

Gönyű Község Önkormányzata Képviselő-testületének

28/2003.(XII.19.) Ör.

R E N D E L E T E

Gönyű Építési Szabályzata és a Szabályozási Terv jóváhagyásáról

Gönyű Község Önkormányzati képviselő testülete az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 7. §. (3) bekezdésének c) pontjában biztosított jogkörében – az Országos Településrendezési és Építési Követelmények közzétételéről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet felhatalmazása alapján -, az alábbi rendelet megalkotásával jóváhagyja Gönyű Építési Szabályzatát és a Szabályozási Tervet és elrendeli azok kötelező alkalmazását.

I. FEJEZET

ALKALMAZÁSI ELŐÍRÁSOK

AZ ELŐÍRÁSOK HATÁLYA

1.§ (1) Gönyű Építési Szabályzata (a továbbiakban: GÉSZ) és a Szabályozási Terv (a továbbiakban: SZT) hatálya Gönyű község teljes közigazgatási területére terjed ki.

(2) Gönyű község közigazgatási területén az épített környezet alakításával területet felhasználni, létesítmények elhelyezésére telket, építési területet (közpark esetén területet) kialakítani, általában bármely létesítményt elhelyezni, az építésre szolgáló földrésztelken építési tevékenységet folytatni, valamint ezekre hatósági engedélyt adni :

- a) az általános érvényű előírásoknak,
- b) a Szabályozási Tervnek (SZT),
- c) Gönyű Építési Szabályzatának (GÉSZ), és
- d) a GÉSZ-ben nem szabályozott kérdésekben az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről azó 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) rendelkezéseinek megfelelően szabad.

2.§ A jelen szabályozási előírások csak a 2003. december hónapban a „Menedzser” Mérnöki Iroda Kkt. által 2001/01 munkaszámon készített alább felsorolt rendezési tervekkel együtt érvényesek: SZ-1-6 rajzszerű szabályozási terv.

SZABÁLYOZÁSI ELEMEL

3.§ Kötelező szabályozási elemek: melyeket kötelezően meg kell tartani, csak a településszerkezeti és a szabályozási tervek módosításával változtathatók meg:

- a) belterületi határvonal;

- b) a beépített, illetve a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek határvonala;
- c) a különböző területfelhasználási egységek közötti határvonal;
- d) az övezetek illetve az építési övezetek határvonala;
- e) a szabályozási vonal, a közterületet a különböző területfelhasználási területektől elválasztó vonal;
- f) létesítmények védőterületei (védőövezet, védősáv);
- g) védelemre kijelölt terület, objektumok (művi és táji védelem);
- h) építési hely határvonala.

4.§ Irányadó szabályozási elemek az övezeti előírások betartásával megváltoztathatók:

- a) irányadó telekhatár,
- b) irányadó szabályozási vonal (a szabályozási szélesség hosszú távon történő megvalósításához)
- c) az Lf építési övezetekben az épület utcai homlokvonala az építési helyen belül az előkert felőli építési határvonaltól számított a telek utcafronti méretének felén belül bárhová helyezhető,
- d) ahol a szabályozási terv építési vonalat nem jelöl ott az épület utcai homlokzati síkja minden esetben az építési hely előkert felőli vonalára kell, hogy kerüljön,
- e) a területfelhasználási egységek közötti határvonal és az övezeti határvonal - amennyiben nem meglévő telekhatárra illeszkedik - az övezeti előírások betartásával megváltoztathatók,
- f) a tömbbelsőben megjelölt építési övezet határvonala, a ténylegesen megvalósult telekhatárra módosulhat,
- g) megszüntető jel (építési szempontból egynek tekintendő építési telkeken).

5.§ A 3.§-ban felsorolt kötelező szabályozási elemek megváltoztatásához az Étv. 7. §. (3) bekezdése szerinti településrendezési eszközök módosítása szükséges.

6.§ A szabályozási terven alkalmazott övezeti jelek jelentése: (például:)

Lf	II-O-02	30/40
	5,40	18/35/600

- Lf területfelhasználási egység jele (falusias lakó),
- II építési övezet jele, 1, 2, övezet jele,
- O beépítési mód (oldalhatáron álló),
- 02 sorszám:azonos beépítésű övezeten belül nagyobb beépítettségű ill. magasabb vagy a telekméret szerinti megkülönböztetés,
- 5,40 legnagyobb építménymagasság m-ben,
- 30 a maximális beépítés mértéke a telekterület %-ban,
- 40 a minimális zöldfelület mértéke a telekterület %-ban,
- 18 telek minimális szélessége m-ben,
- 35 telek utcafrontra merőleges minimális mélysége m-ben,
- 600 minimális telekterület m²-ben.

AZ ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA

7.§ (1) A GÉSZ rendelkezéseiben nem szabályozott kérdésekben az illeszkedés általános szabályainak alkalmazása kötelező.

(2) A településkép előnyösebb kialakítása, illetve megóvása érdekében az építési hatóság a GÉSZ keretei között meghatározhatja az építmények külső megjelenését.

8.§ Elvi építési engedélyben meghatározott feltételekkel engedélyezhetők:

a) a lakóterületen a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású gazdasági építmény, mező- és erdőgazdasági üzemi építmény, üzemanyagtöltő, sportépítmény, egyéb szolgáltató épület;

b) különleges területen lakóépület;

c) zöldterületen épület.

9.§ (1) A folyóvizek és az állóvizek medre és parti területein az engedélyezés nem építési, hanem vízjogi engedély alapján lehetséges.

(2) Az irányadó szabályozási vonal mindkét irányban minimálisan 5 méter előkerttel növelt sávjába eső építési telekrészre épületet építését engedélyezni nem lehet annak érdekében, hogy hosszútávon az irányadó szabályozási szélesség kialakulhasson.

(3) Az építési hatóság előírhatja – pl. utcakép védelme, rálátás és kilátás védelem, védett terület, illetve védett építmény, magánút kialakítása, stb. esetén - elvi építési engedély benyújtását.

(4) Funkcionális, technológia, stb. igénynek megfelelően - a lakóépületek kivételével - elvi építési engedély alapján torony jellegű építmény létesítése engedélyezhető a beépített alapterület 10 %-nál kisebb alapterülettel, magassága az övezeti előírás szerinti építménymagasság számításánál figyelmen kívül hagyható.

(5) A településrendezési eszközök jóváhagyását követően a vonatkozó eljárási szabályok szerint a tényleges használatbavételhez igazítva, ütemezve módosítani szükséges a megváltozott belterületi határt.

(6) A terv készítése után felmerült telekalakításokat is engedélyezni kell abban az esetben, ha az övezeti előírásoknak megfelelnek. Kialakult esetben a tömb legkisebb és legnagyobb területű telkeinek figyelmen kívül hagyásával számított átlagos telekterületnél, illetve 600 m²-nél kisebb telek nem alakítható ki.

(7) Az építési engedély köteles munkák befejezését követően használatbavételi engedély csak az övezeti előírásokban előírt közművesítettség mértékének megléte esetén adható ki.

II. FEJEZET

TELEPLÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK

10.§ (1) A község igazgatási területét - az OTÉK előírásainak megfelelően - építési szempontból a következő területfelhasználási egységekbe és azon belül építési övezetekbe soroljuk, az alábbi betűjelekkel jelölve azokat:

a) beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt) területbe:

1. Lakó: jelölése a terveken: L,

A) kisvárosias lakóterület : Lk,

- B) kertvárosias lakóterület: Lke,
C) falusias lakóterület: Lf,
2. Vegyes terület: V,
A) település központ vegyes terület: Vt,
3. Gazdasági terület: G,
A) ipari terület: Gip,
B) kereskedelmi, szolgáltató terület: Gksz,
C) Országos közforgalmú kikötői terület: Gkszk,
4. Különleges terület: K,
A) temető terület: Kt,
B) sportterület: Ksp,
C) postakocsi fogadó területe: Kpo,
D) camping területe: Kc,
E) strand területe: Kst,
F) üzemi kikötő: Kük,
G) yacht kikötő: Kyk,
H) komp kikötő: Kkk,
I) teherkikötő: Ktk,
J) kertészet: Kke,

b) Beépítésre nem szánt területek:

1. Közlekedési- és közmű elhelyezési, hírközlési terület: KÖ,
A) közúti közlekedés és közmű területei: Köu,
B) vízi terület: Köv;
2. Zöldterület: Z,
A) közpark Zp,
B) közkert Zk;
3. Erdőterület: E,
A) védelmi (védett és védő erdő): Ev,
B) gazdasági erdő: Eg;
4. Mezőgazdasági terület: M,
A) általános: Má,
B) szántó: Msz,
C) legelő: MI,
D) halastó: Mh,

művelési ág változása esetén a megváltozott művelési ágnak megfelelő szabályozás vonatkozik a területfelhasználási egységre.

5. Vízgazdálkodási területek: V,
A) folyó vizek medre és partja: Vf,
B) állóvizek medre és partja: Vá,
C) közcélú nyílt csatornák medre és partja: Vcs,
D) vízbeszerzési területek és védőterületeik: Vv,

- c) Tartalék terület: T,
A) falusias lakóterület: TLf,
B) kereskedelmi, szolgáltató terület: TGksz,

(2) A fent megkülönböztetett területfelhasználási egységek meglévő és a tervezett területeit az SZT 1-6 számú lapjain az övezet, illetve az építési övezet jelében, a Településszerkezeti Terv TSZ-1 számú lapján a fenti betűjelekkel jelöltük.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

Lk - Kisvárosias lakóterület övezetei

11.§ (1) A kisvárosias lakóterület: sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló 12,5 méter épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kisvárosias lakóterületen telkenként elhelyezhető:

- a) lakóépület,
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- d) sportépítmény,
- e) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.

(3) A kisvárosias lakóterületen a vonatkozó jogszabályi rendelkezésben ⁽¹⁾ előírtak figyelembe vételével kivételesen elhelyezhető:

- a) szálláshely szolgáltató épület,
- b) igazgatási épület,
- c) termelő kertészeti építmény,
- d) üzemanyagtöltő,
- e) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.

(4) A kisvárosias lakóterületen nem helyezhető el:

a) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket kiszolgáló szállító járművek számára,

b) közösségi szórakoztató épület (a környezetet zavaró hatású út menti kivételével).

12.§ (1) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - a következő táblázat szerint kell meghatározni:

Területfelhasználási egység jele	övezeti jel beépítési mód sorszám	Legnagyobb beépítettség/ zöldfelület legkisebb mértéke %	Előírt legnagyobb építménymagasság m	telek mérete minimálisan: szélesség/ mélység/ alapterület
Lk	I-Sz-01	60/40	9,00	18/35/2500
Lk	I-Sz-02	60/40	K	18/35/900
Lk	I-Sz-03	60/40	12,50	25/35/2500

(2) Telken belül az épületeket az építési hely határvonalain belül kell megépíteni. Amennyiben az SZT 1-6 szabályozási tervek telekre vonatkozóan építési helyet nem jelölnek, az előkert és a hátsókert mélysége, az oldalkert szélessége:

	előkert m	oldalkert m	hátsókert m
beépített utcásorban	kialakult	6,00 m	„Hhk” de min 6,0 m
beépítetlen utcásorban	5,00 m	min. „H”	„Hhk”, de min 6,0 m

(1) jelenleg az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében

ahol:

- a) Beépített utcásor: a legalább 3 beépített építési telekkel kialakult utcásor;
- b) „H”: előírt legnagyobb építménymagasság;
- c) „Hhk”: az építmény hátsókertre néző homlokzatmagassága.

