

Kunsziget Község Önkormányzat Képviselő-testületének

8/2002. (XI.19.) KT, 10/2003. (VIII.8.) KT, 6/2005. (IX.9.) KT, 9/2005. (X.14.) KT, 7/2007. (V.31.) KT, 10/2007. (VIII.9.) KT, 13/2007. (VIII.31.) KT, 1/2008. (I.31.) KT, 4/2008. (III.6.) KT, 8/2009. (VII.24.) KT, 5/2010. (VII.27.) KT, 6/2010. (X.1.) KT, 4/2011. (III.3.) KT, 8/2012. (VI.15.) KT, 5/2016. (VIII. 2.) rendeletével módosított

6/2002. (VI.24.) KT. rendelete a helyi építési szabályzatról (HÉSZ)

(egységes szerkezetben a módosításokkal)

Kunsziget Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16.§-a és az épített környezet védelméről és alakításáról szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§-a alapján az alábbi rendeletet alkotja.

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

A rendelet hatálya és alkalmazása

1.§

- (1) Jelen rendelet hatálya Kunsziget település közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni csak
 - az általános érvényű jogszabályok rendelkezései,
 - az Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK),
 - a jelen rendelet és a hozzá tartozó szabályozási tervek szerint szabad.
- (3)¹ Jelen rendeletet az 1: 2 500 ma-ú Tm-2; és az 1: 12 000 ma-ú Tm-3 szabályozási tervlapokkal együtt kell alkalmazni (munkaszám: 05100), továbbá az 1: 2 500 ma-ú Tm-2/m szabályozási tervlappal együtt kell alkalmazni (munkaszám: 09082), az 1:1 000 ma-ú Tm-4/m szabályozási tervlappal együtt kell alkalmazni (munkaszám: 11014), továbbá az 1:1 500 ma-ú Tm-5/m szabályozási tervlappal együtt kell alkalmazni (munkaszám: 12025).

A helyi építési szabályzat

2.§

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

¹ Módosította: 8/2009. (VII.24.) Kt. rendelet 1. §-a. Hatályos: 2009.VII.24-
Módosította: 1/2008. (I.31.) Kt. rendelet 1. §-a. Hatályos: 2008.I.31-2009.VII.23.
Módosította: 13/2007. (VIII.31.) Kt. rendelet 1. §-a. Hatályos: 2007.XI.1-2008.I.30.
Módosította: 10/2007. (VIII.9.) Kt. rendelet 1. §-a. Hatályos: 2007.VIII.9-2007.IX.1.
Módosította: 7/2007. (V.31.) Kt. rendelet 1. §-a. Hatályos: 2007.VI.1-2007.VIII.9.
Módosította: 4/2011. (III.3.) Kt. rendelet 1§-a. Hatályos: 2011.IV. 2.-2012 VI.15.
Módosította: 8/2012. (VI.15.) Kt. rendelet 1§-a. Hatályos: 2012. 06. 16-

A szabályozás elemei

3.§

- (1) A szabályozási terv elemei kötelezők vagy irányadóak
- (2) I. rendű kötelező szabályozási elemek:
 - közigazgatási határ,
 - belterületi határ,
 - beépítésre szánt terület határa,
 - területfelhasználási egység határa,
 - szabályozási vonal, ha különböző területfelhasználási egységet választ el,
 - építési övezet, illetve övezet határa,
 - az övezeti jelnek a területfelhasználásra utaló jele,
 - közutak (forgalmi utak, gyűjtőutak) nyomvonalai és csomópontja,
 - védőtávolságok, régészeti lelőhely.
- (3) Az I. rendű kötelező szabályozási elemek módosítására csak a településszerkezeti terv felülvizsgálata és módosítása keretében kerülhet sor.
- (4) II. rendű kötelező szabályozási elemek
 - építési hely határa,
 - tervezett illetve megszűnő telekhatár,
 - beépítési vonal,
- (5) A II. rendű kötelező szabályozási elemek módosítása legalább a tömb egészére kiterjedő részletes szabályozási terv készítésével, illetve a meglévő szabályozási terv módosításával történhet meg.
- (6) Irányadó szabályozási elemek:
 - tervezett belterületi határvonalak,
 - irányadó szabályozási vonalak,
 - telekhatárok (amelyek nem kötelező szabályozási vonalak egyben),
 - feltáró-, illetve lakóutak,
 - közlekedéshez kapcsolódó egyéb jelek (autóbusz-megállóhely, parkoló),
 - intézmények, közműlétesítmények jelei (beírások),
 - megszüntetésre javasolt telekhatár.
- (7) Az irányadó szabályozási elemek részletes szabályozási tervek alapján módosítható kivéve ha: az adott tömbre vonatkozó egyéb szabályozási előírásoknak megfelel, illetve az utak keresztmetszeti elemeinek méretezésével pontosíthatók.

Területfelhasználás

4.§

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

BEL- ÉS KÜLTERÜLET

5.§

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

A belterületi határ módosítása

6.§

- (1) Belterületbe kell vonni a tényleges igények függvényében, ütemezhetően az alábbi területrészeket, illetve művelési ágból való kivonással (megváltással) terhelt területek a tényleges igények függvényében, ütemezhetően az alábbi beépítésre szánt területrészek:
- (2) 010/7, 010/8, 012/2 hrsz-tól a 012/6 hrsz-ig, és a 014/14 hrsz-tól a 014/33 hrsz-ú területekig lakótelek, és közlekedési kialakítására kijelölt területét
- (2) A 05/19 hrsz-ú területek kereskedelmi gazdasági és közlekedési terület kialakításának céljából,
- (3) A 05/15,16,17; 066/1 hrsz-tól a 066/8 hrsz-ig, 067, és a 068/10,11,12 hrsz-ú területeket ipari gazdasági és közlekedési terület kialakítása céljából,
- (4) A 060/5, 10,11,12 és 0222/2,3 hrsz-ú területek üdülőházas-; a 0197/5 hrsz-ú terület szabályozási tervlapon jelölt része hétvégi házas üdülőtelkeinek kialakításával érintett területsáv,
- (5) A 010/7, 010/8 és 014/8 hrsz-tól a 014/14 hrsz-ú területek termál, üdülő, szolgáltató, azaz komplex üdülési egység számára biztosítandó különleges és közlekedési terület,
- (6) A 014/34 hrsz-ú terület sportpálya kialakításának céljából,
- (7) A 061/14,15 hrsz-ú terület gazdasági jellegű mezőgazdasági farm terület kialakításának céljából.
- (8) Nem kell belterületbe vonni a meglévő iparterületeket, zöldterületeket, valamint a - belterülethez kapcsolódó, de jelenleg is külterületnek számító – vízgazdálkodási területeket.
- (9) A tervezett lakó-, illetve gazdasági-, fejlesztésre előirányzott területeken a belterületbe vonás előtt területet felhasználni és építési tevékenységet folytatni csak ideiglenes jelleggel lehet. A belterületbe vonást követően a közben épült épületek bontása kártalanítás nélkül elrendelhető.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

Lakóterületek építési övezetei

7.§

A Szabályozási Terven szereplő övezeti jelek jelkulcsa:

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

Az övezeti jelben „K”-val jelölt jellemző értékét a kialakult állapotra vonatkozó előírások alkalmazásával kell meghatározni

- (1) A lakóterület sajátos építési használata szerint lehet:
- a, falusias lakóterület (FL)
 - b, falusias termál-lakóterület (FLt)
 - b, kertvárosias lakóterület (KEL)
- (2) A lakóterületek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.
- (3) A lakóterület jellemzően alacsony laksűrűségű, a beépített telekrészhez kapcsolódó, vagy önálló – mezőgazdaságilag hasznosított kertterülettel is rendelkezik és amely lakóépületen kívül mező- és erdőgazdasági építmények elhelyezésére szolgál. A területen az OTÉK 14. és 32. §-a szerinti építmények helyezhetők el.
- (4) ² A falusias lakóterületen (FL) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre az alábbiakban megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.

