

N Y Ú L

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

**Nyúl Községi Önkormányzat Képviselőtestületének
13/1999.(XI. 26.) önkormányzati rendelete
a Helyi Építési Szabályzatról**

A helyi építési szabályzatról

Nyúl 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.§

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

A rendelet az 05083 munkaszámú RT-1, RT-2, RT-3, RT-4 tervszámú belterületi és az RT-5 tervszámú külterületi szabályozási tervlappal (továbbiakban: szabályozási terv), mint mellékletekkel együtt kell alkalmazni.¹

Jelen rendeletet az 1: 5000 ma-ú Rt-2/m (Msz.: 08043); az 1: 2000 ma-ú Rt-2/m5 (Msz.: 08043); és az 1:2000 méretarányú SZ-1/m, SZ-2/m, SZ-3/m, SZ-4/m, SZT-6/m és az 1:4000 méretarányú SZT-5/m, (Msz.: 12004) tervlapokkal együtt kell alkalmazni.^{2, 3 4 5 6}

A rendeletet a 14008 munkaszámú SZ-1 tervszámú szabályozási tervlappal, mint mellékletekkel együtt kell alkalmazni.⁷

A rendeletet a 14008 munkaszámú SZ-2 tervszámú szabályozási tervlappal, mint mellékletekkel együtt kell alkalmazni.⁸

A rendelet az 14103-15016 munkaszámú SZ-1 tervszámú szabályozási tervlappal mint mellékletekkel együtt kell alkalmazni.⁹

A rendelet hatálya

2.§

/1/ A rendelet hatálya Nyúl 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,

¹ Módosította: 4/2007.(III.14.)önkormányzati rendelet

² Módosította: 14/2009.(IX.30.)önkormányzati rendelet

³ Módosította: 4/2010.(IV.28.)önkormányzati rendelet

⁴ Módosította: 19/2011.(XI.30.)önkormányzati rendelet

⁵ Módosította: 18/2012.(XI.28.)önkormányzati rendelet

⁶ Módosította: 14/2013.(XI.27.)önkormányzati rendelet

⁷ Módosította: 12/2014.(XI.26.)önkormányzati rendelet

⁸ Módosította: 6/2015.(IV.01.)önkormányzati rendelet

⁹ Módosította: 5/2016.(IV.27.)önkormányzati rendelet

átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű hatósági előírásoknak és a rendeletben előírtaknak megfelelően szabad.

Általános előírások

3.§

/1/ A község közigazgatási területén a beépített illetve beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek határvonalát és a belterületi határvonalat a szabályozási terv tartalmazza.¹⁰

Építési engedély köteles tevékenységek

4.§¹¹

Terület felhasználás az általános és a sajátos használat szerint

5.§¹²

/1/ A település igazgatási területe a következő terület felhasználási egységekre tagolódik

a., Beépített és beépítésre szánt terület

Lakóterület	
Falusias lakóterület	Lf
Vegyes terület	
Településközpont vegyes terület	Vt
Gazdasági terület	
Egyéb ipari terület	Gip
Kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz
Mezőgazdasági ipari terület	Mf
Különleges terület	
Téli sportterület	Kts
Temető	Ktem
Labdajátékok területe	Ksp
Hulladékudvar területe	Kh
Anyaglelőhely területe	Ka

¹⁰ Módosította: 4/2007.(III.14.)önkormányzati rendelet

¹¹ Hatályon kívül helyezte a 20/2008.(XII.17.) önkormányzati rendelet.

¹² Módosította: 4/2007.(III.14.)önkormányzati rendelet

Üdülőterület
Hétfégyi házas terület

Üh

b., Beépítésre nem szánt terület

Erdőterület	
Véderdő	Ev
Gazdasági erdő	Eg
Közlekedési és közműterület	
Közúti közlekedési terület	KÖu
Közműterület	Kkm
Vasúti közlekedési terület	KÖk
Mezőgazdasági terület	
Általános	Má
Kertes	Mk
Szőlő, gyümölcs	Mgy
Legelő, rét	Ml
Zöldterület	Z
Vízgazdálkodási terület	V

Szabályozási elemek

6.§

/1/ Kötelező szabályozási elem

- a beépített, illetve beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek határvonala
- a közigazgatási terület határvonala
- a szabályozási vonal
- a terület-felhasználási egységek határvonala
- az építési övezetek határvonala
- az építési hely határvonala
- az övezeti jel¹³
- kötelező megszüntető jel⁵
- régészeti lelőhely, műemlékek és műemléki környezetük, helyi védettségek⁵
- telken belül fásítandó terület⁵

¹³ Módosította: 4/2007.(III.14.)önkormányzati rendelet

/2/ Irányadó szabályozási elem

- az azonos terület-felhasználású és övezeti besorolású telkek egymás közötti határvonala

/3/ A kötelező szabályozási elemek megváltoztatásához a szabályozási terv módosítása szükséges. Az irányadó telekhatár az övezeti előírások keretei között megváltoztatható.

/4/ Telken belüli védőfásítás szabályozása esetén az adott terület tulajdonosának az önkormányzat által meghatározott telepítési távolságok betartása mellett a területre vonatkozó építési engedélyek kiadása után, a használatbavételi engedély kiadásáig el kell végezni a területre jelölt fásítást.¹⁴

A telekalakítás szabályai

7.§

/1/ A beépítésre szánt területen csak építési telek céljára lehet telket alakítani. Az építési telek mérete meg kell, hogy feleljen az építési övezetre előírt telekméretnek.

/2/¹⁵ Építési telek megközelítésére közforgalom számára megnyitott magánút az alábbiak szerint alakítható ki:

3,0 m szabályozási szélességgel alakíthatók ki maximum 2 építési telek kiszolgálásáig és maximum 30 m úthosszig.

6,0 m szabályozási szélességgel alakíthatók ki maximum 4 építési telek kiszolgálásáig és maximum 50 m úthosszig.

7,5 m szabályozási szélességgel alakíthatók ki maximum 10 építési telek kiszolgálásáig és maximum 80 m úthosszig.

/3/ A közművel ellátandó lakóterületeken az övezetre előírt minimális telekszélességnek megfelelő, az irányadó telekhatárral elválasztott telkek igény esetén legfeljebb két teleknyi mértékig összevonhatók.

/4/ A szabályozási terven az övezeti jelben "K" jellel jelölt telekméret kialakult, vagy a szabályozási terv szerint kialakítandó telekállapotot jelent.

Az így jelölt övezetbe tartozó telkek „K” jellel jelölt mérete nem csökkenthető az övezetben meghatározott min. méret alá, kivéve az út céljára való lejegyzést, a telekhatár kiigazítást és ha a telek átalakítását a szabályozási terv jelöli.

/5/ Lakóterületen, üdülőterületen és településközpont vegyes területen nyeles telek nem alakítható.

/6/¹⁶ Beépítésre szánt területen építési telek csak közútról vagy közforgalom számára megnyitott magánútról való megközelítéssel alakítható ki.

¹⁴ Módosította: 4/2007.(III.14.)önkormányzati rendelet

¹⁵ Módosította: 18/2012.(XI.28.)önkormányzati rendelet

/7/¹⁷ Az építési övezetekben jelölt telken belüli védőfásítások, zöldsávok telepítése a használatba vételi engedély kiadásának feltétele.

/8/¹⁸ Az övezeti jelben szereplő minimális telekszélesség minden esetben az utcafronti építési hely határvonalán értendő.

/10/¹⁹ Telekalakítás nélkül is rendezettnek tekintendő a telek, ha

- a) a szabályozási vonallal meghatározott, tervezett útterület a tömbbelsőbe esik, és a telekalakításra vonatkozó jogszabályok előírásai miatt önálló telekként még nem alakítható ki;
- b.) a szabályozási vonal meglévő út kiszélesítését szolgálja, és nem történik út-lejegyzés vagy kisajátítás, és a már beépített telken a rendeltetési egységek száma – a kiegészítő épületeket nem számítva – a tervezett építési tevékenységgel nem nő, vagy lakóövezet esetében legfeljebb két lakásosra nő.

/11/²⁰ Az építési telket a rendezési terv szerint akkor is kialakultként kell figyelembe venni, ha a kötelező szabályozási vonallal határolt közterületek kialakítása még nem történt meg. Ebben az esetben a szabályozási vonalat az elő-, oldal- és hátsókerth meghatározásánál figyelembe kell venni, (amennyiben az építési hely határvonala nincs szabályozva), míg az övezeti előírásokat úgy kell betartani, hogy azok a közterület céljára szükséges telekrész területével csökkentett telekre vonatkozóan teljesüljenek. Az ingatlan beépítésénél a szabályozási vonalakkal és/vagy övezethatárokkal határolt területrészt lehet figyelembe venni.

A létesítmények elhelyezésének általános szabályai

8.§

- /1/ A SZ-J1 terven jelölt, építési hely határvonala jellel ellátott építési telkek esetében csak a körülhatárolt területen belül lehet az épületeket elhelyezni.
- /2/ Ahol a terepadottságok úgy teszik lehetővé pince építését, hogy az teljes egészében a környező terepszint alá kerül, ott pince az építési helyen kívül is építhető a 8.§./8/ bekezdését is figyelembe véve.
- /3/ Amennyiben a szabályozási terv egyes tömbökben nem tartalmaz építési hely határvonalat, úgy az épületek elhelyezésére szolgáló területet az övezetre vonatkozó elő-, oldal- és hátsókerthi méretek előírásai szerint kell meghatározni.²¹
- /4/ Ahol a szabályozási terv meglévő telektömbben a telkek keresztirányú megosztását jelöli - irányadó telekhatárral - a meglévő telekre vonatkozó hátsókerth mérete az irányadó telekosztás vonaltól számított 6 m.²²

¹⁶ Módosította: 14/2009.(IX.30.)önkormányzati rendelet

¹⁷ Módosította: 14/2009.(IX.30.)önkormányzati rendelet

¹⁸ Módosította: 18/2012.(XI.28.)önkormányzati rendelet

¹⁹ Módosította: 5/2016.(IV.27.)önkormányzati rendelet

²⁰ Módosította: 5/2016.(IV.27.)önkormányzati rendelet

²¹ Módosította: 4/2007.(III.14.)önkormányzati rendelet

- /5/ Amennyiben a szabályozási terv vagy az övezeti előírás építési vonalat határoz meg, arra az utcához legközelebb álló épület homlokzatának - akárcsak részben - illeszkednie kell.
- /6/ 3 m-nél magasabb bevágás létesítése, vagy építmény löszfal melletti 10 m-es területsávba kerülése esetén egyedi talajmechanikai szakvéleményt kell készíttetni.
- /7/²³ Amennyiben az építési vonal vagy a hátsó építési határvonal egy meglévő épületet keresztül vág, a meglévő épület
- a.) felújítható, és/vagy
 - b.) ha az egyéb övezeti paraméternek megfelel, újabb szinttel (emeletráépítéssel vagy tetőtér beépítéssel) bővíthető, és/vagy
 - c.) építési helyen belül szintben bővíthető.

