

SZABÁLYOZÁSI TERV

JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK

TH-09-02-11 sz. dokumentáció

**SZ-1, SZ-2, SZ-3, SZ-4 SZ-5 jelű, M=1:2 000
felbontású és SZ-6 jelű M=1:10 000 felbontású
szabályozási tervlapok**

R e n d e l e t

**Vámosszabadi Községi Önkormányzat
11/2010. (X. 01.) önkormányzati rendelete
Vámosszabadi Helyi Építési Szabályzatról és Szabályozási Tervéről**

Vámosszabadi község Képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 2006. évi L. Törvénnyel módosított 1997. évi LXXVIII. Törvény (a továbbiakban építési törvény) 6. § (3) (4) továbbá a 13. § (4) bekezdésében, és a 253/1997. (XII.20.) Korm. Rendelettel közzétett Országos Településrendezési és Építési Követelményekben (a továbbiakban OTÉK) és a módosításáról szóló 36/2002. (III. 7.) Korm. Rendeletben kapott felhatalmazás alapján, valamint a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV tv. 8. § (1) és a 16. § (1) bekezdésében biztosított feladat- és jogkörében eljárva megalkotja Ötveny Helyi Építési Szabályzatról (továbbiakban HÉSZ) szóló rendeletét, a TH-09-02-11 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5, SZ-6 jelű szabályozási tervét jóváhagyja, és ezek együttes alkalmazását elrendeli.

I. FEJEZET ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

Az előírások hatálya és alkalmazása

1.§

- (1) Jelen rendelet hatálya Vámosszabadi község teljes közigazgatási területére kiterjed.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket és területet alakítani, továbbá – a bányaműveléshez szükséges földalatti építmények kivételével – műtárgyat és más építményt, építményrészt, épületegyüttest tervezni, építeni, felújítani, helyreállítani átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka) valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű hatósági előírásoknak (OTÉK, ágazati szabványok stb.), a TH-09-02-11 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5, SZ-6 jelű szabályozási tervének és e rendeletben előírtaknak megfelelően szabad.
- (3) ¹Jelen rendelet csak a TH-09-02-11 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5, SZ-6 jelű, SZTM 2014-041 munkaszámú SZ-6/M jelű szabályozási tervlapjaival együtt érvényes, csak ezekkel együtt módosítható.

Szabályozási elemek

2.§

¹ Módosította a 13/2015. (VII. 08) önkormányzati rendelet. Hatályos 2015. július 8. napjától.

(1) A szabályozási terv, valamint jelen rendelet előírásai kötelező és irányadó szabályozási elemeket tartalmaznak.

(2) I. rendű kötelező szabályozási elemek

- a.) az építési előírások a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre
- b.) a szabályozási vonal (közterületet a nem közterülettől elválasztó vonal)
- c.) a közúti szabályozási elemek (szabályozási szélességek)
- d.) területfelhasználási módok határa
- e.) építési övezet határa
- f.) beépített és beépítésre szánt illetve beépítésre nem szánt területek határa
- g.) 10 éven túli szabályozási vonal
- h.) telek beépíthető és nem beépíthető területének határa
- i.) építési hely határa
- j.) építési vonal
- k.) beültetési kötelezettség határa

(3) ²II. rendű szabályozási elemek a (2) bekezdésben nem említett szabályozási elemek.

- a.) irányadó telekhatár
- b.) méretezendő zajvédő fal

(4) Az irányadó szabályozási elemek betartása a megengedett eltérésekkel³ történhet.

(5) A TH-09-02-11 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5, SZ-6 jelű tervein a 'k' jel a kialakult állapotot, ill. kialakult méreteket jelenti (pl. közlekedési területek kialakult szabályozási szélessége).

Építési engedélyhez kötött tevékenységek

3.§

(1) A vonatkozó jogszabályban⁴ felsoroltak szerint kell a település közigazgatási területén belül építési munkát végezni.

II. FEJEZET

A TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDSZERE

Övezeti besorolások

4.§

(1) A szabályozási és övezeti terv a települést az alábbi övezetekre bontja:

1. számú táblázat

Megnevezés:	Rajzi jel:
Beépítésre szánt területek:	
Lakóterületek	
kisvárosi lakó	L _k
falusias lakó	L _f
Gazdasági területek	

² Módosította a 13/2015. (VII. 08) önkormányzati rendelet. Hatályos 2015. július 8. napjától.

³ Lásd: 1. számú melléklet: Értelmező rendelkezések

⁴ 37/2007. /XII.13./ ÖTM.

kereskedelmi-szolgáltató	G _{ksz}
Különleges területek	
temető terület	K _t
sport és szabadidős terület	K _{sp}
idegenforgalmi terület	K _{if}
mezőgazdasági üzemi terület	K _{müz}

Beépítésre nem szánt területek:	
Közlekedési és közműterületek	
országos főút	KÖ _{uOF}
országos mellékút	KÖ _{uOM}
településközi forgalmi út	KÖ _{uGY}
helyi gyűjtőút	KÖ _{uT}
általános közlekedési terület (kiszolgáló út, lakóút)	KÖ _u
közlekedési területen belüli zöldfelület	KÖ _Z
gyalogút	KÖ _{uGYA}
magánút	K _{mn}
magán gyalogút	K _{mGYA}
Zöldterületek	
közpark	Z _{kp}
fásított terület	Z _{ft}
magánpark	Z _{mp}
Erdőterületek	
védelmi célú erdőterület	E _v
gazdasági célú erdőterület	E _g
Mezőgazdasági területek	
általános terület	
szántó terület	M _{á1}
rét, legelő terület	M _{á2}
nádas	M _{á3}
kertes terület	M _k
Vízgazdálkodási területek	
vízfelület, vízfolyás	V
horgásztó	V _{ht}

III. FEJEZET A TERÜLETFELHASZNÁLÁS ÁLTALÁNOS KÖVETELMÉNYEI

A telekalakítás szabályai 5.§

- (1)⁵ A település területén telekalakítás csak az építési törvényben és a vonatkozó telekalakításról szóló előírásoknak megfelelően végezhető.
- (2) A TH-09-02-11 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5, SZ-6 jelű szabályozási tervein irányadó telekhatárral, megszüntető jellel, vagy a kettő együttes alkalmazásával jelölt telekalakítás ajánlás. Azok a telkek, amelyek megfelelnek az övezeti

⁵ Módosította a 6/2016. (VI. 17.) önkormányzati rendelet. Hatályos. 2016. június 18.

előírásoknak, telekalakítás végrehajtása nélkül is beépíthetőek. Azok a telkek, amelyeknek valamely mérete nem felel meg az övezeti előírásoknak, csak a jelölt telekalakítások végrehajtása után építhetők be. Kialakult beépítésű területek esetén, ha az ajánlott telekalakítás a tulajdonviszonyok miatt nem valósítható meg, a telkek a tömb övezeti előírásainak megfelelően beépíthető.

- (3) A település területén belül új nyúlványos telkek nem alakítható ki.
- (4) Lakóterületeken belül telket összevonni 40 méteres telekszélességig lehet lakóépület elhelyezése céljából, falusias lakóövezetben.

A létesítmények elhelyezésének, és kialakításának szabályai

6.§

- (1) Épület, építmény belterületen csak építési telken vagy közterületen helyezhető el.
- (2) Épületet, építményt a közigazgatási terület északi részén a Balti feletti 112,00 m magasságú, a déli részen a Balti feletti 111,50 m magasságú rendezett terepszinten lehet elhelyezni.
- (3) Azokon a területeken, ahol a TH-09-02-11 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5, SZ-6 jelű tervei építési hely határát jelölnék meg épületet elhelyezni csak az építési hely határa jellel körülhatárolt területen belül lehet az övezeten belüli beépítési módnak megfelelően.
- (4) Ahol a TH-09-02-11 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5, SZ-6 jelű szabályozási terve nem tartalmaz építési hely határa vonalat, ott az épületek elhelyezésére szolgáló területet az övezetre vonatkozó elő-, oldal-, és hátsókerti méretek betartásával kell meghatározni.
- (5) Oldalhatáron álló beépítés esetén a szabályozási terven jelölt helyen, ahol a szabályozási terv nem jelöli,
 - kelet-nyugati fekvésű teleknél az északi oldalhatáron
 - dél-kelet – észak-nyugati fekvésű teleknél az észak-keleti oldalhatáron
 - észak-kelet – dél-nyugati fekvésű teleknél az észak-nyugati oldalhatáron
 - észak-déli fekvésű teleknél a keleti oldalhatáronkell az épületeket elhelyezni.
- (6) Oldalhatáron álló beépítés esetén az elő- oldal- és hátsókerti méretek betartásával kialakuló oldalhatáron álló építési helyen belül az épület szabadon állóként is elhelyezhető.
- (7) Az építmények közötti legkisebb távolságok esetében a vonatkozó jogszabályban⁶ foglaltak szerint kell eljárni.
- (8) Azokon a helyeken, ahol a TH-09-02-11 munkaszámú SZ-1, SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5, SZ-6 jelű tervei 10 éven túli szabályozási vonallal tervezett utakat jelölnék, ott az utak nyomvonalában épületeket elhelyezni nem lehet.
- (9) A vonatkozó jogszabályban⁷ meghatározott létesítményeket akadálymentesen kell kialakítani, vagy átalakítani.

A kialakult esetekre vonatkozó rendelkezések

7.§

- (1) Az építési övezeti előírásoktól eltérően kialakult telekméreteket, telekhasználatot, vagy megvalósult épületet és bármely más, a követelményeknek meg nem felelő övezeti tényezőt, ha az jogszerűen vagy jóhiszeműen valósult meg a HÉSZ közreadása előtt; továbbá, ha annak megvalósulása érvényes építési engedély alapján folyamatban van, kialakultnak kell tekinteni.

⁶ OTÉK 36 §.

