. (VI.24.) rendelettel
⁹ módosítva az 12per2016. (IX.29.) rendelettel
¹⁰ módosítva a 8per2017. (VIII.7.) rendelettel
¹¹ módosítva a 3per2020. (V.15.) rendelettel
¹² módosítva a 3per2020. (V.15.) rendelettel

- /1/ A rendelet hatálya Abda község közigazgatási területére terjed ki.
- /2/ A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket és területet alakítani, továbbá – a bányaműveléshez szükséges földalatti építmények kivételével – műtárgyakat és más építményeket tervezni, építeni, felújítani, helyreállítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű hatósági előírásoknak és e rendeletben előírtaknak megfelelően szabad.

Általános előírások

3.§.

- /1/ A község közigazgatási területén a beépített, illetve beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek határvonalát, valamint a meglévő és tervezett belterületi határvonalat az SZ-J1, az SZ-J2, az SZ-J3 és az SZ-J4 tervek tartalmazzák.

Területfelhasználás az általános és a sajátos használat szerint

4.§.

- /1/ A település igazgatási területének területfelhasználási elemei:

a., Beépített és beépítésre szánt terület

Vegyes terület

Településközpont vegyes TV

Lakóterület

Falusias lakóterület FL

Kertvárosias lakóterület KEL

¹³

Gazdasági terület

Kereskedelmi, szolgáltató terület KG

Egyéb ipari terület IGE

Különleges terület

Temető T

Sportpálya SP

Bánya terület B

Strand ST

Kegyeleti park KE

b., Beépítésre nem szánt terület

Zöldterület

Közpark KP

Közlekedési és közműterület

¹³ módosítva a 6per2016. (IV.28.) rendelettel

Közút terület	K
Közműterület	Kö
Vasútterület	Va

Mezőgazdasági terület M

Erdőgazdasági terület E

Egyéb terület
Vízgazdálkodási terület VT

Szabályozási elemek

5.§.

- /1/ Kötelező szabályozási elem
a beépített, illetve beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek határvonala
a szabályozási vonal
a területfelhasználási egységek közötti határvonal
az építési övezetek határvonala
az építési hely határvonala
az építési vonal
a megszüntető jel.
- (2) A megszüntető jel az építési szempontból egynek tekintendő építési telkeken, területeken meglévő, építésjogi szempontból semmisnek tekintendő telekhatárok megjelölésére szolgál. A megszüntető jellel jelölt telekhatáru telkek, telekrészek összevonása szakaszosan, ütemezetten is történhet. A telekalakítás végre nem hajtása nem jelent építési tilalmat.
A megszüntető jellel jelölt telekhatáru telkek, telekrészek új önálló építési teleknek nem minősülnek.¹⁴
- /3/ A kötelező szabályozási elemek megváltoztatásához a szabályozási terv módosítása szükséges.
- /4/ Irányadó szabályozási elem
az azonos területfelhasználású és övezeti besorolású telkek egymás közötti meglévő, vagy az irányadó telekhatár jellel jelölt, javasolt határvonala.
- /5/ Az irányadó szabályozási elemek az övezeti előírások keretei között megváltoztathatók.
- (6) Az építési övezetek határvonala, amennyiben nem meglévő telekhatárra esik, az SZ-J terven jelöltektől 5-5m tűréshatárral elmozdítható.¹⁵

¹⁴ módosítva a 20per2011. (XII.01.) rendelettel

¹⁵ módosítva a 20per2011. (XII.01.) rendelettel

A telekalakítás szabályai

6.§.

- /1/ A telekmegosztások iránya egyezzen meg az SZ-J terven irányadó telekhatár vonallal jelölt telekalakítási irányokkal.
- /2/ Az SZ-J terven az övezeti jelben „K” jellel jelölt telekméret kialakult, vagy az SZ-J tervek szerint kialakítandó telekállapotot jelent.
Az így jelölt övezetbe tartozó telkek „K” jellel jelölt mérete nem csökkenthető, kivéve az út céljára való lejegyzést, a telekhatár kiigazítást és ha a telek átalakítását az SZ-J tervek jelölik.
- /3/ A rendelet hatálya alá tartozó területen nyeles telek alakítható ki úgy, hogy mind a megmaradó, mind az alakuló telek mélysége érje el a 40 m-t.
- /4/a.,A lakó és vegyes területek 1000 m² –t elérő, vagy meghaladó méretű saroktelkeire, illetve a saroktelkekkel szomszédos telekre – ha az a saroktelkekkel együtt érintett a telekalakításban- az övezetre meghatározott telekalakítási paraméterek nem vonatkoznak.

b.,Az a., pontbani esetben az alakuló telek (telkek) legkisebb területe 400 m², a visszamaradó telek (telkek) legkisebb területe 600 m² lehet.
A telekalakítás lehetséges módjait az 1. sz. függelék tartalmazza.
- /5/ A beépült, vagy kialakult telekosztású tömbben a kialakítható telek legkisebb átlagos szélességére vonatkozó, az SZ-J1 terv övezeti előírásában szereplő előírást csak abban az esetben kell alkalmazni, ha a telekalakítás érinti a kialakult telekszélesség megváltozását.
Amennyiben a telket magában foglaló övezetre előírt kialakítható legkisebb telekmélység és telekterület mind a megmaradó, mind a telekmegosztás eredményeként létrejövő telek esetében teljesül, a telekmegosztás engedélyezhető.

A telek beépítésének általános szabályai

7.§.

- /1/ A közterület-bővítéssel érintett építési telkek a közterület lejegyzése, a telekalakítás végrehajtása nélkül is beépíthetők. Ez esetben az előkert mélységét a szabályozási vonaltól kell számítani.
- /2/ Beépítetlen telek csak az SZ-J terven jelölt telekalakítás végrehajtása után építhető be.
- /3/ Saroktelkek megosztásából létrejövő új beépítetlen telkek építési helyének határai
 - a.,Ha a telek utcai szélessége kisebb, mint a telek mélysége, az építési hely oldalhatáron álló a tömbre jellemző beépítési oldalhatárra illeszkedve előkert: kialakult, vagy 5,0 m, vagy a 8.§. /7/ bekezdése alapján 3,0 m oldalkert: 6,0 m

hátsókert: 4,0 m

b., Ha a telek utcai szélessége nagyobb, vagy egyenlő, mint a telek mélysége, az építési hely szabadon álló.

előkert: kialakult, vagy 5,0 m, vagy a 8.§. /7/ bekezdése alapján 3,0 m

oldalkert: 3,0 m

hátsókert: 4,0 m

/4/ A nyeles telek építési előírásai:

a., a főépületet az utcafronton álló főépülettel azonos oldalhatárra, a szomszédos telkek állattartó épületeitől legalább 15,0 m távolságra kell építeni.

b., a főépület épületszélessége és homlokzatmagassága – a területi védelem alatt álló telkek kivételével – az utcafronton álló főépületnél legfeljebb 10%-kal lehet nagyobb.

c., az építési hely határai:

- előkert: 10,0 m **(az Lf* övezetben 6,0m)**
- oldalkert: 6,0 m
- hátsókert: 6,0 m¹⁶

(5) A már kialakult építési telek - méreteitől függetlenül – beépíthető, amennyiben a telket magába foglaló övezet előírásainak és egyéb jogszabályoknak a beépítés megfelel.¹⁷

(6) Azokon a telkeken, ahol az övezeti határvonal nem meglévő telekhatárra illeszkedik, a megszüntető jellel jelöl telekhatár rész és az övezeti határvonal által közrezárt telek területe a telek beépítettségének számításánál nem vehető figyelembe, a telekrészen a telekösszevonás megvalósításáig építmény nem építhető.¹⁸

A létesítmények elhelyezésének általános szabályai 8.§.

/1/ Az SZ-J terven jelölt építési hely határvonala jellel ellátott építési telkeken épületet elhelyezni – az építmény terepcsatlakozása felett 2,0 m magasságban, 0,5 m-nél nem nagyobb kiállású eresz kivételével – a körülhatárolt területen belül lehet.

/2/ Amennyiben az SZ-J1 terv egyes tömbökben nem tartalmaz építési hely határvonalat, úgy az épületek elhelyezésére szolgáló területet az övezetre vonatkozó elő-, oldal- és hátsókerti méretek előírásai szerint kell meghatározni.

/3/ Az építési telken lévő, az elsődleges használatot jelentő, a fő funkciót magukban hordozó épületek homlokzatainak egymás közötti távolsága nem lehet kevesebb az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasságnál.

¹⁶ módosítva az 1per2014. (I.16.) rendelettel

¹⁷ módosítva a 11per2008. (V.14.) rendelettel

¹⁸ módosítva a 20per2011. (XII.01.) rendelettel

- /4/ A főépületek és egyéb épületek – az állattartó épületek kivételével – közvetlenül egymáshoz csatlakoztatva – állattartó épületek esetén a védőtávolságokra is figyelemmel – legalább 3,0 m-es távolság tartásával építhetők.
- /5/ Amennyiben az SZ-J terv vagy az övezeti előírás építési vonalat határoz meg, arra a főépület homlokzatának – akárcsak részben – illeszkednie kell.
- /6/ Utcai kerítés az SZ-J terv szerint meghatározott szabályozási vonalra építhető.
- (7) A V_{t3} jelű övezet területének kivételével, ha az építési övezetre előírt előkert méret kisebb 5,0 m-nél, a saroktelkeken akkor is legalább 5,0-5,0 m előkertet kell hagyni, kivéve, ha az oldalhatáron álló beépítésű saroktelek hosszabbik oldala az északi, az észak-nyugati, vagy az észak-keleti irányra merőleges és ez az oldal a beépítési oldal. Ez esetben ez az oldali előkert 3,0 m.¹⁹

Védőterületek védőtávolságok

9.§.