13.§ (1) Az övezet építési telkei csak teljes közművesítetttség:

- közműves villamosenergia-szolgáltatás,
 - közműves ivó-vízszolgáltatás,
 - közműves szennyvízelvezetés,
 - közműves vagy fedett árokrendszerű csapadékvíz-elvezetés)
- esetén építhetők be.

(2) Tűzvédelmi távolság: a szomszédos D-E tűzvesélyességi osztályba tartozó 2 szintes, vagy ennél alacsonyabb lakóépületek közötti minimális

- a) „K” kialakult beépített építési övezetben: 6,00 méter,
- b) beépítetlen tömbben: „H” legnagyobb építménymagasság,
- c) egyéb esetben a tűzvédelmi szakhatóság határozza meg.

14.§ (1) A lakóterület építési telkén a szabályozási terven meghatározott építési helyen belül - a védőtávolságok megtartásával - az övezeti előírások szerinti telek beépítettség mértékéig épületek helyezhetők el.

(2) Az övezet építési telkein:

a) állattartó épületek, továbbá melléképítmények vonatkozásában az önkormányzat állattartásról szóló rendelete ⁽¹⁾ irányadó;

b) az önkormányzat a levegőtisztaság- és zajvédelem szabályairól rendeletben ⁽²⁾ rendelkezik; a jogszabályokban meghatározott (a lakókörnyezetet zajjal, rezgéssel, porral és légszennyező anyaggal nem zavaró) határértékeket meg nem haladó mértékű kézműipari épület helyezhető el.

(3) Levegőtisztaság-védelem: a vonatkozó kormányrendelet ⁽³⁾ szerint.

(4) Az emissziós határértékeket a vonatkozó kormányrendelet ⁽⁴⁾ végrehajtási rendeletei szerint kell meghatározni.

(5) Az imissziós határértékeket (egészségügyi, ökológiai) miniszteri rendelet ⁽⁵⁾ tartalmazza.

(6) Zajvédelem: üzemi zaj megengedett értéke: nappal 50 dB, éjjel 40 dB.

(7) A terület legkisebb zöldfelületi mutatója 20 %.

(8) Terepszint alatti építmények csak a talajvíz viszonyok figyelembevételével építhetők, annak kizárására alkalmazott műszaki megoldások megvalósulása esetén.

(9) Egy telken belüli épületeken a tetőfedés anyaga azonos kell, hogy legyen, a tető hajlásszöge 30 - 45 fok közé essen.

(10) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség (épületm²/telekm²): 1,5.

(11) Az ingatlanok utcai frontjának minden 5 méterében 1 fa telepítéséről, valamint a fa és az utcai telekfronton az út padkáig eső közterület gondozásáról, rendben tartásáról az ingatlantulajdonosnak gondoskodnia kell.

Lke - Kertvárosias lakóterület övezetei

15.§ (1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló 7,5 méter építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(1) jelenleg a 11/1991.(VIII.9.) ÖKT. rendelet

(2) jelenleg a 25/2003.(XI.20.) Ör. rendelet

(3) jelenleg a 21/2001.(II.14.) Korm. rendelet

(4) jelenleg a 21/2001.(II.14.) Korm. rendelet

(5) jelenleg a 14/2001.(V.9.) KöM-EüM-FVM. együttes rendelet

(2) A kertvárosias lakóterületen telkenként elhelyezhető legfeljebb:

- a) négylakásos lakóépület, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- b) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület.

(3) A kertvárosias lakóterületen a vonatkozó jogszabályi rendelkezésben ⁽¹⁾ előírtak figyelembe vételével kivételesen elhelyezhető:

- a) legfeljebb hatlakásos lakóépület,
- b) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
- c) sportépítmény,
- d) üzemanyagtöltő,
- e) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.

(4) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el:

- a) szálláshely szolgáló épület - a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével,
- b) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
- c) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

16.§ Az övezet építési telkei csak legalább részleges közművesítés:

- a) közműves villamosenergia-szolgáltatás,
 - b) közműves ivóvíz-szolgáltatás,
 - c) korszerű közműpótlóval /az illetékes szakhatóságok által elfogadott megoldással / történő szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés,
 - d) nyílt árokrendszerű csapadékvíz elvezetés
- esetén építhetők be.

17.§ (1) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - a következő táblázat szerint kell meghatározni:

Területfelhasználási egység jele	övezeti jel beépítési mód sorszám	Legnagyobb beépítettség/ zöldfelület legkisebb mértéke %	Előírt legnagyobb építménymagasság m	telek mérete minimálisan: szélesség/ mélység/ alapterület
Lke	II-O-01	30/50	5,40	K
Lke	II-O-02	30/50	5,40	18/35/600
Lke	II-Sz-01	30/50	7,50	18/35/1200

(2) Telken belül az épületeket az építési hely határvonalain belül kell megépíteni. Amennyiben az SZT 1-6 szabályozási tervek telekre vonatkozóan építési helyet nem jelölnek, az előkert és hátsókert mélysége, az oldalkert szélessége:

	előkert m	oldalkert m	hátsókert m
beépített utcásorban	kialakult,	min. „H”	„Hhk”, de min 6,0 m
beépítetlen utcásorban	5,00 m	min. „H”	„Hhk”, de min 6,0 m

(1) jelenleg az OTÉK 31.§ (2) bekezdése

ahol:

a) Beépített utcator: a legalább 3 beépített építési telekkel kialakult utcator.

b) „H”: előírt legnagyobb építménymagasság.

c) „Hhk”: az építmény hátsókertre néző homlokzatmagassága.

(3) Szabadonálló beépítés esetén az oldalkert mérete minimálisan „H”/2 m.

(4) A tűzvédelmi távolság:

a) kialakult beépített építési övezetben a szomszédos D-E tűzveszélyességi osztályba tartozó 2 szintes, vagy ennél alacsonyabb lakóépületek közötti minimális 4,00 méter, a konkrét adottságok és az ahhoz szabott feltételek vizsgálatával alkalmazható;

b) beépítetlen tömbben: „H” legnagyobb építménymagasság;

c) egyéb esetben a tűzvédelmi szakhatóság határozza meg.

18.§ (1) A lakóterület építési telkén a szabályozási terven meghatározott építési helyen belül - a védőtávolságok megtartásával - az övezeti előírások szerinti telek beépítettség mértékéig épületek elhelyezhetők.

(2) Az övezet építési telkein:

a) állattartó épületek, továbbá melléképítmények vonatkozásában az önkormányzat állattartásról szóló rendelete ⁽¹⁾ irányadó;

b) az önkormányzat a levegőtisztaság- és zajvédelem szabályairól rendeletben ⁽²⁾ rendelkezik; a jogszabályokban meghatározott (a lakókörnyezetet zajjal, rezgéssel, porral és légszennyező anyaggal nem zavaró) határértékeket meg nem haladó mértékű kézműipari épület helyezhető el.

(3) Zajvédelem: üzemi zaj megengedett értéke:nappal 50 dB, éjjel 40 dB.

(4) Levegőtisztaság-védelem: a vonatkozó kormányrendelet ⁽³⁾ szerint.

(5) Az emissziós határértékeket a vonatkozó kormányrendelet ⁽⁴⁾ végrehajtási rendeletei szerint kell meghatározni.

(6) Az imissziós határértékeket (egészségügyi, ökológiai) miniszteri rendelet ⁽⁵⁾ tartalmazza.

(7) A terület legkisebb zöldfelületi mutatója: 50 %.

(8) Terepszint alatti építmények csak a talajvíz viszonyok figyelembevételével építhetők, annak kizárására alkalmazott műszaki megoldások megvalósulása esetén.

(9) Egy telken belüli épületeken a tetőfedés anyaga azonos kell, hogy legyen, a tető hajlásszöge 30 - 45 fok közé essen. Esztétikai szempontból nem megengedett a szürke hullámpala fedés.

(10) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség (épületm²/telekm²): 0,6.

(11) Az ingatlanok utcai frontjának minden 5 méterében 1 fa telepítéséről, valamint a fa és az út padkáig eső közterületen lévő zöldterület az ingatlantulajdonosnak gondoskodni kell.

Lf - Falusi lakóterület övezetei

19.§ (1) A falusias lakóterület legfeljebb 7,5 méter épületmagasságú lakóépületek, a mező-és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

(1) jelenleg a 11/1991.(VIII.9.) ÖKT. rendelet

(2) jelenleg a 25/2003.(XI.20.) Ör. rendelet

(3) jelenleg a 21/2001.(II.14.) Korm. rendelet

(4) jelenleg a 21/2001.(II.14.) Korm. rendelet

(5) jelenleg a 14/2001.(V.9.) KöM-EüM-FVM. együttes rendelet

(2) A falusias lakóterületen telkenként elhelyezhető:

- a) lakóépület,
- b) mező-és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- d) szálláshely szolgáltató épület,
- e) kézműipari építmény,
- f) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, üzemanyagtöltő.

(3) A falusias lakóterületen nem helyezhető el:

- a) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára;
- b) a kialakult építési övezetekben 2 lakásnál nagyobb lakásszámú lakóépület nem építhető.

20.§ Az övezet építési telkei csak legalább részleges közművesítés esetén építhetők be.

21.§ (1) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - a következő táblázat szerint kell meghatározni:

Területfelhasználási egység jele	övezeti jel beépítési mód sorszám	Legnagyobb beépítettség/ zöldfelület legkisebb mértéke %	Előírt legnagyobb építménymagasság m	telek mérete minimálisan: szélesség/ mélység/ alapterület
Lf	III-O-01	30,40	5,40	K
Lf	III-O-02	30/40	5,40	18/35/600
Lf	III-O-03	30/40	5,40	18/40/900
Lf	III-O-04	30/40	5,40	18/50/1200
Lf	III-O-05	30/40	7,50	18/35/600
Lf	III-O-06	30/40	7,50	18/40/900
Lf	III-Sz-01	30/40	5,40	18/35/600
Lf	III-Sz-02	30/40	7,50	18/35/600
Lf	III-Sz-03	30/40	7,50	18/40/900

(2) Telken belül az épületeket az építési hely határvonalain belül kell megépíteni. Amennyiben az SZT 1-6 szabályozási tervek telekre vonatkozóan építési helyet nem jelölnek, az előkert és hátsókert mélysége, az oldalkert szélessége:

	előkert m	oldalkert m	hátsókert m
beépített utcásorban	5,00 m	min. 4,00	„Hhk”, de min 6,0 m
beépítetlen utcásorban	5,00 m	min. „H”	„Hhk”, de min 6,0 m

ahol:

- a) Beépített utcásor: a legalább 3 beépített építési telekkel kialakult utcásor;
- b) „H”: előírt legnagyobb építménymagasság;
- c) „Hhk”: az építmény hátsókertre néző homlokzatmagassága.