² Módosította: 4/2008. (III.6.) Kt. rendelet 1. § (1) és (2) bekezdései: Hatályos: 2008.III.6.

Építési övezet jele	FL-O/30/0,5 4,5/900-(16)/40	FL-O/30/0,5 4,5/900-(18)/40	FL-O/30/0,5 4,5/900-(K)/40
Beépítési mód Beépítettség (%) Szintterület-sűrűség Építménymagasság (m) Telekterület (m ²) Telekszélesség (m) Zöldfelület (%)	oldalhatáron álló max. 30 max. 0,5 max. 4,5 min. 900 min. 16 min. 40	oldalhatáron álló max. 30 max. 0,5 max. 4,5 min. 900 min. 18 min. 40	oldalhatáron álló max. 30 max. 0,5 max. 4,5 min. 900 kialakult min. 40

Építési övezet jele	FL-O/30/0,5 4,5/800-(18)/40	FL-O/30/0,5 4,5/800-(K)/40	LF-O/30/0,5 4,5/550-(16)/40
Beépítési mód Beépítettség (%) Szintterület-sűrűség Építménymagasság (m) Telekterület (m ²) Telekszélesség (m) Zöldfelület (%)	oldalhatáron álló max. 30 max. 0,5 max. 4,5 min. 800 min. 18 min. 40	oldalhatáron álló max. 30 max. 0,5 max. 4,5 min. 800 kialakult min. 40	oldalhatáron álló max. 30 --- max. 4,5 min. 550 min. 16 min. 40

Építési övezet jele	Lf O/30/0,5 4,5/600-(17)/40	FLf-SZ/30/0,5 4,5/2000/40	Flt-O/30/0,5 4,5/750/50
Beépítési mód Beépítettség (%) Szintterület-sűrűség Építménymagasság (m) Telekterület (m ²) Telekszélesség (m) Zöldfelület (%)	oldalhatáron álló max. 30 max. 0,5 max. 4,5 min. 600 min. 17 min. 40	szabadonálló max. 30 max. 0,5 max. 4,5 min. 2000 min. 16 min. 40	oldalhatáron álló max. 30 max. 0,5 max. 4,5 min. 750 min. 16 min. 50

3

Építési övezet jele	Lf-O/30 5,5/900-(K)/40
Beépítési mód Beépítettség (%) Építménymagasság (m) Telekterület (m ²) Telekszélesség (m) Zöldfelület (%)	Oldalhatáron álló max. 30 max. 5,5 min. 900 kialakult min. 40

Építési övezet jele	Lf O/30 4,5/500-k/40
Beépítési mód Beépítettség (%) Szintterület-sűrűség Építménymagasság (m) Telekterület (m ²) Telekszélesség (m) Zöldfelület (%)	oldalhatáron álló max. 30 --- max. 4,5 min. 500 kialakult min. 40

Az Flt termálfalu területen a 110/35-36-37-38 hrsz-okon kialakuló különleges területtel egy tömbben levő telkeken melléképítmény nem helyezhető el.

- (5) A szabályozási tervlapon oldalhatáros beépítési mód egyéb előírás meg nem sértése esetén szabadon állóvá tehetőek. Az Flt termálfalu területen építményt elhelyezni csak a 43/2002. Kh. számú önkormányzati határozat szerint lehet. Az Flt termálfalu területen a 110/35-36-37-38 hrsz-okon kialakuló különleges területtel egy tömbben levő telkeken melléképítmény nem helyezhető el. Kertvárosias

Módosította: 13/2007. (VIII.31.) Kt. rendelet 2. §-a. Hatályos: 2007.IX.1-2008.III.5.
Módosította: 10/2007. (VIII.9.) Kt. rendelet 2. §-a. Hatályos: 2007.VIII.9-2007.VIII.31.
Módosította: 7/2007. (V.31.) Kt. rendelet 2. §-a. Hatályos: 2007.VI.1-2007.VIII.8.
Módosította: 9/2005. (X.14.) Kt. rendelet 1.§ (1) bekezdése

³ Megállapította: 8/2012. (VI.15.) Kt. rendelet 2.§-a. Hatályos: 2012. 06. 16-

lakóterületen (KEL) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre az alábbiakban megállapított beépítési jellemzőkkel lehet:

Építési övezet jele	KEL-O/30/0,5 4,5/700-(16)/40	KEL-O/30/0,5 4,5/700-(20)/40	KEL-O/30/0,5 4,5/700-(K)/40
Beépítési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
Beépítettség (%)	max. 30	max. 30	max. 30
Szintterület-sűrűség	max. 0,5	max. 0,5	max. 0,5
Építménymagasság (m)	max. 4,5	max. 4,5	max. 4,5
Telekterület (m ²)	min. 700	min. 700	min. 700
Telekszélesség(m)	min. 16	min. 20	kialakult
Zöldfelület (%)	min. 40	min. 40	min. 40

A szabályozási tervlap oldalhatáron álló beépítési módú területén egyéb előírások meg nem sértése esetén szabadonállóvá tehető a beépítési mód.

- (6) A lakóterületen a melléképületek közül járműtároló, háztartási tároló, kiskereskedelmi üzlet, műhely, műterem, pince, prérház, állattartó, gabonátároló, pajta létesíthető. Az állattartó épület beépíthető alapterülete a telek területének max. 10%-a lehet, a beépítettség előírt mértékén belül. Állattartó épület csak kis haszonállat tartására építhető, a saját szükségletnek megfelelő mértékű állatszámra, a melléklet szerinti területeken.⁴
- (7) A melléképítmények közül kerti építmény, növényház, terepszint alatti építmény, hulladéktároló, kirakatszekrény, közműcsatlakozó, közműpótló, kemence, tűzrakóhely, jégverem létesíthető.
- (8) Az oldalkert meghatározásánál a 253/1997 Korm. rendelet 36.§. (2) bek. által meghatározott elhelyezési távolságok biztosítandók. Kivételt képeznek ez alól azon meglévő (K) lakótelkek, amelyek oldalhatáron álló beépítéssel rendelkeznek. Itt a megengedett legkisebb telekszélesség 14,0 m, az oldalkert ez esetben legalább 4,0 m, és a telkeken „ D-E” tűzveszélyességi osztályba tartozó I-III. tűzállósági fokozatú (nem éghető anyagú külső térelhatároló szerkezetű, falazatú, burkolatú, héjazatú) építmények helyezhetők el.⁵
- (9) ⁶Megengedett legnagyobb építménymagasság az újonnan kialakított lakóterületen 4,50 m, illetve a már meglévő esetben a kialakult magasság a mértékadó. Tetőtér beépíthető. A főépületek legalább 30, legfeljebb 45 fokos tetőhajlásszöggel, színes, pikkelyes fedéssel építendő. A főépületek utcával párhuzamos, vagy arra merőleges gerinccel építhetők, utcával párhuzamos gerinc esetén a szomszéd felé oromfal, tűzfal nem építhető.⁷
- (10) Az építési övezetek telkein az épületek elhelyezéséhez a jelölt építési határvonalat (építési helyet) kell figyelembe venni; ezek hiányában az OTÉK 35. §-ának vonatkozó előírásait kell alkalmazni, illetve a meglévő beépítéshez kell alkalmazkodni

Településközponti vegyes területek építési övezetei

8.§

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

⁴ Módosította az 5/2016. (VIII. 2.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2016. augusztus 17-től.