⁷ 100/1999. (XII.10) OGY. határozat

- (2) Ha a beépítettség mértéke magasabb vagy a telek területe kisebb a megengedettnél, akkor a telken meglévő épület felújítható, átalakítható, de sem a beépítettség, sem az épületek építménymagassága nem növelhető. A szintterület növelése a tetőtér beépítésével lehetséges.
- (3) Amennyiben a telek területe kisebb a megengedettnél és a telekhatár módosítása semmilyen módon nem lehetséges, valamint a rajta lévő épület elbontásra kerül, a telek az övezeti előírásoknak megfelelően építhető be.
- (4) Az övezeti előírásoknak nem megfelelő, kialakult építménymagasságok esetén az épület felújítható, átalakítható, de az építménymagasság nem növelhető. Új épület építésekor az övezeti előírásoknak megfelelő építménymagasságot kell az építési telken alkalmazni.
- (6) Az építési telekre már korábban túlnyomórészt felosztott telektömb területén, amennyiben a már kialakult telek valamely mérete nem felel meg az övezeti előírásoknak a telek a beépítési mód, az építési hely, a beépítettség és az építmények között megengedett legkisebb távolság, és az illeszkedés szabályainak figyelembevételével beépíthető.
- (7) Már kialakult tömbbelsőben a telekhatárok módosítása esetén, az övezeti határvonaltól, eltérő területfelhasználás határától max. 20 méter eltérés engedélyezett.
- (8) Az övezetben kialakult vagy az övezetben előírt legkisebb telekmélységet kétszeresen meghaladó mélységű telek esetében az építési hely mélysége nem haladhatja meg az 50 m-t.
- (9) Kialakult állapot esetén a zárt sorú beépítésű részekben tekintettel a hagyományos épület-elhelyezésre, illetve utcaképre, és amennyiben azt a szabályozási terv övezeti előírásai szükségessé teszik a vonatkozó jogszabály⁸ szerinti épületek közötti legkisebb távolság csökkenthető, de az nem lehet kisebb 1 m-nél.
- (10) Zárt sorú beépítés esetén az épület mélysége
 - a.) általában a szomszédos épületek átlagos mélysége, illetve
 - b.) legfeljebb 25 m az övezeti előírások keretei között lehet.Az épület hátsókerti építési határvonala legfeljebb 1,5 m-rel térhet el a szomszédos épületek hátsókerti építési határvonalától. A beforduló udvari szárny elhelyezése oldalhatáron állóan a kialakult beépítésnek megfelelően lehetséges.
- (11) Kialakult telektömbben az építési vonal a szomszédos telkeken lévő épületek utcai építési vonalához igazodjon, kivéve ha egyéb előírás ettől eltérő beépítést határoz meg. Amennyiben a szomszédos telkek közül egyik vagy mindkettő beépítetlen, az utcában vagy utcaszakaszon kialakult építési vonalhoz kell a beépítésnek igazodnia kivéve, ha egyéb előírás ettől eltérő beépítést határoz meg.
- (12) Kialakult telektömbben a tetőhajlásszög a csatlakozó szomszédos épületek tetőhajlásszögéhez igazodjon. Zárt sorú beépítés esetén a tető tömege csökkentse a csatlakozó szomszédos épületek tűzfalainak felületét, hajlásszöge megközelítően legyen azonos a takarandó tűzfalak oromvonalának hajlásszögével.

A közműekre vonatkozó rendelkezések

8.§

- (1) A közüzemi közmű-, távközlési és adatátviteli hálózatokat (továbbiakban közművek) és azok létesítményeit, valamint ezek vonatkozó jogszabályok, szabványok szerinti védőtávolságait közterületen, vagy a közmű-üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a helyet biztosítani.
- (2) A közművekkel kapcsolatos mindennemű építési tevékenység során az OTÉK, valamint a vonatkozó ágazati előírások, szabványok előírásait be kell tartani.
- (3) Közút területén közművek elhelyezéséhez az út kezelőjének hozzájárulása szükséges.

⁸ OTÉK 36 §. (2)

- (4) Közművek számára szolgálmi jogot új beépítésű területen csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol az építési korlátozást nem okoz.
- (5) Közművek védőtávolságán belül mindennemű építési munka csak az illetékes közmű-üzemeltető hozzájárulásával engedélyezhető.
- (6) Új út építésénél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek kiépítéséről, illetve szükséges rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- (7) A meglévő közművek szükségessé váló kiváltásakor a feleslegessé váló közművet el kell bontani, felhagyott közmű nem hagyható a helyén.
- (8) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.
- (9) A település központjában illetve az új lakóterületek, új utcák kialakításánál a közműveket és egyéb vezetékeket terepszint alatt, földkábelben vagy alépítményben vezetve kell elhelyezni. Légvezeték csak ideiglenes jelleggel, meghatározott időre és céllal létesíthető.
- (10) A település központjában zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetési rendszer építendő ki az új utak mentén illetve a meglévő utak rekonstrukciójával párhuzamosan a közhasználatú területek részeként.
- (11) Új beépítés esetén az építési telekhez önálló közműbekötések létesítendőek.
- (12) Az ivóvízhálózaton minimum 200 méterenként tűzcsapot kell elhelyezni.
- (13) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója esetén csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.
- (14) A nagy-középnomású gázvezeték mentén a tengelytől mért 10 m-es védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el.
Középnomású földgázellátás esetén építési telkenként egyedi nyomásszabályozót kell elhelyezni.
A tervezett gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatán nem helyezhető el.
- (15) A 20 kV-os nagyfeszültségű vezetékek mentén, külterületen a tengelytől mért 6 m-es, belterületen a tengelytől mért 2,5 m-es védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el.
A 120 kV-os nagyfeszültségű vezetékek mentén a tengelytől mért 20 m-es védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el.
A 220 kV-os nagyfeszültségű vezetékek mentén a tengelytől mért 25 m-es védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el.
A 400 kV-os nagyfeszültségű vezetékek mentén a tengelytől mért 35 m-es védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el.
- (16)⁹ Táv és hírközlési antenna huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől minimum 200 m távolságra létesíthető.
Az optikai kábelek mentén a tengelytől mért 100 m-es védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el.
A mikrohullámú hálózat mentén a tengelytől mért 20 m-es védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el.
- (17) Új beépítésű területek, utcák kialakításánál a közművek védőtávolságának biztosítása, biztosíthatósága érdekében közterület-alakítási tervet kell készíteni.
- (18) A teljes közművel nem rendelkező területeken a közművek kiépítéséig a szennyvíztárolást zárt szennyvíztárolóval, vagy más korszerű közműpótló eszközzel kell megoldani.
- (19) Új területek beépítésénél, új közterületek kialakításánál, illetve meglévő közterületek felújításánál a megadott mintakeresztszelvények szerint kell eljárni.

IV. FEJEZET

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ KÖVETELMÉNYEK

⁹ Módosította: 6/2016. (VI.17.) önkormányzati rendelet Hatályos: 2016. június 18. napjától

Művi értékvédelem 9.§

(1) Helyi védelem alatt állnak a következő objektumok:

- | | |
|------------------------------------|-------------|
| • római katolikus templom | hrs.: 99 |
| • régi óvoda épülete | hrs.: 92 |
| • harangláb | hrs.:338 |
| • Római Katolikus plébánia épülete | hrs.:137 |
| • lakóház | hrs.: 300/3 |

(2) Helyi védelemre javasolt objektumok:

- Kőkereszt korpusszal, hrsz.: 057 (szabadi temető)
- Kőkereszt korpusszal, hrsz.: 205 (vámosi temető)
- Millenniumi fakereszt, hrsz.: 338/1
- Kőkereszt, 14 sz. főút, hrsz.: 16/2
- Boldogasszony emlékmű 14. sz. főút, hrsz.: 0246/2
- Lakóház, Levente utca 3. hrsz.: 202
- Lakóház, Levente utca 5. hrsz.: 132/4
- Kőkereszt, Szabadi út. hrsz.: 19

(3) A helyi védelemben részesített épületeket a védelem alapját jelentő tömeg, tetőforma, nyílásrendszer, homlokzati tagolások, részletképzés, anyag és színhasználat megtartásának figyelembevételével kell ki- vagy átalakítani:

- nyílásosztás és nyílászárók: az eredetivel megegyező anyagú, nagyságú, osztású, profilozású, és szelvényméretű nyílászárók legyenek amelyek az eredeti tengelytávolságra vannak egymástól. Külső redőnyszekrény nem alkalmazható.
- tagozatok: az eredeti homlokzati struktúrának megfelelően állítandók helyre, illetve megtartani csak az építés korának megfelelő tagozatokat lehet
- törekedni kell a tetőhajlásszögek idomulására
- a tető hajlásszöge 38° és 45° között legyen
- új épület építése esetén az utca felőli épületrész tetőgerincét a korábbi védendő épület tető geometriájának megfelelően kell kialakítani. Tetőtérbeépítés esetén a belső udvarra néző homlokzatokon a térdfal megemelhető.
- az utca felőli homlokzaton nem helyezhető el erkély, vagy tetőtéri beépítés esetén tetőablak az épületeken a kialakult homlokzati textúrát kell fenntartani

(4) A vonatkozó jogszabályban¹⁰ felsoroltak szerint lehet a helyi védelemben részesített épületet lebontani.

(5) Védett területeken az épületek utcafronti homlokzatán klímaberendezés kültéri egysége és parabola antenna nem helyezhető el.

(6) A településen a TH-09-02-11 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5, SZ-6 jelű tervlapjain ábrázolt következő régészeti lelőhelyek találhatóak:

1. lelőhely

Lelőhely neve: Vámoszabadi, Sárápuszta - Homokbánya

Lelőhely KÖH azonosító száma: 35943

Lelőhely koordinátái: 543688, 265257

Lelőhely térképszelvény száma: EO V 73-323

Lelőhely helyrajzi száma: 0292/8, 945/2

¹⁰ 37/2008. /XII.13./ ÖTM. rendelet 9. §

Lelőhely típusa: temető

Lelőhely kora: Ismeretlen

Lelőhely védettsége:

KÖH által nyilvántartott, ex lege védett régészeti leelőhely

Lelőhely leírása:

A leelőhely Sárás-pusztától ÉNy-ra, az üdőelőtelep végében található. A felhagyott homokbányát fák fedik. Az intenzív homokkitermelés, mely a leelőhely nagy részét elpusztította az 1950-es években folyt.

Lelőhely kutatása:

1952., 1954., 1955., Mithay Dénes helyszíni szemléje

1967., Gábler Dénes helyszíni szemléje

Irodalom, forrás:

Gábler Dénes: Jelentés kiszállásról Sárospusztán 1967., XJM Rég. Ad. 944-71.

Mithay Sándor: Jelentés kiszállásról: XJM Rég. Ad. 846-71., XJM Rég. Ad. 847-71., XJM Rég. Ad. 872-71., XJM Rég. Ad. 886-71.

2. leelőhely

Lelőhely neve: Vámoszabadi, Sáráspuszta

Lelőhely KÖH azonosító száma: 50179

Lelőhely koordinátái: 544450, 265000

Lelőhely térképszelvény száma: EOY 73-323

Lelőhely helyrajzi száma: 556

Lelőhely típusa: Település

Lelőhely kora: Középkor, Árpád-kor

Lelőhely védettsége:

KÖH által nyilvántartott, ex lege védett régészeti leelőhely

Lelőhely leírása:

Az Árpád-kori településre utaló leelőhely egy jól észrevehető kiemelkedésen helyezkedik el, a Sárás-pusztá és a Kisbácsa közötti széles, feltöltődőben lévő Duna-ág É-i partján. A leelőhely. D-DK-i irányban – követve a dombvonulatot - nagy valószínűséggel Kisbácsa beépített területe alatt folytatódik.

Lelőhely kutatása:

2005., Takács Károly helyszíni szemléje

Irodalom, forrás:

Takács Károly: Jelentés helyszíni szemlééről Vámoszabadin, KÖH 600/1389/2005.

3. leelőhely

Lelőhely neve: Vámoszabadi, Sáráspuszta II.