- /1/ A település védőterülete a védendő területének határvonalától számított 1000 m széles területsáv.
- /2/ A temető védőterülete a telekhatárától számított 50,0 m széles területsáv.
- /3/ Az oktatási, nevelési, egészségügyi intézmények védőterülete a telekhatároktól számított 50,0 m széles területsáv.
- /4/ A Mosoni-Duna és a Rábca folyó védőterülete a védőtöltések mentett oldali lábától mért 110 m széles területsáv.
- /5/ Közlekedési létesítmények védőterülete
 M1 autópálya – a tengelytől számított 100,0 – 100, m
 egyéb országos közút
 •• 1. sz. főút
 •• 85. sz. főút } - a tengelytől számított 50,0 – 50,0 m
 •• 85101. sz. mellékút
 1. sz. vasúti fővonal – a szélső vágánytól számított 100 m
 széles területsáv.
- /6/ Közművek védőterülete
 nagynyomású gázvezeték – a csőtengelytől mért 46,0 – 46,0 m
 nagyközepnyomású gázvezeték – a csőtengelytől mért 9,0 – 9,0 m
 középnyomású gázvezeték a csőtengelytől mért 5,0 – 5,0 m
 400 kV-os elektromos vezeték – a szélső vezetékszálától mért 28,0 – 28,0 m
 220 kV-os elektromos vezeték – a szélső vezetékszálától mért 18,0 – 18,0 m
 120 kV-os elektromos vezeték – a szélső vezetékszálától mért 13,0 – 13,0 m
 20 kV-os elektromos vezeték – a szélső vezetékszálától mért 5,0 – 5,0 m

¹⁹ módosítva a 3per2020. (V.15.) rendelettel

széles területsáv.

Építési tilalmak és korlátozások

10.§.

- /1/ A temető védőterületén belül kegyeletsértő, a temető működését zavaró létesítmény (pl. vendéglátóhely) nem építhető.
 - /2/ Abda és a szomszédos települések védendő területének védőterületén belül szagos, bűzös, fertőzésveszélyes tevékenység céljára szolgáló építmény csak a beruházó által beszerzett, az illetékes hatóságok jóváhagyó véleményével, az általuk meghatározott távolság betartásával építhető.
 - /3/ Az oktatási, nevelési, egészségügyi intézmények védőterületén belül lévő telekterületeken állattartó épület nem építhető.
 - /4/ A Mosoni-Duna és a Rábca folyó védőterületén a felszín megbontásával járó építés engedélyezésénél a vízügyi hatóságot érintett hatóságnak kell tekinteni.
Az árvízvédelmi töltések mentett oldali lábától mért 10 m-es területsávban építmény nem építhető.
 - /5/ Az Öttevényi-csatorna partéltól számított 6-6 m-es területsávjában építmény nem építhető.
 - /6/ Az országos közutak és az országos közforgalmú vasútvonal védőterületére vonatkozó előírásokat külön jogszabályok²⁰ tartalmazzák.
 - /7/ Az elektromos vezetékek²¹ és a gázvezetékek²² védőterületére vonatkozó előírásokat a hatályos jogszabályok tartalmazzák.
 - /8/ A vasútvonal szélső vágányától mért 114 m-es területsávban a beépítésre szánt területeken zaj ellen védendő épület nem építhető.
- (9) A bányaterület körüli, SZ-J4 terven jelölt 300 m-es védőterületen belül állattartó épület nem építhető. A mezőgazdasági területek művelésénél (trágyázás, vegyszerhasználat a felszíni víz védelmét biztosítani kell.²³

Környezetvédelem

11.§.

- /1/ Levegőtisztaság-védelmi besorolás: védett I. kategória
- /2/ Vízvédelmi besorolás: I/2 kiemelten védett vízvédelmi terület.

²⁰ 1988. évi I. tv. 1993. évi XX. Tv.

²¹ 11/1984.(VIII.22.) IpM rendelet

²² 6/1982.(V.6.) IpM rendelet

²³ módosítva a 11per2008. (V.14.) rendelettel

-
- /3/ Felszíni szennyeződésérzékenységi besorolás: felszíni szennyeződésre erősen érzékeny terület.
- /4/ A beépített, illetve beépítésre szánt területen, valamint annak határától mért 2000 m távolságon belül nőivarú nyárfa nem ültethető.
- /5/ A közigazgatási területen hulladéklerakó hely (hulladékudvar kivételével) nem alakítható ki.

Táj- és természetvédelem
12.§.

- /1/ A Rábca-holtágát és az Öttevényi csatornát élő vízfolyássá kell tenni.

Műemlékvédelem, helyi értékvédelem
13.§.

- /1/ Műemléki védettség alatt áll:
- a 151 hrsz lakóház (Szent István út 27.)
 - a 12/1 hrsz római katolikus templom (Szent István út).
- /2/ Műemléki környezet a 150/8 és a 152 hrsz-ú telek.
- /3/ Helyileg védett zöldfelület a 03/2 hrsz-ú, gyepterület SZ-J1 terven jelölt része.
- /4/ Helyileg védett egyedi tájérték
- a 0120 hrsz-ú kápolna
 - a Rákóczi – emlékmű
 - a Radnóti emlékhely
- /5/ Helyileg védett tájrészlet a Rábca folyó bal parti nyári gátja, a bal parti árvízvédelmi töltés és a közigazgatási határvonal közötti terület a Rábca folyó holtágaival és a közöttük lévő erdőkkel, legelőkkel, nádasokkal.
- /6/ Az /1/ és /2/ bekezdésben felsorolt területekre és épületekre a műemlékvédelemről szóló előírások vonatkoznak.
- /7/ A /3/ bekezdésben megjelölt gyepterületet beépíteni, annak művelési ágát megváltoztatni nem lehet.
Rendszeres kaszálással, legeltetéssel biztosítani kell a terület gyepeként való fennmaradását.
- /8/ A /4/ bekezdésben felsorolt egyedi tájértékek helyben maradását, jó karban tartását, megközelíthetőségét, látványának a fő kilátási pontokból való akadálytalan feltárulását és környezetének esztétikus, rendezett kialakítását biztosítani kell.

/9/ Az /5/ bekezdésben megjelölt tájrészlet változatos táji karakterét meg kell őrizni.

/10/ Területi védelem alatt áll az SZ-J1 terven ekként jelölt terület.

/11/ A területi védelem alatt álló területen

a., a telkek beépítési módja oldalhatáron álló. Az épületeket az oldalhatárra kell építeni.

b., az építési hely határai:

Előkert: -*

Oldalkert: 6,0 m

Hátsókert: 6,0 m

* nyeles telkek esetében 10,0 m.

c., nem nyeles telken

- a főépület legnagyobb utcai homlokzatszélessége 16,0 m-nél keskenyebb telkek esetében legfeljebb 8,0 m lehet.

- 10 m-nél nagyobb utcai homlokzatszélességű épület csak az utcával párhuzamos tetőgerinccel, 20,0 m-nél szélesebb telken 8 méteres oldalkert biztosításával építhető.

d., nyeles telken

da., amennyiben a főépület előkerthez legközelebb eső épületrészének tetőgerince

1. az utcára merőleges állású, a főépület előkertre néző homlokzatszélessége legfeljebb 8,0 m, bruttó alapterülete legfeljebb 120 m² lehet.

2. az utcával párhuzamos állású tetőgerinc esetén a főépület előkertre néző homlokzatszélessége legfeljebb 12,0 m, oldalkertre néző homlokzatszélessége legfeljebb 8,0 m, bruttó alapterülete legfeljebb 100 m² lehet.

Keresztzárny építése esetén az épület legnagyobb szélessége a 12,0 m-t, a keresztzárny előkertre merőleges homlokzatszélessége a 8,0 m-t, bruttó alapterülete a 120 m²-t nem haladhatja meg.

db., a keresztzárnyat az építési hely előkert felőli határára, vagy attól legfeljebb 5,0 m-es távolságban kell kialakítani.

dc., a főépület tetőgerincét a megmaradó telken lévő főépület utcaképet leginkább meghatározó tetőgerincével azonos állásúként kell kialakítani.

e., az épületeket a hagyományos építészeti jegyekre figyelemmel kell építeni.