Építési tilalmak és korlátozások

9.§

- /1/ A temetőtől mért 50,0 m távolságon belül kegyeletsértő, a temető működését zavaró létesítmény (pl.: vendéglátóhely) nem építhető.
- /2/ A 20 kV-os légvezeték biztonsági övezetében (6-6 m) épületet elhelyezni az áramszolgáltató előzetes hozzájárulásával lehetséges.
- /3/ A nagynyomású gázvezeték szabályozási tervlapon jelölt (14,0-28,0 m) biztonsági övezetében építmény nem építhető.²⁴
- /4/ Az oktatási, nevelési, egészségügyi intézmények 50,0 m-es körzetében lévő telekterületeken állattartó épület nem építhető.
- /5/ A település védendő területének 1000 m-es távolságán belül nagyszámú állat tartására alkalmas épület, épület csoport csak a beruházó által beszerzett, az illetékes szakhatóságok jóváhagyó véleményével, az általuk meghatározott távolság betartásával építhető.
- /6/ A vízműkutak védőterületét a szabályozási terv tartalmazza. A védőterületre a hatályos rendelet előírásait kell alkalmazni.²⁵
- /7/ A löszfalak feletti 15 m-es területsávban földalatti műtárgy nem építhető.²⁶
- /8/ A vízfolyások, vízlevezető árkok parti sávjában (a partéltől számított 3,0 m) a fenntartást akadályozó építmény nem építhető.

²² Módosította: 4/2007.(III.14.)önkormányzati rendelet

²³ Módosította: 5/2016.(IV.27.)önkormányzati rendelet

²⁴ Módosította: 4/2007.(III.14.)önkormányzati rendelet

²⁵ Módosította: 4/2007.(III.14.)önkormányzati rendelet

²⁶ Módosította: 4/2007.(III.14.)önkormányzati rendelet

/9/ A község területén állattartó épület a helyi állattartási rendeletnek megfelelően építhető.²⁷

Környezetvédelem

10.§

- /1/ Levegőtisztaság-védelmi besorolás:
a., a Pannonhalmi Tájvédelmi Körzet területei: kiemelten védett
b., egyéb területek: védett I.
- /2/ Zajvédelmi besorolás a 4/1984(I.23.) EüM sz. rendelet alapján:
a., lakóterület : 2. övezet
b., üdülőterület: 1. övezet
c., kereskedelmi, szolgáltató terület: 2. övezet
- /3/ A víz általi talajelhordás megakadályozása érdekében a 12%-nál meredekebb esésű domboldalakon talajvédő művelési módot kell alkalmazni. A 25%-nál meredekebb területeket gyepesíteni, a 40%-nál meredekebbeket fásítani kell.
- /4/ A beépített, illetve beépítésre szánt területen, valamint annak határától mért 2000 m távolságon belül nőivarú nyárfa nem ültethető.
- /5/ A szippantott szennyvíz ürítőhelyet fel kell számolni, a területet rendezni kell.
- /6/ A 82 számú főút tervezett nyomvonalának lakóterülete érintő szakaszán a lakóterület védelmét műszaki és mérnökbiológiai módszerek alkalmazásával kell biztosítani.
- /7/ A Pándzsa-patak vízminőség-védelme érdekében a patak mellett vízvédő gyepesítést kell megtartani, kialakítani, fenntartani.

Helyi értékvédelem

11.§²⁸

- /1/ A települési helyi védelem lehet egyedi és területi védelem.
- /2/ Egyedi védelemben épületek és építmények részesíthetők.
- /3/²⁹ Helyi egyedi védelemben részesülnek az itt felsorolt helytörténeti, településképi szempontból értéket képviselő építmények, valamint a régészeti leletmentési területek.

²⁷ Módosította: 4/2007.(III.14.)önkormányzati rendelet

²⁸ Módosította: 4/2007.(III.14.)önkormányzati rendelet

²⁹ Módosította: 14/2009.(IX.30.)önkormányzati rendelet

Egyedi épületek, emlékművek, amelyek építészeti, építészettörténeti, esztétikai értéke az országos védelemre javaslatot nem indokolja, de jellegük kifejezi a község múltjának sajátosságait, egyéni kultúráját, hagyományait, a község számára megőrizendő, védendő értéket képviselnek:

Épület, építmény	Helyrajzi szám	Elhelyezkedés
K e r e s z t e k		
1) Kőkereszt	0117	82-es főút mentén
2) Kőkereszt	0122/1	Temető területén
3) Kőkereszt	1/2	Kossuth L. utca 20. ház előtt
4) Kőkereszt	657/3	Római kat. templom előtt
5) Kőkereszt	657/1	Kossuth Lajos utca Vendéglő mellett
6) Kőkereszt	657/4	Kossuth L. utca 117. ház előtt
7) Fakereszt	0198/34	82. számú főút és a 0198/10 hrsz-ú út keresztezésénél
8) Kőkereszt	1180/1	Alsó Héma utca – Incsó utca keresztezésénél
9) Kőkereszt	1221	Iskola utca 2. számú ház előtt
10) Kőkereszt	1718	1706/7 hrsz-ú telek előtt
11) Kőkereszt	945	Táncsics Mihály utca 36. számú ház előtt
12) Kőkereszt	765	Arany János u. 24. számú ház előtt
13) Kőkereszt	1489	Szt. Donát kápolna kertjében
14) Pléhkereszt	0209	0209 hrsz-ú út mentén az Écs határánál
15) Millenniumi kereszt	633/3	Polgármesteri Hivatal mögött
16) Pléhkereszt	2444/1	
S z o b r o k		
Mária-szobor	837/1	Táncsics Mihály utca – Szurdik alja találkozási pontja
Szt. János szobor	633/3	Római kat. templom előtt
Szt. István szobor	633/3	Római kat. templom
E m l é k h e l y e k		
1809-es csata foglyainak emlékhelye	1944	
I. és II. vh. halottainak emlékhelye	658	Római kat. templom
Történelmi emlékoszlop	633/3	Szent István tér
É p í t m é n y e k		
Lakóépület	2489	Felső-Berek nádfedeles háza
Lakóépület	2490/1	Felső-Berek nádfedeles háza
Lakóépület	2490/2	Felső-Berek nádfedeles háza
Lakóház	1902/3	Madarász utca
Lakóház	2417	Vaskapu utca
Lakóház	0210/22	Nádfedeles ház az écsi határszélen
Lakóház	1339	Egese utca 276.
Partlakás	1938	Madarász u.

Présház	2848	
Lakóház	0221/24	0224/2 hrsz-ú út mentén
Lakóház	0225/29	0224/1 hrsz-ú út mentén
Lakóház	0221/30	0224/1 hrsz-ú út mentén
Lakóház	1110/1	Táncsics u. 130.
K e m e n c e		
Kemence	1901/45	Madarász utca
Kemence	2475	Vaskapu utca

- /4/³⁰ A helyi védett épület jellegzetes tömegét, formáját, más épületekhez való tömörszerű kapcsolódását eredeti arányban kell fenntartani, bővítés és átalakítás csak úgy engedélyezhető, ha a meglévő és az új épülettömegek arányai és formái illeszkednek egymáshoz. A helyi védett építmények és a területi védelem alatt álló pincék esetében bármely építési tevékenység építéshatóság engedély köteles.
- /5/ A védelemben részesített épületen felújítást, átalakítást az épület (beépítési struktúra) eredeti formavilágának megfelelően lehet elvégezni.
- /6/ A védett épület csak igen indokolt megalapozott esetben bontható el (életveszélyesen leromlottá válik). A hatóságnak joga van a döntés megalapozottsága érdekében szakértőket bevonni. Bontási engedélyt csak a védelem törlése után lehet kiadni. Védelmi listáról csak abban az esetben kerülhet le az épület, ha az épületet felmérték. (alaprajz(ok), helyszínrajz, homlokzatok, műszaki leírás). A terveket és a fotódokumentációt archiválni kell.
- /7/ 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.
- /8/ Helyi védelem alá helyezést vagy annak megszüntetését minden jogi vagy természetes személy kezdeményezhet, dokumentáció benyújtásával.
- /9/ Szabálysértést követ el, aki a védett építészeti értékeken engedély nélkül változtatást eszközöl, és a törvény adta kereteken belül bírsággal sújtható.
- /10/ Az egyedi helyi védelemben részesített épületen és magastetőzetén reklámberendezés, fényreklám nem helyezhető el. Nem helyezhető el a védett épület homlokzatán illetve a kerítésen 0,25 m²-nél nagyobb cég-, címtábla, felirat.
- /11/ Területi védelem alá helyezhető: a falu területének olyan összefüggő része, amely a jellegzetes településszerkezet történelmi sajátosságait tükrözi, ahol a falurész arculatát meghatározó épületek, építmények együttest alkotnak, de nem indokolt az egyedi védelem alá helyezésük.
- /12/³¹ Területi védelem alá tartoznak Nyúl közigazgatási területén található utak melletti löszfalba vajt pincék a közterülettől 10 m-ig. A pincék szabályozását a 27. §. tartalmazza.

³⁰ Módosította: 14/2009.(IX.30.)önkormányzati rendelet

³¹ Módosította: 14/2009.(IX.30.)önkormányzati rendelet

/13/ Külterületek beépítésre szánt területre történő bevonásánál érintett, illetve beépítésre nem szánt területen végzendő építkezéseknél - a kivitelezés megkezdése előtt 8 nappal - az építkezés megkezdését a Győr-Moson-Sopron Megyei Múzeumigazgatóság felé be kell jelenteni.

/14/ Régészeti lelőhelyen a vonatkozó jogszabály előírásai szerint kell eljárni. Régészeti lelőhelynek számítanak az itt felsorolt helyrajzi számú területek:

- 031/4
- 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559
- 1599
- 0118/18, 0118/19, 0118/20, 0118/21, 0118/22, 0118/23
- 2607
- 093/9
- 093/6, 093/7, 093/8
- 0152/1, 0152/2
- 0149/1, 0149/2, 0149/3, 0151
- 0152/8
- 0180/2, 0181, 0182, 0189, 0190/1
- 0158/4, 0158/5
- 0166, 0171/7, 0173/3

/15/ Régészeti lelőhelyeken bármilyen – 30 cm-t meghaladó talajbolygatással, vagy végleges elfedéssel járó beruházási tevékenység csak megelőző régészeti feltárások után, a lelőhelyek védelmével összhangban lehetséges.

Táj- és természetvédelem

12.§

/1/ A Pannonhalmi Tájvédelmi Körzetbe tartozó területeket a 19/1992.(XI.6.) KTM rendelete tartalmazza.

/2/ Védendő tájképi érték a pannonhalmi Apátság látványa a várdombbal, és a Ravazd –Csanaki vonulat dombsora.

/3/ Az épületek elhelyezésénél, környezetük alakításánál a látványvédelem szempontjait érvényesíteni kell:

a., Az Apátság épületegyüttesének a szabályozási terven jelölt kilátópontokról feltároló látványát zavaró épület nem építhető.³²

b., A Ravazd – Csanaki vonulat gerincei fölé nyúló épületet nem lehet építeni. A fő gerincvonalon az erdőborítottságot vissza kell állítani.

c.,³³ Az 1: 4000 ma-ú Rt-2/m (Msz.: 08043) tervlapon jelölt Világörökség – Pannonhalmi Apátság látványvédelme alá eső területeken az elhelyezhető építmények gerincmagassága nem haladhatja meg a 7,5 m-t.