Lelőhely KÖH azonosító száma: 50181

Lelőhely koordinátái: 544400, 265460

Lelőhely térképszelvény száma: EOY 73-323

Lelőhely helyrajzi száma: 557, 0285/14-17

Lelőhely típusa: Település

Lelőhely kora: Középkor, Árpád-kor

Lelőhely védettsége:

KÖH által nyilvántartott, ex lege védett régészeti leelőhely

Lelőhely leírása:

Vámosszabadi Győrrel határos külterületi részén lévő lakóterület-fejlesztés É-i csücskében egy homokdombon található az Árpád-kori településre utaló lelőhely. Melynek ÉK-i széle bizonytalan, mivel a dombot átszelő dűlőúton túl nyaralók vannak.

Lelőhely kutatása:

2005., Takács Károly helyszíni szemléje

Irodalom, forrás:

Takács Károly: Jelentés helyszíni szemlééről Vámosszabadin, KÖH 600/1389/2005.

4. lelőhely

Lelőhely neve: Vámosszabadi, Góna-dűlő

Lelőhely KÖH azonosító száma: 53596

Lelőhely koordinátái: 545840, 268380

Lelőhely térképszelvény száma: EOVS 73-321

Lelőhely helyrajzi száma: 0168/5, 0169, 0170/3-5, 0174/38,39

Lelőhely típusa: Település

Lelőhely kora: Középkor, Árpád-kor, Késő-középkor

Lelőhely védettsége:

KÖH által nyilvántartott, ex lege védett régészeti lelőhely

Lelőhely leírása:

A Bajcsy-Zsilinszky utca meghosszabbításában, a Kisbajcs felé vezető út É-i oldalán Takács Károly helyszíni szemle során középkori település lelőhelyére utaló lelteket figyelt meg.

Lelőhely kutatása:

2005., Takács Károly helyszíni szemléje

Irodalom, forrás:

Takács Károly: Jelentés helyszíni szemlééről Vámosszabadi- Góna-dűlő, KÖH 600/549/2006

5. lelőhely

Lelőhely neve: Győr – Kibácsa - Koldustelek

Lelőhely KÖH azonosító száma: 44469

Lelőhely koordinátái: 544815,265280

Lelőhely térképszelvény száma: EOVS 73-321

Lelőhely helyrajzi száma: 556,557

Lelőhely típusa: Temető, Csontvázas, Zsugorított

Lelőhely kora: Ismeretlen

Lelőhely védettsége:

KÖH által nyilvántartott, ex lege védett régészeti lelőhely

Lelőhely leírása:

Győr Pozsonyi út és a közig. határ között egy ismeretlen korú zsugorított, csontvázas sírok kerültek elő. A lelőhely nyilvántartott határa Ny-on átlóg Vámosszabadi területére.

Lelőhely kutatása:

Közöletlen

Irodalom, forrás:
KÖH Nyilvántartás

6. lelőhely

Lelőhely neve: Városszabadi, Meggyes-kert
Lelőhely KÖH azonosító száma: Nincs
Lelőhely koordinátái: 544650, 268470
Lelőhely térképszelvény száma: EOVS 73-322
Lelőhely helyrajzi száma: 059/47-50
Lelőhely típusa: Település
Lelőhely kora: Római-kor, Középkor
Lelőhely védettsége:
KÖH által nyilvántartott, ex lege védett régészeti lelőhely

Lelőhely leírása:

A belterülettől Ny-ra a 14-es számú főút Ny-i oldalán, a TSz majortól D-re római-kori és középkori településre utaló kerámiát gyűjtöttek.

Lelőhely kutatása:
Közöletlen

Irodalom, forrás:
KÖH 410/4152/3/2009, előzetes vélemény

7. lelőhely

Lelőhely neve: Városszabadi, Iskola-föld
Lelőhely KÖH azonosító száma: Nincs
Lelőhely koordinátái: 544520, 269220
Lelőhely térképszelvény száma: EOVS 73-322
Lelőhely helyrajzi száma: 059/6,7
Lelőhely típusa: Település
Lelőhely kora: Római-kor, Középkor
Lelőhely védettsége:
KÖH által nyilvántartott, ex lege védett régészeti lelőhely

Lelőhely leírása:

A belterülettől Ny-ra a 14-es számú főút Ny-i oldalán, a TSz majortól É-ra római-kori és középkori településre utaló kerámiát gyűjtöttek.

Lelőhely kutatása:
Közöletlen

Irodalom, forrás:
KÖH 410/4152/3/2009, előzetes vélemény

1. azonosítatlan lelőhely

Lelőhely neve: Városszabadi, Kocskola-dűlő
Lelőhely KÖH azonosító száma: 35944

Lelőhely koordinátái: Ismeretlen
Lelőhely térképszelvény száma: Ismeretlen
Lelőhely helyrajzi száma: Ismeretlen
Lelőhely típusa: Szórvány leletek
Lelőhely kora: Ismeretlen korú
Lelőhely védeltsége:
KÖH által nyilvántartott, ex lege védett régészeti lelőhely

Lelőhely leírása:
A Sárás-pusztától É-ra keresendő, pontos helye ismeretlen. 1904-5-ben ismeretlen korú leleteket szántottak ki.

Lelőhely kutatása:
Szőke Béla adatgyűjtése
Irodalom, forrás:
Szőke Béla: Jelentés lelőhely bejelentésről Kisbácsán, XJM Rég. Ad. 838-71.
Szőke Béla: Jelentés lelőhely bejelentésről, Városszabadi, XJM Rég. Ad. 804-71.

2. azonosítatlan lelőhely
Lelőhely neve: Városszabadi, 2. azonosítatlan lelőhely
Lelőhely KÖH azonosító száma: 35945
Lelőhely koordinátái: Ismeretlen
Lelőhely térképszelvény száma: Ismeretlen
Lelőhely helyrajzi száma: Ismeretlen
Lelőhely típusa: Szórvány lelet, Kőeszköz
Lelőhely kora: Őskor
Lelőhely védeltsége:
KÖH által nyilvántartott, ex lege védett régészeti lelőhely

Lelőhely leírása:
Városszabadi pontosan nem ismert részén Lovas Elemér egy őskori kőeszközt gyűjtött.

Lelőhely kutatása:
Lovas Elemér adatgyűjtése

Irodalom, forrás:
Lovas Elemér, Vámos környékének lelőhelyei, XJM Rég.Ad. 681-71.

3. azonosítatlan lelőhely
Lelőhely neve: Városszabadi, Sárás-puszta - Sertérhízlaló
Lelőhely KÖH azonosító száma: 44213
Lelőhely koordinátái: Ismeretlen
Lelőhely térképszelvény száma: Ismeretlen
Lelőhely helyrajzi száma: Ismeretlen
Lelőhely típusa: Sír
Lelőhely kora: Ismeretlen korú
Lelőhely védeltsége:
KÖH által nyilvántartott, ex lege védett régészeti lelőhely

Lelőhely leírása:

1956-ban homokbányászás közben bukkantak sírokra. Azonban a lelőhely helye mára nem azonosítható.

Lelőhely kutatása:

Mithay Sándor adatgyűjtése

Irodalom, forrás:

Mithay Sándor: Jelentés lelőhely bejelentésről Sárápusztán, XJM Rég. Ad. 894-71.

- (9) Az ismert (azonosított) és feltételezett régészeti lelőhelyeken és a régészettel érintett területeken a 30 cm-t meghaladó talajbolygatással járó tevékenységet csak a szakhatóság hozzájárulásával lehet végezni. Ismert és feltételezett régészeti lelőhelyek a településen a TH-09-02-11 munkaszámú tervdokumentáció szabályozási tervlapjain régészeti lelőhely határa jellel határolt területek.
- (10) A kulturális örökség védelméről szóló jogszabály¹¹ értelmében a teljes településen lelet bejelentési és lelet beszolgáltatási kötelezettség érvényes.
- (11) Amennyiben a területen régészeti emlék illetve lelet kerül elő a felfedező köteles a régészeti emléket veszélyeztető tevékenységet felfüggeszteni és a területileg illetékes múzeumhoz bejelenteni.

Táj-és településkép védelem

10.§

- (1) Az előkertek mélysége a kialakult már beépített utcaszakaszon meglévő épületek többségéhez igazodjon Utcaszakaszként minimum a szomszédos 5-5 ingatlant kell figyelembe venni. Új beépítés esetén az előkert mélysége 5 m legyen, kivéve ha a szabályozási terv másképp rendelkezik.
- (2) Zártosrú beépítésű vegyes területeken építési telkenként utcafronton legfeljebb egy maximum 4 m széles és 4,50 m magas gépjárműforgalmi bejárat létesíthető. A hagyományos kocsni áthajtó jellegű garázsbejáratokat továbbra is az eredeti állapotában kell fenntartani.
- (3) A településen az épületek részleges homlokzati felújítása csak teljes utcai homlokzatonként megengedett.
- (4)¹²
- (5) Utólagosan épített (szerelt) kémény csak közterületről nem látható módon helyezhető el.
- (6) A településen meglévő növényzetet kivágni (tervszerű ritkítás és csere kivételével) csak indokolt esetben és a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően lehet.
- (7) Az építési munkák során a meglévő növényzet megóvását biztosítani kell.
- (8) A területen megsemmisített vagy elpusztult fa visszapótlásáról az építési törvény szerinti esetekben kell intézkedni.
- (9)¹³
- (10) A növényzet visszapótlásának mértéke engedély alapján kivágott illetve természetes módon elpusztult fa esetén annak törzsátmérőjének egyenértéke, engedély nélkül kivágott vagy elpusztított növényzet esetén annak törzsátmérőjének kétszerese.
- (11)¹⁴ A meglévő növényzet védelme érdekében az építési hatóság az építési engedélyben az építmény helyét a telken belül meghatározhatja.
- (12) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, a közművek elhelyezésénél, rekonstrukciójánál a közterületi növényzet, fasorok elhelyezhetőségének elsőbbséget kell biztosítani.

¹¹ 2001. évi LXIV. törvény

¹² Hatályon kívül helyezte: 6/2016. (VI.17.) önk. rendelet Hatálytalan: 2016. június 18. napjától

¹³ Hatályon kívül helyezte: 6/2016. (VI.17.) önk. rendelet Hatálytalan: 2016. június 18. napjától

¹⁴ Módosította: 6/2016. (VI.17.) önkormányzati rendelet Hatályos: 2016. június 18. napjától

- (13) A település területén lévő közterületi zöldfelületeket arra jogosultsággal rendelkező zöldfelület tervező által készített építési engedélyezési tervek alapján kell kialakítani.
- (14) A közigazgatási területen belül torony jellegű építmény (szélkerék, kémény adótorony, kilátó, siló reklámtorony) piros festéssel nem készülhet.