⁵ Módosította az 5/2016. (VIII. 2.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2016. augusztus 17-től.

⁶ Módosította: 6/2010. (X.1.) Kt. rendelet 1.§ (1) bekezdése. Hatályos:2010.10.01-

⁷ Módosította az 5/2016. (VIII. 2.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2016. augusztus 17-től.

- (3) ⁸ Településközpont vegyes területen (Vt, Tv) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre az alábbiakban megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.

Építési övezet jele	TV-SZ/40/0,7 7,5/500-(K)/40	TV-O/40/0,7 6,0/500-(K)/40	TV-O/30/0,5 4,5/500-(K)/40
Beépítési mód	szabadonálló	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
Beépítettség (%)	max. 40	max. 40	max. 30
Szintterület-sűrűség	max. 0,7	max. 0,7	max. 0,5
Építménymagasság (m)	max. 7,5	max. 6,0	max. 4,5
Telekterület (m ²)	min. 500	min. 500	min. 500
Telekszélesség(m)	kialakult	kialakult	kialakult
Zöldfelület (%)	min. 40	min. 40	min. 40

Építési övezet jele	Vt-O/40 6,0/600-16/40	VII*-O/40 6,0/600-16/40
Beépítési mód	Oldalhatáron álló	Oldalhatáron álló
Beépítettség (%)	max. 40	max. 40
Szintterület-sűrűség	----	----
Építménymagasság (m)	max. 6,0	max. 6,0
Telekterület (m ²)	min. 600	min. 600
Telekszélesség(m)	min. 16	min. 16
Zöldfelület (%)	min. 40	min. 40

* VII településközpont vegyes terület, melyen a lovassport, lovasturizmus létesítményei is elhelyezhetőek az OTÉK által a területfelhasználásra megengedettek mellett.

- (4) A szabályozási tervlapon alkalmazott tömbjelölés a saroktelek esetén szabadonállóvá módosítható, amennyiben más előírásokat nem sért. Az építési övezetben állattartási építmény nem helyezhető el.
- (5) Az építési övezetek telkein az épületek elhelyezéséhez az OTÉK 35. §-ának vonatkozó előírásait kell alkalmazni, illetve a meglévő beépítéshez kell alkalmazkodni.
- (6) A szabályozási terven jelölt TVz, településközponti zöld területek megtartására törekedni kell.

Gazdasági területek építési övezetei

9.§

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

Építési övezet jele	KG-Sz/30/0,6 4,5/2000/40	KG-Sz/50/1,0 7,5/2000/30
Beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 30	max. 50
Szintterület-sűrűség	max. 0,6	max. 1,0
Építménymagasság (m)	max. 4,5	max. 7,5
Telekterület (m ²)	min. 2000	min. 2000
Telekszélesség(m)	-----	-----
Zöldfelület (%)	min. 40	min. 30

⁸ Módosította: 4/2008. (III.6.) Kt. rendelet 3. §-a. Hatályos: 2008.III.6-
Módosította: 13/2007. (VIII.31.) Kt. rendelet 2. §-a. Hatályos 2007.IX.1-2008.III.5.
Módosította: 10/2007. (VIII.9.) Kt. rendelet 2. §-a. Hatályos: 2007.VIII.9-2007.VIII.31.
Módosította: 7/2007. (V.31.) Kt. rendelet 3. §-a. Hatályos: 2007.VI.1-2007.VIII.8.

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

Építési övezet jele	IG-Sz/50/0,8 7,5/5000/30	IG-Sz/50/1,0 7,5/2000/30
Beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 50	max. 50
Szintterület-sűrűség	max. 0,8	max. 1,0
Építménymagasság (m)	max. 7,5	max. 7,5
Telekterület (m ²)	min. 5000	min. 2000
Telekszélesség(m)	-----	-----
Zöldfelület (%)	min. 30	min. 30

- (7) ⁹
- (8) A mezőgazdasági jellegű üzemi gazdasági terület a művelésből kivont majorok, illetve állattartó telepek területe, amelyek elsősorban az állattenyésztéssel, illetve növénytermesztéssel kapcsolatos mezőgazdasági termelés (állattartás, termékfeldolgozás, tárolás stb.) építményeinek elhelyezésére szolgál. Elhelyezhetők még kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, továbbá szolgálati lakás is.
- (9) A mezőgazdasági jellegű gazdasági terület építési telkeinek beépítési jellemzői:

Építési övezet jele	M_G-Sz/50/0,8 7,5/5000/30	M_F-Sz/15/0,4 5,0/5000/60
Beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 50	max. 15
Szintterület-sűrűség	max. 0,8	max. 0,4
Építménymagasság (m)	max. 7,5	max. 5,0
Telekterület (m ²)	min. 5000	min. 5000
Telekszélesség(m)	-----	-----
Zöldfelület (%)	min. 30	min. 60

Üdülőterületek építési övezetei

10.§

- (1) Az üdülőterület sajátos építési használata szerint lehet:
- hétvégi házas üdülőterület (HÜ)
 - üdülőházas üdülőterület (ÜÜ)
- (2) A hétvégi házas üdülőterület alacsony építménymagasságú és legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületek elhelyezésére szolgál. A területen az OTÉK 21. 23. és 32. §-a szerinti építmények helyezhetők el.
- (3) ¹⁰Az hétvégi házas és üdülőházas üdülőterület építési telkeinek beépítési jellemzői:

Építési övezet jele	ÜÜ-SZ/20/0,5 5,0/20000/50
Beépítési mód	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 20
Szintterület-sűrűség	max. 0,5
Építménymagasság (m)	max. 5,0
Telekterület (m ²)	min. 20000
Telekszélesség(m)	-----
Zöldfelület (%)	min. 50

- (4) Az üdülőterületek építési övezeteiben állattartó épület, valamint melléképület nem létesíthető.

⁹ Módosította az 5/2016. (VIII. 2.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2016. augusztus 17-től.

¹⁰ Módosította: 1/2008. (I.31.) Kt. rendelet 2. §-a. Hatályos: 2008.I.31-

Különleges területek építési övezetei

11.§

- (1) A különleges terület sajátos használata szerint lehet:
 - a/ temető, illetve kegyeleti rendeltetésű terület
 - b/ nagy kiterjedésű komplex termál-üdülő-szolgáltató terület,.
- (2) A különleges területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.
- (3) A temető, illetve kegyeleti park rendeltetésű terület a sírhelyek, síremlékek, ravatalozó(k) építményeinek elhelyezésére szolgál (OTÉK 24. §)
- (4) A termál-üdülő-szolgáltató jellegű területeken egységes építészeti arculat alakítandó ki.
- (5) ¹¹ A különleges területek építési telkeinek beépítési jellemzői:

Építési övezet jele	KÜL-SZ/30/0,8 6,0/1000/50	K-SZ/20 5,0/5000/50	Ké-SZ/20 3,5/500-16/50
Beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 30	max. 20	max. 20
Szintterület-sűrűség	max. 0,8	-----	-----
Építménymagasság (m)	max. 6,0	max. 5,0	max. 3,5
Telekterület (m ²)	min. 1000	min. 5000	min. 500
Telekszélesség(m)	-----	-----	min. 16
Zöldfelület (%)	min. 50	min. 50	min. 50

- (6)¹² A különleges (**Ké**) területek építési övezetében legfeljebb egy üdülőegységes épületek, sport építmények és a terület rekreációs jellegével összhangban álló építmények helyezhetők el