³² Módosította: 4/2007.(III.14.)önkormányzati rendelet

³³ Módosította: 14/2009.(IX.30.)önkormányzati rendelet

/4/ Helyi természetvédelmi területek:

- 0140/7 hrsz-ú terület (geológiai, növény és állattani értékei miatt)
- 0149/7, 0149/8, 0149/9, 0149/10 hrsz-ú terület (óslápi növények élőhelye)
- 2211/1 hrsz-ú terület (gyurgyalagok költőhelye)³⁴

/5/³⁵ Helyi természeti értékek:

- 1718 hrsz. Hideglelők kereszt melletti hársfa,
- 837/1 hrsz. Mária szobor melletti vadgesztenyefa,
- 1789 hrsz. Szent Donát kápolna melletti hársfák (4 db),
- 1303/18 hrsz. külső Incső 3 db tölgyfája.

³⁴ Módosította: 4/2007.(III.14.)önkormányzati rendelet

³⁵ Módosította: 14/2009.(IX.30.)önkormányzati rendelet

Műemlékvédelem

13.§³⁶

/1/ Országos műemléki védettség alatt áll:

- Római katolikus templom: Kossuth u. (658 hrsz)
- Szt. Donát kápolna, Kápolna u. (1489 hrsz)

/2/ 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 mindenkori jogszabályok betartásával szabad. A műemléki környezethez tartoznak a szabályozási tervben műemléki környezet határa vonallal jelölt illetve itt felsorolt telkek.

- 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 633/3, 633/4, 639, 640/1, 642/1, 657/1, 657/3
- 1429/3, 1429/5, 1430, 1431, 1487, 1490, 2301/2, 2301/7,

Zöldfelületek

14.§

/1/ Településképi, utcaképi szempontból értékes és megőrzendő a Kossuth L. utca kétoldali fásítása a templom és a Hunyadi utca közötti szakaszon.

/2/ A gazdasági területeken a zöldfelületeket legkésőbb az épületek használatba vételéig ki kell alakítani.

/3/ A gazdasági területek zöldfelületein legalább 40%-ban olyan magasra növé fákat kell ültetni, hogy a megengedett legnagyobb építménymagassággal megépülő épületeket a kifejlett egyed lombkorona szintje meghaladja.

³⁶ Módosította: 4/2007.(III.14.)önkormányzati rendelet

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

Lakóterület

15.§

/1/ A lakóterület besorolása a sajátos használat szerint:

- falusias lakóterület Lf

/2/³⁷

A falusias lakóterület építési előírásai

16.§

/1/³⁸ Telekméretek

- a, Az építési övezetekben a nem kialakult (még nem vagy jellemzően nem beépített, illetve átalakításra szánt) területeken a telkek kialakításának, illetve beépítésének szabályait a vonatkozó építési övezeti előírások szerint kell betartani.
- b, Az építési övezetekben a már kialakult (beépített és beépített telkek közti foghíj-) telkeken 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 hátsókert méretek) betarthatók. A jelenlegi telekméretek – közterületi határrendezést kivéve – tovább nem csökkenthetők.
- c., A falusias lakóterületen lévő közterületekkel határolt telektömbök saroktelkei az a szabályozási terven jelölttől eltérő mérettel és módon is alakíthatók az alábbiak szerint:
A telekalakítás eredményeként létrejövő és visszamaradó telek területe érje el az 550 m² területnagyságot, és átlagos telekszélessége és telekmélysége pedig a 14,0 m méretet akár csak a saroktelek, vagy a vele szomszédos telek telekalakításba való bevonásával is.

³⁷ Hatályon kívül helyezte a 4/2007.(III.14.)önkormányzati rendelet

³⁸ Módosította: 4/2007.(III.14.)önkormányzati rendelet

/2/ Telkek beépítése

- a.,³⁹ Ha a közút útkorona szintjéhez képest a telek csatlakozó terepszintje - rézsús csatlakozással - mélyebben van
- legfeljebb 1,20 m-rel, a főépület földszinti padlóvonala az út koronájához ($\pm 0,00$ m) viszonyítva $\pm 0,00$ és $+0,45$ m között lehet. Az előkert minimális mérete 8,0 m.
Az épület körül a terep feltölthető. Legalább 12,0 m-es előkert esetén az utcai homlokzaton pinceszinten garázs nyitható.
 - 1,20 m - 2,20 m közötti mértékkel, a főépület földszinti padlóvonala az út koronaszintjéhez ($\pm 0,00$ m) képest $(-1,20$ m) - $(-2,20$ m) között lehet. Gépkocsi tároló ebben az esetben utcai homlokzatról nyitott kapuval nem létesíthető. Az előkert legkisebb mérete 8,0 m lehet.
 - 2,20 m-nél, a telekkiszolgálás csak vendégút építésével oldható meg. Ez esetben a földszinti padlóvonal a vendégút koronaszintjéhez ($\pm 0,00$) képest $\pm 0,00$ m és $+0,45$ m között lehet. Az előkert legkisebb mérete 8,0 m.
- b., Ha a közút útkorona szintjéhez képest a telek csatlakozó terepszintje - rézsús csatlakozással - magasabban van
- legfeljebb 1,20 m-rel, a főépület földszinti padlóvonala az út koronaszintjéhez ($\pm 0,00$) képest $+0,45$ és $+1,65$ m között lehet. Az előkert minimális mérete 8,0 m.
Az épület körül a terepet az út koronaszintjéig be lehet vágni. Legalább 8,0 m-es előkert esetén a pinceszinten az utcai homlokzaton garázs nyitható.
 - 1,20 m és 2,0 m közötti mértékkel, a főépület földszinti padlóvonala az út koronaszintjéhez ($\pm 0,00$ m) viszonyítva min. $+1,65$ m lehet. Az előkert legkisebb mérete 8,0 m. Legalább 8,0 m mély előkertnél a pinceszinten az utcáról megközelíthető garázs nyitható.
 - 2,0 m-nél, a telekkiszolgálás csak vendégút építésével oldható meg. A földszinti padlóval a vendégút koronaszintjéhez ($\pm 0,00$) képest $\pm 0,30$ m és $+0,60$ m között lehet. Az előkert legkisebb mérete 8,00 m.
- c., Amennyiben a már beépült telektömbben a vendégút kialakítása - helyének elépülése vagy speciális terepadottságok miatt - nem lehetséges, a telek közvetlen közúti megközelítése (legfeljebb két gépkocsi állásos területnagyságig) biztosítható:
- az úthoz képest magasabban fekvő telek esetén az út szintjéhez közvetlenül kapcsolódó bevégással
 - az úthoz képest alacsonyabban fekvő telek esetén az út szintjéhez közvetlenül kapcsolódó feltöltéssel, vagy azzal egyenértékű műszaki megoldással (műtárgy, parkoló lemez stb.).
- ca., A gépkocsi állások területén garázs építhető. A garázs padlóvonala az út koronaszintjét legfeljebb 0,3 m-rel haladhatja meg. A garázst úgy kell megépíteni, hogy nyitott ajtaja se foglaljon el közterületet. A garázs építményma-

³⁹ Módosította: 4/2007.(III.14.)önkormányzati rendelet

gassága legfeljebb 3,0 m, gerincmagassága 4,5 m, építőanyaga, héjalása csak a főépületével megegyező lehet.

- d,⁴⁰ Az építési övezetekben a már kialakult (beépített és beépített telkek közti foghíj-) telkeken ha a telek jelenlegi beépítettsége meghaladja az övezetre előírtat, akkor a meglévő épület felújítható, átalakítható de sem a beépíttség, sem az építménymagasság nem növelhető. Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni, és az övezeti jelben meghatározott előírásokat kell alkalmazni.
- e,⁴¹ ⁴² A szabályozási tervlapon alkalmazott övezetre előírt - beépítési módra vonatkozó - előírás, amennyiben a telekalakításra és beépítésre vonatkozó egyéb jogszabályokat nem sért és a telekszélesség legalább 20 m, szabadon álló beépítési módra változtatható.

/3/ Épületek kialakítása

- a,⁴³ A fő funkciót hordozó épület tetőformáját leginkább meghatározó tetőgerinc a szomszédos épületekhez, vagy a kialakult beépítéshez illeszkedjen.
- b., Pinceszinten lévő garázsba lehajtó rámpa utca felől abban az esetben létesíthető, ha az utcai telekhatártól a gépkocsi bejárat homlokzati síkjáig a telek homlokvonalától legalább 8,0 m távolság biztosítható.
- c., Tetőtéri loggia, erkély utcai homlokzaton akkor létesíthető, ha az utcai homlokzat síkjáig a telek homlokvonalától legalább 8,0 m távolság biztosítható.
- d., Nagyrészt kialakult beépítésű telektömbben az épületek utcai homlokzatszélessége és utcai homlokzatmagassága (homlokzatmagasság: az épület körüli járdató, valamint a tető és a külső határoló fal metszésvonala közötti távolság) a szomszédos telken, az utcához legközelebb álló épületek jellemző méreteihez képest $\pm 25\%$ -kal térhet el.
- e,⁴⁴ Ha az építési övezetekben a már kialakult telkeken a telek jelenlegi építményének magassága meghaladja az övezetre előírtat, akkor a meglévő épület felújítható, de átépítés esetén az új épület magassága nem haladhatja meg a közvetlen szomszédos épületek építménymagasságának átlagát.
- f,⁴⁵ Az építési övezetekben az építménymagasság megállapítása során az adott építmény szomszédos ingatlanjain található építménymagasságához illeszkedni kell, a szomszédos építmények magasságától max. 2 m különbséggel lehet eltérni, az építési övezetre vonatkozó egyéb előírásoktól eltérően is.

⁴⁰ Módosította: 4/2007.(III.14.)önkormányzati rendelet

⁴¹ Módosította: 4/2007.(III.14.)önkormányzati rendelet

⁴² Módosította: 18/2012.(XI.28.)önkormányzati rendelet

⁴³ Módosította: 4/2007.(III.14.)önkormányzati rendelet

⁴⁴ Módosította: 4/2007.(III.14.)önkormányzati rendelet

⁴⁵ Módosította: 4/2007.(III.14.)önkormányzati rendelet

/4/⁴⁶ Az övezeti jelek értelmezése

terület rendeltetése	beépítés módja	legnagyobb beépítettség %	Legnagyobb szintterületi – sűrűség
	legnagyobb építménymag. (m)	legkisebb telekterület (m ²)- legkisebb telekszélesség (m)	legkisebb zöldfelület (%)
Lf	lakóterületi lakóövezet		
O	oldalhatáron álló beépítési mód		
Sz	szabadon álló beépítési mód		
Z	beépítési mód		
K	kialakult, vagy a szabályozási terv szerint kialakítandó		
-	értelem szerint		

/5/ Lakóövezet

a., A lakóövezetben telkenként elhelyezhető

aa.,⁴⁷ „, Önállóan, vagy az egyik lakás helyén kialakított kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, helyi igazgatási, - egyházi, - oktatási, - egészségügyi, - szociális, sportlétesítmény legfeljebb két darab, vagy legfeljebb egy kétlakásos lakóépület.”

ab., önállóan, vagy az egyik lakás helyén kialakított, az **alapfokú** ellátást szolgáló kereskedelmi, vendéglátó létesítmény

ac.,⁴⁸ 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 kézműipari építmény.