V. FEJEZET KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI KÖVETELMÉNYEK

Levegőtisztaság védelem

11.§

- (1) A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló jogszabályok előírásait be kell tartani.
- (2) A légszennyezettségi határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló jogszabály¹⁵ előírásait be kell tartani.
- (3) A település területén zavaró környezeti hatású bűzzel járó területhasználat csak az ilyen célra kijelölt övezetekben folytatható.
- (4) A területen diffúz légszennyezést okozó tevékenység csak zárt térben, takartan, illetve a kiporzás megakadályozása érdekében megfelelő felületkezelés mellett folytatható.

Zaj- és rezgésvédelem

12.§

- (1) A település az üzemi tevékenységből származó zaj szempontjából a vonatkozó jogszabály¹⁶ alapján a következő terület-felhasználási kategóriába tartozik:
- Kert- és kis városias és falusias lakóterület 2. terület-felhasználási kategória
 - Gazdasági és különleges terület 4. terület-felhasználási kategória
- Üzemi tevékenység csak a fenti kategóriákra megállapított zaj terhelési határértékek betartásával folytatható.
- (2) A település az építőipari kivitelezési tevékenységből származó zaj szempontjából a vonatkozó jogszabály¹⁷ alapján a következő terület-felhasználási kategóriába tartozik:
- Kert és kisvárosias és falusias lakóterület 2. terület-felhasználási kategória
 - Gazdasági és különleges terület 4. terület-felhasználási kategória
- A területen építőipari kivitelezési tevékenység csak a fenti kategóriákra megállapított zaj terhelési határértékek betartásával folytatható.
- (3) A település a közlekedésből származó zaj szempontjából a vonatkozó jogszabály¹⁸ alapján a következő terület-felhasználási kategóriába tartozik:
- Kert- és kis városias és falusias lakóterület 2. terület-felhasználási kategória
 - Gazdasági és különleges terület 4. terület-felhasználási kategória
- A település területén építmények elhelyezése és építészeti kialakítása ennek figyelembe vételével történhet.
- (4) A település területén az egyes épületek zajtól védendő helyiségeiben a vonatkozó jogszabályban¹⁹ megállapított zaj terhelési határértékeknek teljesülniük kell.
- (5) A település területén a vonatkozó jogszabályokban²⁰ előírt határértékeknek az új tervezésű vagy megváltozott területfelhasználású területeken a meglévő közlekedési zajforrástól származó

¹⁵ 118/2008. (V.8.) Korm. rendelet

¹⁶ 27/2008. (XII.3.) KöM-EüM rendelet 1. sz. melléklete

¹⁷ 27/2008. (XII.3.) KöM-EüM rendelet 2. sz. melléklete

¹⁸ 27/2008. (XII.3.) KöM-EüM rendelet 3. sz. melléklete

¹⁹ 27/2008. (XII.3.) KöM-EüM rendelet 4. sz. melléklete

²⁰ 27/2008. (XII.3.) KöM-EüM rendelet 3. sz. melléklete

zajterhelésre is, új közlekedési zajforrás létesítése esetén pedig a meglévő védendő területen is teljesülniük kell.

- (6) A településen az egyéb funkciójú területekkel határos zajkibocsátónak kell gondoskodnia a zajvédelemről. A zajt kibocsátó saját telkén köteles gondoskodni a zajvédelemről, és a zajt csökkentő berendezés elhelyezéséről.
- (7) A zaj kibocsátója és a levegő szennyezője indokolt esetben mérésre kötelezhető.

A föld védelme

13.§

- (1) A területen feltöltések kialakítására a környezetet károsító anyag ill. veszélyes hulladék nem használható fel. A területen található környezetet károsító anyagokat a tereprendezés során el kell távolítani. Fertőzött, szennyezett talajú területet felhasználni csak a jogszabályban előírt mentesítést követően szabad.
- (2) Építési munkáknál a terület előkészítése során a termőföld védelméről, a talaj felső humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, kezeléséről, és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni. Az építési munkák során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások a termőföld minőségében kárt ne okozzanak, szennyező anyag a talajba ne kerülhessen.
- (3) A területen talajszennyezést okozó tevékenység nem folytatható.
- (4) A telkek terepfelzíne csak úgy alakítható, hogy a területen lévő talaj erózióvédelme, a rézsűk állékonysága és a felszíni vizek elvezethetősége a telkek területén belül rendezetten biztosított legyen.
- (5) A vízmedrek feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, tevékenység nem folytatható.
- (6) A területen fokozott figyelmet kell fordítani a növényvédelemről szóló jogszabály²¹ előírásainak megfelelő folyamatos gyom-mentesítésre.
- (7) Teljes közművel el nem látott területeken a terület tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, kommunális és egyéb hulladék ártalommentes átmeneti tárolásáról és elszállításáról.

A felszíni és a felszín alatti vizek védelme

14.§

- (1) A felszíni vizekbe csak a vonatkozó jogszabály²² szerinti 4. általánosan védett vízminőség-védelmi területi kategóriának megfelelő minőségű csapadékvíz és szennyvíz vezethető, amennyiben a befogadó időszakos vízfolyás, úgy a 3. kategóriára vonatkozó határértéket kell betartani.
- (2) A felszín alatti vizek védelméről szóló jogszabály²³ előírásait be kell tartani.
- (3) A település a vonatkozó jogszabály²⁴ alapján a felszín alatti vizek állapota szempontjából fokozottan érzékeny kategóriába tartozik.
- (4) A használt és szennyvizek kibocsátási határértékeiről és alkalmazásuk szabályairól szóló jogszabály²⁵ rendelkezéseit be kell tartani. A felszíni vizekbe csak a fent említett rendelet 3. általános vízminőség-védelmi kategóriájának megfelelő minőségű szennyvíz és csapadékvíz vezethető.

²¹ 2007. évi CXXIX. tv.

²² 28/2004.(XII.25.) KvVM rendelet

²³ 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet

²⁴ 27/2004.(XII.25.) KvVM rendelet

²⁵ 28/2004 (XII.25) KvVM együttes rendelet

- (5) Nem burkolt felületen hulladék, illetve a talajra, a felszín alatti vizekre potenciálisan veszélyes anyag ideiglenesen sem helyezhető el.
- (6) 20 illetve annál több gépkocsit befogadó parkoló csak olyan módon alakítható ki, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz. A fenti esetben, valamint gazdasági területeken belül kialakított útburkolatoknál a csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csapadékvíz-elvezető hálózatba.
- (7) A lakóterületek és egyéb beépített területek szennyvizeit közcsatornába kell vezetni a mindenkori hatályos előírások határértékeinek betartásával, melyek jelenleg a vonatkozó jogszabály²⁶ által előírt küszöbértékek. Azokon a területeken, melyek még nincsenek bekötve a szennyvízhálózatba, a közcsatorna kiépítéséig a szennyvizet csak zárt rendszerű szennyvíztározóban lehet tárolni, szikkasztás a település teljes területén tilos.
- (8)²⁷
- (9) Az állattartó telepeknek meg kell felelni a „vizek mezőgazdasági eredetű nitrát terheléssel szemben védelméről” szóló jogszabály²⁸ előírásainak.

Egyéb környezetvédelmi követelmények

15.§

- (1) A területen a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló hatályos jogszabály²⁹ előírásait be kell tartani.
- (2) A területen keletkező hulladékokkal kapcsolatban a települési szilárd és folyékony hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről szóló és a köztisztaságról szóló jogszabályokban³⁰ foglaltakat be kell tartani.
- (3) A területen az illegális hulladék- és törmelék-elhelyezést meg kell akadályozni. Hulladék csak zárt térben illetve gyűjtő edényben tárolható.
- (4) A közterületek és a közforgalom számára megnyitott magánutak fenntartása során a természet és az épített környezet védelme érdekében csak a környezetet nem károsító fagy- és csúszásmentesítés alkalmazható.
- (5) A településen a nitrát szennyezéssel szembeni védekezésről a vonatkozó jogszabályoknak³¹ megfelelően gondoskodni kell, azaz a zöldfelületek tápanyagellátása során kijuttatott nitrogén mennyisége nem haladhatja meg az évenkénti 170 kg/ha értéket.
- (6) A település területén a növényvédelemről szóló jogszabály³² előírásainak megfelelő folyamatos gyommentesítést el kell végezni.
- (7) A mezőgazdasági művelés alatt álló területek fejlesztésénél és új iparág telepítésénél a vonatkozó jogszabály³³ előírásait be kell tartani.
- (8) A település 1000 méteres védőtávolságán belül döngkút, hulladéklerakó (törmeléklerakó kivételével) illetve más egyéb bűzös, fertőzésveszélyes tevékenységet folytató telephely újonnan nem létesíthető.

²⁶ 28/2004 (XII.25.) KvVM. rendelet

²⁷ Hatályon kívül helyezte: 6/2016. (VI.17.) önk. rendelet Hatálytalan: 2016. június 17. napjától

²⁸ 27/2006 (II.7.) Korm. rendelet

²⁹ 314/2005.(XII.25.) Korm. rendelet

³⁰ 16/2002. (IV.10.) EüM rendelet

³¹ 99/2008. (IV. 29.) Korm. rendelet

³² 2000. évi XXXV. tv.

³³ 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet

Természetvédelem

16.§

- (1) Országos védelemben részesített természetvédelmi területek és természeti értékek a település területén a következő területek: 09/4, 0/7, 09/25, 015, 042, 043, 046, 047, 048/3., 048/4, 048/6, 04/7, 062, 063, 073, 076, 078, 082 hrsz.-ú területek.
- (2) A Natura 2000 élőhelyvédelmi irányelv alapján a településen kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek besorolásban védett területek a 09/4, 09/7, 09/25, 09/26, 038, 042, 043, 046, 047, 048/3-7, 062, 063, 069/5-13, 073, 076, 078, 079, 082, 0145/1-2, 0148, 0186/9, 0214/16, 0214/19-21, 0253/1-2, 0263/10, 0263/127-130 hrsz.-ú területek.
- (3) A Natura 2000 élőhelyvédelmi irányelv alapján a településen különleges madárvédelmi területek besorolásban védett területek a 09/4, 09/7, 09/25, 09/26, 038, 042, 043, 046, 047, 048/3-7, 062, 063, 069/5-13, 073, 076, 078, 079, 082, 0145/1-2, 0148, 0186/9, 0214/16, 0214/19-21, 0253/1-2, 0263/10, 0263/127-130 hrsz.-ú területek.
- (6) A természeti területeket és az országos ökológiai hálózat területeit a TH-09-02-11 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5, SZ-6jelű tervlapjai tartalmazzák.
- (7) Helyi védelemben részesített természeti értékek
- ősnádas Hrsz: 0214/2
 - ősgyepek, mocsárrétek Hrsz: 073/c, 078/h, 062, 09/c, 09/d, 09/g, 042/c, 042/d, 044/c, 044/h, 048, 069/1
 - Fűz, nyári ligeterdők Hrsz: 0145/a, 0145/b, 0148, 306
- (8) A helyi jelentőségű természeti értékek környezetében építési munkát végezni csak a növényállomány megóvásának biztosításával lehet.
- (9) A helyi jelentőségű természeti értékek zöldfelületeinek felújítása csak arra jogosult zöldfelület-tervező által készített terv alapján történhet.
- (10) A természetvédelemmel érintett területek, objektumok esetében a vonatkozó jogszabályok³⁴ rendelkezéseit be kell tartani.