Ennek értelmében:

1./ az épület torony, illetve kúptetővel nem építhető

2./ a homlokzatszínezésben a homlokzatot vízszintesen és függőlegesen tagoló, valamint a nyílászárókat ívesen határoló elemek kivételével más elem nem alkalmazható.

f., előkert nélküli zárt sorúsodó beépítésnél az épület utcai homlokzati falának

folytatásában a telek teljes szélességében legfeljebb 2,5 m magas, a kerítés síkjára merőleges, átláthatóságát tekintve 10%-nál nem nagyobb, falazott, vakolt, kerítés is építhető.

g., új épület építése, meglévő épület tetőszerkezetének átépítése, felújítása esetén a főépületek tető hajlásszöge 38° és 45° között lehet.

h., tetőtéri ablak a tetőhéjazat síkjában alakítható ki.

A közterületről hangsúlyos látványként megjelenő véghomlokzaton tetőtéri ablak nem alakítható.

i., a kedvező utcakép megtartása és kialakítása érdekében a területen

ia., alagsori helyiség, emelet, valamint tetőtér – a padlástér szintemeléssel nem járó beépítésének kivételével – nem alakítható.

ib., a főépületben pinceszinti helyiség abban az esetben alakítható, amennyiben a főépület földszinti padlóvonalának magassága az útkorona szintjéhez ($\pm 0,00$ m) viszonyítva nem haladja meg a +0,45 m-t.

Nyílászáró a pinceszinti helyiség utcai homlokzatán nem alakítható.

ic., meglévő, alagsor, emelet és tetőtér egyikével, illetve az útkorona szintjénél ($\pm 0,00$ m) +0,45 m-nél magasabb földszinti padlóvonallal rendelkező épületen építési engedélyhez kötött munkát végezni abban az esetben lehet, amennyiben az nem eredményezi utcai homlokzatmagasságának növekedését.

id., új épület építése esetén a főépület földszinti padlóvonala az útkorona szintjéhez ($\pm 0,00$ m) viszonyítva +0,45 m-nél magasabban nem lehet.

ie., fésűs beépítésű telken lévő épület oldalirányú bővítése a keresztszárny kialakításának kivételével nem lehetséges.

Egyéb beépítésű telken lévő épület oldalirányú bővítése a 2,0 m-t nem haladhatja meg, a keresztszárny kialakításának, illetve a meglévő keresztszárny bővítésének kivételével.

A keresztszárnyat a közterület határvonalára kell építeni.

j., a nyeles telek alakításával érintett telkeken a nyeles telek és a megmaradó telek kapubehajtóit egymás mellett kell kialakítani. A kapu formájának, anyaghasználatának megegyezőnek kell lennie.

k., az épületek külső falszínezése, valamint az utcai kerítés színezése csak pasztell árnyalatú lehet.

l., a Szent István utca közterületi szélessége a telekhatár-rendezés kivételével nem változtatható meg.

A Szent István utca közterületi rendje:

- legalább 6,0 m-es útburkolat
- kétoldali telekhatárhoz igazodó, legalább 1,5 m-es járda

- kétoldali csapadékvíz-elvezető árok
- kétoldali kettős fasor

A közterületi rend kialakítását az utca átépítésénél, felújításánál biztosítani kell.

/12/ Védendő utcakép az SZ-J1 terven ekként jelölt utcaszakasz.

A védendő utcakép jellel jelölt utcaszakaszon:

a., az utcaképet meghatározó kialakult telek és épületritmus megőrzése érdekében a telek utcai homlokvonalától számított 50 m-en belül a meglévő telekszélességet az eredetihez képest, az övezeti előírásokra is figyelemmel, legfeljebb 10%-nyi mértékben lehet megváltoztatni.

b., új épület építésénél igazodni, meglévő épület átalakításánál közelíteni kell a kialakult jellegzetes beépítési módhoz, a meglévő tömegarányokhoz, tetőformákhoz és tetőfedő anyagokhoz, a meglévő épületek anyaghasználatához, színezéséhez, a nyílászárók kialakult rendjéhez.

Ettől csak fésűs beépítés megléte, illetve létrehozása esetén lehet eltérni a fésűs beépítés jellegzetességeinek megtartásával.

/13/ A helyi védettség alatt álló építmények felsorolását a 2. sz. függelék tartalmazza.

/14/ A helyi védelem alatt álló építmények helyreállításánál, átalakításánál és bővítésénél

a., az épület jellegzetes tömegét, tömegkapcsolatait eredeti formában és arányban kell fenntartani: bővítés esetén a meglévő és új épülettömegek arányai és formái illeszkedjenek egymáshoz.

b., az épületnek a közterületről látható homlokzatán – amennyiben az eredeti állapotot őrzi – nem változtatható meg:

1. a homlokzat felületképzése
2. a homlokzat díszítő elemei
3. nyílászárók keretezése, azok jellegzetes szerkezete, az ablakok osztása
4. a tornácok kialakítása
5. a lábazat, a lábazati párkány

c., az alaprajzi elrendezés – különösen a fő tartószerkezetek, főfalak, belső elrendezés elemei -, valamint a meghatározó építészeti részletek és szerkezetek megőrzendők.

/15/ Helyi védett építményre bontási engedély kiadása csak szakértő által – részletes felmérési- és fotódokumentáció alapján – megállapított életvédelmi és baleset-megelőzési okból, a helyi védelem feloldása után lehetséges.

Zöldfelületek

14.§.

- /1/ Településképi, utcaképi szempontból értékes, megőrzendő és szakszerűen kiegészítendő a Szent István u. és tervezett folytatása – mint települési főutca – fásítása.
- /2/ A gazdasági és különleges területfelhasználású területeken az övezeti előírásokban kötelezően előírt zöldfelület kialakítása az épületek használatba vételének feltétele. Ezeken a területeken a zöldfelületek legalább 40%-án olyan magasra növvő fát kell ültetni, hogy a megengedett legnagyobb építménymagassággal megépülő épületeket a kifejtett egyed lombkorona szintje meghaladja.

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

Általános előírások

15.§.

- /1/ Az övezeti jel értelmezése

sajátos használat szerinti területfelhaszná- lás	beépítési mód (oldalhatáron álló szabadonálló zárt sorú)	megengedett legnagyobb beépítettség%	legkisebb kötelező zöldfelület %	kizárólagos funkció
	megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	kialakítható telekszélesség (m)	legkisebb telekmélység (m)	telekterület (m ²)
		(K= kialakult, vagy az SZ-J tervek szerint kialakítandó - = értelem szerint)		

BEÉPÍTETT, ILLETVE BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET az SZ-J1 terven jelölt határokkal

Lakóterület

16.§.

- /1/ A lakóterület besorolása a sajátos használat szerint:

falusias lakóterület (FL) vagy (Lf)

kertvárosias lakóterület (KEl) vagy (Lke)

²⁴ módosítva a 6per2016. (IV.28.) rendelettel

/2/ Beépítés

- a., Oldalhatáron álló beépítésnél a 18,0 m-nél keskenyebb telken a főépületnek az építési hely beépítési határán, vagy attól legfeljebb 1,0 m távolságban kell állnia.
- b., Az oldalhatáron álló építési hely – beépítetlen tömbben – K-Ny-i telekfekvésnél az északi oldalhatáron, É-D-i telekfekvésnél a keleti oldalhatáron áll, kivéve, ha az SZ-J terv másként jelöli. Már többnyire beépült tömbben, az építési oldalhatár a tömbre jellemző beépítési oldal.
Az oldalhatáron álló beépítési módú tömbben, kialakult beépítés esetén, amennyiben egy telek mindkét oldalhatárához hozzáépültek a szomszédos telkek épületei, az érintett telek szabadonállóan építhető úgy, hogy a tömb beépítési oldalát jelentő oldalhatártól legalább 1,0 m, a másik oldalhatártól legalább 3,0 m távolságot kell biztosítani.
- c., A szomszédos telkeken álló „D” és „E” tűzveszélyességi osztályba tartozó építmények közötti legkisebb távolság beépített tömbben 4,5 m, beépítetlen tömbben 6,0 m lehet.
- d., Az oldalhatáron álló beépítésű lakótömbökben igény szerint ikresen is lehet a 2-2 szomszédos telket beépíteni, ha a két telek külön-külön nem szélesebb, mint az övezetre előírt minimális telekszélesség. Ikres beépítési mód esetén az épületeket a közös oldalhatárra kell építeni oly módon, hogy az épületek külsőleg egy épület képét mutassák.
- e., Zárt sorú beépítésnél az épületeket a telek egyik oldalhatárától a másik oldalhatáráig terjedően legalább részben a telek utcai homlokvonalának teljes szélességében kell építeni.

A falusias lakóterület építési előírásai **17.§.**

/1/ Telekméretek

- a., A beépíthető legkisebb telek területe: 400 m²
- b., A kialakítható legkisebb telek méreteit az övezeti előírások tartalmazzák.

/2/ Épületek kialakítása

- a., Pinceszinten lévő garázsba lehajtó rámpa az utca felől abban az esetben létesíthető, ha az utcai telekhatártól a gépkocsi bejárat homlokzati síkjáig a telek utcai határától legalább 8,0 m távolság biztosítható.
- b., Loggia, erkély utcai homlokzaton akkor létesíthető, ha az utcai homlokzat síkjáig a telek utcai határától legalább 8,0 m távolság biztosítható.