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

ae.,⁴⁹ állattartó épület a helyi rendeletnek megfelelően

a.f.,⁵⁰ Az Ősz utcai lakóterület telektömbjében (a 1222/10 - 1222/14- ig és 1222/17- 1222/27 hrsz-ig terjedő részen) csak lakóépület helyezhető el és csak lakó funkció használat engedélyezhető.

b., A telkeken az ad., ae. pontban felsorolt épületek csak lakó-, kereskedelmi, vendéglátó, kisüzemi épület megléte, vagy egyidejű építése esetén építhetők. Falusias lakóterületen nem helyezhetők el az alábbi TEÁOR számú tevékenységek nem végezhetők a 358/2008.(XII. 31.) Korm. rendelet mellékletében felsoroltak közül:

1511	Bőr szörme kikészítése	2680	Mágneses optikai információhordozó gyártása
1610	Fűrészárúgyártás	2811	Motor, turbina gyártása
1621	Falemezgyártás	2680	Mágneses optikai információhordozó gyártása
1712	Papírgyártás	2811	Motor, turbina gyártása
1920	Kőolajfeldolgozás	2812	Hidraulikus, pneumatikus berendezés gyártása

⁴⁶ Módosította: 4/2007.(III.14.)önkormányzati rendelet

⁴⁷ Módosította: 18/2012.(XI.28.)önkormányzati rendelet

⁴⁸ Módosította: 14/2009.(IX.30.)önkormányzati rendelet

⁴⁹ Módosította: 4/2007.(III.14.)önkormányzati rendelet

⁵⁰ Módosította: 14/2009.(IX.30.)önkormányzati rendelet

2011	Ipari gáz gyártása	2813	Egyéb yzivaggyú, kompresszor gyártása
2012	Szinezék, pigment gyártása	2814	Csap, szelep gyártása
2013	Szervetlen vegyi alapanyag gyártása	2815	Csapágy, erőátviteli elem gyártása
2014	Szerves vegyi alapanyag gyártása	2822	Emelő-, anyagmozgató gép gyártása
2015	Műtrágya, nitrogénvegyület gyártása	2824	Gépi meghajtású hordozható kézi szerszám gyártása
2016	Műanyag-alapanyag gyártása	2830	Mezőgazdasági, erdészeti gép gyártása
2017	Szintetikus kaucsuk gyártása	2849	Egyéb szerszámgyártás
2020	Mezőgazdasági vegyi termék gyártása	2891	Kohászati gép gyártása
2030	Festék bevonóanyag gyártása	2893	Élelmiszer-dohányipari gép gyártása
2053	Illóolaj gyártása	2895	Papíripari gépgyártás
2059	Ragasztó gyártása	2896	Műanyag-, gumifeldolgozó gép gyártása
2060	Vegy szál gyártása	2920	Gépjármű-karosszéria, pótkocsi gyártása
2211	Gumiabroncs, gumitömlő gyártása	3012	Szabadidő-, sporthajó gyártása
2221	Műanyag lap, lemez, fólia, cső, profil gyártása	3040	Katonai harcjármű gyártása
2222	Műanyag csomagolóeszköz gyártása	3091	Motorkerékpár gyártása
2331	Kerámiacsempe-lap gyártása	3099	Msn egyéb jármű gyártása
2332	Építőanyag gyártása	3315	Hajó csónak javítása
2361	Építési betontermék gyártása	3316	Repülőgép, űrhajó javítás
2362	Építési gipsztermék gyártása	3317	Egyéb közlekedési eszköz javítása
2363	Előre kevert beton gyártása	3320	Ipari gép, berendezés üzembe helyezése
2364	Habarcsgyártás	3811	Nem veszélyes hulladék gyűjtése
2365	Szálerősítésű cement gyártása	3812	Veszélyes hulladék gyűjtése
2369	Egyéb-beton-, gipsz-, cementtermék gyártása	3821	Nem veszélyes hulladék kezelése, ártalmatlanítása
2370	Kőmegmunkálás	3822	Veszélyes hulladék kezelése, ártalmatlanítása
2391	Csiszolótermék gyártása	3831	Használt eszköz bontása
2399	Msn egyéb nemfém ásványos termék gyártása	3832	Hulladék újrahasznosítás
2410	Vas-, acél-, vasötvözet gyártása	3900	Szennyeződésmntesítés, egyéb hulladékkezelés
2420	Acélcső gyártása	8129	Egyéb takarítás
2431	Hidegen húzott acélrúd gyártása		
2432	Hidegen hengerelt keskeny acélszalag gyártása		
2433	Hidegen hajlított acélidom gyártása		
2434	Hidegen húzott acélhuzal gyártása		
2441	Nemesfém gyártása		
2442	Alumíniumgyártás		
2443	Ólom, cink, ón gyártása		
2444	Rézyártás		
2445	Egyéb nem vas fém gyártása		
2446	Nukleáris fűtőanyag gyártása		
2451	Vasöntés		
2452	Acélöntés		
2453	Könnyűfém öntés		
2454	Egyéb nem vas fém öntése		
2511	Fémszerkezet gyártása		
2512	Fém épületelem gyártása		
2521	Központi fűtés kazán radiátor gyártása		
2529	Fémtartály gyártása		
2530	Gőzkazán gyártása		
2540	Fegyver, lőszer gyártása		
2550	Fémalakítás, porkohászat		

Gépjárműjavítás, műszaki cikk gyártás, javítás, kész alapanyagokból történő összeszerelése engedélyezett.

A 22.21, 22.22, 23.69, 23.70 TEÁOR számú tevékenység esetén a környezetre kiterjedő, előzetes környezetvédelmi vizsgálat készítése

és elvi építési engedélyezési eljárás lefolytatása szükséges az építmény engedélyezése vagy átminősítése előtt.

- 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., A XCVIII - CXXI. számozású lakóövezeti tömbökben (Egese, Héma, Cinege, Kápolna utca, Madarász utca, Vaskapu, Csehegy) csak a település lakosságának igényeit kielégítő mértékű, nagyságrendű vállalkozások számára lehet épületet építeni, átalakítani, használatba venni.
- e., 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.
- f.,⁵¹ Ha a gépkocsi tárolót az építési helyen belül az előkert határvonaltól mérten 10 m-en belül építik és a lakóépülettől való távolsága kevesebb mint 3 m, akkor azt a főépülettel 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.
- g., Önállóan épült kisüzemi termelő, tároló létesítmény utcai homlokfalának az utcai telekhatártól való távolsága nem lehet több 8,0 m-nél.
- h., Oldalhatáron álló beépítésnél a 18,0 m-nél keskenyebb telken a fő funkciót hordozó épületnek az építési hely beépítési határán vagy attól legfeljebb 1,0 m távolságban kell állnia.

i.,⁵² Az építési hely előkert határvonala egyben építési vonal is az alábbi tömbökben:

I., II., III., IV., V., VIII, IX., XI., XII., XIV., XV., XVI., XVII., XVIII., XIX., XX., XXI., XXII., XXIII., XXIV., XXV., XXVI., XXVII., XXVIII., XXIX., XXX., XXXI., XXXII., XXXIII., XXXIV., XXXV., XXXVI., XXXVII., XXXVIII., XXXIX., XL., XLI., XLII., XLIII., XLIV., XLV., XLVI., XLVII., XLVIII., IL., L., LI., LII., LIII., LIV., LV., LVI., LVII., LVIII., LIX., LX., LXI., LXII., LXIII., LXIV., LXV., LXVI., LXVIII., LXIX., LXX., LXXI., LXXII., LXXIII., LXXIV., LXXV., LXXVI., LXXVII., LXXVIII., LXXIX., LXXX., LXXXI., LXXXII., LXXXIII., LXXXIV., LXXXV., LXXXVI., LXXXVII., LXXXVIII., LXXXIX., XC., XCI., XCIV., XCV., XCVI., XCVII.

Az építési vonalra a fő funkciót hordozó épületnek illeszkednie kell.

⁵¹ Módosította: 4/2007.(III.14.)önkormányzati rendelet

⁵² Módosította: 18/2012.(XI.28.)önkormányzati rendelet

j.,⁵³ Az oldalhatáron álló építési hely - beépítetlen tömbben - K-NY-i telekfekvésnél az északi oldalhatáron, É-D-i telekfekvésnél a keleti oldalhatáron áll, kivéve, ha a szabályozási 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.

k., A szomszédos telkeken álló "D" és "E" tűzveszélyességi osztályba tartozó építmények közötti legkisebb távolság beépített tömbben 4,0 m, beépítetlen tömbben 6,0 m lehet.

l.,⁵⁴ Az építési hely határai, ha a SZ-J1 terv nem jelöli:

beépített tömbben, beépítetlen tömbben, vagy legalább három egymás melletti beépítetlen teleknél

előkert: kialakult vagy 5,0 m 5,0 m

oldalkert:

- 4,0 m-es építménymagasságig: 4,0 m
- 4,0-6,0 m-es építménymagasság esetén a megengedett építménymagassággal megegyező.
- 6,0 m-es építménymagasságig: 6,0 m

hátsókert: 6,0 m(4,0 m*) 6,0 m(4,0 m*)

*amennyiben a telekmélység 25,0 m-nél kisebb. ,,

m.,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, s a telkek keresztirányú lejtése az építési hely területén természetes állapotában nem több 3%-nál. Ikres beépítési mód esetén az épületeket a közös oldalhatárra kell építeni oly módon, hogy az épületek külsőleg egy épület képét mutassák.

n.,⁵⁵ Saroktelek esetén utca kerítés építésénél a látóháromszögeket biztosítani kell.

Településközpont vegyes terület

17.§⁵⁶

/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, szolgálta-

⁵³ Módosította: 4/2007.(III.14.)önkormányzati rendelet

⁵⁴ Módosította: 18/2012.(XI.28.)önkormányzati rendelet

⁵⁵ Módosította: 4/2007.(III.14.)önkormányzati rendelet

⁵⁶ Módosította: 4/2007.(III.14.)önkormányzati rendelet

tó, vendéglátó, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sport-építmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

/2/ A településközpont vegyes területen, melynél VT sz területfelhasználás szerepel kizárólagos hasznosítás az idősek otthona elhelyezés.

/3/ A településközpont vegyes területen Vt elhelyezhető:

1. lakóépület,
2. igazgatási épület,
3. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
4. egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
5. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
6. sportépítmény,
7. parkolóház, üzemanyagtöltő,
8. nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretei között,
9. köztárgyak,
10. kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló épületnek nem minősülő építmények,
11. honvédelmet és a belbiztonságot szolgáló műtárgyak,
12. nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők.

A településközpont vegyes területen a kivételesen elhelyezhető:

13. nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
14. termelő kertészeti építmény.

/4/ Az intézményi épületben annak működtetéséhez kapcsolódóan legfeljebb 2 db lakás kialakítható.

/5/ A telkeken az intézményi épület mellett egy épületben megépítve, legfeljebb 60 m² területű tároló épület építhető. Állattartó épület nem helyezhető el.

/6/ A XXIV., a XXXIII. és a XLIII. sorszámú tömb intézményi övezetében a magasépítési építmények településképi okokból jelentősek, ezért azok építészeti, műszaki terveit a 40/1999(IV.23.) FVM rendelet szerinti területi tervtanácson be kell mutatni.

/7/⁵⁷ Településközpont vegyes területen (Vt) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre az alábbiakban megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.