VI. FEJEZET

EGYES ÉPÍTMÉNYFAJTÁKRA VONATKOZÓ SAJÁTOS KÖVETELMÉNYEK

Pavilon jellegű építmények

17.§

- (1) Pavilon jellegű építmény csak külső árusítással létesíthető illetve üzemeltethető, határozott időtartamra.
- (2) Pavilon jellegű építmény funkciója virág, hírlap fagyalt, népi iparművészeti, képző- és fotóművészeti termékek árusítása illetve turisztikai információ-szolgáltatás lehet.
- (3) Pavilon jellegű építmény időszakos eseményekhez kapcsolódóan maximum 30 napra vendéglátó egység céljára is elhelyezhető. Ebben az esetben közterület-alakítási terv készítése nem szükséges.

Reklámbereendezések, hirdetések, cégek, díszvilágítás

18.§

- (1) A település területén óriásplakát csak ideiglenesen, építési terület lehatárolására, meghatározott időre helyezhető el.

³⁴ 1996. évi LIII. törvény

- (2) Közterület felett kifeszített, illetve épületre kihelyezett transzparens csak idegenforgalmi, tudományos, vallási, kulturális, illetve nemzeti regionális és települési események alkalmából, ideiglenesen és meghatározott időre helyezhető el.
- (3) Épületen maximum 2 m² felületű reklám helyezhető el.
- (4) Közparkban önálló reklámberendezés nem helyezhető el.
- (5) Az építési engedély alapján létesíthető ponyva és egyéb védőfelületek csak oly módon alakíthatók ki, hogy azok településképi megjelenése, színvilága a környezetet ne zavarja
- (6) Cégér, cégfelirat, cégtábla épületen, épületrészen, építményen csak annak homlokzatához (stílusához, anyaghasználatához) illeszkedően helyezhető el.
- (7) Védett területen belül épületen csak az adott épület, épületrész, építmény funkciójával összefüggő reklámberendezés létesíthető.
- (8) Közterületen kihangosított reklám közreadása csak a közterület és a magánterület használatát nem zavaróan, a jogszabályban előírt környezeti és beltéri zajhatárértékeket betartva történhet.
- (9) Az építési engedély alapján létesíthető díszvilágítást, fényreklámot és egyéb fénylő hirdető berendezést az egyéb előírások betartása mellett csak úgy lehet kialakítani, hogy a fényhatás az adott és a környező épületek és közterületek rendeltetésszerű használatát ne zavarja, a közlekedés biztonságát, a természetes élőhelyek életfolyamatait ne veszélyeztesse, és a terület látványát kedvezőtlenül ne befolyásolja.
- (10) A létesítendő díszvilágításnak mindenkor illeszkednie kell a meglévő köz,- illetve díszvilágításhoz.

Kerítések **19.§**

- (1) A településen kerítés az OTÉK 44. § alapján létesíthető.
- (2) Ahol a szabályozási terv új szabályozási vonalat jelöl, az utcai kerítést az új szabályozási vonalon kell elhelyezni.
- (3) A telek közterületi határvonalán tömör kerítés létesítendő, ha az utcában kialakult utcaképhez való illeszkedés ezt megköveteli. Magasságát a szomszédos meglévő kerítések magasságához illeszkedően kell meghatározni. Egyéb helyen a telek közterületi határvonalán áttört kerítés létesíthető maximum 2,00 m magassággal. Áttört kerítéshez maximum 50 cm magas tömör lábazat építhető.
- (4) A telek oldalsó és hátsó határán tömör, vagy áttört kerítés létesíthető maximum 2,00 m magassággal.

Állattartás céljára szolgáló épületek

20.§³⁵

Egyéb épületek, építmények **21.§**

- (1) Az épületek használatát kiegészítő funkciójú épületek (járműtároló, egyéb tároló építmények, kisipari vagy barkács műhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet, kazánház) a fő funkciót hordozó épülettel azonos telekhatárra csatlakozó építési helyen belül építhető.
- (2) Felvonulási épület csak ideiglenesen, az építési munka bejelentett időtartamára létesíthető.
- (3) Sátor, lakókocsi, mobil árusítóhely és más hasonló ideiglenes jellegű építmény közterületen csak közterületi rendezvényekhez, nem közterületen eseti, alkalomhoz kötött és határozott időre szóló

³⁵ Hatályon kívül helyezte: 6/2016. (VI.17.) önkormányzati rendelet Hatálytalan: 2016. június 18. napjától

ideiglenes engedély alapján helyezhető el. A mobil árusítóhelyet üzemen kívüli időben a területről el kell távolítani.

VII. ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

Beépítésre szánt területek

22.§

- (1) A beépítésre szánt terület a beépítés jellemzői alapján helyi építési övezetekre tagolódik.
- (2) Az övezeti előírásokat az általános előírásokkal együttesen kell alkalmazni.
- (3) A településen belül a beépítés jellemző módja
 - **SZ:** szabadonálló,
 - **O:** oldalhatáron álló
- (5) Épületek elhelyezése:
 - már beépült utcák foghíjbeépítései esetén az elő- és oldalkert méreteknak egységesen az utcában, vagy az övezet területén már jellemzően kialakult méretekhez kell igazodni.
 - új beépítésű területeken ahol a szabályozási terv nem jelöl építési helyet vagy építési vonalat, az elő-, oldal- és hátsó kert méretek meghatározása az OTÉK 35., 36 § –ban foglaltak figyelembe vételével történhet.
- (6) Az oldalhatáron álló beépítés esetén az előkerti, oldalkerti, hátsó kert méretek betartásával meghatározott építési helyen az épület szabadon állóként is elhelyezhető. Zártsorú beépítés esetén az előkerti, oldalkerti, hátsó kert méretek betartásával meghatározott építési helyen az épület oldalhatáron állóként is elhelyezhető.
- (7) Lakó és vegyes területeken, kialakult beépítésű részeken, intézményi, egészségügyi, kulturális, kereskedelmi, szolgáltató funkció esetén a vonatkozó jogszabály³⁶ által előírt parkoló szám közterületen is kialakítható a jogszabálynak megfelelően, amennyiben az a telek 500 m-es körzetében megvalósítható. Mindenképpen a telken belül vagy közvetlenül a telek előtti közterületszakaszon biztosítandóak a fenti funkciójú ingatlanok közvetlen működéséhez szükséges parkolók (árufeltöltés stb.) valamint a mozgáskorlátozottak számára kialakított előírás szerinti számú parkoló.
- (8) Az építési övezetek paramétereit területfelhasználási egységenként táblázatok összesítik.

Lakóterületek

23.§

- (1) A településen belül a szabályozási terv építési sajátosságainak megfelelően a lakóterületeket
 - a) kisvárosi lakó
 - b) falusias lakóterületekre bontja.
- (2) A lakóterületek övezeti tagolását a TH-09-02-11 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5, SZ-6 jelű szabályozási tervlapjai tartalmazzák.

Kisvárosias lakóterületek

24.§

- (1) A kisvárosias lakóterület a sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

³⁶ OTÉK 4. sz. melléklete illetve az OTÉK 42. § (11)

- (2) A kisvárosias lakóterületen a vonatkozó jogszabály³⁷ szerinti funkciójú épületek helyezhetők el, jelen § (3) bekezdés figyelembe vételével.
- (3) A kisvárosias lakóterületen nem helyezhető el önálló parkolóterület vagy garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, valamint üzemanyagtöltő.
- (4) A vonatkozó jogszabályban³⁸ felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni, jelen rendelet 23 § (7) bekezdés figyelembe vételével.
- (5) A kisvárosias lakóterületen használatba vételi engedély a vonatkozó jogszabály³⁹ szerinti teljes közművesítettség megléte esetén adható.
- (6) A kisvárosias lakóterületen a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket a HÉSZ 12-16. § szerint kell alkalmazni.
- (7) A kisvárosias lakóterületen a részletes övezeti előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

³⁷ OTÉK 12. § (2) és (3)

³⁸ OTÉK 4. sz. melléklet

³⁹ OTÉK 8.§

Építési övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók			Az építési telekre vonatkozó mutatók			Az épületre vonatkozó mutatók		Megjegyzés	
Övezeti jel	Beépítési mód	SZTM (szintterületi mutató-M ² /M ²)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A beépítéshez szükséges telek legkisebb			Az épület megengedett építménymagassága		Az építhető terepszint feletti szintek száma	Az egy telken építhető rendeltetési egység száma
					Szélessége (m)	Mélysége (m)	Területe (m ²)	Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)		
Lk-1	SZ	1,0	50	20	35	35	1400	3,5	7,5	2	15 db
Lk-2	SZ	1,5	60	20	30	35	1200	3,5	7,5	2	15 db
Lk-3	O/SZ	1,5	50	25	19	30	800	3,5	6,0	2	2 db

- (9) Az Lk-1, Lk-2 építési övezetekben a rendezett terepszint a közvetlenül szomszédos terepszintjéhez képest 0.30 m-t meghaladóan nem térhet el, és minimum 111,5 mBf. kell lennie. Az előírt tereprendezési feltételeket a telken építendő épület használatba vételi eljárás megkezdéséig kell biztosítani. Az épületek lakószintje a rendezett terepszint felett legyen min. 0.30 m-rel. Az építési engedély megadásakor figyelembe kell venni a területre korábban kiadott tereprendezésre vonatkozó bejelentéseket vagy engedélyeket.

Falusias lakóterületek

25.§

- (1) A falusias lakóterület legfeljebb 7,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, közösségi funkciójú és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál
- (2) A falusias lakóterületen a vonatkozó jogszabály⁴⁰ szerinti funkciójú épületek helyezhetők el.
- (3) A vonatkozó jogszabályban⁴¹ felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni, jelen rendelet 23. § (7) bekezdés figyelembe vételével.
- (4) Falusias lakóterületen nem helyezhető el 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az ilyet szállító jármű számára önálló parkolóhely vagy garázs illetve önálló garázs két jármű feletti célra.
- (5) A falusias lakóterületen használatba vételi engedély a vonatkozó jogszabály⁴² szerinti teljes közművesítettség megléte esetén adható.
- (6) A falusias lakóterületen a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket a HÉSZ 12-16. § szerint kell alkalmazni.
- (7) A falusias lakóterületeken melléképítmény az építési helyen belül bárhol elhelyezhető. A melléképítmény építménymagassága nem haladhatja meg a fő funkciót hordozó épület építménymagasságát.