Építési övezetek általános előírásai

12. §

- (1) Az építési övezetekben a nem kialakult (még nem vagy jellemzően nem vagy jellemzően nem beépített, illetve átalakításra szánt) területeken a telkek kialakításának, illetve beépítésének szabályait a vonatkozó építési övezeti előírások szerint kell betartani.
- (2) Az építési övezetekben a már kialakult területeken az (1) bekezdésben hivatkozott előírásoktól az alábbiak szerint lehet eltérni.
 - a, Ha a telek jelenlegi beépítettsége meghaladja az övezetre előírtat, akkor a meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem az építménymagasság nem növelhető. Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni, és az (1) bekezdés előírásait kell alkalmazni.
 - b, Ha a telek jelenlegi területe kisebb, mint az övezetre előírt (azaz a kialakítható telekterület), akkor a telek csak akkor építhető be, ha az épület elhelyezésére vonatkozó szabályok (tűztávolság, oldal-, elő-, és hátsókeret méretek) betarthatók. A jelenlegi telekméretek – közterületi határrendezést kivéve – tovább nem csökkenthetők.
 - c, Ha a telek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az övezetre előírtat, akkor a meglévő épület felújítható, de átépítés esetén az új épület magassága nem haladhatja meg a szomszédos épületek építménymagasságának átlagát.
 - d, ¹³
- (3) Az egyes telkeken az épületek elhelyezésekor a szabályozási tervben jelölt építési hely határát kell figyelembe venni, ezek hiányában az OTÉK 35. §-ának vonatkozó előírásait kell alkalmazni. Előkert esetén az utcában kialakult jellemző állapotot kell irányadónak tekinteni.
- (4) Terepszint alatti építmény a telek – építési előírásokban meghatározott – beépíthető területének 100%-a, és a telek nem beépíthető (szabad) területének 50% alatt létesíthető.
- (5) Az építési övezetek területén a gépjárművek elhelyezésére az OTÉK 42. §-ának előírásait kell alkalmazni.
- (6) A területfelhasználási egységen belül önállóan szabályozott zöldfelületeken: házikert, védőzöld, közterületi zöld, épület nem létesíthető, egyebekben a zöldterületekre vonatkozó 14.§ előírásait kell alkalmazni.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

¹¹ Módosította: 1/2008. (I.31.) Kt. rendelet 3. §-a. Hatályos 2008.I.31-

Módosította: 13/2007. (VIII.31.) Kt. rendelet 3. §-a. Hatályos: 2007.IX.1-2008.I.30.

Módosította: 6/2005. (VI.24.) Kt. rendelet 1.§ (1) bekezdése.

¹² Megállapította: 1/2008. (I.31.) Kt. rendelet 4. §-a. Hatályos: 2008.I.31-

¹³ Módosította az 5/2016. (VIII. 2.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2016. augusztus 17-től.

Közlekedési és közműterületek

13.§

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

Zöldterületek övezetei

14.§

- (1) Zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület, amely nagyságától, elhelyezkedésétől és kiépítettségétől függően lehet közpark (KP), illetve közlekedési területekhez kapcsolódó szélesebb köztér.
- (2) A közpark területen az OTÉK 27. § (4) bekezdésben felsorolt építmények helyezhetők el, illetve a 27. § (1)-(3) bekezdés előírásait kell tartalmazni.
- (3) A külön szabályozott területeken az alábbiak szerint kerülhet sor építmény elhelyezésére:

Építési övezet jele	KP-SZ/10/0,5 4,5/-----/80	KP-SZ/2/0,2 3,5/-----/80	KP-SZ/2/0,2 3,5/-----/90	KP _K *-SZ/20/0,3 4,5/500-(16)/60
Beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló	szabadonálló	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 10	max. 2	max. 2	max. 20
Szintterület-sűrűség	max. 0,5	max. 0,2	max. 0,2	max. 0,3
Építménymagasság (m)	max. 4,5	max. 3,5	max. 3,5	max. 4,5
Telekterület (m ²)	-----	-----	-----	min. 500
Telekszélesség(m)	-----	-----	-----	min. 16
Zöldfelület (%)	min. 80	min. 80	min. 90	min. 80

*KP_K: kereskedelmi funkciójú zöldterület, kereskedelmi-, szolgáltató épületek a területen elhelyezhetők

- (4) A közpark területének legalább 80%-át növényzettel fedetten kell kialakítani, illetve fenntartani.
- (5) Közpark létesítése, rekonstrukciója, azokban építmények elhelyezése csak kertészeti szakvélemény alapján történhet.
- (6) ¹⁴
- (7) Közhasználatú zöldterületként biztosítani kell a KP jelölésű területek (lásd: szabályozási tervlap) körbejárhatóságát és gondozott zöldterületi kialakítását.
- (8) Korlátolt közhasználatú zöldterületnek tekintendő a településen a temető és bővítési területe. A temetőben a ravatalozó épülete helyezhető el.

¹⁵Erdőterületek övezetei

15.§

- (1) Erdőterület a földhivatali nyilvántartás szerint erdő művelési ágban nyilvántartott terület.
- (2) Az erdőterület az építmények elhelyezése szempontjából:
a/ véderdő (VE),
b/ gazdasági (E)
c/ védett erdő (E)
- (3) Az erdőterületek minimális teleknagysága 3 ha.
- (4) A 0-10 ha-ig terjedő teleknagyságú erdőterületeken építmények elhelyezése nem lehetséges.
- (5) A szabályozási terven védelmi rendeltetéssel szabályozott véderdő (VE) területén épület nem létesíthető. Az OTÉK 32. § szerinti építmények csak akkor létesíthetők, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem zavarják. A Mosoni-Duna partmenti területén a Szigetközi tájvédelmi körzet területébe tartozó erdőterületekben (lásd: szabályozási terv) építmény elhelyezni csak az illetékes hatóságok engedélyével lehet.
- (6) Gazdasági rendeltetésű erdő területén (E) az erdőgazdálkodáshoz és vadgazdálkodáshoz rendeltetésszerűen kapcsolódó építmények helyezhetők el (a területileg illetékes erdőészeti hatóság előzetes engedélyével) az OTÉK 28.§-ának (4) bekezdésében előírtaknak (0,5%-os beépítettséggel 10 ha-t meghaladó területnagyság esetén) megfelelően.

¹⁴ Módosította az 5/2016. (VIII. 2.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2016. augusztus 17-től.