(7) Szabadonálló beépítés esetén az oldalkert mérete minimálisan „H”/2 m.

(3) A 60-as, a 62-es és 63-as számú tömbök 1-es út felőli építési telkeinél az 1-es útra néző hátsókert minimális mérete 12 m.

(4) A tűzvédelmi távolság:

a) kialakult beépített építési övezetben a szomszédos D-E tűzveszélyességi osztályba tartozó 2 szintes, vagy ennél alacsonyabb lakóépületek közötti minimálisan 4,00 m;

b) beépítetlen tömbben: „H” legnagyobb építménymagasság.

22.§ (1) A lakóterület építési telkén a szabályozási terven meghatározott építési helyen belül - a védőtávolságok megtartásával - az övezeti előírások szerinti telek beépítettség mértékéig épületek elhelyezhetők.

(2) Az övezet építési telkein:

a) az önkormányzat állattartásról szóló rendelete ⁽¹⁾ szerint helyezhetők el állattartó épületek és melléképítmények az OTSZ ⁽²⁾ (Országos Tűzvédelmi Szabályzat) takarmány és alom tárolására vonatkozó előírásainak betartásával;

b) építési telek hátsó kertnek minősülő részén valamennyi melléképítmény elhelyezhető az előírt védőtávolságok betartásával. Növényházat, üvegházat, fólia sátrat a telekhatártól legalább 1,5 méter távolságra szabad elhelyezni;

c) az önkormányzati levegőtisztaság- és zajvédelem szabályairól önkormányzati rendelet ⁽³⁾ rendelkezik, a jogszabályokban meghatározott (a lakókörnyezetet zajjal, rezgéssel, porral és légszennyező anyaggal nem zavaró) határértékeket meg nem haladó mértékű kézműipari épület helyezhető el.

(3) Levegőtisztaság-védelem: a vonatkozó kormányrendelet ⁽⁴⁾ szerint.

(4) Az emissziós határértékeket a vonatkozó kormányrendelet ⁽⁵⁾ végrehajtási rendeletei szerint kell meghatározni.

(5) Az imissziós határértékeket (egészségügyi, ökológiai) a vonatkozó miniszteri rendelet ⁽⁶⁾ tartalmazza.

(6)Zajvédelem: üzemi zaj megengedett értéke: nappal 50 dB, éjjel 40 dB.

(7) A terület legkisebb zöldfelületi mutatója: 40 %.

(8) Terepszint alatti építmények csak a talajvíz viszonyok figyelembevételével építhetők, annak kizárására alkalmazott műszaki megoldások megvalósulása esetén.

(9) Az oldalhatáron álló beépítésű építési övezeteken belül megengedett a szabadonálló álló beépítés, ha a telek minimális telekszélessége a 20 m-t meghaladja. Személygépkocsi tároló az építési hely oldalhatár felé eső határvonalára is elhelyezhető a védőtávolságok betartásával, a szomszédok jogos érdekeinek sérelme nélkül.

(10) Egy telken belüli épületeken a tetőfedés anyaga azonos kell, hogy legyen, a tető hajlásszöge 30 - 45 fok közé essen. Esztétikai szempontból nem megengedett a szürke hullámpala fedés.

(11) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség (épületm²/telekm²): 0,5.

(12) A 22 méternél szélesebb utcafrontú telkek - osztatlan közös tulajdonú telkek - ikresen is beépíthetők.

(13) Az ingatlanok utcai frontjának minden 5 méterében 1 fa telepítéséről, valamint a fa és az út padkáig eső közterületen lévő zöldterületről az ingatlantulajdonosnak gondoskodnia kell.

(1) jelenleg a 11/1991.(VIII.9.) ÖKT. rendelet

(2) jelenleg a 35/1996.(XII.29.) BM. rendelet

(3) jelenleg a 25/2003.(XI.20.) Ör. rendelet

(4) jelenleg a 21/2001.(II.14.) Korm. rendelet

(5) jelenleg a 21/2001.(II.14.) Korm. rendelet

(6) jelenleg a 14/2001.(V.9.) KöM-EüM-FVM. együttes rendelet

TV - Település központ vegyes építési övezet

23.§ (1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(2) A településközpont vegyes területen elhelyezhető:

- a) lakóépület,
- b) igazgatási épület,
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- d) egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
- e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- f) sportlétesítmény,
- g) parkolóház, üzemanyagtöltő.

(3) A településközponti vegyes területen a vonatkozó jogszabályi rendelkezésben (1) előírtak figyelembe vételével kivételesen elhelyezhető:

- a) nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
- b) termelő kertészeti építmény.

(4) A településközpont vegyes területen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

24.§ (1) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - a következő táblázat szerint kell meghatározni:

Területfelhasználási egység jele	övezeti jel beépítési mód sorszám	Legnagyobb beépítettség/ zöldfelület legkisebb mértéke %	Előírt legnagyobb építménymagasság m	telek mérete minimálisan: szélesség/ mélység/ alapterület
Vt	IV-Sz-01	60/20	5,40	18/50/1500
Vt	IV-SZ-02	60/20	7,50	25/50/1500
Vt	IV-Sz-02	60/20	9,50	25/50/1500

(2) Telken belül az épületeket az építési hely határvonalain belül kell megépíteni. Amennyiben a SZT 1-6 szabályozási tervek telekre vonatkozóan építési helyet nem jelölnek, az előkert és oldalkert mélysége, az oldalkert szélessége:

	előkert m	oldalkert m	hátsókert m
beépített utcásorban	kialakult	„Hm”, de min. „Ht”	„Hhk”, de min. 6,0 m
beépítetlen utcásorban	5,00-10,00	min. „Hm”	„Hhk”, de min. 6,0 m

(1) jelenleg az OTÉK 31. § (2) bekezdésében

ahol:

- a) Beépített utcator: a legalább 3 beépített építési telekkel kialakult utcator;
- b) „H”: előírt legnagyobb építménymagasság;
- c) „Hhk”: az építmény hátsókertre néző homlokzatmagassága.

(3) Szabadonálló beépítés esetén az oldalkert mérete minimálisan „H”/2 m.

25.§ Az övezet építési telkei csak legalább részleges közművesítés esetén építhetők be.

26.§ (1) Tűzvédelmi távolság:

településközponti vegyes területen az épületek közötti minimális tűzvédelmi távolságot - az épületek rendeltetése, tűzállósági osztálya és fokozata valamint szintszámuk alapján - az illetékes tűzoltóparancsnokság határozza meg.

27.§ (1) Az övezet építési telkén a szabályozási terven meghatározott építési helyen belül a - védőtávolságok megtartásával - az övezeti előírások szerinti telek beépítettség mértékéig épületek elhelyezhetők.

(2) Az övezet építési telkein állattartó épületek, továbbá melléképítmények elhelyezése tekintetében az önkormányzat állattartásról szóló rendelete ⁽¹⁾ irányadó.

(3) A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeket (környezetterhelési határértékeket) az önkormányzat levegőtisztaság- és zajvédelem szabályairól szóló rendelete ⁽²⁾ határozza meg.

(4) Levegőtisztaság-védelem: a vonatkozó kormányrendelet ⁽³⁾ szerint.

(5) Az emissziós határértékeket a vonatkozó kormányrendelet ⁽⁴⁾ végrehajtási rendeletei szerint kell meghatározni.

(6) Az imissziós határértékeket (egészségügyi, ökológiai) miniszteri rendelet ⁽⁵⁾ tartalmazza.

(7) Zajvédelem: üzemi zaj megengedett értéke nappal 50 dB, éjjel 40 dB.

(8) A terület legkisebb zöldfelületi mutatója 20 %.

(9) Terepszint alatti építmények csak a talajvíz viszonyok figyelembevételével építhetők, annak kizárására alkalmazott műszaki megoldások megvalósulása esetén.

(10) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség (épületm²/telekm²): 2,4.

(11) Egy telken belüli épületeken a tetőfedés anyaga azonos kell, hogy legyen, a tető hajlásszöge 30 - 45 fok közé essen. Esztétikai szempontból nem megengedett a szürke hullámpala fedés.

(12) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség (épületm²/telekm²): 2,4.

(13) Az ingatlanok utcai frontjának minden 5 méterében 1 fa telepítéséről, valamint a fa és az útpadkáig eső közterületén lévő zöldterület gondozásáról az út menti ingatlan tulajdonosának gondoskodnia kell.

Gksz - Kereskedelmi, szolgáltató terület

28.§ (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető:

a) minden fajta nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,

b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,

(1) jelenleg a 11/1991.(VIII.9.) ÖKT. rendelet

(2) jelenleg a 25/2003.(XI.20.) Ör. rendelet

(3) jelenleg a 21/2001.(II.14.) Korm. rendelet

(4) jelenleg a 21/2001.(II.14.) Korm. rendelet

(5) jelenleg a 14/2001.(V.9.) KöM-EüM-FVM. együttes rendelet

- c) igazgatási, egyéb iroda épület,
- d) parkolóház, üzemanyagtöltő,
- e) sportépítmény.

f) a Gkszk - Országos közforgalmú kikötő területe az országos közforgalmú kikötő sajátos közlekedési, gazdasági és szolgáltató tevékenységének végrehajtását szolgálja. A területen a kikötői engedélyezési terven előírányzott létesítmények helyezhetőek el. Építmény és épület csak részletes, elfogadott szabályozási terv alapján létesíthető.

(3) A kereskedelmi, szolgáltató területen a vonatkozó jogszabályi rendelkezésben ⁽¹⁾ előírtak figyelembe vételével kivételesen elhelyezhető:

- a) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,
- b) egyéb közösségi szórakoztató épület.

29.§ (1) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - a következő táblázat szerint kell meghatározni:

Területfelhasználási egység jele	övezeti jel beépítési mód sorszám	Legnagyobb beépítettség/ zöldfelület legkisebb mértéke %	Előírt legnagyobb építménymagasság m	telek mérete minimálisan: szélesség/ mélység/ alapterület
Gksz	V-Sz-01	60/20	15,0	25/50/2500
Gksz	V-Sz-02	60/20	15,0	50/100/5000
Gkszk	V-Sz-03	60/20	15,0	25/50/1250

(2) Az övezet építési telkén a szabályozási terven meghatározott építési helyen belül a - védőtávolságok megtartásával - az övezeti előírások szerinti telek beépítettség mértékéig épületek elhelyezhetőek.

	előkert m	oldalkert m	hátsókert m
beépített tömbben	kialakult,	min. „H”	„Hhk”, de min 6,0 m
beépítetlen tömbben	5,00 - 10,00 m	min. „H”	„Hhk”, de min 6,0 m

ahol:

- a) Beépített tömb: a legalább 3 beépített építési telekkel kialakult utcasor;
- b) „H”: előírt legnagyobb építménymagasság;
- c) „Hhk”: az építmény hátsókertre néző homlokzatmagassága.