/3/ Lakóövezet

- a., A lakóövezetben telkenként elhelyezhető

aa., egy darab, legfeljebb kétlakásos lakóépület, **kivéve, ahol az építési övezeti előírás ettől eltérő módon rendelkezik.**²⁵

ab., önállóan, vagy az egyik lakás helyén kialakított, az **alapfokú** ellátást szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató és kézműipari létesítmények

ac., a lakókörnyezetet zajjal, rezgéssel, porral és légszennyező anyaggal nem zavaró, a település többi lakótömbjében szokásos mértékű gépjármű és személyforgalmat meg nem haladó vonzású, legfeljebb egy lakóteleknyi területet igénylő kisipari, kisüzemi (mezőgazdasági vagy ipari) épület melléképületként

ad., lakó, kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkciót kiegészítő gépjármű és egyéb tároló,

ae., állattartó épület

af., kisipari műhely

b., A telkeken az ad., ae., af pontban felsorolt épületek csak lakó-, kereskedelmi, vendéglátó, kisüzemi épület megléte, vagy egyidejű építése esetén építhetők.

c., Az ac. pontban felsorolt létesítmények önállóan (lakóház építése nélkül) csak azokon a telkeken építhetők, amelyek gyűjtőutak mentén helyezkednek el. A lakóövezet egyéb tömbjeiben kisipari, kisüzemi létesítmény csak lakóépület megléte, vagy egyidejű építése esetén építhető.

d., Az építési helyen belül az előkert építési hely határvonalon, vagy ahhoz legközelebb az aa., ab., ac. pontban felsorolt épületek építhetők. Egyéb épület, építmény – kivéve a gépkocsi tárolót és a közművek műtárgyait – az építési helyen belül az előkert határvonaltól mérten 10,0 m-en túl építhető, az OTÉK 31.§. /4/ bekezdésében foglaltakat is figyelembe véve.

e., Ha a gépkocsi tárolót – nem a főfunkciót hordozó épülettel egy épületben - az építési helyen belül az előkert határvonaltól mérten 10 m-en belül építik, akkor azt azzal megegyező utcai homlokzatvonalra kell építeni, homlokzatukat formailag össze kell kapcsolni. Ez esetben a gépkocsi tároló csak magastetős lehet, falazatának, héjalásának külső megjelenése a főépületéhez hasonló legyen.

f., Önállóan épült kisüzemi termelő, tároló létesítmény utcai homlokfalának az utcai telekhatártól való távolsága nem lehet több 8,0 m-nél.

g., Az új kialakítású lakóövezeti tömbökben egy telek átlagos maximális szélessége nem lehet nagyobb az övezetre előírt átlagos legkisebb telekszélesség másfélszeresénél.

**h., A már kialakított telekállapotú és beépült telektömbökben az építési hely határai – ha az SZ-J1 terv nem jelöli:
előkert: a kialakult állapotnak megfelelő,**

²⁵ módosítva az 12per2016. (IX.29.) rendelettel

oldalkert: 4,0 m
 hátsókert: amennyiben a telek mindkét oldalvonalának hossza eléri az 50,0 m-t, 20,0 m, egyéb esetben 6,0m ²⁶

*Az előkerti határvonal – kivéve a 25 m-nél szélesebb telkeket – egyben építési vonal is.*²⁷

Az új kialakítású telektömbökben - kivéve, ahol az építési övezeti előírás ettől eltérő módon rendelkezik - az építési hely határai²⁸:

- oldalkert: 6,0 m
- előkert: 5,0 m
- hátsókert: 20,0 m

A fő funkciót hordozó épületnek vagy az előkerti határvonalon, vagy attól legfeljebb 3,0 m-rel beljebb kell állnia, kivéve, ha a telekszélesség a 25,0 m-t meghaladja. Ez esetben az építési helyen belül – az egyéb, vonatkozó előírásokra is figyelemmel – tetszés szerint elhelyezhető.

i., Az (L_{f1}) jelű övezet telkein a lakóházak legfeljebb 45 dB beltéri zajterhelési határértékű helyiségeinek nyílászáróit a fűrészüzem zajterhelési értékeire figyelemmel kell elhelyezni¹.

j) Az L_{f*} jelű övezet nyelestelkein és a Petőfi utcai saroktelkek megosztásával kialakuló Bécsi út melletti saroktelkein a Bécsi út felőli telekhatártól 1,0m-re a telekhatárral párhuzamosan teljes hosszban, a saroktelkeken a Pagony és az Ifjúság utca felőli telekhatáron 6,0m hosszban 2,0m magas, 100%-ban tömör kerítést kell építeni. A kerítés és a telekhatár közötti területsávban legalább 2,0m magasra növény, egymástól legfeljebb 0,8m-re ültetett cserjéből cserjesort kell kialakítani.²⁹

j) Az L_{f2} jelű építési övezetben

1. telkenként egy lakás építhető.
2. Az építési hely határai: előkert 0m, oldalkert 4,5m, hátsókert 20,0m
3. Az övezet telkein a közlekedéstől származó zaj terhelési határértékeinek teljesülését a telkek beépítésével egyidőben biztosítani kell.³⁰

/4/ Az $FL_{\text{út}}$ jelű magánutakat a mintakeresztszelvények szerint, vagy az abban foglaltakkal egyenértékű műszaki tartalommal kell megépíteni.

/5/ Az FL_{f} jelű terület a lakóterület fásított része.

A területen a közlekedést nem akadályozó növényzet telepíthető.

(6)³¹³²

²⁶ módosítva a 3per2020. (V.15.) rendelettel

²⁷ módosítva a 8per2009. (II.26.) rendelettel

²⁸ módosítva az 12per2016. (IX.29.) rendelettel

²⁹ módosítva az 1per2014. (I.16.) rendelettel

³⁰ módosítva az 12per2016. (IX.29.) rendelettel

³¹ módosítva a 11per2008. (V.14.) rendelettel

³² módosítva a 10per2016. (VI.24.) rendelettel

A kertvárosias lakóterület építési előírásai³³

18.§.

(1) A lakóterületen telkenként egy darab, legfeljebb négylakásos lakóház –kivéve, ha a meglévő, kialakult telkű és beépítésű korábbi tömbtelkek alakításával jön létre új telek, ebben az esetben egy telken több lakóház is maradhat -, és egy darab tároló (gépkocsi, szerszám) épület építhető.³⁴

/2/ Telekméretek:

- kialakítható legkisebb
telekszélesség: SZ-J1 terv szerint
- telekmélység: SZ-J1 terv szerint
- telekterület: SZ-J1 terv szerint

/3/ A beépítés szabályai

- beépítési mód: SZ-J1 terv szerint
- megengedett legnagyobb beépítettség: SZ-J1 terv szerint
- kialakítandó zöldfelület minimuma: SZ-J1 terv szerint
- megengedett legnagyobb építménymagasság:
főépület SZ-J1 terv szerint
melléképület: 3,5 m
- az építési hely határa: SZ-J1 terv szerint, vagy
előkert 5,0 m, vagy a 8.§. /7/ bekezdése alapján 3,0 m
oldalkert 3,0 m, az Lke* övezetben 2,5m azzal, hogy az övezetben új épület építése, vagy a meglévő épület bővítése esetén az oldalhatártól mért 4,0m-en belüli, az oldalhatárra néző homlokzaton huzamos tartózkodás célját szolgáló helyiségen nyílás nem nyitható.³⁵
hátsókert 5,0 m

/4/ Épületek elhelyezése

Az építési helyen belül az előkert határvonaltól mért 10 m-en belül csak a főépület állhat.

(5) a) Az Lke* övezetben a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatal Állami Főépítésze GYA/184-9/2011. számú felmentése alapján az SZ-J1 terven telekhatár kötelező helye jellel megjelölt helyen kialakított telekhatáru telkekre vonatkozóan, az OTÉK 25.§ (1) bekezdése szerinti, a kertvárosias lakóterületre vonatkozó megengedett legnagyobb beépítettségi értéket és az e telkeken álló épületek között az OTÉK 36.§ (2) bekezdése szerinti telepítési távolságot nem kell figyelembe venni.

b) Az Lke* övezetben az övezeti előírásban szereplő megengedett legnagyobb beépítettségi értéket új épület építése, vagy a meglévő épületnek az alapterületet növelő átépítése, felújítása és telekalakításkor az SZ-J1 terven nem a telekhatár kötelező helye jellel megjelölt helyen kialakított telekhatáru telkek esetén kell alkalmazni.