¹⁵ Módosította: 8/2012. (VI.15.) Kt. rendelet 3.§-a. Hatályos: 2012. 06. 16-

Építési övezet jele	E-SZ/5/0,2 3,5/10 ha/--
Beépítési mód	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 0,5
Szintterület-sűrűség	-----
Építménymagasság (m)	max. 3,5
Telekterület (m ²)	min. 10 ha
Telekszélesség(m)	-----
Zöldfelület (%)	-----

Mezőgazdasági övezetek

16. §¹⁶

- (1) Mezőgazdasági terület az azonos tájjelleg, földhasználat, a beépítettség intenzitása, a sajátos építési használata, továbbá tájképi és környezetvédelmi érzékenysége szerint a következő területfelhasználási egységekbe tartozik:
- A/ általános mezőgazdasági terület (Má),
B/ szélerőművek számára vizsgálható mezőgazdasági területek (Má-szv),
C/ legelő terület (MI),
D/ mezőgazdasági farm (Mf),
- (2) A mezőgazdasági területek tagozódásánál gondoskodni kell a területek úttal történő megközelíthetőségének biztosításáról. Zárványterületek nem alakíthatóak ki, a meglévők feltárásáról gondoskodni kell.
- (3) Mezőgazdasági területen a növénytermesztés és az állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos terméfeldolgozás, -tárolás és -szolgáltatás építményei a vonatkozó előírások alapján helyezhetők el.
- (4) Mezőgazdasági birtoktest az OTÉK vonatkozó előírásai alapján létesíthető.
- (5) Az általános mezőgazdasági övezet (Má) az árutermelő növénytermesztés és állattenyésztés céljára szolgáló, és az alternatív energiahasznosítás építményeinek elhelyezhetősége szempontjából vizsgálható területek.
- (6) Hagyományos árutermelő övezetben (Má) az OTÉK vonatkozó előírásai szerint lehet építményeket elhelyezni.
- (7) Az (Má-szv) alternatív energiagazdálkodáshoz igénybe vehető területeken a művelési ágból az alternatív energiagazdálkodáshoz elhelyezett építmények alaptestjei által elfoglalt terület és az építményekhez vezető üzemi utak a művelési ágból kivonandóak. Az alternatív energiagazdálkodás céljára kijelölt területeken az alternatív energiagazdálkodási és a technológiából adódó egyéb építmények helyezhetők el.
- (8) Mezőgazdasági legelő területeken (MI) az OTÉK vonatkozó előírásai szerint helyezhető el építmény.

Egyéb területek

17.§

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

Építési övezet jele	VT-SZ/30/0,5 4,5/K-(K)/40
Beépítési mód	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 30
Szintterület-sűrűség	max. 0,5
Építménymagasság (m)	max. 4,5
Telekterület (m ²)	kialakult
Telekszélesség(m)	kialakult
Zöldfelület (%)	min: 40

EGYÉB ELŐÍRÁSOK

Közlekedési létesítmények

¹⁶ Módosította: 1/2008. (I.31.) Kt. rendelet 5. §-a. Hatályos: 2008.I.31-

18.§

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

14101 sz. út	min. 12 m
tervezett út (Gyórladamér felé)	min 14 m
tervezett út (Mecsér)	min 18 m

b/ Lakóutak

Meglévő lakóutak	min. 12 m
tervezett lakóutak	12-20 m

- (4) A szabályozási szélességgel meghatározott területsávok mentén létesítményt elhelyezni csak az út szabályozási szélességének megtartásával szabad.
- (5) A szabályozási szélességen belül a közút létesítményei, berendezései és közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető. Egyéb létesítmény csak a község mindenkor hatályos közterület-használati rendelete alapján helyezhető el.¹⁷
- (6) ¹⁸
- (7) Az OTÉK 42. § (2) bekezdése szerint parkolási igényt telken belül, vagy helyhiány esetében az OTÉK 42. § (10) és (11) bekezdése alapján helyi önkormányzati parkolási rendeletben rögzített feltételekhez kötve 500 m-en belül kell kielégíteni.
- (8) Üzemanyagtöltő állomás külön hatástanulmány alapján készíthető elvi építési engedélyezési eljárás keretében.
- (9) Új utak és utcák kialakításánál legalább egyoldali fasorok helyét biztosítani kell. Ahol a szabályozási szélességek és a közműadottságok lehetővé teszik, a meglévő utcákban is fasorokat kell telepíteni, illetve a meglévő fasorokat ki kell egészíteni. Fasortelepítéseknel kerülni kell a gyorsan öregedő, szemetelő vagy allergiakeltő pollenű, termésű fajok (pl. nyárok) alkalmazását, ültetését. A fajok kiválasztásánál előnyben kell részesíteni a levegőszennyezést tűrő fajokat.
- (10) ¹⁹A külterületen létesítendő strandterületen a gépjárművek elhelyezésére a szükséges parkolószám megállapításakor az OTÉK vonatkozó előírásainak - a település, a funkció sajátosságaiából adódóan - 50%-kal csökkentett értékét lehet figyelembe venni.
- (11) ²⁰A gépjárművek elhelyezését 250 m-en belül kell biztosítani, a területen a kerékpártárolást kell megoldani.

Közműlétesítmények

19.§

Általános előírások

- (1) A közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket közterületen, vagy közmű-üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a helyet biztosítani. Az elhelyezésnél az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.
- (2) A közműhálózatok és létesítmények ágazati előírások szerinti biztonsági övezetének is közterületre kell esni, ettől eltérő esetben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a területi igényt biztosítani. Közművek számára szolgalmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol építési korlátozást nem okoz. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.

¹⁷ Módosította az 5/2016. (VIII. 2.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2016. augusztus 17-től.

¹⁸ Módosította az 5/2016. (VIII. 2.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2016. augusztus 17-től.

¹⁹ Megállapította: 5/2010. (VII.27.) Kt. rendelet 1.§ (1) bekezdése. Hatályos: 2010.08.27-

²⁰ Megállapította: 5/2010. (VII.27.) Kt. rendelet 1.§ (2) bekezdése. Hatályos: 2010.08.27-

- (3) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, a kiváltandó feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat a földben.
- (4) ²¹
- (5) ²²
- (6) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítéskor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal-fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad elépíteni.
- (7) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenítésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.

Vízellátás

- (8) A vízvezetékek a védőtávolság igénye az MSZ 7487-es szabványban rögzített előírás szerint biztosítandó.
- (9) ²³
- (10) A tervezési területen megvalósuló építmények oltóvíz ellátását biztosítani kell. Ennek érdekében a közműves ivóvíz hálózatot a 35/1996. (XII.29.) BM rendelettel hatályba léptetett Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSZ) 46.§ - 49.§ szakaszaiban foglaltak figyelembe vételével kell kialakítani, illetve oltóvíz tároló medencét kell létesíteni.
- (11) A vízvezeték – hálózat körvezetékes módon kerüljön kiépítésre.
- (12) A település természetes víz mellett fekszik, a vízbázis-védelemre megállapított ágazati előírásokat be kell tartani. Az - 123/1997. (VII. 18.) -i Kormányrendelet alapján készített, öt- és ötvenéves elérési idő alapján számított - hidrogeológiai védőterületre vonatkozó előírásokat a javaslatának jóváhagyását követően a szabályozási tervbe pontosítva, kötelező elemként kell átvezetni.

