

**MENEDZSER**  
Mérnöki Iroda Kkt.  
GYŐR, Zrínyi u.16. Tel/Fax(96) 519206

Munkaszám: 2001/14  
Leíró: Kissné  
Dátum: 2002.12.

**TÉT**  
teljes közigazgatási terület  
**RENDEZÉSI TERV**  
**II. SZABÁLYOZÁSI TERV és**  
**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (TÉSZ)**



**TÉT**  
teljes közigazgatási terület  
**RENDEZÉSI TERV**

**II. SZABÁLYOZÁSI TERV és HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

**02. Előlap**

<b>Kiss Jenő Ferenc</b> okl. építészmérnök, vezető építésztervező településtervező szakmérnök TT1 08-0048/2001	..... településrendezés tervező
<b>Pintér Gabriella</b> okl. táj- és kertépítész mérnök K2 08-0373/00	..... kert-és tájépítész tervező
<b>Szilvási József</b> vizilétesítmény vezető tervező V3a-1/T-08-006 V3b,d,f-2/T-08-006	..... közműrendszer tervező
<b>Jófejű György</b> okl. építőmérnök közl. vezető tervező K1d-1/08-0247	..... közl. vezető tervező
<b>Korda Tibor</b> vezető gépészt tervező G1-BSZFG 08/0571	..... vezető tervező
<b>Nemes László</b> villamos vezető tervező V-1 08-0431	..... vezető tervező
<b>Molnár Eszter</b> munkatárs	..... településmérnök
<b>Kissné Konfál Valéria</b> ép. technikus	..... számítógépes feldolgozás

Győr, 2002.12.hó

**MENEDZSER**  
Mérnöki Iroda Kkt. Leíró: Kissné  
GYŐR, Zrínyi u.16. Tel/Fax(96) 519206

Dátum: 2002.11.

Munkaszám:2001/14

**T É T**  
teljes közigazgatási terület  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

**II. SZABÁLYOZÁSI TERV és HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

**03. Tartalomjegyzék**

- 01. Címlap
- 02. Előlap
- 03. Tartalomjegyzék

**II.1. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ**

**II.1.1. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

**II.1.2. SZABÁLYOZÁSI TERV SZ 1-7 M1:2000**

<b>DÉLI VÁROS RÉSZ</b>	<b>SZ-1/7</b>
<b>NYUGATI VÁROS RÉSZ</b>	<b>SZ-2/7</b>
<b>ÉSZAKI VÁROS RÉSZ</b>	<b>SZ-3/7</b>
<b>KELETI VÁROS RÉSZ</b>	<b>SZ-4/7</b>
<b>TÉTSZENTKÚT</b>	<b>SZ-5/7</b>
<b>KÁNYAHEGY</b>	<b>SZ-6/7</b>
<b>ÜRGEHEGY</b>	<b>SZ-7/7</b>

**TÉT**  
teljes közigazgatási terület

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV**

**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**  
**(TÉSZ)**

**II.1.1. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

- I. ALKALMAZÁSI ELŐÍRÁSOK
- II. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK,  
TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁS
- III. ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE
- IV. INFRASTRUKTÚRA
- V. EGYÉB RENDELKEZÉSEK
- VI. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

**TÉT VÁROS KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK**  
**25/2002. (XII.30.) számú Ök. rendelete**

***Tét város szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról (TÉSZ)***

TÉT város képviselő testülete az 1990. évi LXV. tv. 16. §. /1/ bekezdésében, valamint az 1997. évi LXXVIII. törvény 6. §. /3/ bekezdésében biztosított jogkörében a következőket rendeli:

**I. FEJEZET**

**ALKALMAZÁSI ELŐÍRÁSOK**

**ELŐÍRÁSOK HATÁLYA**

**1.§.**

- (1) Jelen szabályozási előírások hatálya TÉT város közigazgatási területére vonatkoznak a mellékelt szabályozási terv szerint .
- (2) A jelen szabályozási előírások csak a 2002. 12. hóban a „MENEDZSER” Mérnöki Iroda Kkt. által a 2001/14 munkaszámon készült az alábbi felsorolt szabályozási tervekkel együtt alkalmazható:
  - *TSZ-1 rajzsámú TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV*
  - *SZ1/7-7/7 (7 db) SZABÁLYOZÁSI TERVLAP*
- (3) a TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV valamint a SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK a 253/1997.(XII.20.) Korm.rendelet - az országos településrendezési és építési követelményekről - szerint tartalmazza a bel és külterületek lehatárolását (belterületi határvonalat).

**AZ ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA**

**2.§.**

- (1) A területen 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 ilyen célra építésügyi hatósági engedélyt kiadni csak az országos érvényű rendelkezések, az általános érvényű egyéb rendelkezéseknek és hatósági előírásoknak, a vonatkozó szabványoknak, a településre vonatkozó településszerkezeti terveknek és a jelen helyi építési szabályozási előírásoknak megfelelően szabad.