⁴⁰ OTÉK 14.§ (2)

⁴¹ OTÉK 4. sz. melléklet

⁴² OTÉK 8.§

- (8) A falusias lakóterületen telkenként maximum két önálló rendeltetési egységgel rendelkező épület helyezhető el.
- (9) A falusias lakóterületen belüli részletes övezeti előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

3. számú táblázat

Övezeti jel	Beépítési mód	SZTM (szinterületi mutató-M ² /M ²)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A beépítéshez szükséges telek legkisebb			Az épület megengedett építménymagassága		Az építhető terepszint feletti szintek száma	Megjegyzés
					Szélessége (m)	Mélysége (m)	Területe (m ²)	Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)		
Lf-1	O	0,5	30	50	11	25	400	3,5	4,5	2	-
Lf-2	O	0,5	30	50	12	40	600	3,5	4,5	2	-
Lf-3	O/SZ	0,5	30	50	14	35	700	3,5	4,5	2	-
Lf-4	O	0,5	30	50	14	40	700	3,5	4,5	2	-
Lf-5	O	0,5	30	50	15	60	1000	3,5	4,5	2	-
Lf-6	O	0,5	30	50	16	45	800	3,5	4,5	2	-
Lf-7	O	0,5	30	50	16	50	800	3,5	4,5	2	-
Lf-8	O	0,5	30	50	18	40	700	3,5	4,5	2	-
Lf-9	O/SZ	0,5	30	50	18	50	900	3,5	4,5	2	-
Lf-10	O	0,5	30	50	18	35	700	3,5	4,5	2	-
Lf-11	O	0,5	30	50	18	60	1100	3,5	4,5	2	-
Lf-12	O	0,5	30	50	20	40	800	3,5	4,5	2	-
Lf-13	O	0,5	30	50	18	35	700	3,5	5,5	2	Szításdomb
Lf-14	O	0,5	30	50	18	30	600	3,5	5,5	2	Szításdomb
Lf-15	O	0,5	30	50	20	60	1200	3,5	4,5	2	-
Lf-16	O/SZ	0,5	20	50	-	-	1500	3,5	4,5	2	-
Lf-17	O	0,5	30	50	18	35	700	3,5	7,5	2	Szításdomb
Lf-18	O	0,5	30	50	18	30	600	3,5	4,5	2	-
Lfint	SZ	0,5	30	40	-	-	2000	3,5	7,5	3	-

*telekméret: szélesség (m) / mélység (m) / terület (m²)

- (10) Az Lf-13, Lf-14, Lf-17 építési övezetekben a rendezett terepszint a közvetlenül szomszédos terepszintjéhez képest 0.30 m-t meghaladóan nem térhet el, és minimum 111,5 mBf. kell

lennie. Az előírt tereprendezési feltételeket a telken építendő épület használatba vételi eljárás megkezdéséig kell biztosítani. Az épületek lakószintje a rendezett terepszint felett legyen min. 0.30 m-rel. Az építési engedély megadásakor figyelembe kell venni a területre korábban kiadott tereprendezésre vonatkozó bejelentéseket vagy engedélyeket.

Gazdasági területek

27.§

- (1) A településen belül a szabályozási terv építési sajátosságainak megfelelően a gazdasági területeket
 - a) kereskedelmi szolgáltató gazdasági területre bontja.
- (2) Általános esetben a G_{ksz} jelű - kereskedelmi szolgáltató gazdasági - övezetekben az előírt maximális átlagos építménymagasság értékét meghaladó magasságú, technológiai célú építményrész (kémény vagy kürtő) alaprajzi kiterjedése nem haladhatja meg a teljes létesítmény bruttó alapterületének 10 %-át.
- (3) A gazdasági területek övezeti tagolását a TH-09-02-11 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5, SZ-6 jelű szabályozási tervlapjai tartalmazzák.

Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek

28.§

- (1) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen a vonatkozó jogszabály⁴³ szerinti épületek helyezhetők el, az 4. számú táblázat előírásainak figyelembe vételével.
- (3) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen a vonatkozó jogszabály⁴⁴ szerinti gépjármű elhelyezési igényt a jogszabálynak megfelelően kell teljesíteni.
- (4) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen használatba vételi engedély a vonatkozó jogszabály⁴⁵ szerinti teljes közművesítettség megléte esetén adható.
- (5) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket a HÉSZ 12-16 § szerint kell alkalmazni.
- (6) A G_{ksz} jelű övezetekben a telkek korlátlanul összevonhatóak.
- (7) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területeken a TH-09-02-11 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5, SZ-6 jelű szabályozási tervlapjain jelölt helyeken és méreteken telken belüli kötelező védőfásítást kell kialakítani.
- (8) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen belül a részletes övezeti előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

⁴³ OTÉK 19. § (2), (3)

⁴⁴ OTÉK 4. számú melléklet és az OTÉK 42 §

⁴⁵ OTÉK 8.§

4. számú táblázat

Építési övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók			Az építési telekre vonatkozó mutatók	Az épületre vonatkozó mutatók			Megjegyzés
Övezeti jel	Beépítési mód	SZTM (szintterületi mutató-M ² /M ²)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A kialakítandó új telek legkisebb Területe (m)	Az épület megengedett építménymagassága		Az építhető terepszint feletti szintek száma	
					Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)			
Gksz-1	SZ	2,0	50	30	500	3,5	7,5	3	
Gksz-2	SZ	2,0	50	25	1 000	3,5	7,5	3	
Gksz-3	SZ	1,0	50	25	1 500	3,5	9,5	3	
Gksz-4	SZ	1,0	50	25	1 800	3,5	9,5	3	
Gksz-5	SZ	2,0	50	25	4 500	3,5	7,5	3	
Gksz-6 ⁴⁶	SZ	2,0	50	25	1 000	3,5	12,0	4	

- (9) Az **Gksz-1** építési övezetekben a rendezett terepszint a közvetlenül szomszédos terepszintjéhez képest 0.30 m-t meghaladóan nem térhet el, és minimum 111,5 mBf. kell lennie. Az előírt tereprendezési feltételeket a telken építendő épület használatba vételi eljárás megkezdéséig kell biztosítani. Az épületek lakószintje a rendezett terepszint felett legyen min. 0.30 m-rel. Az építési engedély megadásakor figyelembe kell venni a területre korábban kiadott tereprendezésre vonatkozó bejelentéseket vagy engedélyeket.

Különleges területek

29.§

- (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) a vonatkozó jogszabályban meghatározott⁴⁷ területektől eltérő területek.
- (2) A településen belül a szabályozási terv építési sajátosságainak megfelelően a különleges területeket
- K_t** Temető
 - K_{sp}** Sport és szabadidős

⁴⁶ Beiktatta a 9/2013. (XII.8) önkormányzati rendelete. Hatályos 2013. december 8. napjától.

⁴⁷ OTÉK 10-23. §

- c) **K_{if}** Idegenforgalmi
 - d) **K_{müz}** Mezőgazdasági üzemi területre bontja.
- (3) A különleges területek övezeti tagolását a TH-09-02-11 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5, SZ-6 jelű szabályozási tervlapjai tartalmazzák.

Különleges temető területek

30.§

- (1) A temető területén maximum 2%-os beépítettség mellett a terület funkcióját szolgáló épület, építmény helyezhető el. A fő funkciót hordozó épület megengedett építménymagassága 6,0 méter. Az övezetben szabadon álló és oldalhatáron álló épület helyezhető el.
- (2) A temető kerítése kegyeleti szempontból minimum 50 %-ban tömör építésű és 1,80-2,50 m közötti magasságú kell legyen. A kerítés belső oldalán a TH-09-02-11 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5, SZ-6 jelű tervén jelölt helyeken és szélességekben telken belüli védőfásítást (cserjét ill. fát) kell telepíteni.
- (3) A temetőben lévő sírjelek magassága nem haladhatja meg kő esetén az 1,5 métert, kopjafa esetében a 3,0 métert.
- (4) A temetési helyek a temető területének max. 65 %-át foglalhatják el. Egyéb kérdésekben a vonatkozó jogszabály⁴⁸ betartása kötelező.

Különleges sport- és szabadidős területek

31.§

- (1) A sport- és szabadidős területen a pihenés és sportolás, testedzés, szabadidős tevékenységet szolgáló épületek, építmények helyezhetők el.
- (2) A K sp-2 területen jelen § (1) bekezdésében említettekén túl vendéglátó-kereskedelmi, szálláshely, szolgáltató funkciójú épület is elhelyezhető az alábbi táblázat előírásainak figyelembe vételével.
- (3) A sport- és szabadidős területen a vonatkozó jogszabály⁴⁹ szerinti gépjármű elhelyezési igényt a jogszabálynak megfelelően alapján kell teljesíteni.
- (4) A sport- és szabadidős területen használatba vételi engedély a vonatkozó jogszabály⁵⁰ szerinti teljes közművesítettség megléte esetén adható.
- (5) A sport- és szabadidős területen a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket a HÉSZ 12-16 § szerint kell alkalmazni.
- (6) A sport- és szabadidős területen a TH-09-02-11 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5, SZ-6 jelű szabályozási terv jelölt helyeken a telken belül található beerdősödött területeket, mint erdőterületeket meg kell tartani.
- (7) A sport- és szabadidős területen belül a részletes övezeti előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

⁴⁸ 145/1999.(X.1.) Korm. rendelet

⁴⁹ OTÉK 4. számú melléklete, és OTÉK 42. §

⁵⁰ OTÉK 8. §

Építési övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók			Az építési telekre vonatkozó mutatók	Az épületre vonatkozó mutatók			Megjegyzés
Övezeti jel	Beépítési mód	SZTM (szinterületi mutató-M ² /M ²)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A kialakítandó új telek legkisebb	Az épület megengedett építménymagassága		Az építhető terepszint feletti szintek száma	
					Területe (m)	Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)		
Ksp-1	SZ	1,0	15	60	5 000	3,5	6,0	2	
Ksp-2	SZ	2,0	30	50	5 000	3,5	6,0	2	
Ksp-3	SZ	2,0	40	40	8 000	3,5	7,5	2	
Ksp-4	SZ	0,2	10	70	2 000	3,5	4,5	1	
Ksp-5	SZ	1,0	30	50	2 000	3,5	6,0	2	

Különleges idegenforgalmi területek

32.§

- (1) A Kif jelű különleges idegenforgalmi területen elhelyezhetőek: a turista- és idegenforgalom, szálláshely szolgáltatás és kapcsolódó létesítményei, vendéglátó létesítmények, a pihenést és sportolást, testedzést, szabadidős tevékenységet szolgáló épületek, építmények, a terület fenntartásához szükséges épületek, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, építmény (melyeknek a szennykezési kibocsátási paraméterei nem haladják meg a lakóterületre előírt maximum értékeket), a tulajdonos és a személyzet számára szolgálati lakás, parkoló, igazgatási és irodaépületek. A terület fenntartásához szükséges épületek
- (2) Az idegenforgalmi területen nem valósítható meg önálló hulladéklerakó.
- (3) Az idegenforgalmi területen az OTÉK 4. számú melléklete szerinti gépjármű elhelyezési igényt az OTÉK 42 § alapján kell teljesíteni.
- (4) Az idegenforgalmi területen építési munka az OTÉK 8. § szerinti teljes közművesítettség megléte esetén végezhető.
- (5) Az idegenforgalmi területen a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket a HÉSZ 12-16 § szerint kell alkalmazni.
- (6) Az idegenforgalmi területen a TH-09-02-11 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5, SZ-6 jelű szabályozási terv jelölt helyeken a telken belül található beerdősült területeket, mint erdőterületeket meg kell tartani.
- (7) Az idegenforgalmi területen belül a részletes övezeti előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