Vízelvezetés

- (13) A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, ezért:
- a, a talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg – rövid időre – sem engedélyezhető.
- b, A nyílt árkokra, patakra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
- c, A településen a csatornázott és a csatornázásra kerülő utcákban, a csatorna kiépítését követően az érintett telkeket a közcsatornára való rákötésre ösztönözni kell.
- d, A település területén foghíjként beépítésre kerülő, jelenleg közcsatorna-hálózattal nem rendelkező környezetben fekvő lakótelekekre lakóépület építésénél a keletkező szennyvizek összegyűjtésére átmenetileg engedélyezhető közműpótló berendezés alkalmazása. A közcsatorna-hálózat kiépítésével az érintett valamennyi ingatlant kötelezni kell a csatornára való rákötésre.
- e, Új telekalakítással, tömbfeltárással kialakításra kerülő telkekre és valamennyi beépített, illetve beépítésre szánt területre javasolt egyéb övezetbe tartozó épület építésére engedély csak akkor adható, ha a közcsatorna-hálózatra közvetlenül, vagy a csatornahálózat továbbépítésével csatlakoztatható. Használatbavételi engedély feltétele a közcsatorna-csatlakozás megléte.
- f, A település beépítésre szánt területén gazdasági területet kialakítani csak a zárt szennyvízhálózatra való csatlakozási lehetőség rendelkezésre állása esetén szabad, ettől eltérni csak akkor lehetséges, ha a hálózati csatlakozási lehetőség távolsága meghaladja az 500 m-t, ekkor egyéb helyi megoldás alkalmazható. Egyéb megoldásnak tekinthető, ha: a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 10 m³-t, akkor engedélyezhető közműpótló berendezés alkalmazása. A térség közcsatorna-hálózatának kiépítéséig, a szennyvizet szigorúan – ellenőrzöttten – szivárgásmentes szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantókocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítani. Amikor a közcsatorna-hálózat kiépítése a gazdasági területet 100 m távolságig megközelíti, az érintett ingatlanokat kötelezni kell a közcsatornára való rákötésre. A napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a 10 m³-t a közcsatorna-hálózathoz csatlakozni 200 m-en belül nem tud és megfelelő befogadó rendelkezésre áll, akkor a keletkező szennyvizek tisztítására engedélyezhető helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása. A kisberendezés és védőtávolsága építési korlátozást nem okozhat. A tisztítóberendezéssel azt a tisztítási határfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes VIZIG meghatároz.
- (14) Vállalkozási, gazdasági, ipari területről (lakótelekeken engedélyezett vállalkozások esetén is!) a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel – a megengedett szennyezettség mértékéig – elő kell tisztítani.
- (15) A VIZIG kezeléssel (nagyobb árhullámmal veszélyeztetett) vízfolyások, tó, tározó mellett 10-10 m, a kisebb vízfolyások partéleitől 6-6 m, az önkormányzati kezelésben lévő árkok partéleitől 3-3 m, a már elépített

²¹ Módosította az 5/2016. (VIII. 2.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2016. augusztus 17-től.

²² Módosította az 5/2016. (VIII. 2.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2016. augusztus 17-től.

²³ Módosította az 5/2016. (VIII. 2.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2016. augusztus 17-től.

helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m, szélességű sáv karbantartás, illetve árvízi védekezés számára szabadon hagyandó.

- (16) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, horhos stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján a VIZIG engedélyével szabad.
- (17) A település hosszú távú arculatformálását meghatározó csapadékvíz-elvezetési tanulmányterv készítenő a 16-os bekezdésben előírtak figyelembevételével.
A csapadékvíz-elvezetési tanulmányban rögzítetteket a szabályozási tervbe tovább kell vezetni.
- (18) A csapadékvíz elvezetését a burkolt utakkal feltárt területen, új valamennyi beépítésre javasolt területen nyílt vagy zárt csapadékcsatornával szabad engedélyezni. A meglévő beépített, illetve a beépítésre szánt területen a nyílt árokrendszerű felszíni vízvezetés korszerűsítésére törekedni kell, javasolt az utak korszerűsítése alkalmával zárt csapadékvíz-elvezetési rendszer kiépítése. Hosszabb távon nyílt árkos csapadékvíz-elvezetési rendszer csak szilárd burkolat nélküli, illetve beépítésre nem szánt területen maradhat fenn. A csapadékvíz élőfolyásba történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező. A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekterületű) beruházás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- (19) 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkolófelületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba. „zöld” parkoló létesítése tilos!

Villamos energia ellátás

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

Földgázellátás

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

Távközlés

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

Környezetvédelem

- (1) Az építmények és használatuk külön-külön és együttesen sem eredményezhetnek a jogszabályokban és más hatósági előírásokban megállapított terhelési határértékeket meghaladó mértékű káros hatást a környezetükre. A káros környezeti hatás értékét a területen már meglévő „háttér” értékekkel együtt kell figyelembe venni. A terhelési határértékek zaj- és rezgésvédelem, talajvédelem, radioaktivitás, a levegő tisztaságának védelme és a vízminőség tekintetében az építési engedély megkérésekor hatályos jogszabályok alapján kell meghatározni, illetve megkérni.
- (2) ²⁴
- (3) ²⁵
- (4) ²⁶
- (5) ²⁷
- (6) ²⁸
- (7) ²⁹
- (8) Beépítési feltételek
 - a, a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamosenergia, ivóvízellátás biztosított,
 - b, a keletkező szennyvíz és csapadékvíz elvezetése megoldott,
 - c, a használat során keletkező hulladék elszállítása, ártalmatlanítása biztosított,
 - d, az építmény és a tervezett tevékenység nem befolyásolja károsan a föld alatti és felszíni vizek mozgását, a kibocsátások (szennyvíz, légszennyező anyagok, hulladékok) nem károsíthatják a környezeti elemeket és az épített környezetet, az emberi egészséget.

Föld védelme

- (9) A közigazgatási területen csak olyan tevékenységek folytathatóak, amelyek során szennyező és környezetet veszélyeztető anyagok nem kerülnek a talajba,
- (10) A termőföld védelmét a termőföldről szóló törvény alapján kell biztosítani (1994. évi LV. törvény VI. fejezete)
- (11) Mezőgazdasági területen talajtani szakvélemény alapján csak az 50/2001 (IV.3) Korm. rendelet szerint kezelt szennyvíziszap és tisztított szennyvíz helyezhető el. Az elhelyezési engedélyt 5 évenként meg kell újítani. Termőföldet beruházás céljára csak az indokolt szükségletnek megfelelő legkisebb mértékben szabad igénybe venni. A humuszos termőréteg megőrzéséről gondoskodni kell.

Vizek védelme

- (12) A keletkező szennyvizet csatornahálózatba kell vezetni a 204/2001. (X.26.) Korm. rendeletben előírtak szerint. Ahol erre nincs lehetőség, csak szivárgásmentesen kialakított szennyvíztároló engedélyezhető.
- (13) Talajvízkút létesítését a Kunsziget Polgármesteri Hivatal, rétegvízút létesítését az ÉDVIZIG engedélyezheti.
- (14) ³⁰
- (15) ³¹
- (16) A szennyezésre érzékeny helyeken (bányató) és a szennyezésnek kitett területeken (nagyobb állattartó létesítmények) monitoring kutak létesítése javasolt a talajvíz minőségének ellenőrzése céljából évi kétszeri mintavétellel.
- (17) A nitrátszennyezés csökkentése érdekében be kell tartani a 49/2001 (IV.3) Korm. rendelet előírásait. A trágyát és csurgalékot szivárgásmentesen kialakított gyűjtőhelyen kell gyűjteni, a kiszórt trágyát mielőbb be kell forgatni.
- (18) A talajvíz minőségének megóvása érdekében a bányató hasznosítása a 239/2000 (XII.23) Korm. rendelet szerint történjen. A hasznosítás vízjogi engedély köteles.
- (19) Az élővizek fenntartási munkáinak elvégzéséhez a szükséges szélességű parti sávot szabadon kell hagyni.
- (20) Az utak szilárd burkolattal történő ellátásával egy időben a csapadékvíz-elvezetést is meg kell oldani.

Levegőtisztaság védelme

- (21) A Szigetközi Tájvédelmi Körzet, illetve a védelemre tervezett 50 ha nagyobb területeken a levegő szennyezőanyag tartalma nem lépheti túl az ökológiai határértékeket, egyéb helyeken az levegőminőségi határértékeket. Üzemi területeken a határértékeknek telekhatáron kell teljesülniük.
- (22) ³²

²⁴ Módosította az 5/2016. (VIII. 2.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2016. augusztus 17-től.

²⁵ Módosította az 5/2016. (VIII. 2.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2016. augusztus 17-től.

²⁶ Módosította az 5/2016. (VIII. 2.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2016. augusztus 17-től.

²⁷ Módosította az 5/2016. (VIII. 2.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2016. augusztus 17-től.