Építési övezet jele	Vt-SZ/40/1,0 7,5/800-20/50	Vt-SZ/30/0,6 6,0/800-20/50	Vt sz-SZ/30/0,6 6,0/800-20/50	Vt-SZ/20/0,2 K/K-K/35
Beépítési mód	Szabadon álló	Szabadon álló	Idősek otthona Szabadon álló	Szabadon álló
Beépítettség (%)	max. 40	max. 30	max. 30	max. 20
Szintterület-sűrűség	max. 1,0	max. 0,6	max. 0,6	max. 0,2
Építménymagasság (m)	max. 7,5 min. 800	max. 6,0 min. 800	max. 6,0 min. 800	kialakult kialakult

⁵⁷ Módosította: 14/2009.(IX.30.)önkormányzati rendelet

Telekterület (m ²)	min. 20	Min. 20	Min. 20	kialakult
Telekszélesség(m)	min. 50	min. 50	min. 50	min. 35
Zöldfelület (%)				

Építési övezet jele	Vt-Z/40/0,6 6,0/1200-30/30	Vt-SZ/30/0,5 6,0/K-K/40	Vt-SZ/30/1,0 7,5/K-K/50	
Beépítési mód	Zártsorú	szabadon álló	szabadon álló	
Beépítettség (%)	max. 40	max. 30	max. 30	
Szintterület-sűrűség	max. 0,6	max. 0,5	max. 1,0	
Építménymagasság (m)	max. 6,0 min. 1200	max. 6,0 kialakult	max. 7,5 kialakult	
Telekterület (m ²)	min. 30	kialakult	kialakult	
Telekszélesség(m)	min. 30	min. 40	min. 50	
Zöldfelület (%)				

A szabályozási tervlapon alkalmazott övezetre vonatkozó előírás, amennyiben a telekalakításra és beépítésre vonatkozó egyéb jogszabályokat nem sért és a telekszélesség legalább 22 m, szabadon álló beépítési módra változtatható.

Gazdasági terület

18.§

/1/⁵⁸ A gazdasági terület felosztása a sajátos használat szerint

- a., kereskedelmi, szolgáltató terület Gksz
b., egyéb ipari terület Gip

/2/ a., A **kereskedelmi, szolgáltató területen** a nem alapfokú települési igények kielégítésére szolgáló, jelentéktelen mértékben zavaró hatású kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, termelő és úti kiszolgáló létesítmények építhetők.

b., A terület telkein egy, a létesítmény működtetéséhez szükséges lakás építhető a gazdasági épületben elhelyezve.

c.⁵⁹, ⁶⁰, ⁶¹, Övezeti előírások

		Gksz	Z	50	1,5	Gksz	O	50	1,5
		1	6,0	450-15	20	2	7,5	K-25	20
Az építési hely	Beépítési mód	zártsorú				szabadonálló			
	Előkert	0				5,0 m			
	Oldalkert	0				4,5 m			
	Hátsókert	10,0 m				6,0 m			

⁵⁸ Módosította: 4/2007.(III.14.)önkormányzati rendelet

⁵⁹ Módosította: 4/2007.(III.14.)önkormányzati rendelet

⁶⁰ Módosította: 14/2009.(IX.30.)önkormányzati rendelet

⁶¹ Módosította: 4/2010.(IV.28.)önkormányzati rendelet

Beépíthetőség	Legnagyobb beépítettség	50%	50%
	Legnagyobb szintterület sűrűség	1,5	1,5
	Legkisebb zöldfelület	20%	20%
Épület	Legnagyobb építménymagasság	6,0 m	7,5 m
Telekalakítás (minimális méretek)	telekszélesség	45 m	25 m
	telekterület	450 m ²	kialakult
Egyéb	Kizárólagos használat	Kereskedelmi, szolgáltató létesítmények	Kereskedelmi, szolgáltató létesítmények

		Gksz	SZ	50	1,5	Gksz	SZ	60	1,0
		3	7,5	1000-30	20	4	7,5	2000--	20
Az építési hely	Beépítési mód	szabadonálló				szabadonálló			
	Előkert	20,0 m				8,0 m			
	Oldalkert	4,5 m				6,0 m			
	Hátsókert	15,0 m				8,0 m			
Beépíthetőség	Legnagyobb beépítettség	50%				60%			
	Legnagyobb szintterület sűrűség	1,5				1,0			
	Legkisebb zöldfelület	20%				20%			
Épület	Legnagyobb építménymagasság	7,5 m				7,5 m			
Telekalakítás (minimális méretek)	telekszélesség	30 m				-			
	telekterület	1000 m ²				1000 m ²			
Egyéb	Kizárólagos használat	Elsősorban termelő vállalkozások				Úti kiszolgáló létesítmények			

		Gksz	SZ	30	0,6	Gksz	SZ	50	1,5
		5	3,5	2000--	60	6	7,5	3000-20	20
Az építési hely	Beépítési mód	szabadonálló				szabadonálló			
	Előkert	Szabályozási terv szerint				8,0 m			
	Oldalkert	Szabályozási terv szerint				5,0 m			
	Hátsókert	Szabályozási terv szerint				8,0 m			
Beépíthetőség	Legnagyobb beépítettség	30%				50%			
	Legnagyobb szintterület sűrűség	0,6				1,5			
	Legkisebb zöldfelület	60%				20%			
Épület	Legnagyobb építménymagasság	3,5 m				7,5 m			
Telekalakítás (minimális méretek)	telekszélesség	-				20,0 m			
	telekterület	2000 m ²				3000 m ²			
Egyéb	Kizárólagos használat	Úti kiszolgáló létesítmények				Elsősorban termelő, feldolgozó vállalkozások			

	megközelítés	csak a 82. sz. főút belterületi kiépítése esetén építhető be	
		A rendeletben előírtakon túl az építési engedélyezési tervdokumentáció kötelező tartozéka a talajmechanikai szakvélemény	

		Gksz vízmű	SZ	20	0,4	Gksz	SZ	30	0,6
			6,0	K-K	50	8	4,5	2000-30	30
Az építési hely	Beépítési mód	szabodonálló			szabodonálló				
	Előkert	10,0 m			10,0 m				
	Oldalkert	6,0 m			6,0 m				
	Hátsókert	10,0 m			30,0 m				
Beépíthetőség	Legnagyobb beépítettség	20%			30%				
	Legnagyobb szintterület sűrűség	0,4			0,6				
	Legkisebb zöldfelület	50%			30%				
Épület	Legnagyobb építménymagasság	6,0 m			4,5 m				
Telekalakítás (minimális méretek)	telekszélesség	kialakult			30,0 m				
	telekterület	kialakult			2000 m ²				
Egyéb	Kizárólagos használat	Csak a vízmű üzemeltetéséhez szükséges épületek építhetők			Elsősorban kereskedelmi, szolgáltató létesítmények				
	megközelítés								

		Gksz	SZ	30	0,6	Gksz	SZ	30	0,6
		9	4,5	2000-30	20	10	4,5	1500-20	20
Az építési hely	Beépítési mód	szabodonálló			szabodonálló				
	Előkert	Szabályozási terv szerint			Szabályozási terv szerint				
	Oldalkert	Szabályozási terv szerint			Szabályozási terv szerint				
	Hátsókert	Szabályozási terv szerint			Szabályozási terv szerint				
Beépíthetőség	Legnagyobb beépítettség	30%			30%				
	Legnagyobb szintterület sűrűség	0,6			0,6				
	Legkisebb zöldfelület	20%			20%				
Épület	Legnagyobb építménymagasság	4,5 m			4,5 m				
Telekalakítás (minimális méretek)	telekszélesség	30,0 m			20,0 m				
	telekterület	2000 m ²			1500 m ²				
Egyéb	Kizárólagos használat	Elsősorban kereskedelmi, szolgáltató létesítmények			Elsősorban kereskedelmi, szolgáltató létesítmények				

		Gksz	SZ	30	0,6	Gksz	SZ	50	1,5
		11	4,5	800-16	20	12	7,5	2000-30	25
Az építési hely	Beépítési mód	szabodonálló			szabodonálló				

	Előkert	Szabályozási terv szerint	8,0 m
	Oldalkert	Szabályozási terv szerint	8,0 m
	Hátsókert	Szabályozási terv szerint	10,0 m
Beépíthetőség	Legnagyobb beépítettség	30%	50%
	Legnagyobb szintterület sűrűség	0,6	1,5
	Legkisebb zöldfelület	20%	25%
Épület	Legnagyobb építménymagasság	4,5 m	7,5 m A vállalkozást jellemző szimbólum építmények és egyéb technológiai elemek a megengedett legnagyobb építménymagasságot 3 m-rel meghaladhatják.
Telekalakítás (minimális méretek)	telekszélesség	16,0 m	30,0 m
	telekterület	800 m ²	2000 m ²
Egyéb	Kizárólagos használat	Elsősorban kereskedelmi, szolgáltató létesítmények	

		Gks _z	SZ	50	1,5
			12,5	2000-30	30
Az építési hely	Beépítési mód	szabadonálló			
	Előkert	0ték			
	Oldalkert	0ték			
	Hátsókert	0ték			
Beépíthetőség	Legnagyobb beépítettség	50%			
	Legnagyobb szintterület sűrűség	1,5			
	Legkisebb zöldfelület	30%			
Épület	Legnagyobb építménymagasság	12,5 m			
Telekalakítás (minimális méretek)	telekszélesség	30 m			
	telekterület	2000 m ²			
Egyéb	Kizárólagos használat	Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági létesítmények			

		Gks _{TG} *	SZ	50	1,5	Gks _T _G *	SZ	50	1,5
			6,5	2000	25		10,5	2000	25
Az építési hely	Beépítési mód	szabadonálló				szabadonálló			
	Előkert	0ték				0ték			

	Oldalkert	0ték	0ték
	Hátsókert	0ték	0ték
Beépíthetőség	Legnagyobb beépítettség	50%	50%
	Legnagyobb szintterület sűrűség	1,5	1,5
	Legkisebb zöldfelület	25%	25%
Épület	Legnagyobb építménymagasság	6,5 m	10,5 m
Telekalakítás (minimális méretek)	telekszélesség	---	---
	telekterület	2000 m ²	2000 m ²
Egyéb	Kizárólagos használat	Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági létesítmények	Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági létesítmények

		G _{KSZTG} *			G _{KSZT} G		
		SZ	50	1,5	SZ	50	1,5
		12,5	2000	25	6,5	2000	25
Az építési hely	Beépítési mód	szabadonálló			szabadonálló		
	Előkert	0ték			0ték		
	Oldalkert	0ték			0ték		
	Hátsókert	0ték			0ték		
Beépíthetőség	Legnagyobb beépítettség	50%			50%		
	Legnagyobb szintterület sűrűség	1,5			1,5		
	Legkisebb zöldfelület	25%			25%		
Épület	Legnagyobb építménymagasság	12,5 m			6,5 m		
Telekalakítás (minimális méretek)	telekszélesség	---			---		
	telekterület	2000 m ²			2000 m ²		
Egyéb	Kizárólagos használat	Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági létesítmények			Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági létesítmények		

		G _{KSZTG}			G _{KSZT} G		
		SZ	50	1,5	SZ	50	1,5
		10,5	2000	25	12,5	2000	25
Az építési hely	Beépítési mód	szabadonálló			szabadonálló		
	Előkert	0ték			0ték		
	Oldalkert	0ték			0ték		

	Hátsókert	Otók	Otók
Beépíthetőség	Legnagyobb beépítettség	50%	50%
	Legnagyobb szintterület sűrűség	1,5	1,5
	Legkisebb zöldfelület	25%	25%
Épület	Legnagyobb építménymagasság	10,5 m	12,5 m
Telekalakítás (minimális méretek)	telekszélesség	---	---
	telekterület	2000 m ²	2000 m ²
Egyéb	Kizárólagos használat	Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági létesítmények	Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági létesítmények

		Gkszt _{TG}			Gkszt _{TG}	Gkszt _{TG}		
		SZ	50	1,5		SZ	50	1,5
		10,5	1800	25	10,5	5000	25	
Az építési hely	Beépítési mód	szabodonálló			szabodonálló			
	Előkert	Otók			Otók			
	Oldalkert	Otók			Otók			
	Hátsókert	Otók			Otók			
Beépíthetőség	Legnagyobb beépítettség	50%			50%			
	Legnagyobb szintterület sűrűség	1,5			1,5			
	Legkisebb zöldfelület	25%			25%			
Épület	Legnagyobb építménymagasság	10,5 m			12,5 m			
Telekalakítás (minimális méretek)	telekszélesség	---			---			
	telekterület	1800 m ²			5000 m ²			
Egyéb	Kizárólagos használat	Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági létesítmények			Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági létesítmények			

d.⁶² A Gksz_{TG}* és Gksz_{TG} Övezetek egyedi előírásai:

- d. a. Gksz_{TG}* és Gksz_{TG}: az építési övezetekben az építmények felületi színezéséhez a rendelet 2.sz. mellékletében felsorolt RAL kódban megadott színek alkalmazhatóak.
- d. b. Gksz_{TG}* és Gksz_{TG}: az építési övezetben csak lapostetős építmények helyezhetőek el.
- d. c. Gksz_{TG}* és Gksz_{TG}: az építési övezetben a beépítési százalék arányában legalább 50% -át a beépítettségnek zöldtetővel kell kialakítani.

e.,^{63, 64} Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület előkertjében portaépület, közterület irányába zárt hulladék-gyűjtőedény-, kerékpártároló maximum 20 m² beépített területtel elhelyezhető.