(3) Szabadonálló beépítés esetén az oldalkert mérete minimálisan „H”/2 m.

30.§ Az övezet építési telkei csak legalább részleges közművesítés esetén építhetőek be.

31.§ (1) Tűzvédelmi távolság: a gazdasági területen az épületek közötti minimális tűzvédelmi távolságot - az épületek rendeltetése, tűzállósági osztálya és fokozata valamint szintszámuk alapján - az illetékes Tűzoltóparancsnokság határozza meg.

(2) A terület legkisebb zöldfelületi mutatója 20 %.

(3) Egy telken belüli épületeken a tetőfedés hajlásszöge 0 - 45 fok. Esztétikai szempontból nem megengedett a szürke hullámpala fedés.

(1) jelenleg az OTÉK 31.§ (2) bekezdése

(4) A megengedett környezetterhelési határértékeket külön jogszabály határozza meg.

(5) Levegőtisztaság-védelem: védett kategória.

(6) Az emissziós határértékeket a vonatkozó kormányrendelet (1) végrehajtási rendeletei szerint kell meghatározni.

(7) Az imissziós határértékeket (egészségügyi, ökológiai) miniszteri rendelet (2) tartalmazza.

(8) Zajvédelem: üzemi zaj megengedett értéke nappal 50 dB, éjjel 40 dB.

(9) Terepszint alatti építmények csak a talajvíz viszonyok figyelembevételével építhetők, annak kizárására alkalmazott műszaki megoldások megvalósulása esetén.

(10) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség (épületm²/telekm²): 2.A legnagyobb beépítettség mértékének 10 %-án megengedett a legnagyobb építménymagasságnál magasabb épület, építmény építése a technológiai szükségszerűségből eredően.

(11) A kereskedelmi, szolgáltató területek és a lakóterületek között tervezett védőerdő sávokat az övezet saját telkén belül köteles a tulajdonos a saját költségén megvalósítani. A védőerdő sáv helyett azzal azonos értékű más műszaki megoldással is biztosítható a lakóterület környezetvédelmi programban előírt védelme érdekében.

(12) Az ingatlanok utcai frontjának minden 5 méterében 1 fa telepítéséről, valamint a fa és az utcai telekfronton az út padkáig eső közterület gondozásáról, rendben tartásáról az ingatlantulajdonosnak gondoskodnia kell.

(13) A telkeken belül a kerítés mentén minimálisan egy sor fa ültetését kell előírni, a kötelezően építendő parkolók árnyékolásáról, pergolával vagy lugassal gondoskodni kell.

Gip - Egyéb ipari terület építési övezet

32.§ (1) Az ipari terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) Az egyéb ipari területen elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei helyezhetők el.

(3) Kivételesen elhelyezhető a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.

33.§ (1) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - a következő táblázat szerint kell meghatározni:

Területfelhasználási egység jele	Övezeti jel beépítési mód sorszám	Legnagyobb beépítettség/ zöldfelület legkisebb mértéke %	Előírt legnagyobb építménymagasság m	telek mérete minimálisan: szélesség/ mélység/ alapterület
Gip	VI-Sz-01	50/25	15,00	50/100/5000

(2) Az övezet építési telkén a szabályozási terven meghatározott építési helyen belül a - védőtávolságok megtartásával - az övezeti előírások szerinti telek beépítettség mértékéig épületek elhelyezhetők:

(1) jelenleg a 21/2001.(II.14.) Korm. rendelet

(2) jelenleg a 14/2001.(V.9.) KöM-EüM-FVM. együttes rendelet

	előkert m	oldalkert m	hátsókert m
beépítetlen tömbben	5,00 - 10,00 m	min. „H”	„Hhk”, de min 6,0 m

ahol:

a) „H”: előírt legnagyobb építménymagasság.

b) „Hhk”: az építmény hátsókertre néző homlokzatmagassága.

(3) Szabadonálló beépítés esetén az oldalkert mérete minimálisan „H”/2 m.

34.§ Az övezet építési telkei csak teljes közművesítés esetén építhetők be.

35.§ (1) Tűzvédelmi távolság: a szomszédos D-E tűzveszélyességi osztályba tartozó épületek közötti beépítetlen tömbben: „H” legnagyobb építménymagasság. Egyéb tűzveszélyességi osztályban az illetékes tűzoltóparancsnokság határozza meg.

(2) A terület legkisebb zöldfelületi mutatója 25 %.

(3) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség (épületm²/telekm²): 1,5.

(4) Az ingatlanok minden 100 m²-re után legalább 1 fa vagy cserje telepítéséről, fenntartásáról gondoskodni kell.

(5) A terület beépítéséhez részletes szabályozási tervet kell készíteni.

(6) A telkeken belül a kerítés mentén minimálisan egy sor fa ültetését kell előírni, a kötelezően építendő parkolók árnyékolásáról, pergolával vagy lugassal gondoskodni kell.

K - Különleges terület építési övezet

36.§ A rajtuk elhelyezett, vagy elhelyezendő építmények különlegessége miatt az alábbi területeket különböztetjük meg ⁽¹⁾:

a) Kt - temető területe:

a temetkezések területén csak a tevékenységgel kapcsolatos funkciójú ravatalozó, szociális stb. épület építhető, a beépítés mértéke legfeljebb 2 %, a sírkerten és az építési helyen kívül eső területeken fa telepítése szükséges. Meglévő temető kerítésétől számított 50 méteres védőtávolságon belül lakóépület csak teljes közmű (ivóvíz, közcsatorna, villany) megléte esetén építhető, az építető teljes felelősségvállalásával. A védőtávolságon belül kegyeletsértő tevékenységre, a temető működését zavaró építményre építési engedély nem adható (disco, lakatosműhely, vendéglő stb);

b) Ksp - sportterület:

a sportterület a sportolási célokra kialakított terület; a sportterületen sportpályák és kapcsolódó létesítményei (öltöző, szociális épület, lelátó stb.) helyezhetők el legfeljebb 40 %-os beépítettséggel, 40 %-os zöldfelület meghagyásával, legfeljebb 7,50 m-es építménymagassággal;

c) Kpo - postakocsi fogadó:

országos műemléki védetség alatt álló épületegyüttes és a volt a Eszterházy kastély területe. Területen az építési hatósági feladatokat a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal látja el;

d) Kc - camping területe:

a vizi és kerékpáros turizmus kiszolgálására szolgáló terület; szálláshelyek, szociális létesítmények, vendéglátó egység és az üzemeltetéshez szükséges építmények elhelyezésére;

e) Ktk - teherkikötő terület:

a M.LEIER jelenlegi kavics kirakodó területén kialakítandó teherhajók kikötésére szolgáló terület;

(1) Lásd: OTÉK 24.§ (2) bek.

f) Kst - strand területe:

a strand a Dunában fürdőzők parti területrésze; területén a strand funkciójába tartozó (büfé, kölcsönző, szociális épület, stb) épületei helyezhetők el, üzemeltetéséhez külön jogszabályban előírt feltételek szükségesek;

g) Kük - üzemi kikötő:

a Vízügyi Igazgatóság szolgálatának ellátásához szükséges vízi járművek kikötésére, téli tárolására és az üzemeltetéshez szükséges építmények elhelyezésére szolgáló terület;

h) Kyk - yacht kikötő:

a vizesport járműveinek kikötésére, téli tárolására és az üzemeltetéshez szükséges építmények elhelyezésére szolgáló terület;

i) Kre – rekreációs:

a Dózsa major (volt Esterházy major) területe, rekreációs tevékenység (pl. lovaglás) folytatásához szükséges állattartó-, takarmánytároló -, szállás-, vendéglátás építményeinek elhelyezésére;

j) Kke – kertészet:

a területen a kertészeti tevékenységhez szükséges melegágyi fóliák, kiegészítő létesítmények és a tulajdonos ott lakását biztosító lakás építésére alkalmas terület;

k) Kkk – kompikötő:

a szlovákiai Kolozsnémával - a Duna határfolyón - a két határtelepülés között létesítendő teher - és személyforgalmú komp kikötésére, az üzemeltetéséhez valamint a határforgalom lebonyolításához szükséges épületek és építmények elhelyezésére szolgáló terület; a teher- és gépjárművek várakozására parkoló-területek kerültek kijelölésre.

37.§ (1) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - a következő táblázat szerint kell meghatározni:

Területfelhasználási egység jele	övezeti jel beépítési mód sorszám	Legnagyobb beépítettség/ zöldfelület legkisebb mértéke %	Előírt legnagyobb építménymagasság m	telek mérete minimálisan: szélesség/ mélység/ alapterület
Kt	VII-Sz-01	3/40	7,50	/2000
Ksp	VIII-Sz-01	40/40	6,00	/2000
Kpo	IX-Sz-01	20/55	12,50	/10000
Kc	X-Sz-01	40/40	5,40	/3000
Ktk	XI-Sz-01	40/20	5,40	/10000
Kst	XII-Sz-01	20/60	5,40	/2500
Kük	XIII-Sz-01	40/20	7,50	/10000
Kyk	XIV-Sz-01	40/20	5,40	/2500
Kre	XV-Sz-01	10/20	5,40	/10000
Kke	XVI-Sz-01	40/40	6,00	/10000
Kkk	XVII-Sz-01	40/20	7,50	/2500

(2) Telken belül az épületeket az építési hely határvonalain belül kell megépíteni. Amennyiben a SZT 1-6 szabályozási tervek telekre vonatkozóan építési helyet nem jelölnek, az előkert mélysége, az oldalkert és a hátsókert:

	előkert m	oldalkert m	mérete	hátsókert m
beépített utca- sorban	kialakult	„Hm”		„Hhk”, de min. 6,0 m
beépítetlen tömbben	5,00 m	min. „Hm”		„Hhk”, de min. 6,0 m

ahol:

- a) Beépített utcasor: a legalább 3 beépített építési telekkel kialakult utcasor;
- b) „Hm”: előírt legnagyobb építménymagasság;
- c) „Hhk”: az építmény hátsókertre néző homlokzatmagassága.

(3) Szabadonálló beépítés esetén az oldalkert mérete minimálisan „H”/2 m.

38.§ Az övezet építési telkei csak legalább részleges közművesítés esetén építhetők be.

39.§ (1) Az övezet építési telkén a szabályozási terven meghatározott építési helyen belül a - védőtávolságok megtartásával - az övezeti előírások szerinti telek beépítettség mértékéig épületek elhelyezhetők.

(2) A terület legkisebb zöldfelületi mutatója 20 - 80 %.

(3) Az emissziós határértékeket a vonatkozó kormányrendelet ⁽¹⁾ végrehajtási rendeletei szerint kell meghatározni.

(4) Az imissziós határértékeket (egészségügyi, ökológiai) a vonatkozó miniszteri rendelet ⁽²⁾ tartalmazza.

(5) Terepszint alatti építmények csak a talajvíz viszonyok figyelembevételével építhetők, annak kizárására alkalmazott műszaki megoldások megvalósulása esetén.