6. számú táblázat

Építési övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók			Az építési telekre vonatkozó mutatók	Az épületre vonatkozó mutatók		Megjegyzés
Övezeti jel	Beépítési mód	SZTM (szinterületi mutató-M ² /M ²)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A kialakítandó új telek legkisebb	Az épület megengedett építménymagassága		Az építhető terepszint feletti szintek száma
					Területe (m)	Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)	
Kif-1	SZ	1,0	30	50	1 000	3,5	7,5	2

Különleges mezőgazdasági üzemi területek

33.§

- (1) A Kmüz jelű különleges mezőgazdasági üzemi területen elhelyezhetőek: Mezőgazdasági zavaró tevékenységgel (terménytárolás, terményfeldolgozás, stb.) kapcsolatos épületek, építmények, lgazgatási és irodaépületek
- (2) Az övezeten belül az állattartás nem megengedett.
- (3) A különleges mezőgazdasági üzemi területen az OTÉK 4. számú melléklete szerinti gépjármű elhelyezési igényt az OTÉK 42 § alapján kell teljesíteni.
- (4) A különleges mezőgazdasági üzemi területen építési munka az OTÉK 8. § szerinti részleges közművesítettség megléte esetén végezhető.
- (5) A különleges mezőgazdasági üzemi területen a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket a HÉSZ 12-16 § szerint kell alkalmazni.
- (6) A különleges mezőgazdasági üzemi területen a TH-09-02-11 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5, SZ-6 jelű szabályozási terv jelölt helyeken a telken belül található beerdősült területeket, mint erdőterületeket meg kell tartani.
- (7) A különleges mezőgazdasági üzemi területen belül a részletes övezeti előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

7. számú táblázat

Építési övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók			Az építési telekre vonatkozó mutatók	Az épületre vonatkozó mutatók		Megjegyzés
Övezeti jel	Beépítési mód	SZTM (szinterületi mutató-M ² /M ²)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A kialakítandó új telek legkisebb	Az épület megengedett építménymagassága		Az építhető terepszint feletti szintek száma
					Területe (m)	Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)	
Kmüz	O/SZ	0,5	10	50	1 500	3,5	4,5	2

**Beépítésre nem szánt területek
Közlekedési területek**

34.§

- (1) A közlekedési területbe a település területén áthaladó országos közutak, az önkormányzati fő- és gyűjtő utak, egyéb utak, kerékpárutak, gyalogutak, járdák valamint ezek csomópontjai tartoznak.
- (2) A településen az utak szabályozási szélességét a TH-09-02-11 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5, SZ-6 jelű szabályozási tervlapjai, valamint az út mintakeresztszelvények tartalmazzák.
- (3) Az utak szabályozási szélességén belül csak a közút létesítményei, berendezései, parkoló, térszín alatti parkoló és közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető.
- (4) Új kialakítású utcák esetén az út területén belül kialakítandó zöldfelület aránya minimum 10%. 16 m alatti szabályozási szélesség esetén minimum egyoldali fasor, 16 m, vagy annál nagyobb szabályozási szélesség esetén minimum kétoldali fasor telepítendő az út kialakításával egyidejűleg.
- (5) Meglévő utcák rekonstrukciója esetén a tervezett útkeresztmetszetek szerinti zöldfelületek kötelezően kialakítandóak.
- (6) A közterületeket és a közforgalom számára megnyitott magánutakat a vonatkozó jogszabályoknak⁵¹ megfelelően akadálymentesen kell kialakítani.
- (6) A közutakra rácsatlakozást kialakítani csak az út kezelőjének hozzájárulásával lehet.
- (7) Az útkeresztezésekben a rálátási háromszöget a biztonságos közlekedés érdekében szabadon kell hagyni, ezen belül semmiféle létesítmény, és a kilátást akadályozó növényzet nem helyezhető el.
- (8) A gyalogos közlekedés feltételeit az útkeresztmetszetekben a közúti ágazati előírásoknak megfelelően biztosítani kell.
- (9) A területen belül a gyalogos közlekedési terület a közterületi gyalogos zónák, és gyalogutak területe. A gyalogos közlekedési terület útkeresztmetszete, burkolatai és az ott elhelyezésre kerülő építmények a gyalogos közlekedés elsőbbségének figyelembe vételével alakítandók ki. A gyalogos közlekedési területre gépjárművel csak célforgalmi jelleggel lehet behajtani.
- (10) A szabályozási terven jelölt kerékpárút nyomvonalakon a kerékpáros közlekedés feltételeit a tervezett útkeresztmetszeteknek és a vonatkozó közúti ágazati előírásoknak megfelelően kell biztosítani.
- (11) Országos közforgalmú vasútvonal szélső vágányának tengelyétől számított 50 m-en belül épület, építmény csak a vonatkozó egyéb jogszabályoknak megfelelően, a vasút kezelőjének és az illetékes szakhatóságnak⁵² a hozzájárulásával helyezhető el.
- (12) Országos közforgalmú vasútvonal keresztezése és megközelítése a vonatkozó jogszabályoknak⁵³ megfelelően lehetséges.
- (13) A településen belül a szabályozási terv a közlekedési területeket az alábbi területekre bontja:
 - a) országos főút **KÖ_{uOF}**
 - b) országos mellékút **KÖ_{uOM}**
 - c) településközi forgalmi út **KÖ_{uGY}**
 - d) településközi út **KÖ_{uT}**
 - e) kiszolgáló út, lakóút **KÖ_u**
 - f) közlekedési területen belüli zöldfelület **KÖ_Z**
 - g) gyalogos közlekedési terület **KÖ_{uGYA}**
 - h) magánút **K_{mn}**
 - i) magán gyalogút **K_{mGYA}**

⁵¹ 1998. évi XXVI. Törvény, és 100/1999. (XII. 10.) OGY. határozat

⁵² Közlekedési Főfelügyelet Vasúti Felügyelet

⁵³ 28/1994.(X.28.) KHVM rendelet és a 20/1984.(XII.21.) KM rendelet

(14)A közlekedési területek övezeti tagolását a TH-09-02-11 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5, SZ-6 jelű szabályozási tervlapjai tartalmazzák.

(15)A településen lévő utak tervezési osztályba sorolása és szabályozási szélessége a következő:

8. számú táblázat⁵⁴

Külterületi közutak						
Útszám, útnév, utcanev, hrsz.	Útkategória	Közüti tervezési osztály	Környezeti körülmény	Szabályozási szélesség (m)	Javasolt, vagy kialakult szabályozási szélesség (m)	Megjegyzés
14. sz. országos főút (Győr-Szlovákia)	országos főút	K.III.	A.	40,0	kialakult	OTÉK 26.§. -től való eltérés
813. sz. országos főút (Győr-Vámosszabadi)	országos főút	K.IV.	A.	50,0	50,0	OTÉK 26.§. -től való eltérés
1302. sz. országos mellékút (Vámosszabadi-Győr)	országos mellékút	K.IV.	A.	30,0	kialakult	OTÉK 26.§. -től való eltérés
1303. sz. országos mellékút (Vámosszabadi-Nagybajcs)	országos mellékút	K.IV.	A.	30,0	kialakult	OTÉK 26.§. -től való eltérés
13103. sz. országos mellékút	országos mellékút	K.IV.	A.	30,0	kialakult	OTÉK 26.§. -től való eltérés
0169 hrsz.	településközi út	K.V.	A.	22,0	20,0	OTÉK 26.§. -től való eltérés
050 hrsz. (Vámosszabadi-Győrzámoly)	településközi út	K.V.	A.	22,0	20,0	OTÉK 26.§. -től való eltérés
A külterületi mezőgazdasági utak	egyéb közút kiszolgáló út	K.VIII.	A.	12,0	kialakult	OTÉK 26.§. -től való eltérés

9. számú táblázat

Belterületi közutak						
Útszám, útnév, utcanev, hrsz.	Útkategória	Közüti tervezési osztály	Környezeti körülmény	Szabályozási szélesség	Javasolt, vagy kialakult szabályozási szélesség	Megjegyzés
1302. sz. országos mellékút (Vámosszabadi-Győr)	országos mellékút	B.IV.	C. D.	30,0	20,0-46,0	OTÉK 26.§. -től való eltérés
1303. sz. országos	országos	B.IV.	C. D.	30,0	16,0-26,0	OTÉK 26.§. -től való

⁵⁴ Módosította a 13/2015. (VII. 08) önkormányzati rendelete. Hatályos 2015. július 8. napjától.

mellékút (Vámosszabadi-Nagybajcs)	mellékút					eltérés
13103. sz. országos mellékút	országos mellékút	B.IV.	C. D.	30,0	16,0-24,0	OTÉK 26.§. - tól való eltérés
Meglévő kiszolgáló út, lakóút	kiszolgáló út, lakóút	B.VI.	C. D.	12,0-20,0	9,5-18,0	OTÉK 26.§. - tól való eltérés
Tervezett kiszolgáló út, lakóút	kiszolgáló út, lakóút	B.VI.	C. D.	12,0-20,0	16,0-20,0	tervezett
198/2 hrsz. 58 hrsz. 221/157 hrsz. 368/1 hrsz. 1224 hrsz 1154 hrsz	gyalogút	B.X.	C. D.	3,0	1,6-2,0 2,2	OTÉK 26.§. - tól való eltérés

- (16) A közlekedési területen belüli zöldfelület a növényzettel fedett közlekedési terület, melyet közpark jelleggel kell kialakítani.
- (17) ⁵⁵A 813. sz. tehermentesítő út nyomvonalán a közúti közlekedési terület (KÖuOF) határai 6 méterrel elmozdíthatóak.

Zöldterületek

35.§

- (1) A településen belül a szabályozási terv a zöldterületeket

- a) **Z_{kp}** Közpark
- b) **Z_{ft}** Fásított terület
- c) **Z_{mp}** magánpark

övezetekre bontja.

- (2) A zöldterületek övezeti tagolását a TH-09-02-11 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5, SZ-6 jelű szabályozási tervlapjai tartalmazzák.

Közpark

36.§

- (1) Zöldterület az állandó növényzettel fedett közpark területe.
- (2) A közpark területén elhelyezhetőek a pihenést, testedzést, gyermekek szórakoztatását, ismeretterjesztést, idegenforgalmi tájékoztatást, vendéglátást, játék célját, illetve a fenntartást szolgáló létesítmények.
- (3) A közpark területen terepszint alatti parkoló nem létesíthető.
- (4) A közpark területen a vonatkozó jogszabály⁵⁶ előírásait alkalmazni kell.
- (5) A zöldterületek térbútorait egységes koncepció alapján kell megvalósítani. Az anyaghasználat során csak természetes anyagokat lehet alkalmazni (kő, tégl, fa), beton, vasbeton elemek nem helyezhetőek el.
- (6) A közpark területen a részletes övezeti előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

Erdőterületek

37.§

- (1) A településen belül a szabályozási terv a település sajátosságainak megfelelően az erdőterületeket

⁵⁵ Beiktatta a 13/2015. (VII. 08) önkormányzati rendelete. Hatályos 2015. július 8. napjától.