/3/ a., Az **egyéb ipari területen** kis és közepes méretű ipari termelő és raktár épületek építhetők.

b., Az ipari területen az OTÉK 20.§. /5/ bekezdésében foglaltak még kivételesen sem helyezhetőek el.

d., Az ipari területet legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni:

- közüzemi villamos energia hálózattal
- közüzemi gázenergia hálózattal
- közüzemi vízhálózattal
- közüzemi szennyvízhálózattal.

e.,⁶⁵ övezeti előírások

		Gip 1			Gip 2		
		SZ	50	1,5	SZ	50	1,5
		9,0	5000-50	25	9,0	5000--	25
Az építési hely	Beépítési mód	szabadonálló			szabadonálló		
	Előkert	12,0 m			10,0 m		
	Oldalkert	10,0 m			6,0 m		
	Hátsókert	10,0 m			20,0 m		
Beépíthetőség	Legnagyobb beépítettség	50%			50%		
	Legnagyobb szintterület sűrűség	1,5			1,5		
	Legkisebb zöldfelület	25%			25%		
Épület	Legnagyobb építménymagasság	9,0 m			9,0 m		
		A vállalkozást jellemző szimbólum építmények és egyéb technológiai elemek a megengedett legnagyobb építménymagasságot 3 m-rel meghaladhatják.			A vállalkozást jellemző szimbólum építmények és egyéb technológiai elemek a megengedett legnagyobb építménymagasságot 3 m-rel meghaladhatják.		
Telekalakítás	telekszélesség	50,0 m			-		

⁶² Módosította: 4/2010.(IV.28.)önkormányzati rendelet

⁶³ Módosította: 4/2007.(III.14.)önkormányzati rendelet

⁶⁴ Módosította: 4/2010.(IV.28.)önkormányzati rendelet

⁶⁵ Módosította: 4/2007.(III.14.)önkormányzati rendelet

(minimális méretek)	telekterület	5000 m ²	5000 m ²
Egyéb	megközelítés		a vasúttengelytől mért 100 m távolságon túl lehet kapubehajtót létesíteni
			a 061 hrsz-ú úttal közös telekhátár mentén 8,0 m széles takarófásítást kell létrehozni
			a vasút vágánytengelyétől mért 50 m távolságon belül építmény elhelyezéséhez a kezelő hozzájárulása szükséges

		Gip 3			Gip 4		
		SZ	50	1,5	SZ	50	1,5
		9,0	5000--	30	6,0	1000--	30
Az építési hely	Beépítési mód	szabadonálló			szabadonálló		
	Előkert	12,0 m			6,0 m		
	Oldalkert	10,0 m			6,0 m		
	Hátsókert	10,0 m			6,0 m		
Beépíthetőség	Legnagyobb beépítettség	50%			50%		
	Legnagyobb szintterület sűrűség	1,5			1,5		
	Legkisebb zöldfelület	30%			30%		
Épület	Legnagyobb építménymagasság	9,0 m A vállalkozást jellemző szimbólum építmények és egyéb technológiai elemek a megengedett legnagyobb építménymagasságot 3 m-rel meghaladhatják.			6,0 m A vállalkozást jellemző szimbólum építmények és egyéb technológiai elemek a megengedett legnagyobb építménymagasságot 3 m-rel meghaladhatják.		
Telekalakítás (minimális méretek)	telekszélesség	-			-		
	telekterület	5000 m ²			1000 m ²		

		Gip 5			Gip 6		
		SZ	50	1,5	SZ	50	1,5
		6,0	2500--	30	6,0	K-K	25
Az építési hely	Beépítési mód	szabadonálló			szabadonálló		
	Előkert	6,0 m			10,0 m		
	Oldalkert	6,0 m			10,0 m		
	Hátsókert	6,0 m			10,0 m		
Beépíthetőség	Legnagyobb beépítettség	50%			50%		
	Legnagyobb szintterület sűrűség	1,5			1,5		
	Legkisebb zöldfelület	30%			25%		
Épület	Legnagyobb építménymagasság	6,0 m A vállalkozást jellemző szimbólum építmények és egyéb technológiai elemek a megengedett legnagyobb építménymagasságot 3 m-rel meghaladhatják.			6,0 m A vállalkozást jellemző szimbólum építmények és egyéb technológiai elemek a megengedett legnagyobb építménymagasságot 3 m-rel meghaladhatják.		
Telekalakítás (minimális méretek)	telekszélesség	-			Kialakult		
	telekterület	2500 m ²			Kialakult		

f.,⁶⁶ Ipari gazdasági terület előkertjében portaépület, közterület irányába zárt hulladék-gyűjtőedény-, kerékpártároló maximum 20 m² beépített területtel elhelyezhető.

/4/^{67, 68} Az övezetekben előírt legnagyobb épületmagasságtól egyedi esetben – ha azt a technológia megköveteli (pl: kémény, siló, stb.) – az eltérést a beépíthetőség 10%-áig az építéshatóság engedélyezheti.

Különleges terület

19.§

/1/⁶⁹ A különleges terület felosztása a sajátos területhasználat szerint:

a., temető	Ktem
b., sportterület	Ksp
c., télisport területe	Kts
d., hulladékudvar területe	Kh

/2/⁷⁰ A temető területe a sírhelyek, síremlékek, ravatalozó(k), kriptatárolók, urnatárolók és a temetőt kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgál. Az épületek építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet. A temetőben a ravatalozó épület és a temetőt kiszolgáló épület max. 200 m²-es területű építhető, egyéb építmény max. 12,0 m² területű helyezhető el.

/3/⁷¹ a., A sportterületen a községi sportpálya és a sporttal, szórakozással, vendéglátással kapcsolatos kiszolgáló létesítmények helyezhetők el.

⁶⁶ Módosította: 4/2007.(III.14.)önkormányzati rendelet

⁶⁷ Hatályon kívül helyezte a 4/2007.(III.14.)önkormányzati rendelet

⁶⁸ Módosította: 14/2013.(XI.27.)önkormányzati rendelet

⁶⁹ Módosította: 4/2007.(III.14.)önkormányzati rendelet

⁷⁰ Módosította: 4/2007.(III.14.)önkormányzati rendelet

⁷¹ Módosította: 4/2007.(III.14.)önkormányzati rendelet

b., Övezeti előírások

		KÜ ^{SP}
Az építési hely	elhelyezkedése	szabadonálló
	előkert	} SZ-J szabályozási terv szerint
	oldalkert hátsókert	
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség	20%
	legkisebb zöldfelület	80%
Épület	legnagyobb építménymagasság	6,0 m
Telekalakítás (minimális méretek)	szélesség	25 m
	terület	3000 m ²

/4/ A téლისport területen sípálya és a hozzá kapcsolódó kiszolgáló létesítmények építhetők. A kiszolgáló épület építménymagassága legfeljebb 3,5 m, alapterülete legfeljebb 150 m² lehet.

Az építési hely határa mindegyik telekhatártól 10 m.

/5/⁷² A hulladékgyűjtő udvar területén a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével helyezhető el épület.

Üdülőterület

20.§

/1/ Az üdülőterület besorolása a sajátos használat szerint:

a., hétvégi házas terület Hü

/2/ A hétvégi házas területen telkenként egy darab egy üdülőegységes üdülőépület, egy különálló, a terepszintből nem kiemelkedő pince, a területre jellemző, helyben termő terményt (szőlő, bogyós gyümölcsök) tároló, kivételesen feldolgozó épület építhető.

/3/⁷³ A meglévő telkek akkor építhetők be, ha legalább 10,0 m szélesek és 600 m²-t elérő, vagy azt meghaladó területűek.

/4/⁷⁴ A telkek beépítése szabadon álló. Az üdülőépület és a tároló épület területe -külön-külön- nem haladhatja meg a bruttó 120 m²-t.

⁷² Módosította: 4/2007.(III.14.)önkormányzati rendelet

⁷³ Módosította: 4/2007.(III.14.)önkormányzati rendelet

⁷⁴ Módosította: 14/2009.(IX.30.)önkormányzati rendelet

- /5/ Az épületeket legalább 5,0 m előkert, 10,0 m hátsókert, 3,0-3,0 m oldalkert elhelyezésével lehet elhelyezni.
Ahol a telek mindkét vége úthoz csatlakozik, az előkert az alacsonyabban fekvő út melletti területsáv.
- /6/ Abban az esetben, ha a telek első és hátsó határa közötti szintkülönbség nagyobb 10,0 m-nél, az épületek tetőgerincének abszolút magassága a telek legmagasabb pontjának szintjét 2,0 m-nél jobban nem közelítheti meg.
- /7/ Ahol a meglévő beépítés nem felel meg a /7/ bekezdésben foglaltaknak, az épület lejtő felőli oldala mellé nagy koronájú lombos fát kell ültetni, amely legalább részben takarja az épületet az alacsonyabb oldal felől.
- /8/ Az épületeket a telek felszínének jelentős megbontása nélkül kell elhelyezni. 2,0 m-nél nagyobb töltés vagy bevágás nem létesíthető.
- /9/⁷⁵ Az építménymagasság legfeljebb 3,50 m lehet. A tető magas tető, 30-45 fok közötti hajlásszöggel.
- /10/ A területen bódék csak ideiglenesen, felvonulási célra építhetők.
- /11/⁷⁶ Hétfévi házas területen a helyben termelt terménnyel (borral, bogyós gyümölcs stb.) kapcsolatos vendéglátó épület elhelyezhető.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Zöldterület

21.§

- /1/ A zöldterületbe a lakóterületi szintű közparkok és a díszkertek tartoznak.
- /2/ A zöldterület legfőbb alkotóeleme a növény, ezért a zöldterületeket funkciójuknak megfelelően magas díszértékű növényzettel be kell ültetni, s megfelelő módon fenntartani.
- /3/^{77, 78} Zöldterületen építmény 2%-os beépítettséggel szabadon állóan 3,5 m-es maximális építménymagassággal helyezhető el a pihenést és a testedzést szolgáló építmény, vendéglátó épület és a terület fenntartásához szükséges épület.