²⁸ Módosította az 5/2016. (VIII. 2.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2016. augusztus 17-től.

²⁹ Módosította az 5/2016. (VIII. 2.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2016. augusztus 17-től.

³⁰ Módosította az 5/2016. (VIII. 2.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2016. augusztus 17-től.

³¹ Módosította az 5/2016. (VIII. 2.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2016. augusztus 17-től.

³² Módosította az 5/2016. (VIII. 2.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2016. augusztus 17-től.

(23) Búzzal járó tevékenység esetén a zavaró búzhatást az elérhető legjobb technika alkalmazásával kell kiküszöbölni.

(24)³³

(25)³⁴

Zaj- és rezgésvédelem

(26) Az ipari és szolgáltató tevékenységek zajvédelmi szempontból történő engedélyezése iránti kérelmét az üzembe helyezést megelőzően 30 nappal a jegyzőhöz kell benyújtani.

(27) Lakó- és üdülőterület, valamint az oktatási, egészségügyi intézmények zajvédelmi szempontból védett területnek minősülnek.

(28) A szolgáltató tevékenységet végzők zajterhelési határértékei a 4/1984. (I. 23.) EÜM rendelet 1-4. sz. mellékletében előírtakkal megegyeznek.

(29) A forgalom okozta zaj és rezgésterhelési, levegőszennyezés csökkentése érdekében szorgalmazni kell a községeket elkerülő út megépítését.

Hulladékgazdálkodás

(30) Az 1995. évi LIII. törvény értelmében törekedni kell a keletkezett hulladékok csökkentésére, minél nagyobb arányú hasznosítására.

Meg kell oldani a szelektív hulladékgyűjtést és a kommunális hulladék szervesanyag tartalmának csökkentését. A területi hulladékgazdálkodási terv kihirdetése után-melyben az önkormányzat is részt vesz, el kell készíteni a helyi hulladékgazdálkodási tervet.

(31)³⁵

(32)³⁶

(33) A szippantott szennyvizek ártalmatlanítása az engedélyezett fogadóállomásokon lehetséges.

(34) Dögtemető, döggút, szennyvíziszap tároló nem létesíthető.

Táj- és természetvédelem

21.§

(1) Védett természeti területen a természeti, tájképi és kultúrtörténeti értékek védelmét biztosítani kell:

a, a táj karakterét megváltoztató tereprendezés, földmunka nem engedélyezhető,

b, vízfolyások rendezése, karbantartása, vízmosások megkötése csak a természeti és táji értékek károsítása nélkül, tájba illő módon – természetesen történhet.

c, nád, avar, gyepek, gaz, erdészeti és mezőgazdasági hulladék égetése tilos.

(2) Védett természeti területen fák kivágása a jegyző engedélyével történhet.

Fakivágáshoz engedély csak akkor adható ki:

a, ha azt a fa egészségi állapota, vagy

b, a balesetveszélyt feltétlenül szükségessé teszi,

c, ha tájidegen fa- vagy erdőállományok, őshonos fa- vagy erdőállomány ültetése miatt történik a fakivágás.

(3) Védett természeti területen az OTÉK 32. § szerinti építmények csak akkor és úgy létesíthetők, hogy a természeti értékek fenntartása biztosítható legyen.

Kulturális örökség védelme

22.§

(1) A Települési értékvédelem kiterjed:

(10) országos műemléki védettségre,

(11) helyi védettségre.

(2) Az országos műemléki védettség megállapítására vagy visszavonására a mindenkor hatályos törvények előírásai szerint kell eljárni.

(3) Országos védelemben részesülnek a jelen paragrafus (2) bekezdése szerinti előírások megtartásával a területszerkezeti, valamint a szabályozási tervben jelölt, illetve a függelékben is felsorolt objektumok.

(4) Az országos védelem alatt álló területek, illetve objektumok környezetében területet felhasználni, építési telket, illetve területet kialakítani és beépíteni csak a műemléki hatóság hozzájárulásával, illetve a műemlékvédelemre vonatkozó mindenkor jogszabályok betartásával szabad.

³³ Módosította az 5/2016. (VIII. 2.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2016. augusztus 17-től.

³⁴ Módosította az 5/2016. (VIII. 2.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2016. augusztus 17-től.

³⁵ Módosította az 5/2016. (VIII. 2.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2016. augusztus 17-től.

³⁶ Módosította az 5/2016. (VIII. 2.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2016. augusztus 17-től.

- (5) A helyi védelem megállapítására vagy visszavonására az önkormányzat képviselő-testülete rendeletben dönt. Az egyes védelemre javasolt objektumok listájának módosítása nem jár a Helyi Építési Szabályzat rendeletének módosításával.
- (6) Helyi védelemben részesülnek az (5) bekezdés szerinti előírások megtartásával a mellékletben is felsorolt helytörténeti, településképi szempontból értéket képviselő építmények (esetleg környezetük), valamint a régészeti leletmentési területek.
- (7) A védelemben részesített épületen (útszakaszon) bármilyen beavatkozás (építés, felújítás, átalakítás, bontás, funkcióváltóztatás), illetve ezekre hatósági engedély kiadása csak a képviselő-testület határozata alapján végezhető. A felújítást, átalakítást az épület (beépítési struktúra) eredeti formavilágának megfelelően lehet elvégezni.
- (8) A védett épület csak igen indokolt megalapozott esetben bontható el. A hatóságnak joga van a döntés megalapozottsága érdekében szakértőket bevonni. Ezen épületek bontása esetén az épületet fel kell mérni, a terveket és a fotódokumentációt archiválni kell.
- (9) A helyi védettségi értékekről katasztert kell vezetni, amelynek alátámasztó anyagát a fényképes, rajzos és leíró anyag képezi. A katasztert időszakosan felül kell vizsgálni és szükség szerint módosítani kell.
- (10) Helyi védelem alá helyezést vagy annak megszüntetését minden jogi vagy természetes személy kezdeményezhet, dokumentáció benyújtásával.
- (11)³⁷

³⁷ Módosította az 5/2016. (VIII. 2.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2016. augusztus 17-től.

Tilalmak és korlátozások

23. §³⁸

Tilalmak és korlátozások

- (1) Építési korlátozás alá esnek az alábbi területek védőtávolság miatt:
- a) közművezetékek és közműlétesítmények védőtávolságán belül a 19. § szerint,
 - b) egyéb környezetszennyező létesítmények védőtávolságán belül a 20. § szerint,
 - c) üdülőterület 500 m-es környezetében állattartó építmény tekintetében,
 - d) lakóépület az állattartó telep 300 m-én belül nem létesíthető,
 - e) szélerőművek lakott területtől min. 800 m védőtávolsággal helyezhető el.
- (2) Építési korlátozás alá – egyéb szempontok miatt – eső területek:
- a) a szabályozási tervben VE-vel jelölt területek a 14. § szerint.
 - b) az alábbi helyrajzszámok kerülnek rögzítésre, mint kiemelt jelentőségű különleges természet-megőrzési területek és különleges madárvédelmi területek: 030, 053/1, 053/10, 053/3, 053/4, 053/5, 053/6, 053/7, 053/8, 053/9, 055, 057, 082/1, 082/3, 082/5, 082/6, 84, 085, 086/1, 086/2, 086/3, 087/1, 087/2, 087/3, 087/4, 089, 092, 093, 094/1, 094/2, 095, 096, 098, 099/1, 99/2, 0102/2, 0148/2, 0148/3, 0148/4, 0151/1, 0151/2, 0161, 0162/2, 0162/3, 0162/4, 0162/5, 0162/6, 0162/7, 0162/8, 0162/9, 0163/1, 0163/2, 0164, 0169, 0171, 0180, 0181, 0182, 0184/1, 0184/2, 0185, 0186/2, 0186/3, 0186/4, 0186/5, 0186/6, 0187, 0190/10, 0190/2, 0190/4, 0190/5, 0190/6, 0190/7, 0190/8, 0190/9, 0191, 0192, 0205/6, 0216/3, 0217/10, 0217/4, 0217/5, 0217/6, 0217/7, 0217/8, 0217/9, 0218, 0222/2, 222/3, 0222/4, 0222/5, 0222/6, 0222/7, 0222/8, 0222/9, 0223, 0224, 0233."