³³ módosítva a 6per2016. (IV.28.) rendelettel

³⁴ módosítva a 20per2011. (XII.01.) rendelettel

³⁵ módosítva a 20per2011. (XII.01.) rendelettel

- c) Az Lke* övezetben az OTÉK szerinti telepítési távolságnál közelebb álló épülethomlokzaton a huzamos tartózkodást szolgáló helyiségen új nyílás létesítése, vagy a meglévő nyílás területének növelése nem lehetséges.³⁶

A kertvárosias lakóterület Lke₁ építési övezetének előírásai
18/A.§

- (1) A lakóterületen telkenként egy darab, legfeljebb kétlakásos lakóház és egy darab tároló (gépkocsi, szerszám) épület építhető.
- (2) Telekméretetek:
- | | |
|--|-------------------|
| kialakítható legkisebb telekszélesség: | 18,0m |
| telekmélyység: | - |
| telekterület: | 800m ² |
- (3) A beépítés szabályai
- | | |
|--|--------------------------------------|
| beépítési mód: | oldalhatáron áll |
| megengedett legnagyobb beépítettség: | 30% |
| kialakítandó zöldfelület minimuma: | 50% |
| megengedett legnagyobb építménymagasság: | főépület: 6,0
melléképület: 3,5 m |
- az építési hely határa:
- | | |
|-----------|-------|
| előkert | 5,0 m |
| oldalkert | 6,0 m |
| hátsókert | 5,0 m |
- (4) Épületek elhelyezése
Az építési helyen belül az előkerti határvonaltól mért 10 m-en belül csak a főépület állhat.
- (5) Az Lke $\frac{kk}{1}$ közkert övezetben épület nem építhető, kerti melléképítmények helyezhetők el, játszó és pihenőtér alakítható ki.
- (6) a) Az Lke₁* építési övezet lakóterületként akkor használható fel, ha bármelyik határától 100m-es távolságon belül az állattenyésztést szolgáló épületek építési lehetősége megszűnik.³⁷

A kisvárosias lakóterület építési előírásai
19.§.³⁸

³⁶ módosítva a 20per2011. (XII.01.) rendelettel

³⁷ módosítva a 6per2016. (IV.28.) rendelettel

³⁸ módosítva a 6per2016. (IV.28.) rendelettel

Vegyes terület 20.§.

- /1/ A vegyes terület besorolása a sajátos használat szerint:
- településközpont vegyes terület: TV
- /2/ A településközpont vegyes területen telkenként egy darab legfeljebb kétlakásos lakóház a helyi és nem csak a helyi lakosságot szolgáló intézményi, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató és szórakoztató épületek, a saját szükséglet kielégítésére szolgáló állattartó épület és a telken folyó tevékenységből adódó tároló épület épülhet.
- /3/ A /2/ bekezdésbeli épületek közül az intézményi – oktatási, egészségügyi, szociális – épülettel beépített, vagy beépítendő telken az intézmény működtetéséhez kapcsolódó, legfeljebb két lakás építhető úgy, hogy a lakások az intézménnyel egy épületben kerülnek kialakításra.
- /4/ Egyéb, a /2/ bekezdésben felsorolt épületek a beépítés szabályai között a telkeken egymástól különálló épületként is építhetők.
- /5/ A terület övezeteiben kialakítható legkisebb telek méreteit az SZ-J1 terv tartalmazza.
- /6/ A beépítés szabályai a TV₁ vagy Vt₁ jelű területek övezeteiben:³⁹
- beépítési mód: oldalhatáron álló
 - megengedett legnagyobb beépítettség: SZ-J1 terv szerint
 - kialakítandó zöldfelület minimuma: SZ-J1 terv szerint
 - megengedett legnagyobb építménymagasság: SZ-J1 terv szerint.
 - az építési hely határai:
 - előkert: kialakult (vagy 3,0 m)
 - oldalkert: 4,0 m
 - hátsókert: 10,0 m
 - az épületek elhelyezése
Az építési helyen belül az előkert határvonaltól mért 15,0 m-en belül csak főépület építhető. Melléképület főépület nélkül nem építhető.
- /7/ A TV₁ O 30 / 40
4,5 14* / 60 / 900 jelű övezetekben a meglévő telkek hosszirányú kettéosztásakor az alakítható legkisebb telekszélesség 12,0 m lehet.
Egyéb a telekszélesség megváltoztatását eredményező telekalakítás esetén az alakítható legkisebb telekszélesség 14,0 m.
- /8/ A TV₂ jelű terület övezeteire vonatkozó előírások
- a., Az - L – L – építési hely határa jellel körülhatárolt területen csak lakóépület, és a /2/ bekezdés szerinti egyéb épületek építhetők.

³⁹ módosítva a 11per2008. (V.14.) rendelettel

b., A – K – K – építési hely határa jellel körülhatárolt területen az úti forgalmat kiszolgáló, telkenként egy kiskereskedelmi épület építhető. Az épületnek az utca felőli építési hely határra akár részben illeszkednie kell. Az építési helyen belül lakás nem építhető.

ba., Az oldalkerti teleksávban az építési vonalon, vagy attól a telek belseje felé legfeljebb 6,0 m, az utca felé legfeljebb 3,0 m távolságban tömör, vagy félig áttört kerítést kell építeni a kereskedelmi épület anyagával és formájával harmonizálón.

bb., A kereskedelmi épületek földszinti padlóvonala a csatlakozó járda terepszintjéhez viszonyítva ± 0 és $+0,30$ m közötti magasságban lehet. Az elárúsító tér alatt – a telek belső része felől megközelítve tároló és gépészeti helyiségek építhetők.

bc., A kereskedelmi épületek Bécsi út felőli homlokzatának átlagos magassága 3,0 – 3,50 m között lehet. Homlokzatmagasságon a járdató, valamint a függőleges fal és a tető metszésvonala közötti függőleges távolság értendő.

bd., A kereskedelmi épületeket állandó jellegű épületként kell megépíteni. Az épületek szerkezete meg kell, hogy feleljen az állandó tartózkodásra szolgáló helyiségekre vonatkozó előírásoknak. Az épületek határoló falainak külső oldalát vakolni kell, a vakolat színezése megengedhető. A határoló falak külsejének színe a hagyományos települési színvilághoz alkalmazkodjon, az egymás melletti épületek színei egymással harmonizáljanak.

A tető héjalására hullámpala nem használható. A tető hajlásszöge 15° és 45° között lehet.

Az épület utcai homlokzati falára az előkert teljes mélységét lefedő kitekerhető, konzolos vászon előtető építhető.

be., ⁴⁰

c., A beépítés szabályai

- beépítési mód: oldalhatáron álló
- megengedett legnagyobb beépítettség: 50%
- kialakítandó zöldfelület minimuma: 30%
- megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,0 m
- az építési hely határai: előkert: SZ-J1 terv szerint
hátsóker: SZ-J terv szerint
oldalkert: 4,0 m vagy 5,0 m

d., Az övezetben végezhető telepengedély köteles tevékenységek:

TEÁOR:

17.40 Konfekcionált textiláru gyártása (kivéve: ruházat)

⁴⁰ módosítva a 10per2016. (VI.24.) rendelettel

- 25.24 Egyéb műanyag termék gyártása
 28.11 Fémszerkezet gyártása
 18.10 Bőrruházat gyártása
 18.21 Munkaruházat gyártása
 18.22 Felsőruházat gyártása
 18.23 Alsóruházat gyártása
 18.24 Egyéb ruházat, kiegészítők gyártása
 18.30 Szörmekikészítés, szörmecikk gyártása
 19.20 Táskafélék, szíjzat gyártása
 19.30 Lábbeligyártás
 20.30 Épületasztalos-ipari termékek gyártása
 25.23 Műanyag építőanyag gyártása
 22.51 Parafa-, fonottárú gyártása
 22.2 Nyomdai tevékenység alágazatba tartozó tevékenységek
 25.24 Egyéb műanyag termék gyártása
 26.12 Síküveg továbbfeldolgozása
 26.21 Háztartási kerámia gyártása
 26.66 Egyéb beton-, gipsz- és cementtermék gyártása szabadtéri száraz csiszolási technológiájú munkafolyamat kivételével
 26.70 Építőkő, díszítőkő megmunkálás száraz csiszolási technológiájú munkafolyamat kivételével
 25.24 Egyéb műanyag termék gyártása
 28.11 Fémszerkezet gyártása
 36.11 Ülőbútor gyártása
 36.12 Irodabútor gyártása
 36.13 Konyhabútor gyártása
 36.14 Egyéb bútor gyártása
 36.30 Hangszergyártás
 36.40 Sportszergyártás
 36.50 Játékgyártás
 74.82 Csomagolás⁴¹

(9) A beépítés szabályai a Vt₃ jelű övezet telkein:

- a., beépítési mód: oldalhatáron álló
 b., megengedett legnagyobb beépítettség: 50%
 c., kialakítandó zöldfelület minimuma: 30%
 d., megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5
 e., az építési hely határai:
 előkert: kialakult, vagy 0,0 m.
 oldalkert: kialakult⁴²

Különleges terület 21.§.

/1/ A különleges terület felosztása a sajátos területhasználat szerint:

- a., temető (T)

⁴¹ módosítva a 11per2008. (V.14.) rendelettel

⁴² módosítva a 3per2020. (V.15.) rendelettel

b., ⁴³

/2/ a., A temető területén a sírkert és kiszolgáló épületek helyezhetők el.
A temetőben új épület a telekhatártól 20,0 m-es elő-, oldal- és hátsókert elhagyásával építhető.

b., A beépítés szabályai

- beépítési mód: szabadonálló
- megengedett legnagyobb beépítettség: 3%
- kialakítandó zöldfelület minimuma: 80%
- megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m
- kialakítható telek: SZ-J1 terv szerint.

/3/ ⁴⁴

Gazdasági terület 21/A.§.