(6) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség (épületm²/telekm²): 0.5

(7) A különleges területek és a lakóterületek között tervezett védőerdő sávokat az övezet saját telkén belül köteles a Tulajdonos a saját költségén megvalósítani. A védőerdő sáv helyett azzal azonos értékű más műszaki megoldással is biztosítható a lakóterület környezetvédelmi programban előírt védelme.

(8) A legnagyobb beépítettség mértékének 10 %-án megengedett a legnagyobb építménymagasságnál magasabb épület, építmény építése a technológiai szükségszerűségből eredően.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÖ - Közlekedési és közműterület

40.§ (1) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) - a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével -, a járdák és a gyalogutak, a közforgalmú vasutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közművek és hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

(1) jelenleg a 21/2001.(II.14.) Korm.rendelet

(2) jelenleg a 14/2001.(V.9.) KöM-EüM-FVM. együttes rendelet

(2) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló:

a) közlekedési építmények,

b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,

c) igazgatási épület,

d) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.

(3) A felmerült építési igényeket egyedi elbírálás alapján elvi építési engedély kérelmének kötelezettsége mellett az érintett szakhatóságok bevonásával kell elbírálni, az út kezelőjének hozzájárulásával.

41.§ Köu - közúti közlekedési és közművek területei:

a) a szabályozási vonalak közötti területek fekete kótavonallal meglévő szabályozási szélességgel illetve piros kótavonallal tervezett szabályozási szélességekkel;

b) a közlekedési területen az „ÚTKERESZTSZELVÉNYEK” című tervlapon szereplő út szélesítéseket, járdákat, illetve kerékpárutakat meg kell valósítani és zöldfelületi elemeket el kell helyezni;

c) a közlekedés-fejlesztési alátámasztó munkarészben pl. „P20” jellel megjelölt (20 db személygépkocsi parkoló) területeken közparkolók alakítandók ki;

d) külterületen a gyűjtőutak vagy annál magasabb rendű utak műszaki szélességét a kialakult állapot és a víz elvezetés lehetőségének figyelembevételével elvi engedélyben kell megállapítani.

42.§ Köv - vízi terület: a Vízügyi Igazgatóság kezelésébe és hatáskörébe tartozó, a Kis Duna a Duna, mint nemzetközi fő víziközlekedési hajóút területe. Az épületek elhelyezéséhez nem kell külön építési telket kialakítani.

Z - Zöldterület

43.§ (1) A zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület (közkert, közpark).

(2) A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.

(3) A zöldterületnek kerekesszékekkel és gyermekkocsival is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.

(4) A zöldterületen elhelyezhető:

a) a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter stb.),

b) vendéglátó épület,

c) a terület fenntartásához szükséges épület.

44.§ A zöldterületen épületek legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el az alábbiak szerint:

Területfelhasználási egység jele	övezeti jel beépítési mód sorszám	Legnagyobb beépítettség/ zöldfelület legkisebb mértéke %	Előírt legnagyobb építménymagasság m	telek mérete minimálisan: szélesség/ mélység/ alapterület
Zp	1-Sz-01	2/80	5,40	/2000
Zk	2-Sz-01	2/80	5,40	/2500
Zlp	3-Sz-01	2/80	4,50	/2000

45.§ Az övezet építési telkei csak legalább részleges közművesítés esetén építhetők be.

46.§ (1) A területen ún. „háromszintű” (fa-, cserje- és gyepszintű) növényzet kihelyezéséről kell gondoskodni, a gyepszinten talajtakaró növények alkalmazásával.

(2) Utcán belül csak az utca fásítására alkalmas fafajok telepíthetők, egy utcán belül lehetőleg azonos fajták kerüljenek telepítésre.

(3) Új utcáknál utcafásítási tervet kell készíteni, az ültetendő fák között legalább annyi hely legyen, hogy a KOMSZOL Kft. által végzendő szolgáltatásokat ne akadályozza.

(4) A beépítés során engedély alapján kivágott fás növényzet - lombtérfogat egyenértékű - visszapótlásáról gondoskodni kell az építkezés megkezdése előtt.

(5) Tulajdonosoknak a gazdasági területek telkeinek be nem épített és le nem burkolt felületét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani. A zöldfelületen legalább 1 lombos fát kell ültetni 100 m²-enként.

E - Erdőterület

47.§ Ev - védelmi erdő (védett és védőerdő) területén építmények nem helyezhetők el.

48.§ Eg - gazdasági erdőterületen 100 000 m²-t (10 ha) meghaladó terület nagyságú telken 0,5 %-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő épület helyezhető el.

Területfelhasználási egység jele	övezeti jel beépítési mód sorszám	Legnagyobb beépítettség/ zöldfelület legkisebb mértéke %	Előírt legnagyobb építménymagasság m	telek mérete minimálisan: szélesség/ mélység/ alapterület
Ev	épület nem helyezhető el			
Eg	4-Sz-01	0,5/95	4,50	/100 000

49.§ Az övezet építési telkei csak legalább részleges közművesítés vagy ezzel egyenértékű műszaki megoldás esetén építhetők be.

M - Mezőgazdasági terület

50.§ (1) A mezőgazdasági terület a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat továbbá az ezekkel kapcsolatos termény feldolgozási és tárolás (továbbiakban mezőgazdasági hasznosítás) építményei elhelyezésére szolgáló terület. A területrész felosztását a földhivatali nyilvántartás szerinti művelési ágak alapján készítettük.

(2) Má - általános:

Az általános mezőgazdasági terület művelési ágak szerint az alábbi módon szabályozzuk. Amennyiben művelési ág változás történik úgy a szabályozás a mindenkor művelési ágnak megfelelően értendő:

Msz – szántó,

Ml - legelő,rét.

(3) Mh - halastó terület: a Vízügyi hatósági engedéllyel rendelkező mesterséges tó kialakítására szolgáló terület, halastóval, a halászati tevékenységhez szükséges építmények építésének lehetőségével.

(4) Lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3 000 m², egyéb művelési ág esetén 6 000 m² telekterület felett helyezhető el 1,5 %-os beépítettséggel.

(5) A különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 4,5 méter lehet.

(6) Az épületeket díszítő-takaró-fásítással tájba illően kell elhelyezni.

51.§ Az övezet építési telkei csak legalább részleges közművesítés vagy ezzel egyenértékű műszaki megoldás esetén építhetők be.

52.§ (1) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - a következő táblázat szerint kell meghatározni:

Területfelhasználási egység jele	övezeti jel beépítési mód sorszám	Legnagyobb beépítettség/ zöldfelület legkisebb mértéke %	Előírt legnagyobb építménymagasság m	telek mérete minimálisan: szélesség/ mélység/ alapterület
Má	Msz MI	6-Sz-01 7-Sz-01	1,5/95 1,5/95	30/100/6000 30/100/6000
Mh		8-Sz-01	5/85	/5000

(2) A nem szabályozott önálló helyrajzi számú telkeken a kiszolgáló út tengelyétől számított 10 méteres távolságtól 110 méteres sávig elhelyezkedő 100 m-es sávban az építménymagasság mértékével megegyező, de min. 6 méteres oldalkert elhagyásával lehet építeni egy épületet, illetve összefüggő épületcsoportot.

(3) A területen elhelyezhető építményt az adott terület építési hagyományainak megfelelően kell kialakítani.

(4) Az építési engedélykérelemhez beruházónak be kell szerezni az illetékes talajvédelmi szakhatóság hozzájárulását. A megvalósítás során az építető köteles gondoskodni a termőréteg megmentéséről.

(5) A legnagyobb beépítettség mértékének 10 %-án megengedett a legnagyobb építménymagasságnál magasabb épület, építmény építése a technológiai szükségszerűségből eredően.

V - Vízgazdálkodással kapcsolatos területek

53.§ Vf - folyóvizek medre és partja: a Duna 1794 -1789 fkm és a Mosoni-Duna 1,00-0 fm közötti szakasza. A Duna középvízi partéltől számított 10 - 10 méteres, illetve a Mosoni-Duna 6 - 6 méteres sávot a szakfeladatok ellátása érdekében szabadon kell tartani. A parti sávban csak rét-legelő művelés folytatható.

54.§ Vá - állóvizek medre és partja:
az állóvizek partéltől számított 6 méteres sávjaiban a fenntartást akadályozó létesítmény nem kerülhet; a parti sávban csak rét-legelő művelés folytatható. Az 1-es út Győr felőli kereszteződésében a záportározó tó és a keleti határban létesülő halastó létesítése vízjogi engedélyköteles.

55.§ Vcs - közcélú nyílt csatornák medre és partja:
a 46/1999. Korm. rendelet szerint közcélú nyílt csatornák, a vízfolyások (folyók, patakok – ide tartozik a Cuhai Bakonyér is - partéltől számított 6 - 6 m-es sávjaiba a fenntartást akadályozó létesítmény nem kerülhet; a parti sávban csak rét-legelő művelés folytatható.

56.§ Vv - vízbeszerzési terület és védőterületek:
a vízmű különálló vízmű területen 2 db kút működik; a Pannon-Víz Rt. tájékoztatása szerint a hidrogeológiai védőterületeket 2007-ig kell meghatározniuk, jelenleg a védőterület 200 méter.

57.§ (1) A területre vonatkozó előírások:

Területfelhasználási egység jele	övezeti jel beépítési mód sorszám	Legnagyobb beépítettség/ zöldfelület legkisebb mértéke %	Előírt legnagyobb építménymagasság m	telek mérete minimálisan: szélesség/ mélység/ alapterület
Vá	9-Sz-01	1,5/95	4,50	/10000
Vv	10-Sz-01	K	K	K

(2) Egyéb területen - ha külön jogszabály másképp nem rendelkezik - a közforgalmú vízi közlekedési építményeken túlmenően csak a vízkár elhárítási, a vizisport, és sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények helyezhetők el.

58.§ (1) A Duna védett oldali töltés lábától számított 110 méteres sávjában építési tevékenység csak a Vízügyi Igazgatóság előzetes engedélyével, hozzájárulásával történhet.

(2) A Duna töltéssel védett árterében csak a kezelő Vízügyi Igazgatóság hozzájárulásával lehet egyedi elbírálás alapján a víziturizmus kiszolgálására camping illetve sátorozó helyeket a kiszolgáló építményekkel létesíteni. Az övezetekben csak legalább részleges közművesítés, vagy azzal egyenértékű műszaki megoldás esetén lehet építkezni.

59.§ A területen - ha külön jogszabály másképp nem rendelkezik - a közforgalmú vízi közlekedési építményeken túlmenően csak a vízkárelhárítási, a vizisport, és sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények helyezhetők el, és csak vízjogi engedély alapján építhető be.

III. FEJEZET

ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

60.§ (1) Az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, a környezeti-, a táj- és természet- és a műemlékvédelmi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati ill. a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémia, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.

(2) A terület táji megjelenésének megőrzése, és helyi karakterének megteremtése érdekében a terület arculatától idegen építészeti, illetve műszaki megoldások alkalmazását az illetékes építésügyi hatóság - szükség esetén szakhatóságok, illetve a felek által elfogadott szakértő(k) bevonásával - az engedélyezési eljárás keretében meghatározhatja vagy korlátozhatja.