⁵⁶ OTÉK 27 § (2)-(3)

- a) **E v** Védelmi célú erdő
- b) **E g** Gazdasági célú erdő

területekre bontja

- (2) Az erdőterületek övezeti tagolását a TH-09-02-11 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5, SZ-6 jelű szabályozási tervlapjai tartalmazzák.
- (3) A gazdasági célú erdő területén a 100.000 m²-t (10 ha) meghaladó telken az erdő rendeltetésének megfelelő építmény helyezhető el maximum 0,5 %-os beépítés mellett. Az építmények magassága a 3,5 métert nem haladhatja meg.
- (4) A gazdasági erdő területeken épületek hiányos közművesítettség mellett is elhelyezhetők, amely a vízellátást (fúrt ill. ásott kút vagy vezetékes víz), elektromos energia ellátást és a zárt szennyvíztárolást foglalja magában.
- (5) A védelmi célú erdők és védett erdők területei elsődlegesen környezetvédelmi, tájvédelmi, látványvédelmi, természetvédelmi célokat szolgálnak. A védelmi célú erdők és védett erdők területén építmény nem helyezhető el.

Mezőgazdasági területek

38.§

- (1) A mezőgazdasági területen elsődlegesen a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és -tárolás építményei, valamint a működéshez szükséges karbantartó és segédüzemi létesítmények valamint lakóház helyezhető el.

- (2) A településen belül a szabályozási terv települési sajátosságainak megfelelően a mezőgazdasági területeket

Általános

- a) **M á1** Szántóterület
- b) **M á2** Rét és legelő terület
- c) **M k** Mezőgazdasági kertes

területekre bontja

- (3) A mezőgazdasági területek övezeti tagolását a TH-09-02-11 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5, SZ-6 jelű szabályozási tervlapjai tartalmazzák.
- (4) A mezőgazdasági területeken építményt a vonatkozó jogszabály⁵⁷ alapján lehet elhelyezni, figyelembe véve jelen előírásokat.
- (5) Természetvédelemmel érintett területeken épület, építmény nem helyezhető el, birtokközpont nem alakítható.
- (6) A mezőgazdasági területen elhelyezhető gazdasági funkciójú épületek építménymagassága maximum 9,50 m lehet. Különálló lakóépület építménymagassága maximum 4,50 m lehet.
- (7) Birtoktest és birtokközpont alakítása esetén a vonatkozó jogszabály⁵⁸ előírásait kell alkalmazni, figyelembe véve jelen § előírásait.
- (8) Birtokközpont beépítése csak olyan módon történhet, hogy a beépítés a szomszédos telkek rendeltetészerű használatát ne korlátozza, valamint a természeti értékek megőrzését ne veszélyeztesse.
- (9) Birtokközpont telkén az (1) bekezdésben felsoroltakon túl tájba illeszkedően elhelyezhető sport, vendéglátó, szálláshely funkciójú épület, maximum 9,5 m építménymagassággal.
- (10) Birtokközpont beépített területrészének határán zöldsáv, legalább kétsoros fasor telepítendő. A birtokközpont építési engedélyezési tervének a birtokközpont kialakítására vonatkozó kertépítészeti tervet is kell tartalmaznia.

⁵⁷ OTÉK 29. § (3)-(4)

⁵⁸ OTÉK 29. § (5)-(8)

- (11) A mezőgazdasági területeken meglévő a deflációs hatást csökkentő fasorokat, erdősávokat fenn kell tartani, és a fák szakszerű pótlását el kell végezni.
- (12) Mezőgazdasági területen kerítést csak ott lehet létesíteni, ahol épületek kerültek elhelyezésre.
- (13) A mezőgazdasági területeken épületek hiányos közművesítettség mellett is elhelyezhetők, amely a vízellátást (fűt ill. ásott kút vagy vezetékes víz), elektromos energia ellátást és a zárt szennyvíztárolást foglalja magában.
- (14) A rét művelési ágú területeket évente kétszer kaszálni kell.
- (15) A mezőgazdasági kertes területen belül a részletes övezeti előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

10. számú táblázat

Építési övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók			Az építési telekre vonatkozó mutatók	Az épületre vonatkozó mutatók		Megjegyzés
Övezeti jel	Beépítési mód	SZTM (szinterületi mutató-M ² /M ²)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A kialakítandó új telek legkisebb Területe (m)	Az épület megengedett építménymagassága	Az építhető terepszint feletti szintek száma	
Mk	O/SZ	-	3	60	720	3,5	4,5	2

Vízgazdálkodási területek

39.§

- (1) A vízgazdálkodási területekbe a nyílt csatornák és partjaik, vízvezető árkok medre és partja, valamint a vízbeszerzési területek tartoznak.
- (2) A vízgazdálkodási területen belül bármilyen építési munka csak a nagyvízi medrek, a parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével kapcsolatos eljárásról szóló jogszabály⁵⁹ előírásainak megfelelően lehet.
- (3) A vízgazdálkodási területen belül, a medrek partja mentén a karbantartási munkálatok elvégeztetése érdekében a fenti jogszabályban³⁴ előírt mértékű parti sávot szabadon kell hagyni, ott épület, építmény csak kivételes esetben, a jogszabály³³ 3. § (3) megfelelően lehet.
- (4) Az árvízvédelmi töltések fenti jogszabályban³⁴ meghatározott védősávján belül épület építmény, nyomóvezeték és földkábel nem helyezhető el. Út, parkoló elhelyezhető, amelynek árvíz elleni védekezés céljára történő igénybevételét az illetékes hatóság számára biztosítani kell.

VII. ALKALMAZÁSI- ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

A településrendezés sajátos jogintézményeivel érintett területek

40.§

- (2) Helyi közút céljára történő lejegyzéssel érintett területek:
- a) új lakóút, kiszolgáló út:

⁵⁹ 21/2006. (I.31.) Korm. rendelet

b) közút szélesítés:

c) Beültetési kötelezettséggel érintett területek:

A TH-09-02-11 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5, SZ-6jelű szabályozási tervlapjain jelölt helyek és méretek.

- (4) A településrendezés sajátos jogintézményeivel érintett ingatlanokra a tervezett jogintézményt a földhivatali ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

Alkalmazási rendelkezések

41.§

- (1) A többszintes növényállomány, a tetőkertek és a homlokzati zöldfelület beszámítása a telekre előírt zöldfelület mértékébe a hatályos kormányrendelet⁷⁸ szerint lehetséges.

Hatálybalépés

42.§

- (1) Jelen a rendelet az elfogadástól számított 30. napon napján lép hatályba. Ezzel egyidejűleg Vámosszabadi község képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról (HÉSZ) és Szabályozási Tervéről szóló többször módosított 7/2001.(IX.10.) KR rendelete hatályát veszti.
- (2) Jelen rendelet előírásait a benyújtott és még el nem bírált államigazgatási ügyekben is alkalmazni kell. A rendelet csak a TH-09-02-11 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5, SZ-6 jelű szabályozási tervlapjaival együtt érvényes.
- (3) ⁶⁰A Képviselő-testület a 11/2010. (X. 01.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Szabályozási Tervet módosítja az alábbiak szerint:
A rendelet csak a TH-13-02-03 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/M jelű tervlapjával együtt érvényes.
- (4) ⁶¹A rendelet csak a TH-11-02-10 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/M1 SZ-1/M2 jelű szabályozási tervlapjával és a tervdokumentáció mellékleteivel együtt érvényes.
- (5) ⁶²A Képviselő-testület a 11/2010. (X. 01.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Szabályozási Tervet módosítja az alábbiak szerint:
A rendelet csak a TH-14-02-04 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/M jelű tervlapjával együtt érvényes.

Réti Csaba
polgármester

Dr. Szabó Eszter
jegyző

A rendelet kihirdetése 2010. október 1-én megtörtént.

Dr. Szabó Eszter
jegyző

A helyi rendelet egységes szerkezetbe foglalása 2016. július 3. napján megtörtént.

Vámosszabadi, 2016. július 3.

Kató Mária
jegyző

⁶⁰ Hatályba léptette a 8/2013. (XI. 23.) önkormányzati rendelete. Hatályos 2013. november 23. napjától.

⁶¹ Hatályba léptette a 9/2013. (XII.8) önkormányzati rendelete. Hatályos 2013. december 8. napjától.

⁶² Hatályba léptette az 5/2014. (VI. 23) önkormányzati rendelete. Hatályos 2014. június 23. napjától.

1. számú melléklet

Értelmező rendelkezések (fogalom-meghatározások)

- (1) **Irányadó telekhatár:** az irányadó telekhatár betartása nem kötelező, a HÉSZ övezeti és egyéb előírásainak megfelelően alakíthatók telkek az irányadó telekhatárral meghatározottól eltérően is.
- (2) **Telekszélesség:** A telek oldalvonalára (oldalhatár) merőleges vetületi mérete az építési hely elő- és hátsókerthi határvonalai között. (Ezek közül a legnagyobbnak kell teljesítenie az övezeti előírások minimális telekszélességre vonatkozó paraméterét.)
- (3) **Telekmélység:** a telek közterület vagy magánút felőli határvonalára merőleges vetületi mérete. (Ezek közül a legnagyobbnak kell teljesítenie az övezeti előírások minimális telekmélységre vonatkozó paraméterét.)
- (4) **Védett terület:** bármilyen, az épített környezet védelmére vonatkozó kategóriával érintett terület (műemlék, műemléki környezet, helyi védett objektum)

2. számú melléklet

Az OTÉK 26. §. előírásainál megengedőbb követelmények

- (1) A településen belüli egyes utak szabályozási szélessége a kialakult állapot figyelembe vételével került meghatározásra.

3. számú melléklet

Intézkedési terv

- (1) A HÉSZ által érintett területen a tervezett szabályozási előírásoknak megfelelően, a parkolásról, a helyi építészeti örökség védelméről, valamint az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet meg kell alkotni.
- (2) A rendezési terv által helyi védelemben részesített objektumok esetében a védelem intézményét a földhivatali ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.
- (3) A településrendezés sajátos jogintézményeivel érintett ingatlanokra a vonatkozó jogintézményt a földhivatali ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.
- (4) A település központját alkotó közterületekre vonatkozó közterület-alakítási tervet el kell készíttetni.
- (5) A település belterületére vonatkozóan belvízrendezési tervet kell készíteni, a pontos geodéziai terepfelmérés után, meghatározva a melyen fekvő területek védelmének – esetleges feltöltésének – módját, a befogadó vízgyűjtők helyeit.