(1) ⁴⁵Mezőgazdasági telephelyek övezete, jele: Gip _{mg3}

Az övezetben a növénytermesztés, az állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el.

Övezeti előírások:

Beépítési mód:	szabadonálló
Megengedett legnagyobb beépíthetőség:	30%
Kialakítandó legkisebb zöldfelület:	50%
Megengedett legnagyobb építménymagasság:	6,0 m
Alakítható legkisebb telekterület:	3000 m ²
Építési hely határa:	SZ-J1 terv szerint
Egyéb:	Az SZ-J1 terven jelölt helyen, telken belül, legalább 30 m szélességű, háromszintes, a tájra jellemző növényfajokból álló védőfásítást kell létrehozni. A fásítás megléte az épületek használatba vételének feltétele.

(2) Kereskedelmi, szolgáltató terület övezete, jele: Gksz 2

Övezeti előírások:

Beépítési mód:	szabadonálló
Megengedett legnagyobb beépíthetőség:	50%
Kialakítandó legkisebb zöldfelület:	30%
Megengedett legnagyobb építménymagasság:	6,0 m
Alakítható legkisebb telekterület:	1500 m ²

⁴³ módosítva a 20per2011. (XII.01.) rendelettel

⁴⁴ módosítva a 20per2011. (XII.01.) rendelettel

⁴⁵ módosítva a 20per2011. (XII.01.) rendelettel

Építési hely határa:
vagy ha az nem szabályoz teljeskörűen:

SZ-J1 terv szerint,
oldalkert: 2,0m
hátsókert 10,0m
Az építési helyen az
oldalhatártól mért 3,0m-en
belüli, az oldalhatárra néző
homlokzaton huzamos
tartózkodás célját szolgáló
helyiségen nyílás nem
nyitható.

Egyéb:

Az övezetben kötelező telken
belüli fásításként megjelölt
területen őshonos fa és
cserjefajokból álló
háromszintes fásítást kell
létrehozni. A zöldfelületen
gyep mellett 150m²-ként
legalább 40db cserjét és 1 db
lombos fát kell ültetni.

Az övezet telkeinek utcai
telekhatárán tömör kerítés
nem építhető.⁴⁶

Pillingér-pusztai területére vonatkozó építési előírások az SZ-J2 terven lehatárolt területre **22.§.**

(1) A terület felhasználása a sajátos használat szerint:

egyéb ipari terület IG_E

különleges terület: hulladékudvar K_H⁴⁷

/2/ Az iparterületen az ipari és mezőgazdasági üzemi termelés, szolgáltatás, raktározás, valamint az iparterületi alapellátó intézmények épületei építhetők.
Állattartó épület nem építhető.

/3/ A kizárólagos funkcióként „kereskedelem, szolgáltatás” megjelöléssel jelölt övezetben üzemi létesítmény nem építhető.

Az övezet beépítésére vonatkozó előírásokat az SZ-J2 terv tartalmazza.

Az építési hely határai:

előkert: 15,0 m

oldalkert: 6,0 m

hátsókert: 20,0 m

⁴⁶ módosítva a 20per2011. (XII.01.) rendelettel

⁴⁷ módosítva a 11per2008. (V.14.) rendelettel

/4/ A kizárólagos funkcióként „lakóházak” megjelöléssel jelölt övezet telkein legfeljebb egy darab kétlakásos lakóház építhető.
Az övezet beépítésére vonatkozó előírásokat az SZ-J2 terv tartalmazza.
Az oldalkert mérete 6,0 m.

/5/ Az IG_E^{VF} jelű területet védőfásításként kell kialakítani és fenntartani.
A védőfásítás területén építmények nem építhetők, utak és közművezetékek a keresztező utakon és vezetékeken kívül) nem helyezhetők el.

/6/ Az iparterületi telkek be nem épített és le nem burkolt területein zöldfelületet kell kialakítani.
A megszüntető jellel jelölt telekhatáru telkek egy építési telekként építhetők be. A telekköszvevonást a mindenkorai igényeknek megfelelően, részletekben is végre lehet hajtani.

(7) Az IG_{E1} , IG_{E2} , Gip_{E3} jelű területeken lakás nem építhető.

A beépítésre vonatkozó szabályokat az SZ-J2 terv tartalmazza.

Az építési hely határait az SZ-J2 terv tartalmazza.

Jelölés hiányában	előkert:	6,0 m
	oldalkert:	IG_{E1} , Gip_{E3} övezetben 4,0 m
		IG_{E2} övezetben 6,0 m
	hátsókert:	10,0 m ⁴⁸

(8) A Gip_{E3} jelű övezetben az építési hely a déli telekhatáron áll. Az építési helyen az oldalhatártól mért 6,5m-en belüli, az oldalhatárra néző homlokzaton huzamos tartózkodás célját szolgáló helyiségen nyílás nem nyitható.⁴⁹

/9/⁵⁰ Az IG_{E1} , IG_{E2} övezetben hulladékgyűjtő és tároló hely, nagymennyiségű szennyvízképződéssel járó termelő tevékenység számára telek nem alakítható, épület nem építhető. Szemcsés, szóródó, szálló anyag nyílt téri tárolása nem engedélyezhető.

Az IG_{E1} övezetre vonatkozó SZ-J2 terv szerinti legnagyobb építménymagasság épületekre vonatkozik, a műtárgyak megengedett legnagyobb magassága 24,0 m. Műtárgy az oldal és a hátsókeri telekhatárhoz a megengedett legnagyobb építménymagasság felénél közelebb nem építhető.

(10) ⁵¹Az IG_{E2} jelű övezetben jelölt építési teleken belüli védőterületen építmény nem építhető. A védőterületet gyepes, nádas vegetációként kell fenntartani.

(11) A Gip_{E3} övezetben kötelező telken belüli fásításként megjelölt területen őshonos fa és cserjefajokból álló háromszintes fásítást kell létrehozni. A

⁴⁸ módosítva a 20per2011. (XII.01.) rendelettel

⁴⁹ módosítva a 20per2011. (XII.01.) rendelettel

⁵⁰ módosítva a 20per2011. (XII.01.) rendelettel

⁵¹ módosítva a 20per2011. (XII.01.) rendelettel

zöldfelületen gyeppel 150m²-ként legalább 40db cserjét és 1 db lombos fát kell ültetni.⁵²

- (12) ⁵³ A hulladékudvar számára kijelölt területen a községi szelektív hulladékgyűjtés építményei és szociális – iroda épületek építhetők.

Beépítési mód: szabadonálló

Kialakítható legkisebb telekterület: 1000m²

Megengedett legnagyobb beépítettség: 10%

Kialakítandó legkisebb zöldfelület: 40%

Megengedett legnagyobb építménymagasság: 3,5 m

Építési hely határai: a telekhatártól mért 10,0 m

Egyéb: - a telekhatárok mentén 5,0 m széles takaró-védő fásítást kell létesíteni.⁵⁴

**Az 1. – 85. sz. főutak csomópontja környezetére vonatkozó építési előírások az SZ-J3 terven lehatárolt területre
23.§.**

/1/ A szabályozott terület felosztása a sajátos használat szerint:

kereskedelmi, szolgáltató terület: (KG)

egyéb ipari terület: (IG_E) vagy (Gip)

- /2/ a., A kereskedelmi, szolgáltató területen a nemcsak a helyi lakosságot ellátó kereskedelmi, ellátási, szolgáltató, vendéglátó és nem zavaró hatású termelő épületek helyezhetők el. A létesítmények üzemeltetéséhez szükséges legfeljebb 2 db lakás a gazdasági épületben elhelyezve kialakítható.

b., A kizárólagos funkcióként „központ” megjelöléssel jelölt területen a teljes szabályozott terület központi funkcióit ellátó épületek építhetők.

c., A terület beépítésére vonatkozó szabályokat az SZ-J3 terv tartalmazza.
Az építési hely határai:

	(KG) övezet	(KG) övezet
előkert:	12,0 m	kialakult
oldalkert:	6,0 m	kialakult
hátsókert:	10,0 m	kialakult

A (KG₁) övezetben telekhatár kiigazítás, vagy telekegyesítés során átalakult telek esetében

- ha az új telekhatár és a kialakult építési helyhatár közötti távolság kisebb, vagy egyenlő a megengedett legnagyobb építménymagassággal, akkor az építési hely határa az SZ-J3 terv szerinti kialakult vonal