(3) A közterület-szabályozással érintett építési telkek a tervezett közterület szabályozás lejegyzése, a telekalakítás végrehajtása nélkül is beépíthetők, figyelembevéve a telek végleges kialakításakori szabályozását.

(4) A telkek előtti - meglévő utcai telekhatár és a szabályozási vonal közé eső - önkormányzati tulajdonban lévő területeket az érintett telektulajdonosoknak kialakított vételáron eladja az építési engedélyezési eljárás során.

(5) Amennyiben a Szabályozási Terv, vagy az övezeti előírás az építési vonalat meghatározza, arra a főépület homlokzatának - akárcsak részben - illeszkednie kell. Főépület: az építési telken lévő, a fő funkciót magukban hordozó, elsődleges használatot jelentő épületek.

(6) A területen közterületen vagy közterületről láthatóan csak a környezet arculatához illeszkedő esztétikus hirdető berendezés, egy reklámhordozó, tájékoztató (információs rendszer stb.) helyezhető el a vonatkozó hatályos rendelkezések keretei között egységes koncepció alapján.

(7) Utca bútor és egyéb köztárgy csak a közvetlen környezetet is magában foglaló vizsgálat alapján, az illetékes szakhatóságok egyetértésével helyezhető el.

VÉDŐTERÜLETEK

Védőövezetek

61.§ (1) Védőövezetek területén építkezni csak az ÁNTSZ, illetve az illetékes szakhatóságok hozzájárulásával lehet, figyelemmel az alábbiakra is:

a) a temetők körül 50 méteres, a nagy létszámú állattartással foglalkozó majorok telekhatárától belterületen 500 méteres, külterületen 1000 m-es védőtávolságon belül;

b) a rádió adótornyok 500 m-es védőtávolságon belüli területrészei, a település, illetve a szomszédos települések beépítésre szánt területének határától 1000 méteres távolságon belül szagos, bűzös, fertőzésveszélyes tevékenység céljára szolgáló épület, épületcsoport csak a beruházó által beszerzett az illetékes szakhatóságok jóváhagyó véleményével, az általuk meghatározott távolság betartásával építhető;

c) oktatási, nevelési, egészségügyi intézmények 50 méteres körzetén belül állattartó épület nem építhető;

d) a HM kezelésében lévő lőtér védőterületén belüli beruházások építési hatósági eljárásában – mint a 46/1997.(XII.29.) KTM. rendelet 2. számú mellékletében megjelölt, I. fokon eljárni illetékes – szakhatóságként be kell vonni a Honvédelmi Minisztérium Honvédvezérkar Hadműveleti és Kiképzési Csoport Főnökséget 1185. Pf. 25.

(2) Temető telekhatárától mért 50 méter távolságon belül a temető működését zavaró, kegyeletsértő létesítmény nem építhető.

(3) Gazdasági terület telekhatárától számított 500 méteres távolságon belül lakóépület - beépített lakótelkek kivételével - nem építhető.

(4) Vízmű kutak körül 10 méteres belső védőövezet biztosítása szükséges.

(5) Környezetterhelési határérték ismeretének hiányában a szükséges legkisebb védőtávolság mértékét - az építmény kialakításának figyelembevételével - az ügyben illetékes szakhatóságok esetenként határozzák meg.

Védősávok

62.§ Védősávok:

a nyomvonal jellegű építmények esetén: mely területén építményt elhelyezni, bármely környezetalakító tevékenységet folytatni csak az érintett szakhatóságok illetve szolgáltatók hozzájárulásával lehet, figyelemmel az alábbiakra is:

a) az árvédelmi töltés mentett oldali töltéslábától számított 110 méteres sávjában csak külön egyeztetés alapján történhet beavatkozás;

b) A Mosoni-Duna középvízi partélétől számított 10 - 10 méter, illetve a Mosoni Dunán a 6 - 6 méteres parti sávot a szakfeladatok ellátása érdekében szabadon kell tartani;

c) A vízfolyások, víz felületek medrének szennyeződésektől való megvédésére közcélú nyílt csatornák partélétől 3 méter, álló és folyóvizek partélétől 6 méter szélességben vízvédelmi területsávot kell létesíteni;

d) a 20 kV-os elektromos szabadvezeték biztonsági övezetében (a szélső szálaktól számított 5 - 5 méter) épületet elhelyezni csak a kezelő (ÉDÁSZ Rt.) előzetes hozzájárulásával lehet;

e) középnyomású gázvezeték tengelyétől 4 - 4 méter;

f) nagy középnyomású gázvezeték tengelyétől 5 - 5 méter.

IV. FEJEZET

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

ÉPÍTÉSJOGI KÖVETELMÉNYEK

63.§ Építésjogi követelmények:

a) beépítésre szánt területen épület csak építési telken helyezhető el az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben foglaltak, valamint az egyéb jogszabályok megtartásán túl a Szabályozási Terv és a GÉSZ előírásainak megfelelően;

b) beépítésre nem szánt területen új építményt építeni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, rendeltetését vagy használati módját megváltoztatni csak az említett törvényben foglaltak valamint az egyéb jogszabályok előírásai szerint lehet.

TILALMAK

64.§ Tilalmak: a településrendezési feladatok megvalósítása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében a rendeletalkotó:

a) változtatási tilalmat: nem rendel el;

b) telekalakítási tilalmat nem rendel;

c) építési tilalmat rendel el az alábbi helyrajzi számú telkekre:

- 1075, 1049/6 és 1051/2 hrsz teljes területére,

- 1058/2, 1055, 1054/2, 1052/6, 1052/3, 1051/4, 1049/7, 1051/1,3, 1052/5, 1056, 1057, 1058/1, 1087 egy részére, a 62, 63, 64, 65 és 66-os lakóterületek feltárásához létesítendő utak kialakítására,

- 918, 919, 839, 840/1 hrsz-ú terület egy részére, a 3. tömbben kialakítandó gyalogút részére,

- 621/2, 622/1, 623, 626, 627, 620, 631, 633, 634, 635/4, 622,22 hrsz-ú területek egy

- részére a 6. tömb új út létesítésére,
- 604, 545, 603, 602, 601/2, 600, 599, 598, 597, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 570/3, 570/5, 550 hrsz egy részére 12. tömb gyalogút és új utca létesítésére,
 - 548, 549 hrsz 12. tömb parkoló kialakítására,
 - 508/1 hrsz teljes, 519/1,2, 522, 523, 524/1, 524/2, 527, 528/1,2, 506, 502/1,2, hrsz-ú területek egy része 13. tömb új út létesítésére,
 - 484/31, 490, 489, 542, 541, 534/1,2 egy része 17. tömb új út létesítésére,
 - 133 hrsz teljes területére, 121-132, 134, 135, 136/1,2, 137, 138, 139/1,2, 140/1,2 hrsz egy része 20. és 22. tömb új utca létesítésére,
 - 1025, 1026, 1027/1,2, 1028, 1029/19,87,5, 1030/2, 1031, 1032/4,5, egy része 55.-56.-57. tömb új utca létesítésére,
 - 1033/6, 1035/2, 1036/5,6, 1038, 1040, 1039, 1041/4, 1042/2,3, 1043, 1044, 1045, 1047 egy részére 58.-59.-60. tömb egy részére új utca kialakítására.

TELEKALAKÍTÁS

65.§ Telekalakítás:

- a) telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen;
- b) a rendezési terv irányadó telekhatáraival nem egyező telekalakítás megengedett, amennyiben az övezet előírásainak megfelel;
- c) az új kialakított telek és a telekalakítás után visszamaradt telek(ek) méretének meg kell felelnie az építési övezetre előírt telekméretnek;
- d) a telekalakítás kezdeményezőjét utak és közművek létesítésére, vagy a létesítés költségeinek viselésére kötelezi az önkormányzat;
- e) a telek megosztások iránya egyezzen meg az irányadó telekhatár vonallal jelölt telekalakítási irányokkal.

ELŐVÁSÁRLÁSI JOG

66.§ Elővásárlási jog ⁽¹⁾: a településrendezési feladatok megvalósítása érdekében az önkormányzat elővásárlási jogot állapít meg a tervben szereplő új közutak megvalósítása érdekében az érintett ingatlanoknak az út kialakításához szükséges területrészeire. Az elővásárlási jogot az ingatlan nyilvántartásba bejegyezteti. Az elővásárlási jog a megkereséstől számított 60 napig jogszerű.

KISAJÁTÍTÁS

67.§ Kisajátítás: A településrendezési feladatok megvalósításához közérdekből az építési tilalommal és elővásárlási joggal terhelt ingatlanokat az önkormányzat a pénzügyi lehetőségek függvényében kisajátítja utak céljára.

HELYI KÖZÚT CÉLJÁRA TÖRTÉNŐ LEJEGYZÉS

68.§ Helyi közút céljára történő lejegyzés: helyi közút céljára - a kisajátítási, kártalanítási szabályai szerinti kártalanítás mellett - az építési tilalommal és elővásárlási joggal terhelt ingatlanokat az önkormányzat a pénzügyi lehetőségek függvényében a területeket igénybeveszi és lejegyzi. A kártalanítás összegénél figyelembe kell venni a

lásd: Étv. 25.§ (2) bek.

helyi közút megépítéséből, illetve az ezzel összefüggő közművesítésből eredő ingatlanérték - növekedés - összegét.

ÚTÉPÍTÉSI ÉS KÖZMŰVESÍTÉSI HOZZÁJÁRULÁS

69.§ Útépítési-és közművesítési hozzájárulás: az önkormányzat költségén létesülő helyi közút, illetve közművek költségeit teljes egészben az érintett ingatlanok tulajdonosaira háríthatja, a hozzájárulás mértékét és arányát az érintett ingatlanok tekintetében a képviselő testület külön rendeletben ⁽¹⁾ határozza meg.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖTELEZÉSEK ÉS KÁRTALANÍTÁSI SZABÁLYOK

70.§ Településrendezési kötelezések és kártalanítási szabályok:

a) közérdekű környezetalakítás céljából a használatbevételi engedély kiadását követő 5 éven belüli beültetési kötelezettséget ír elő a terven jelölt területekre, valamint az építési telek utcai telekhatárának hosszában 5 méterenkénti fásításra;

b) amennyiben valamely ingatlan korábbi rendeltetését, használati módját a jelen településrendezési intézkedés következtében kell megváltoztatni, ezért a tulajdonost, haszonélvezőt kártalanítás illeti meg.

V. FEJEZET

KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELEM

ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

71.§ A kulturális örökség fogalom körébe tartozó javakra és az ezekkel kapcsolatos mindenféle tevékenységre a 2001. LXIV. törvény általános rendelkezései és a Régészeti örökség védelme fejezeteinek előírásai vonatkoznak.