⁷⁵ Módosította: 4/2007.(III.14.)önkormányzati rendelet

⁷⁶ Módosította: 4/2007.(III.14.)önkormányzati rendelet

⁷⁷ Módosította: 4/2007.(III.14.)önkormányzati rendelet

⁷⁸ Módosította: 18/2012.(XI.28.)önkormányzati rendelet

Közlekedési terület

22.§

/1/⁷⁹ Közlekedési területek a szabályozási tervlapokon e célra megjelölt területek

a., A beépített és beépítésre szánt területeken

- gyűjtő utak:

- meglévő szabályozási szélességgel:

a Kossuth utca

a Táncsics Mihály utca

a Szabadság utca

a Vasút sor

az Ady Endre utca

a Jókai Mór utca

a Szurdok utca

a Kápolna utca

a Hema utca

a Petőfi Sándor utca

az Arany János utca

a Tavasz utca

az Iskola utca

az Incsó utca / az Iskola utca D-i irányú folytatása/

a Szűk utca

- 23 m-es szabályozási szélességgel

Az ipari területet felfűző út a Táncsics utcától a 82 sz. útig

-20 m-es szabályozási szélességgel

az ipari terület gyűjtőútjainak belterületi szakaszai.

a TSZ major melletti iparterület feltáró útja

- 16 m-es szabályozási szélességgel

a 629/1 sz. /a Petőfi Sándor u. folytatása/ a Jókai Mór u. és az Ady E. u. között

- 12 m-es szabályozási szélességgel

az Incsó utca az Alsó-Incsó utcától - a Kossuth L. utcáig

- lakóutcák:

meglévő szabályozási szélességgel és az SZ-J1 tervlapon jelölt közterületi szélességgel

⁷⁹ Módosította: 4/2007.(III.14.)önkormányzati rendelet

b., A beépítésre nem szánt területeken

- vasúti terület – a 11. számú Győr- Veszprém vasútvonal
- **főutak**
 - meglévő, megmaradó szabályozási szélességgel
a 82 sz. Veszprém-Győr II. rendű főút a tervezett elkerülő szakasztól É-ra
 - 40 m-es szabályozási szélességgel
a 82 sz. Veszprém-Győr II. rendű főút települést elkerülő szakasza
- **mellékutak**
 - meglévő, megmaradó szabályozási szélességgel
a 8311 sz. Győr (Ménfőcsanak) - Győrújbarát-Nyúl összekötőút
a Nyúl-Söptérpuszta településközi út /Kertaljai dűlő/
a Nyúl-Töltéstava (új majori) településközi út
 - 20 m-es szabályozási szélességgel
az iparterületet (volt TSZ major) a 82. sz. főúttal összekötő út.

/2/ A közlekedési területen a mintakeresztszelvényeken ábrázoltaknak megfelelő, vagy azzal egyenértékűnek tekinthető útépítési elemeket, fasorokat kell kialakítani.

/3/⁸⁰ A közút területén folytatandó építési tevékenység (kapubehajtó, térburkolat, szegélykő, átereszt stb) a tulajdonos előzetes engedélye alapján végezhető.
A közút területén a közlekedést veszélyeztető tárgyak nem helyezhetőek el.
A közút területén fák cserjék ültetése az útkezelő engedélye alapján történhet az 1 sz. mellékletben rögzítettek alapján..

/4/⁸¹ A KÖu-ü övezet üzemanyag-töltő állomás elhelyezésére szolgál. A területen max. 120,0 m²-es épület, max. 6,0 m-es építménymagassággal, min. 20%-os zöldfelülettel helyezhető el.

/5/⁸² A KÖu-pp övezet elsősorban parkolók elhelyezésére szolgál. A terület időszakosan piactér funkció betöltésére is szolgál. A területen max. 5%-os beépíthetőséggel, 4,5 m-es építménymagassággal helyezhetőek el a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató és szállás funkciójú épületek.

⁸⁰ Módosította: 14/2009.(IX.30.)önkormányzati rendelet

⁸¹ Módosította: 4/2007.(III.14.)önkormányzati rendelet

⁸² Módosította: 14/2013.(XI.27.)önkormányzati rendelet

/6/⁸³ A 2606 hrsz-ú terület (Feller tüzép) északi részén kiszabályozott 82-es főúti útsatlakozás kialakításának feltételei:

- a 82-es főúton balra kanyarodást segítő burkolatszélesítés kiépítése szükséges
- a falu irányából szükséges a közvilágítás kiépítése az új belterületi határig
- a falu irányából szükséges a járda kiépítése az új belterületi határig
- a Feller tüzép bejárata átkerül az új útra

Közműterület, közműellátás

23.§

/1/⁸⁴ Közműterület a szabályozási terven Km jellel jelölt terület.

/2/⁸⁵ A közműterületbe a település felszíni csapadékvíz elvezető rendszerét alkotó árkok, a Madarász utcai ivóvíz tározó medence és a vízműkutak területe, a az átjátszó tornyok, gázfogadók és gáznyomásszabályozók, valamint a szennyvízáttemelők és vízműkutak területei tartoznak.

/3/⁸⁶ Az egyes terület-felhasználási egységekre vonatkozó közművesítési követelmények:

a., a lakó- és gazdasági területeket legkésőbb az épületek használatba vételi engedély kiadásáig el kell látni:

- villamos energiával
- közműves ivóvízzel
- közműves szennyvízelvezetéssel, vagy közműpótló műtárggyal
- a csapadékvíz elvezetésére szolgáló nyílt árkokkal. A saját telken keletkező csapadékvíz megfelelő vízelvezető árok hiányában saját telken belül kell szikkasztani.

b., a hétvégi házas területeket el kell látni:

- a csapadékvíz elvezetésére szolgáló nyílt árkokkal, vagy a víz levezetésére is alkalmas úttal
- legalább zárt szennyvíztárolóval.

/4/ A közműves ivóvíz hálózatot a 35/1996.(XII.29.) BM rendelet 1 sz. melléklete 47.§./1/ és 49.§ /1/-/3/ bekezdésére is figyelemmel kell kialakítani.

⁸³ Módosította: 6/2015.(IV.01.)önkormányzati rendelet

⁸⁴ Módosította: 4/2007.(III.14.)önkormányzati rendelet

⁸⁵ Módosította: 14/2009.(IX.30.)önkormányzati rendelet

⁸⁶ Módosította: 14/2009.(IX.30.)önkormányzati rendelet

/5/ A közterületeken, közlekedési területeken a közmű vezetékeket úgy kell elhelyezni, hogy a területen a védőtávolságok betartásával legalább az alábbi közművek elhelyezhetők legyenek:

föld alatt:	ivóvíz vezeték szennyvíz vezeték gázvezeték távbeszélő földkábelek
föld felett:	villamos energia vezeték telefon vezeték kábel TV vezeték nyílt csapadékvíz elvezető árok

/6/ Szilárd burkolat nem kerülhet az optikai kábel nyomvonalára fölé.

Mezőgazdasági rendeltetésű terület

24.§

/1/⁸⁷ A mezőgazdasági terület sajátos használata szerint:

a., általános termelési terület	Má
b., kertterület	Mk
c., farmgazdasági terület	Mf
d., szőlő, gyümölcsös terület	Mgy
e., legelő, gyep terület	Ml

/2/⁸⁸ Az általános termelési területen (Má) a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás, valamint a 9.§. /5/ bekezdésére is tekintettel állattartó épületek építhetők.

A beépíthető legkisebb egybefüggő földrészlet 5 ha. Az épületek megengedett legnagyobb építménymagassága 6,0 m, a beépítettség mértéke legfeljebb 3% lehet. Az épületeket szabadonálló beépítési móddal kell kialakítani, a kialakításánál min. 10 m-s előkertet tartani kell.

/3/⁸⁹ A kertterületen (Mk) a 720 m²-t elérő, vagy azt meghaladó területű földrészleten a területre jellemző növény (szőlő, gyümölcs) termesztésével kapcsolatos, az érintett telek műveléséhez szükséges mértékű géptároló és a rajta termelt termék számára terméktároló és feldolgozó épület építhető.

⁸⁷ Módosította: 4/2007.(III.14.)önkormányzati rendelet

⁸⁸ Módosította: 4/2007.(III.14.)önkormányzati rendelet

⁸⁹ Módosította: 4/2007.(III.14.)önkormányzati rendelet

A megengedett legnagyobb beépítettség 3%. 120 m²-t meghaladó összes beépített szintterület feletti építmény elhelyezésének feltételeit elvi építési engedély keretében kell tisztázni.

A megengedett legnagyobb építménymagasság 3,5 m. Az épületeket a telek határaitól legalább 3,0 m távolságra kell elhelyezni.

Az alakítható legkisebb telek szélessége 10,0 m, területe 720 m².”

/4/⁹⁰ A Mf-1 jelű farmgazdasági területen a 6000 m² telekterületet meghaladó nagyságú földrészleten a lovasturizmus, falusi turizmus fogadására alkalmas tanya - gazdasági épülete és lakóház - építhető úgy, hogy az épületek a földrészlet max. 3%-át foglalhatják el, amelyen belül a lakóépület legfeljebb 1,5%-nyi földrészlet területet vehet igénybe.

A területen lakóépület gazdasági épület nélkül nem építhető.

A gazdasági épületek megengedett legnagyobb építménymagassága 7,5 m, a lakóépületé 3,5 m.

Az egy farmon tartható állatok száma nem haladhatja meg a lakóterületre előírt megengedett legnagyobb tartható állatszámot.

/5/⁹¹ a., **Mf-2** jelű mezőgazdasági farmgazdaság terület építési övezetbe sorolt terület mezőgazdasági termelő tevékenységhez szükséges istállók, raktárak illetve egyéb az állattartáshoz és takarmány tároláshoz-feldolgozáshoz, növénytermesztéshez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál. Az övezetben a tulajdonos vagy üzemeltető és a személyzet számára otthont biztosító lakóház is kialakítható.

b., Az mezőgazdasági farm (**Mf-2**) övezetben terepszint alatti építmények elhelyezése engedélyezhető.

c., Mf-2 jelű mezőgazdasági farmterületen az épületek az alábbiak szerint helyezhető el:

Építési övezet jele	Mf-2-SZ/3/0,1 6,5/6000--/50
Beépítési mód	Szabadon álló
Beépítettség (%)	max. 3
Szintterület-sűrűség	max. 0,1
Építménymagasság(m)	max. 6,5
Telekterület (m ²)	min. 6000
Telekszélesség (m)	-
Zöldfelület (%)	min. 50

⁹⁰ Módosította: 4/2007.(III.14.)önkormányzati rendelet

⁹¹ Módosította: 4/2007.(III.14.)önkormányzati rendelet

/6/⁹² Mezőgazdasági szőlő-gyümölcsös (Mgy) területen a növénytermesztéssel és ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás, -tárolás és -szolgáltatás építményei az alábbiak szerint helyezhető el:

Építési övezet jele	Mgy-SZ/3/0,1 3,5/720-20/60
Beépítési mód	Szabadon álló
Beépítettség (%)	max. 3
Szintterület-sűrűség	max. 0,1
Építménymagasság (m)	max. 3,5
Telekterület (m ²)	min. 720
Telekszélesség (m)	min. 20
Zöldfelület (%)	min. 60

/7/⁹³ Legelő és gyepterületen építményt elhelyezni nem szabad.