⁵² módosítva a 20per2011. (XII.01.) rendelettel

⁵³ módosítva a 20per2011. (XII.01.) rendelettel

⁵⁴ módosítva a 11per2008. (V.14.) rendelettel

- ha az új telekhatár és a kialakult építési helyhatár közötti távolság nagyobb a megengedett legnagyobb építménymagasságnál, akkor az építési hely határa a megengedett legnagyobb építménymagasság mértékének elhagyásával határozandó meg.
- /3/ a., Az egyéb ipari területen a termelés és a hozzá kapcsolódó kereskedelem, szolgáltatóipar és a raktározás épületei építhetők.
Lakás nem létesíthető.
- b., A beépítésre vonatkozó szabályokat az SZ-J3 terv tartalmazza. A megengedett építménymagasság fölé technológiai vagy egyéb okokból kimagasló épületrész a beépített alapterület max. 5%-a lehet, a többletmagasság max. 5,0 m.
- c., Az építési hely határa: ha az SZ-J3 terv nem jelöli
előkert: 12,0 m
oldalkert: 4,0 m
hátsókert: 8,0 m.
- d., Az iparterület épületeinek 85. számú főút felé eső homlokzatát is főhomlokzatként kell kiképezni.
A tetőfelépítmények összefogottan, egy tömegben, ún. „ötödik” homlokzatként jelenjenek meg. A 85. számú főúttal, az 1. sz. főúttal és a vasútvonallal határos telektömbökben nyílt téri raktározás nem engedhető meg.
- e., A szabályozott terület az országos közutak felől az SZ-J3 terven jelölt két csomóponttól társó csak fel. Amennyiben a **K** és **Köu** jelű utak eze ken a csomópontokon keresztül nem érhető el, a terület telkei nem tekinthetők közútról közvetlenül megközelíthetőnek. A 85. számú főúton a terület megközelítésére külön szintű csomópontot kell kiépíteni.
- f., ⁵⁵
- g., A szabályozott területen a vonatkozó kormányrendelet előírásain túl építési engedélyhez között
- a telken belüli burkolatépítés
- a telek bármelyik oldalán kerítés építése
Az építési engedély kiadását a meglévő közművezetékek nyílt árkos feltárásához és pontos beméréséhez kell kötni.
- h., A szabályozott területen a telekhatárokon legfeljebb 2,0 m magas áttört kerítés építhető. Tömör, átláthatatlan kerítés nem létesíthető.
- i., A szabályozott területen áthúzódó közművezetékek (termálvíz-vezeték, távbeszélő kábel) fölé épület nem kerülhet.

⁵⁵ módosítva a 10per2016. (VI.24.) rendelettel

A közművezetéseket szilárd burkolatú út - a közmű-üzemeltetők eseti előírásainak megfelelően – keresztezheti. A közművezetések fölé – a keresztezésen kívül – csak kézzel bontható (elemes) burkolatot lehet építeni.

j., A **G11** jelű övezet telkein épülő építmények engedélyezési eljárásban a területileg illetékes környezetvédelmi hatóságot érintett hatóságként kell kezelni.

Az SZ-J4 terven ábrázolt beépítésre szánt területre vonatkozó építési előírások 24.§.

/1/ Különleges terület

a., Strand (ST**)**

A strand terület a község és a szomszédos települések lakosainak ellátására szolgál. Méretezésénél a 4 m²/fő vízfelület, 10 m²/fő szárazföldi terület mutatószámokat kell alapul venni. A területen a vízparttól 20,0 m, a szárazföldi telekhatártól 10-10 m-re helyezhető el a strandot használók számára szociális, kereskedelmi, illetve a terület fenntartására szolgáló épület.

Az épület legnagyobb megengedett építménymagassága 6,0 m.

A megengedett legnagyobb beépítettség 10%, legkisebb kialakítandó zöldfelület 80%.

A telekhatárok mentén 5,0 m széles takaró-védő fásítást kell létesíteni. A fásítás növényanyagát a tájra jellemző fafajokból kell összeállítani.⁵⁶

b., Kertészet (KERT**)**

A kertészet telke a városgazdálkodási feladatok ellátására szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

A megengedett legnagyobb beépítettség: 40%

Kialakítandó legkisebb zöldfelület: 40%

Megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m.

Az épületek a telekhatároktól mért 15,0 m-es területsáv elhagyásával helyezhetők el.

c., Kegyeleti park (KE**)**

A kegyeleti parkban épület nem építhető.

/2/ Bányaterület (B**)**

A bányaterületen a bánya működtetéséhez szükséges üzemi és szociális épületek építhetők. Megengedett legnagyobb építménymagasság 4,0 m, az épületek összterülete a 200 m²-t nem haladhatja meg. Az épületeket a telekhatártól legalább 10 m-es területsáv elhagyásával lehet építeni.

A B→ST jelű bányaterület utóhasznosítása strand: fürdő, pihenőterület. A bánya művelési és rekultivációs tervét a strand kialakíthatóságát biztosító módon kell elkészíteni, a művelést és a rekultivációt annak megfelelően végrehajtani.⁵⁷

A 0200/77-78 hrsz-ú területek csak a 0200/75-76 hrsz-ú területek bányakénti felhasználása után, vagy azzal egy időben használhatók fel bányabővítésként.⁵⁸

⁵⁶ módosítva a 11per2008. (V.14.) rendelettel

⁵⁷ módosítva a 11per2008. (V.14.) rendelettel

**Az SZJ-5 terven ábrázolt beépítésre szánt területre vonatkozó építési előírások
25.§.**

/1/ Egyéb ipari terület: IGE_{mg1}

A mezőgazdasági major területén az SZJ-5 tervlapon jelöltek szerint a növénytermesztés, állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, továbbá nem zavaró hatású üzemi jellegű építmények helyezhetők el.

Megengedett legnagyobb beépítettség: 30 %.

Megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m.

Kialakítható legkisebb telek: 3000 m².

A major telkein a tervlap szerint jelölt /lakóterületek határáig/ védősávot kell létrehozni és fenntartani.

/2/ Egyéb ipari terület: IGE_{mg2}

A mezőgazdasági major területén az SZJ-5 tervlapon jelöltek szerint a növénytermesztés, állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el.

Megengedett legnagyobb beépítettség: 30 %.

Megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m.

Kialakítható legkisebb telek: 3000 m².

A major telkein a tervlap szerint jelölt /lakóterületek határáig/ védősávot kell létrehozni és fenntartani.

**A beépítésre szánt terület környezetvédelmi és közművesítési előírásai
26.§.**

/1/ Levegőtisztaságvédelem: védett I. kategória

/2/ Zajvédelem: (a hatályos⁵⁹ rendelet szerint)

a., SZ-J1 terven szabályozott terület:

- lakó- és intézményterület laza beépítéssel
falusias lakóterület
kertvárosias lakóterület
temető
- lakó- és intézményterület sűrű beépítéssel
településközpont vegyes
kisvárosias lakóterület
sportpálya

b., SZ-J2 terven szabályozott terület

- iparterület lakóépületekkel vegyesen
egyéb ipari terület

⁵⁸ módosítva a 8per2009. (II.26.) rendelettel

⁵⁹ 4/1984.(I.18.) EüM

- c., SZ-J3 terven szabályozott terület
- lakó- és intézményterület sűrű beépítéssel
 - kereskedelmi, szolgáltató terület
 - iparterület
 - egyéb ipari terület

- d., SZ-J4 terven szabályozott terület
- lakó- és intézményterület sűrű beépítéssel
 - strand
 - iparterület
 - kertészet
 - mezőgazdasági major
 - bányaterület

/3/ Hulladék elbánás

Kötelező hulladékelszállítás a községi rendszer keretében, vagy saját szervezésben lerakó vagy ártalmatlanító helyre.

/4/ Szennyvízelvezetés:

Kötelező szennyvízcsatorna rákötés.

/5/ Közművesítés

A beépítésre szánt területeket, kivéve a mezőgazdasági major és a bányaterületet legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni:

- közüzemi villamos energia vezetékekkel
- közüzemi ivóvíz vezetékekkel
- közüzemi szennyvízcsatorna vezetékekkel
- csapadékvíz elvezetésre szolgáló nyílt árkokkal.

A mezőgazdasági major és a bánya területén a szennyvízcsatorna vezeték helyett elégséges a zárt szennyvíztározó megléte.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET
az SZ-J1 és SZ-J4 terv szerinti területek

Zöldterület
27.§.

/1/ A zöldterületbe a közparkok tartoznak.

/2/ A zöldterület legfőbb alkotóeleme a növény, ezért a zöldterületeket funkciójuknak megfelelően magas díszértékű növényzettel be kell ültetni, s megfelelő módon fenntartani.

/3/ A közparkban épület nem építhető, csak az SZ-J1 terven jelölt funkciójuknak megfelelő melléképítmények, szobrok, köztéri tárgyak helyezhetők el.

(4) A Kp₁ jelű övezetben játszó- és pihenőtér létesíthető. A játszó- és pihenőtér létesítésének feltétele a terület belvízmentesítése. A játszótér be kell keríteni.

Kerítés a telekhatáron és a telek belsejében egyaránt létesíthető. A kerítés legfeljebb 1,2m magas, fából készült, áttört lehet.⁶⁰

„27/A. §

Különleges terület

- (1) A különleges terület a sajátos területhasználat szerint:
nagy kiterjedésű sportterület
- (3) a., A sportterületen a községi sportpályák és a sporttal kapcsolatos kiszolgáló létesítmények, parkolók helyezhetők el.

b., A beépítés szabályai

beépítési mód:	szabadonálló
megengedett legnagyobb beépítettség:	2%
kialakítandó zöldfelület minimuma:	80%
megengedett legnagyobb építménymagasság:	7,5 m
kialakítható legkisebb telekméret: terület:	3000 m ²
az építési hely határai:	
előkert:	15,0 m
oldalkert:	15,0 m
hátsókert:	15,0 m ⁶¹

Közlekedési terület

28.§.