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

24.§

- (1) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően az I. fokú határozattal el nem bírált, folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.
- (3) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti az 1/1992. (I.29.) sz. rendelet Kunsziget Községrendezési Előírásokról.

Lendvai Ivánné
polgármester

dr. Busáné dr. Fejérvári Andrea
jegyző

Kunsziget, 2002.

A rendelet kihirdetve 2002. június 24.

dr. Busáné dr. Fejérvári Andrea
jegyző

³⁸ Módosította: 1/2008. (I.31.) Kt. rendelet 6. §-a. Hatályos: 2008.I.31-

2. számú melléklet Kunsziget állattartásra vonatkozó előírásaihoz (HÉSZ 7.§, 8.§):

Az állattartás közegészségügyi és környezet-egészségügyi követelményei:

Az állatok elhelyezésére szolgáló létesítményeket könnyen tisztítható, hézagmentes, szilárd burkolattal kell ellátni. Az állattartó létesítményeket szükség szerint, de legalább naponta ki kell takarítani, rendszeres fertőtlenítéséről gondoskodni kell. A keletkezett trágyalét megfelelő kapacitású, zárt, szivárgásmentes talajszint alatti trágyalé tárolóba kell elvezetni. A keletkezett trágyát trágyagyűjtőbe kell helyezni, és szükség szerint megfelelő helyre el kell szállítani. A trágyagyűjtőt szilárd burkolattal kell ellátni, és legalább 3 oldalról megfelelő magasságú, zárt védőfallal kell körülvenni.

Az állattartó épületekben és környezetében a rovarok és rágcsálók elszaporodását meg kell akadályozni, rendszeres irtásukról gondoskodni kell. A legyek elszaporodásának megakadályozásának érdekében, az állattartó épületek és környezetük tisztántartásán túlmenően, a keletkezett trágya rendszeres-meleg évszakban (május-október) legalább hetenként egyszeri, városi településeken hetenként kétszeri – elszállításával kell gondoskodni, az emberi településtől 1 km –nél távolabb levő helyekre.

A broyler csirke tartásának feltételei:

- zárt állattartó épület
- zárt trágyatároló megfelelő ürítéssel
- mesterséges szellőztetés, környezetet nem terhelő zajszint kibocsátással
- az állattartási épületen-szomszéd épület felőli homlokzaton-nyílászáró nem alakítható ki
- az elszívott levegőt meg kell tisztítani, annak szomszéd felé történő kibocsátása nem megengedett.

Amennyiben az állattartó alkalmazottakat foglalkoztat, úgy a vonatkozó munkavédelmi és munkaegészségügyi jogszabályokat maradéktalanul köteles betartani. Alkalmazottai részére szociális létesítményt (fekete-fehér rendszerű öltöző, zuhanyzó, WC, étkező, stb)

Az állattartó épületek javasolt védőtávolságai:

Állatok számát tekintve az állattartás lehet:

- 1) saját szükségletnek megfelelő mértékű, valamint az Állattartási Szabályzatnak megfelelő
- 2) kislétszámú állattartó telep
- 3) nagylétszámú állattartó telep.

Az Állat-egészségügyi Szabályzat 1. Számú függelék szerint:

Nagylétszámú állattartó telep: olyan állattartó telep, amelyen az elhelyezhető állatok száma állatfajonként legalább:

- 30 ló, vagy
- 50 szarvasmarha, vagy
- 200 juh, kecske, vagy
- 100 sertés, vagy
- 2000 broiler baromfi, vagy
- 500 kifejlett baromfi (tyúkfélék, vizisárnyasok, pulyka stb), vagy
- 50 strucc, vagy
- 50 anyanyúl és szaporulata elhelyezését teszi lehetővé.

A szabályzat szerint nagylétszámú állattartó telep-figyelemmel az előírások szerinti kiegészítő létesítményekre is-lakóterületen való elhelyezése nem kívánatos.

Állattartás szempontjából:

- 1) nagy haszonállat: szarvasmarha, ló, szamár, öszvér
- 2) haszonállat: sertés, juh, kecske
- 3) kis haszonállat: baromfi, házinyúl, prémes állatfajok

Az állattartási rendelet készítésekor, az állattartások engedélyezésekor, a panaszos ügyek elbírálásánál különböző állatfajok és állatlétszámok esetén közegészségügyi szempontból az alábbi védőtávolságok figyelembevétele javasolt:

Saját szükségletnek megfelelő mértékű állattartás:

Nagy haszonállat:	2 db,
Haszonállat:	5 db,
Kis haszonállat:	30 db.
Az állatok ólja, istállója, zárt kifutója, trágya- és trágyalétárolója javasolt védőtávolságai:	
Lakóépülettől:	10 m,
Ásott kúttól:	15 m,
Fúrt kúttól:	5 m,
Csatlakozó vízvezeték-től:	2 m,
Vízvezetési kerti csaptól:	3 m.

Saját szükségletet meghaladó mértékű állattartás esetén az állattartó építmény, trágyatároló javasolt védőtávolsága a lakóépülettől :**Kislétszámú állattartó telep:**

Nagy haszonállat:	5 db	15 m,
	6-20 db	20 m,
	21-30 db	30 m,
	30-50 db	50 m,
(max. 30 ló, illetve max. 50 szarvasmarha)		

Haszonállat:		
Sertés:	5 db	10 m,
	6-20 db	20 m,
20 db felett az állatszám és a védőtávolság m-e megegyezik max. 100 db-ig.		

Juh, kecske:

A számok és védőtávolságok megegyeznek a sertés tartás védőtávolságaival, azzal a megjegyzéssel, hogy kecskebak tartása esetén a bűz miatt nagyobb védőtávolság indokolt.

Kis haszonállat:		
Baromfi:	30-100 db	15 m,
	101-500 db	20 m,
	501-1000 db	40 m,
	1001-2000 db	60 m,
(max. 500 kifejlett baromfi, illetve max. 2000 broiler baromfi)		

Nyúl, nutria, prémgörény:

20-50 db	30 m,
50 db-	egyedi elbírálás.

Prémróka tartását bármely számban 100 m védőtávolság biztosításával javasolt engedélyezni.

Az állategészségügyi és környezetvédelmi követelmények meghatározására az illetékes szakhatóság megkeresése javasolt.

3. számú melléklet (ad 22.§ (6) bekezdéséhez)

Kunsziget község helyi védelemben részesítendő objektumai

A településen található köztéri szobrok Fő utca – Plébánia épület, Győri u. – Kápolna (236 hrsz), József A. u. – lakóház (336 hrsz), Dózsa Gy. U. – lakóház (451 hrsz), Duna u. – lakóház (450 hrsz), Duna u. – lakóház (504 hrsz).

1. számú függelék (ad 22.§ (3) bekezdéséhez)

Országos műemléki védelem alatt álló objektumok

Rk. Templom (3544 törzsszám, 262 hrsz)