Egyedi védettségű műemlékek

72.§ (1) Egyedi védettségű műemlékek a KÖH adatszolgáltatása, illetve a műemlékjegyzék alapján:

a) 830 hrsz Gönyü római katolikus templom MIII. kategória,

b) 1150/1 hrsz Gönyü volt postakocsi fogadó: M III kategória 3532 törzsszám nyilvántartott,

c) 072/5-23 hrsz-on nyilvántartott Gönyű külterület, volt Esterházy majorságban lévő romos pajta épülete M III kategória 10136 törzsszámon nyilvántartott (műemléki megszüntetésre felterjesztve).

(2) Fent nevezett országos védettségű műemlékek esetén a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal hatóságként jár el.

Műemléki környezet

(1) lásd: Étv. 28.§ (2) bek.

73.§ Műemléki környezetbe tartozik:

- a) 638, 641/1, 643, 644, 829/4, 5, 832/5, 926/1,2, 29/1,2, 1150/3,4 hrsz-ú ingatlanok teljes egésze,
- b) 1154 hrsz-ú ingatlan egy része,
- c) a 58 hrsz-ú Kossuth L. utca 57-67 házszám közötti szakasza,
- d) a 646 hrsz-ú út egy része, a 645 hrsz-ú út egy része, a 924 hrsz-ú út egy része, 072/1 hrsz Gönyü volt Esterházy majorság teljes területe.

Régészeti örökség

74.§ (1) Régészeti örökség: a településszerkezeti és a szabályozási terven feltüntetett régészeti lelőhelyek (a Győr-Moson- Sopron Megyei Múzeum adatszolgáltatása alapján kerültek feltüntetésre):

a) XJM Régészeti Adattára alapján:

1. Kis-sáros (KÖI 3. lh), 0101/3 hrsz,
 2. Kálvária domb, Kossuth L. u. 53. (KÖI 2. Lh), 931 hrsz,
 3. Francia temető (KÖI 8. lh. 834 hrsz, figyelembe veendő a környezete: 832/1, 832/2 hrsz.,
 4. Csalamádés gödör (KÖI 4. lh.) 150/13 hrsz.,
- Műemléki és régészeti jelentőséggel bír még a kastély és környezete 1150/1 hrsz.

b) Potenciális lelőhely: adatszolgáltatásban nem jelöltek meg.

c) Jelenleg térképezhetetlen, beazonosításra váró adatok Gönyü területéről:

- Sárosi dűlő az Újtelepen (XIV. századi pénzleletek),
- Római mérföldkő Nagy József gyümölcsösében,
- Római kori sírkő a (rég) 62. sz. háznál,
- A római kori út nyomvonala (a bulgár kertészeknél jobbra, kis háznál kavicsos sáv),
- Ruppert János telek (14. századi pénzlelet),
- a középkori gönyüi vár (talán a Kastély területén),
- őskori kőeszközök „a határból „,
- ismeretlen korú nyílhegy a Dunapartról,
- római kori pénzek közelebről meg nem határozott helyről,
- római kori bronz csengő és pénz a Duna medréről.

(2) A régészeti lelőhelyek területén végzendő összes földmunka (alapárok ásás, közmű építés stb.) megkezdése előtt 8 nappal azokat a helyileg illetékes múzeumnak be kell jelenteni, az esetleg szükséges régészeti leletmentés érdekében.

75.§ A szabályozási terveken fent említett műemléki környezetben és régészeti lelőhelyként jelölt helyrajzi számú területek esetében a KÖH szakhatóságként jár el. A KÖH véleményében javasolja a tervezés időszakában előzetes szakhatósági állásfoglalás kérését.

HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

76.§ (1) Egyedi védettségű helyi művi értékek:

- a) a Kossuth Lajos utca (rég) pesti út) - történelmi jelentőségű vonalvezetésének, burkolatának és az utca mentén kialakult beépítés jellegének a megőrzése az 1075 hrsz-ú tervezett úttól a 133 hrsz-ú tervezett útig;
- b) a 830 hrsz alatti templomkert területen lévő I. és II. világháborús emlékművek;
- c) az 1145 hrsz-ú út Kossuth L. utcai részén lévő kereszt;

d) a 03/1 hrsz-ú Dunai töltésen lévő millenniumi kereszt.

(2) A településkép javítása érdekében ezen építmények területének és a körülötte lévő épületegyüttes telkeinek - beépítési terv alapján - kertészeti eszközökkel történő rendezése szükséges.

(3) Nevezett építményekkel és területükkel kapcsolatosan az önkormányzat - a helyi területi és egyedi védelem alá helyezésről szóló - rendeletében előírtak szerint kell eljárni.

(4) Az önkormányzati rendelet elkészültéig az épületeket, építményeket jelenlegi állapotukban meg kell őrizni.

VI. FEJEZET

TÁJ -és TERMÉSZETVÉDELEM

ORSZÁGOSAN VÉDETT TÁJ- ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉK

77.§ (1) A pannonhalmi tájvédelmi körzetbe tartozó területek helyrajzi számai a Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján: 05, 036, 037, 038, 039/1, 039/2, 040, 041/1, 041/2, 048,049,050, 051, 052, 053/1, 053/2 és 054.; a tájvédelmi körzet területén az Igazgatóság utasításaiban foglaltakat kell figyelembe venni.

(2) Országosan védett érték a henye boroszlán.

(3) A 04 hrsz-ú terület a jelenlegi belterületi határ - a Duna - Cuhai Bakonyér közötti egyetlen természet közeli állapotban fennmaradt nedves rét.

(4) A Tájvédelmi körzet területén bármiféle beavatkozás csak a természet védelme tárgyában alkotott törvénnyel ⁽¹⁾ összhangban végezhető.

HELYI VÉDETT TÁJ- ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

78.§ (1) A képviselő-testület döntése értelmében:

a) a katolikus templom (830 hrsz) kertjében lévő 4 db fa (tölgyfa),

b) a Posta rét (kb 150 Ha-os terület): a Bakonyér - a Kossuth L. utca keleti részének kert végei és a Duna part által határolt terület,

c) a Duna-part meglévő belterületi szakasza.

(2) Nevezett természetvédelmi értékekkel és területükkel kapcsolatosan az önkormányzat - a helyi területi és egyedi védelem alá helyezésről szóló - rendeletében előírtak szerint kell eljárni.

(3) Az önkormányzati rendelet elkészültéig az természetvédelmi értékeket jelenlegi állapotukban meg kell őrizni.

(4) A Duna partján a folyót kísérő idős tölgyek és nyárfák kivágását kerülni kell.

VII. FEJEZET

KÖRNYEZETVÉDELEM

(1) lásd: 1996. évi LIII. törvény

A FÖLD VÉDELME

79.§ (1) A föld védelme érdekében:

a) a területen a feltöltések kialakítására a környezetet károsító anyag, illetve veszélyes hulladék nem alkalmazható;

b) a területen vízvételi hellyel ellátott új létesítményt csak a csatornahálózathoz csatlakoztatva szabad elhelyezni (elkészültéig zárt rendszerű szennyvíz gyűjtőben);

c) a felszíni és egyéb vizek elvezetéséről, kezeléséről a (szak)hatóság(ok) előírásai szerint kell gondoskodni;

d) a terület előkészítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodni kell.

(2) Az előző bekezdésben nem említett, a talaj védelmét szolgáló kérdésekben a vonatkozó hatályos rendelkezések szerint kell eljárni.

A LEVEGŐ VÉDELME

80.§ (1) A levegőtisztaság-védelem érdekében:

a) a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról Kormányrendelet ⁽¹⁾ rendelkezik, a levegőtisztaság helyi szabályairól önkormányzati rendelet ⁽²⁾ intézkedik;

b) új szennyezőforrás létesítése esetén a helyrajzi számmal megnevezett telephelyre vonatkozóan az emissziós határértékeket a vonatkozó jogszabályban ⁽³⁾ foglaltak szerint kell meghatározni, az immissziós határértékeket (egészségügyi, ökológiai) szintén a vonatkozó jogszabály ⁽⁴⁾ szerint kell megállapítani;

c) a környezeti hatásvizsgálatot kell készíteni a vonatkozó jogszabályban ⁽⁵⁾ meghatározott - a környezeti hatásvizsgálat elvégzéséhez kötött tevékenységek körébe tartozó - a környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységekről, illetve létesítményekről;

d) a levegő tisztaságának védelmében semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó légszennyezéssel járó tevékenységet folytatni, létesítményt elhelyezni, illetve ilyen célra hatósági engedélyt kiadni nem szabad;

e) a levegőt szennyező anyag lakóterületre jutásának megakadályozása érdekében gazdasági terület szélvédett oldalán 50 méter széles védőerdő sávot kell kialakítani és fenntartani;

(2) Az előző bekezdésben nem említett, a levegő tisztaságát szolgáló kérdésekben a vonatkozó hatályos rendelkezések szerint kell eljárni.

A VÍZ VÉDELME

81.§ (1) A víz védelme érdekében:

a) vízvédelmi besorolás: Gönyü területe a hatályos jogszabályi rendelkezések ⁽⁶⁾ szerint kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségi területen fekszik és a település szennyeződés érzékenységi besorolása „B” érzékeny kategóriába tartozik; a terület felszín alatti vízbázist nem érint;

(1) jelenleg a 21/2001.(II.14.) Korm. rendelet

(2) jelenleg a 25/2003.(XI.20.) Ör. rendelet

(3) jelenleg a 21/2001.(II.14.) Korm. rendelet

(4) jelenleg a 14/2001.(V.9.) KöM-EÜM-FVM. együttes rendelet

(5) jelenleg a 20/2001.(II.14.) Korm. rendelet

(6) jelenleg a 33/2000.(III.17.) Korm. rendelet a felszín alatti vizek minőségét érintő tevékenységekkel összefüggő egyes feladatokról

b) a felszíni vizek elvezetésének módját - legalább az összefüggően kezelendő területre kidolgozott - terv (ek)ben kell meghatározni;

c) a használt és szennyvizek kibocsátási határértékeiről és alkalmazásuk szabályairól miniszteri rendelet ⁽¹⁾ rendelkezik; a lakó- és üdülőterület szennyvizét közcsatornába kell elvezetni a vonatkozó jogszabályban ⁽²⁾ előírt határértékek betartásával, figyelemmel a felszíni vizek minősége védelmére alkotott jogszabály ⁽³⁾ rendelkezéseire;

d) az állattartó telepek további működésénél az irányadó jogszabályok ⁽⁴⁾ szerint kell eljárni;

e) a felszíni vizek elvezetéséről, kezeléséről - a felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében - az illetékes szakhatóság(ok) előírásai szerint kell gondoskodni;

f) szilárd és folyékony települési (kommunális) és veszélyes hulladékok további szennyvíz iszap elhelyezésére és kezelésére szolgáló telepet hullámtérben, töltésekkel nem védett ártéren, fakadó vagy szivárgó vizekkel veszélyeztetett vízjárásos, illetve mély fekvésű területeken elhelyezni nem szabad;

g) szennyvízcsatornával nem rendelkező területeken zártrendszerű szennyvíz-gyűjtőbe kell a szennyvizet vezetni a csatorna kiépültéig, szennyvizet szikkasztani tilos.