/1/ Közlekedési területek az SZ-J1, SZ-J2, SZ-J3, SZ-J4, SZ-J5 tervlapokon az e célra megjelölt területek.

a., A beépített és beépítésre szánt területeken közlekedési területnek minősülnek:

- (K) F jellel ellátott út települési főútként
- (K) GY jellel ellátott utak gyűjtőútként
- (K) jellel ellátott utak lakóutcaként
- (K) GYA jellel ellátott utak gyalogos-kerékpáros útként
- (K) KP jellel ellátott utak önálló kerékpárutak.

b., A beépítésre nem szánt területeken közlekedési területnek minősülnek:

- (K) V jellel ellátott terület vasúti területként
- (K) A jellel ellátott út autópályaként
- (K) F jellel ellátott utak főútként
- (K) M jellel ellátott út mellékútként
- (K) T jellel ellátott utak településközi utakként.
- K KP jellel ellátott utak önálló kerékpárutak.⁶²

⁶⁰ módosítva a 11per2008. (V.14.) rendelettel

⁶¹ módosítva a 20per2011. (XII.01.) rendelettel

- /2/ A beépített és beépítésre szánt területeken az utcák szabályozási szélességét az SZ-J1, SZ-J2, SZ-J3, SZ-J4, SZ-J5 tervlapok tartalmazzák.
- /3/ A **(Köu)** jelű utakat a mintakeresztszelvények szerint, vagy az abban foglaltakkal egyenértékű műszaki tartalommal kell megépíteni.

(4) A közutak telke a mindenkori igényeknek megfelelően hosszirányú kiterjedését érintően szakaszosan is kialakítható. 200 m-nél hosszabb zsákutca nem alakítható ki.⁶³

Közműterületek

29.§.

- /1/ Közműterület a **(Kö)** jelű terület
- /2/ A közműves ivóvíz hálózatot a hatályos jogszabályok szerint a tűzvédelmi szempontokra⁶⁴ is figyelemmel kell kialakítani.
- /3/ A közterületeken, a közlekedési területeken a közmű vezetékeket úgy kell elhelyezni, hogy a területen a védőtávolságok betartásával legalább az alábbi közművek elhelyezhetők legyenek:
- föld alatt: ivóvíz vezetékek
szennyvíz vezetékek
gázvezetékek
távbeszélő földkábel
- föld felett: villamos energia vezetékek
telefon vezetékek
kábel TV vezetékek
nyílt csapadékvíz elvezető árok.

Erdőterület

30.§.

- /1/ Erdőterület az 1500 m²-nél nagyobb területű, a földhivatali ingatlan-nyilvántartási térképen erdőként nyilvántartott, valamint az SZ-J4 terven **(E)** jellel jelölt terület.
- /2/ Övezetek
- a., Elsődlegesen gazdasági rendeltetésű erdők övezete: **(E) G**
Az övezetben az erdőműveléshez szükséges építmények helyezhetők el. Az épületek megengedett legnagyobb építménymagassága 3,5 m.
- b., Elsődleges védelmi célú erdők övezete: **(E) V**
Az övezetben épület nem építhető.

⁶² módosítva a 11per2008. (V.14.) rendelettel

⁶³ módosítva a 11per2008. (V.14.) rendelettel

⁶⁴ 35/1996.(XII.29.) BM. Rendelet I. sz. melléklete 47.§. /1/ és 49.§. /1/-/3/ bekezdése

Egyéb terület

31.§.

/1/ Vízgazdálkodási terület: (VT)

A területbe tartoznak a folyómedrek, a holtágak, az árvízvédelmi töltések és a hullámtéri területek.

A területen a vízügyi jogszabályban megengedett építmények helyezhetők el.

Az SZ-J4 terven SH jellel jelölt területen vizitúra megállóhely létesíthető. A vizitúra megállóhelyen kerti építmények építhetők.

A terület használatbavételének közművesítettségi feltétele: zárt tározójú illemhely megépítése.

Mezőgazdasági terület

32.§.

/1/ Mezőgazdasági terület az SZ-J4 terven (M)jellel jelölt terület.

a., Általános termelési övezet (M)Á

Az övezetben épület nem építhető, csak az OTÉK 32.§-ban felsorolt létesítmények helyezhetők el.

b., Gazdálkodási övezet (M)G

Az övezetben az 1 ha-t elérő vagy meghaladó nagyságú, legalább 80,0 m oldalhosszúságú földrészleten, annak legfeljebb 3%-os beépítésével a mezőgazdasági termelés folytatásához szükséges gazdasági épületek (géptárolószín, a saját területen megtermelt termény és takarmány tárolására szolgáló épület, állattartó épület (továbbá, ha az ott folyó tevékenység indokolja), lakóház építhető.

Állattartó épület elhelyezésénél a jelen rendelet 10.§. /2/ bekezdés előírásait is figyelembe kell venni. A gazdasági épületek max. építménymagassága 6,0 m, a lakóház max. építménymagassága 4,5 m, a tetőtér beépíthető.

Az épületeket a földrészlet határától legalább 10 m-re lehet építeni.

Az építmények elhelyezésének feltétele:

- nagy forgalmat indukáló létesítmény esetén a közúti megközelíthetőség biztosítása a község belső útjainak igénybevétele nélkül
- a működéshez szükséges energia- és víziközművekkel való elláthatóság
- a környező mezőgazdasági területekre káros hatással a létesítmény, s a benne folytatott tevékenység nem lehet.

A területen nagy vízfelhasználású létesítmény nem helyezhető el.

A használatbavételi engedély közművesítési és

- környezetvédelmi feltétele:
- ivóvíz ellátás
 - zárt szennyvíztároló
 - közüzemi hulladékelszállítás

c., Kiskertek övezete : (M)K

Az övezetbe az SZ-J4 jelű terven jelölt területek tartoznak.

A 720-1500 m² közötti nagyságú, legalább 10,0 m széles földrészleteken, amennyiben azok nem szántó művelési ágban nyilvántartottak, illetve 1500 m²-

t meghaladó területű, bármely művelési ágú földrészleten egy darab, legfeljebb 3,5 m-es építménymagasságú gazdasági épület építhető, a földrészlet max. 3%-ának beépítésével.

Az építési hely határai:

előkert: 10,0 m

oldalkert: 3,0 m

építési sáv: 20,0 m.

A telek beépítése: szabadonálló

A kialakítható legkisebb telek területe: 720 m².

**„Természetközeli terület
32/A.§**

A természetközeli területen **(Tk)**, épület nem építhető.⁶⁵

**Átmeneti szabályozási előírások
33.§.**

- /1/ Az SZ-J1, SZ-J3 és SZ-J4 terven **(Á)** jellel jelölt területeken a megváltozott területfelhasználásnak megfelelő szabályozási terv és helyi építési szabályzat megállapításáig építmény nem építhető.
- /2/ Az SZ-J3 terven **(Á₁)** jellel jelölt területeken a megváltozott területfelhasználásnak megfelelő szabályozási terv és helyi építési szabályzat megállapításáig új épület nem építhető. A meglévő épület jelenlegi funkciójában használható, rajta állagmegóvási, átalakítási munkák végezhetők.

**II. FEJEZET
EGYÉB**

**Az építési előírások hatályossága
34.§.**

- /1/ Ezen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba. Hatályba lépésével egyidejűleg a helyi építési szabályzatról szóló 10/2000.(VII.13.) rendelet, valamint az azt módosító 16/2000. (XII.21.), 4/2003.(IV.01.), 8/2003.(VI.18.), 11/2003.(VII.03.) 13/2003.(VII.17.), 2/2005.(III.02.) rendeletei, valamint a 11/1996.(IX.25.) és a 9/1994.(VII.25.) rendeletek hatályukat veszítik.
- /2/ A rendelet kihirdetéséről a körjegyző gondoskodik.

körjegyző

polgármester

Kihirdetve: Abda, 2006. június 29-én.

körjegyző

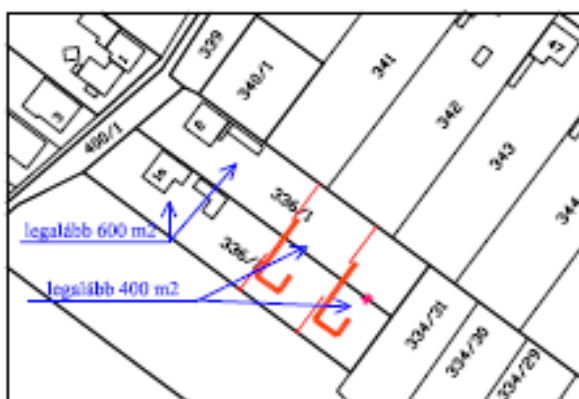
Az egységes szerkezetbe foglalás napja: 2020. február 26.

⁶⁵ módosítva a 8per2009. (II.26.) rendelettel

1. sz. függelék



Saroktelek kialakítás I. változat



Saroktelek kialakítás II. változat

2. sz. függelék

Helyi értékvédelem:

- lakóépület, 155 hrsz.
- lakóépület, 150/8 hrsz.
- lakóépület, 80 hrsz.
- lakóépület, 70/3 hrsz.