/8/⁹⁴ Mezőgazdasági területen birtoktest a vonatkozó jogszabály szerint alakítható ki.

Erdőterület

25.§

/1/⁹⁵ Erdőterület a szabályozási tervlapokon Ev és Eg jellel jelölt, valamint az akként nyilvántartott terület.

/2/⁹⁶ Az erdőterület felosztása a sajátos használata szerint

- védő erdő Ev
- gazdasági erdő Eg

/3/ A védő erdőben építmény nem építhető.

/4/⁹⁷ A gazdasági erdőben az elsődleges rendeltetést nem akadályozó, a turizmust, természetjárást szolgáló erdei melléképítmények építhetők. Erdőterületen a 100,0 m²-t meghaladó, 4,5 m-nél magasabb épület elvi engedély köteles.

⁹² Módosította: 4/2007.(III.14.)önkormányzati rendelet

⁹³ Módosította: 4/2007.(III.14.)önkormányzati rendelet

⁹⁴ Módosította: 4/2007.(III.14.)önkormányzati rendelet

⁹⁵ Módosította: 4/2007.(III.14.)önkormányzati rendelet

⁹⁶ Módosította: 4/2007.(III.14.)önkormányzati rendelet

⁹⁷ Módosította: 4/2007.(III.14.)önkormányzati rendelet

Vízgazdálkodási terület

26.§⁹⁸

/1/ Az egyéb területbe tartoznak a vízgazdálkodással kapcsolatos területek:

a., vízgazdálkodási terület V

/2/ A vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő területek (V) a vízfolyások, tavak, tározók vízmedre, vízbeszerzési területek és védő területeik, illetve vízmű területek (OTÉK 30. §).

/3/⁹⁹ Vízgazdálkodási területen a vízkár elhárítási, vízgazdálkodási létesítmények, továbbá a vízi sport, strandolás, horgászat közösségi építményei alakíthatók ki a vízügyi jogszabályok figyelembevételével. A területen annak fenntartását kiszolgáló szolgáló épület 3 %-os maximális beépítettséggel létesíthetők, az építmény magasság maximális értéke 4,5 m.

Pincék szabályozása

27.§^{100, 101}

/1/ E rendelet minden közterületről vagy attól 10 m-en belül a közterület felől nyíló pincére és meglévő pince előtér építményre vonatkozik.

/2/ A **hegyi utakról nyíló** pincék a helyben megtermelt borral összefüggő vendéglátóhelyként felhasználhatók.

A vendéglátóhelyek parkolói számára a hegyi utak – minimum 6 m – közterületi szélességű területei felhasználhatók fel.

/3/ Lőszfalba új pince nem építhető, kivétel a Cinege utca és a Rigós utca azon szakaszai ahol a lőszfalak rézsúlábaival (vagy 80 cm-nél nem magasabb támfalakkal) határolt közlekedési terület szélessége legalább 6 m. Meglévő építmény építéshatósági engedéllyel felújítható.

/4/ A felújításnál-átépítésnél szükséges statikai ellenőrző számítás, szükség szerint a meglévő löszboltozat megerősítésével.

Pince bejáratok, előterek építési előírásai

/5/ Pince felújításnál-átalakításánál bővítésnél csak természetes anyaghasználat lehetséges: kő, fa, natúr tégl, törekedni kell az egyszerű homlokzatképzésre.

⁹⁸ Módosította: 4/2007.(III.14.)önkormányzati rendelet

⁹⁹ Módosította: 18/2012.(XI.28.)önkormányzati rendelet

¹⁰⁰ Módosította: 4/2007.(III.14.)önkormányzati rendelet

¹⁰¹ Módosította: 14/2009.(IX.30.)önkormányzati rendelet

/6/ Közterület felőli homlokzatok kialakítása:

a/ A löszpincéket lehetőleg eredeti lösz-föld boltozattal kell megőrizni, de a statikailag szükséges helyeken és szakaszokon nyers és fugázott felületű fagyálló natúr téglaboltozattal erősíthetők illetve pótolhatók a beomló szakaszok.

A lyukpincék bejárati homlokzata felújítása esetén fagyálló, natúr téгла-homlokzati falfal, alakítható át, melynek felülete telefugás, „sima” téglafelületes lehet, melyet különböző hidrofób anyagokkal szintelenül kezelhetnek. A pincéknél kőfelület és tele vakolatot homlokzati felület csak akkor készíthető ha annak kialakult környezetében már ilyen található. Ez esetben a homlokzata a környezetében kialakult állapothoz igazodó színű és jellegű felülettel készíthető.

b/ A löszpincék bejárati nyílásait természetes fa anyagú nyílászárókkal kell zárni és egyben a pincék temperálásáról, szellőzéséről gondoskodni. Zsalus-zsaluleveles és tömör deszka- vagy palló nütos vagy hézagléces borítású tömör pinceajtók és nyílások javasoltak, természetes anyagú olajos natúr pácok és beeresztések felületi használatával. Kerülni kell az élénk és fedőmázas filmszerű nyílászáró festést.

/7/ Pince felújításnál, előtér építésénél az oromzat a közterületi szabályozási vonalon túl nem helyezhető el, az építmény homlokzata és tetőzete a közterületi út kialakult nyomvonalára vagy burkolata szélétől min 0,5 m-re legyen.

/8/ Pince előtér építése esetén az építményrész utcai homlokzati szélessége max. 4,5 m, a utcai homlokzatmagassága max 2,5 m lehet, a homlokzat legmagasabb pontja 3,5m-nél magasabb nem lehet.

A pince előtti előtér építmény homlokzata a meglévő partfal utcai szintjétől számított 1,0 m magasságban mért függőleges vetületi síkjától számítva max 1,0 m-re állhat ki a közterület irányába, illetve homlokzati kiállása és kialakítása igazodjon a mellette meglévő mindkét oldali 2-2 szomszédos pincéhez.

/9/ Pincén elhelyezett ablak az összes homlokzati felület legfeljebb 10 %-ának megfelelően lehetséges. Oromzati díszítések össz felülete a az utcai homlokzati felület max. 5 %-a lehet.

A pince előterek csak egy szintesek lehetnek, boltíves vagy földdel fedett földemmel készíthetők. Magastetős lefedés és padlástér nem építhető.

/10/ A pince bejárata melletti partfalnál a bejárat két oldalán max. 2 -2 m. szélességben építhető támfal, melynek anyaga természetes anyagú, fa, téгла vagy kő lehet, beton felületet vakolni vagy burkolni kell.

Környezet kialakítása

/11/ A pince előtti közterületet rendben kell tartani, finom tereprendezést úgy kell kialakítani, hogy a közterületen elvezetett csapadékvíz abba be ne juthasson.

A lyukpince fölötti **partfalat védő** fedő növényzet megtartása és ápolása a tulajdonos feladata.

/12/ A lyukpincétől jobbra és balra eső 10 m-es hosszban a löszfal felületek a lyukpince homlokzati helyi védett zónájához tartoznak. Ezekre a zónákra szintén a helyi védett homlokzatokra vonatkozó bekezdésben előírtak vonatkoznak. A löszfalként megtartott pincehomlokzat és – bejárat elé árnyékoló, pergola és építészetileg megtervezett előtető építhető bejelentés köteles vagy építési engedélyes építészeti dokumentáció alapján

II. FEJEZET

EGYÉB

Az építési előírások érvényessége

28.§

/1/ Ezen rendelet a kihirdetése napján lép hatályba. Ezzel egyidejűleg a 8/1993.(V.13.) rendelet érvényét veszti.

Nyúl, 1999. november 26.

Soós Lajos sk.
polgármester

Dr László Tamásné sk.
jegyző

Kihirdetve: 1999. november 26.

Dr László Tamásné sk.
jegyző

1. SZÁMÚ MELLÉKLET

Növények telepítésére vonatkozó általános előírások:

A legkisebb ültetési (telepítési) távolság az ingatlan határától:

Belterületen és kiskertes (zártkerti) külterületen :

- szőlő, valamint 3 m-nél magasabbra nem növény gyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetében 0,5 m,
- 3 m-nél magasabbra nem növény gyümölcs- és egyéb fa esetében 2,00 m,
- 3 m-nél magasabbra növény gyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetében 3,00 m,
- 3 m-nél magasabbra növény gyümölcs- és egyéb fa esetében 5,00 m,
- 6 m-nél magasabbra növény gyümölcs- és egyéb fa esetében 8,00 m, gazdasági célú fatelepítés (ültetvény) nem engedélyezett.

Külterületen a kiskertes (zártkerti) mezőgazdasági terület kivételével:

- gyümölcsfaiskola nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte, ribiszke- és málnabokor esetében 0,80 m,
- minden egyéb gyümölcsbokor (mogyoró stb.) esetében 2,0 m,
- birs, naspolya, birsalanyra oltott körtefa esetében 2,50 m,
- törpealanyra oltott almafa, továbbá meggy-, szilva- és mandulafa esetében 3,50 m,
- vadalanyra oltott alma- és körtefa-, továbbá kajszifa esetében 4,00 m,
- cseresznyefa esetében 5,00 m,
- dió- és gesztenyefa, továbbá minden fel nem sorolt gyümölcs- és egyéb fa esetében 8,00 m.

Mezőgazdasági területen (külterületen), amennyiben a szomszédos földterület kiskertes mezőgazdasági, vagy szőlő terület akkor szőlőt és gyümölcsfát a b) pontban foglalt ültetési távolságok megtartásával, egyéb bokrot vagy fát az alábbi ültetési távolságok megtartásával lehet ültetni:

- 1 m-nél magasabbra nem növény bokor (élő sövény) esetében 0,80 m,
- 2 m-nél magasabbra nem növény bokor (élő sövény) esetében 1,20 m,
- 2 m-nél magasabbra növény bokor (élő sövény) esetében 2,00 m,
- fa esetében 8,00 m.

Közút területén – szőlőtől, gyümölcsöstől és kiskertes mezőgazdasági területtől

- minden gyümölcs- és egyéb fát, valamint bokrot, legalább 1,5 méter,
- 3 m-nél magasabbra növény gyümölcs- és egyéb fát legalább 5,0 m távolságra szabad ültetni (telepíteni),
- 6 m-nél magasabbra növény gyümölcs- és egyéb fa ültetése nem engedélyezett.

2 sz. melléklet

A Gksz*_{TG} és Gksz_{TG} építési övezetben az építményeken alkalmazható felületi színek:

RAL 1000		RAL 7002		RAL 7036	
RAL 1001		RAL 7003		RAL 7037	
RAL 1002		RAL 7004		RAL 7044	
RAL 1011		RAL 7005		RAL 7045	
RAL 1013		RAL 7006		RAL 7046	
RAL 1014		RAL 7012		RAL 7047	
RAL 1015		RAL 7013		RAL 8000	
RAL 1019		RAL 7016		RAL 8002	
RAL 1020		RAL 7026		RAL 8007	
RAL 6006		RAL 7030		RAL 8011	
RAL 6008		RAL 7031		RAL 8019	
RAL 6013		RAL 7032		RAL 8025	
RAL 6021		RAL 7033		RAL 8028	
RAL 7000		RAL 7034		RAL 9002	
		RAL 7035		RAL 9001	