ZAJ ÉS REZGÉS

82.§ A zaj és rezgés elleni védelem érdekében:

a) a területen a zaj -és rezgésterhelés csökkentése, valamint a csend védelme érdekében, - legalább a forgalmi úttal érintett szakasz mentén - az újonnan létesítendő oktatási, kulturális és szociális létesítmények esetében azok zaj elleni védelmét biztosítani kell;

b) a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról miniszteri rendelet ⁽⁵⁾ rendelkezik; a zajvédelem helyi szabályairól önkormányzati rendelet ⁽⁶⁾ intézkedik;

c) a csend védelmében a hatályos vonatkozó előírások alapján kell eljárni.

ÉLŐ TERMÉSZET TÁJI ÉRTÉKEINEK VÉDELME

83.§ Az élő természet táji értékeinek védelme érdekében:

a) a területen meglévő fát (növényzetet) kivágni csak rendkívüli esetben, a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően szabad, kivételt képez az erdők erdészeti módszerekkel történő gondozása, tervszerű ritkítása és cseréje;

b) a beépített, illetve a beépítésre szánt területen és annak határától mért 2000 méteres távolságán belül női ivarú nyárfa nem telepíthető;

c) a területen az építés miatt engedély alapján megszüntetett, elhalt növényzet visszapótlásáról lombtérfogat-egyenérték mellett kell gondoskodni; az építési engedélyezés tev. részeként kell meghatározni - ha a fakivágásra építéssel összefüggésben kerül sor - annak visszapótlását; a visszapótlásra szánt növényzetet - lehetőség szerint - az eredeti helyen vagy annak közvetlen környezetében kell telepíteni;

(1) jelenleg a 9/2002.(III.2.) KöM-KöViM. együttes rendelet

(2) jelenleg a 204/2001.(X.26.) Korm. rendelet

(3) jelenleg a 203/2001.(X.26.) Korm. rendelet a felszíni vizek minősége védelmének egyes szabályairól

(4) jelenleg a 33/2000.(III.17.) Korm. rendelet és a 49/2001.(IV.3.) Korm. rendelet

(5) jelenleg a 8/2002.(III.22.) KöM-EüM. együttes rendelet

(6) jelenleg a 25/2003.(XI.20.) Ör. rendelet

d) az igazgatási területen található a Szigetközi Tájvédelmi Terület a Mosoni Duna igazgatási területre eső része; a tájvédelmi körzet területén bármely épületet, építményt, utat, közművet stb. létesíteni csak a Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatósága, mint területileg I. fokú természetvédelmi hatóság hozzájárulásával lehet.

HULLADÉKOK KÖRNYEZETRE GYAKOROLT HATÁSAI ELLENI VÉDELEM

84.§ A hulladékok környezetre gyakorolt hatásai elleni védelem érdekében:

a) a közigazgatási területen keletkező veszélyes hulladék kezelését, elszállítását a vonatkozó hatályos rendelet előírásai szerint kell végezni; a területen keletkező hulladékok rendszeres elszállításáról gondoskodni kell;

b) az illegális szemétkerakó helyeket meg kell szüntetni;

c) a fentiekben nem említett, a hulladékgazdálkodásra vonatkozó kérdésekben a vonatkozó hatályos rendelkezések szerint kell eljárni.

EGYÉB ELŐÍRÁSOK

85.§ A gazdasági-, különleges- valamint közlekedési és közmű területi övezet területén új építmény létesítése esetén a környezetvédelmi határértékeknek a telek határán teljesülniük kell.

86.§ Meglévő építmény átalakítása vagy használati (rendeltetési) módjának megváltoztatása esetén a környezetvédelmi határértékeknek a gazdasági területhez - közterülettel elválasztva vagy anélkül - legalább a csatlakozó lakóterületi építési hely határán teljesülniük kell.

87.§ Tájsebek: az elszórtan előforduló kisméretű, illegális homokgödrök megszüntetéséről gondoskodni kell.

VIII. FEJEZET

INFRASTRUKTÚRA

KÖZLEKEDÉS

88.§ (1) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét és azok védőtávolságait a mellékelt szabályozási terv rögzíti.

(2) A tervezett nyomvonal szabályozási szélességen belül létesítmény, épület és építményre építési engedély nem adható ki kártérítési felelőséggel. A településen lévő közutak besorolása:

	szabályozási szélesség:	
	meglévő	tervezett
Országos főút:		
1-es számú Győr-Budapest:	20 m	
tervezett elkerülő út		40m

önkormányzati településközi forgalmi út: 509 sz. Kossuth L. u.:	14-20 m	22 m
Helyi gyűjtő utak:		
Kossuth L. utca:	14-20 m	22m
Irányi D. utca:	16-20m	
Kollárszky utca:	16-18 m	22 m
tervezett új gyűjtőutak:		22m
Kiszolgáló lakóutak:	6-16 m	min 12 m

(3) Minden beépítésre szánt területen az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához előírt mennyiségű és fajtájú jármű elhelyezését kell biztosítani saját telken.

(4) Autóbusz várakozóhelyet az előírásoknak megfelelően jelölt helyeken kell létesíteni.

(5) A közlekedési területeken elhelyezendő útépitési, közmű és zöldfelületi elemeket a mintakeresztszelvények szerint kell megvalósítani.

KÖZMŰVEK

89.§ (1) A területen a közműhálózatokat, és közműlétesítményeket a vonatkozó szabványoknak, ágazati előírásoknak és eseti szakhatósági, illetve üzemeltetői előírásoknak megfelelően kell elhelyezni, illetve kialakítani.

(2) A közműlétesítmények elhelyezésénél a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat, a védőtávolságokat be kell tartani. Védőtávolságon belül építkezni csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.

(3) A tervezési területen megvalósuló építmények oltóvíz ellátását biztosítani kell. A közműves ivóvízhálózatot a vonatkozó jogszabályban ⁽¹⁾ foglaltak figyelembevételével kell kialakítani.

(4) A területen a közművek telepítésénél lehetőleg azokat a közterületek alatt kell elhelyezni.

90.§ (1) A területen a felszíni vizek védelme érdekében a vízállásos területek, tavak rendezése során az illetékes vízügyi (szak)hatóság előírásai szerinti kell eljárni (vízfelületek, tó, csatorna, forrás, kút).

(2) A meglévő vízgyűjtő helyek környezetéből a felszíni vizeket a folyóba csak megfelelő és szükséges előtisztítás után szabad vezetni.

(3) Bármely mélyépítés jellegű tevékenység a felszíni-és egyéb vizek távoltartásával, illetve megfelelő elvezetésével végezhető.

91.§ Középnomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni; a tervezett gáznyomáscsökkentő az épület utcai homlokfalán nem helyezhető el.

92.§ A területen szükséges transzformátor(ok)at a szakhatóságok, illetve az üzemeltető által meghatározott és jegyzőkönyvben rögzített helyen, közterületen vagy közterületről közvetlenül megközelíthetően (önállóan, melléképületben vagy a főépület tömegén belül) kell elhelyezni. Az oszlopos légvezetékek helyett a jövőben elektromos földkábelek építése javasolt.

(1) jelenleg a 35/1996. (XII.29.) BM rendelet

93.§ A lakó, vegyes és gazdasági épületekre használatbavételi engedély csak abban az esetben adható ki, ha a közműcsatlakozások a közüzemi hálózathoz megépültek, a csapadékvíz elvezetésére nyílt vagy burkolt árokkal, illetve a víz levezetésére alkalmas úttal rendelkezik.

94.§ (1) A távközlési építmények létesítésénél a vonatkozó jogszabályban ⁽¹⁾ foglaltak szerint kell eljárni. Javasolt, hogy a távközléssel kapcsolatos fejlesztési igények a többi (közművekkel) fejlesztési igénnyel összefogva kerüljenek meghatározásra.

(2) Új közművek létesítésekor és egyéb építési tevékenység esetén a meglévő közművezetékek védelméről gondoskodni kell.

(3) Célszerű megvizsgálni a megújuló energia források (bio, szél, víz) kérdését helyi és kistérségi viszonylatban is. Az egyes épületeknél a fűtési rendszert alternatív (pl. földgáz és hagyományos, földgáz és olaj stb.) javasolt megoldani.

(4) Épületek tervezése esetén a távközlés hálózat bevezetéseit (kábeltvé is) és belső védőcsövezéseit az OTÉK vonatkozó rendelkezése ⁽²⁾ figyelembevételével, a vezetékeit a vonatkozó hatósági előírásoknak, valamint - ha alkalmazása kötelező – a vonatkozó szabványnak ⁽³⁾ megfelelően kell elhelyezni.

(5) Meglévő távközlési hálózat keresztezése vagy megközelítése esetében a nyomvonalas közművek tervezőinek be kell tartaniuk - ha alkalmazása kötelező – a vonatkozó közmű elrendezési szabványban ⁽⁴⁾ foglaltakat, amely biztosítja a távközlésnek fenntartott területet.

IX. FEJEZET

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

95.§ (1) Az engedélyezési eljárás során a +0,00 m-es szint a gyalogos bejáró tengelyében a meglévő útkorona szint magassága: (pl.: Bf 116,5=+0,00 m).

(2) A telekalakítások területfelhasználási terv szerinti végrehajtása érdekében az érintett területeket belterületbe kell vonni.

(3) Belterületbe kell vonni a rendezési tervekben jelölt területekre eső jelenleg 0-s helyrajzi számú külterületi földrészleteket.

(4) A rendezési terv végrehajtása, az abban foglaltak megvalósítása érdekében szükséges intézkedések:

a) a tervezett belterületi területfelhasználások területének igény szerinti, ütemezett belterületbe vonása, a tervezett közterület alakítások, bővítések végrehajtása;

b) a helyi védelem elrendelése ⁽⁵⁾;

c) sajátos jogintézmények rendelettel, illetve határozattal a törvényi előírásoknak megfelelő érvényesítése.

X. FEJEZET

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

(1) jelenleg a 29/1999. (X.6.) KHVM. rendelet

(2) 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 84. §-a

(3) jelenleg az MSZ 17-033 sz. szabványnak

(4) jelenleg az MSZ 7487 sz. közmű elrendezési szabvány

(5) lásd: Étv. 57.§ (3) bek.

96.§ (1) A GÉSZ rendelkezéseit valamennyi, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény hatálya alá tartozó ügyben alkalmazni kell.

(2) Ez a rendelet 2004. január 1-jén lép hatályba azzal, hogy rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

(3) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti:

a) az egyszerűsített, összevont rendezési tervről szóló 11/1996.(X.1.) ÖKT. rendelet és az annak módosításáról szóló 11/1998.(IX.7.) ÖKT., 10/1999.(XI.10.) ÖKT., 13/2000.(IX.1.) ÖKT. rendeletek,

b) Gönyű-Dózsamajori bekötőút menti gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület helyi építési előírásairól szóló 26/2002.(XI.15.) Ör. rendelet, valamint

c) a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 13/2001.(IX.25.) ÖKT. rendelet.

Törzsök Gyula
polgármester

dr. Szabó József
jegyző

Kihirdetve: 2003. december hó napján.

(Dr. Szabó József)
jegyző