- (1) Kötelező szabályozási elemek: a szabályozási tervben, melyeket meg kell tartani:
- a beépített, ill. a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek határvonala,
  - a különböző területfelhasználási egységek közötti határvonal,
  - az övezetek ill. az építési övezetek határvonala,
  - a szabályozási vonal, közterületet az egyéb területfelhasználási területtől elválasztó vonal,
  - az építési övezetek ill. az övezetek előírásai,
  - építési hely határvonalai.
- (2) Irányadó szabályozási elemek az övezeti előírások keretein belül megváltoztathatók
- irányadó szabályozási vonal valamint az összes tömbfeltáró tervezett új utak szabályozási vonala,
  - irányadó építési telekhatár,
  - az épület utcai homlokvonala az építési hely előkert felőli vonalától számított 5 m-en belül bárhová helyezhető,
  - megszüntető jel ( építési szempontból egynek tekintendő építési telkeken ).
- (3) A területen a területfelhasználás, közlekedési létesítmények és a közüzemi szolgáltatások ütemezett igénybevételéről s ennek megfelelő kiépítés feltételeiről gondoskodni kell.
- (4) Az épület utcai homlokvonala az építési hely előkert felőli vonalától számított 5 m-nél messzebb is elhelyezhető, amennyiben a közmű ill. az elektromos vezetékek védőtávolsága ezt megköveteli.
- (5) A „K” jelű kialakult állapot megnevezésű építési övezetekben az illeszkedés általános szabályainak alkalmazása kötelező.
- (6) A településkép előnyösebb kialakítása ill. megóvása érdekében az építési hatóság a TÉSZ keretei között meghatározhatja az építmények *külső megjelenését*.
- (7) Lakóterületen belül szolgáltató valamint a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású kézműipari és egyéb gazdasági építmény építésére *elvi építési engedélyt* kell kérni.
- (8) Külterületen funkcionális, technológia stb igényeknek megfelelően - a lakóépületek kivételével - elvi építési engedély alapján torony jellegű építmény létesítése engedélyezhető a beépítési % 10 %-ánál kisebb alapterületen, magassága az övezeti előírás szerinti építménymagasság számításánál figyelmen kívül hagyható.

(9) A kötelező szabályozási elemek megváltoztatásához a településrendezési terv módosítására van szükség.

(10) A szabályozási terven alkalmazott övezeti jelek jelentése:

<b>Lf</b>	<b>II-O-02</b>	<b>30/40</b>
	<b>5,40</b>	<b>14/25/600</b>

<b>Lf</b>	<i>területfelhasználási egység jele (falusias lakó)</i>
<b>III</b>	<i>építési övezet jele, 1, 2, övezet jele</i>
<b>O</b>	<i>beépítési mód (oldalhatáron álló)</i>
<b>02</b>	<i>sorszám:azonos beépítésű övezeten belül nagyobb beépítettségű ill. magasabb vagy a telekméret szerinti megkülönböztetés</i>
<b>5,40</b>	<i>legmagasabb építménymagasság m-ben</i>
<b>30</b>	<i>beépítési % telekterület %-ban</i>
<b>40</b>	<i>zöldfelületi mutató a telekterület %-ban</i>
<b>14</b>	<i>telek minimális szélessége m-ben</i>
<b>25</b>	<i>telek utcafrontra merőleges minimális mélysége m-ben</i>
<b>600</b>	<i>minimális telekterület m<sup>2</sup>-ben</i>

## II. FEJEZET

### TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI KÖVETELMÉNYEK TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁS

#### 3.§.

(1) A község igazgatási területét építési szempontból az OTÉK előírásai szerint:  
*beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt) területeit*

#### 1. Lakó: jelölése a terveken **L**

a) kisvárosias terület	<b>Lk</b>
B) kertvárosias terület:	<b>Lke</b>
C) falusias lakóterület:	<b>Lf</b>

#### 2. Vegyes: **V**

a) település központ vegyes terület:	<b>Vt</b>
--------------------------------------	-----------

#### 3. Gazdasági: **G**

a) kereskedelmi, szolgáltató terület:	<b>Gksz</b>
b) egyéb ipari terület	<b>Gip</b>

<b>4. Különleges:</b>	<b>K</b>	
a) szennyvíztisztító telep területe:		<b>Khu</b>
b) sportterület:		<b>Ksp</b>
c) temető területe:		<b>Kt</b>
d) szélerőművek területe (feltételesen):		<b>Ksze</b>
e) vásártér		<b>Kv</b>
f) golf pálya területe		<b>Kg</b>

**(2) beépítésre nem szánt területeit**

<b>1. Közlekedési- és közmű elhelyezési, hírközlési:</b>	<b>KÖ</b>	
a) közúti közlekedés és közmű területei:		<b>KÖu</b>
B) vízi terület		<b>KÖv</b>
<b>2. Zöld:</b>	<b>Z</b>	
A)közpark	<b>Zp</b>	
B)közkert	<b>Zk</b>	
<b>3. Erdő:</b>	<b>E</b>	
A)védelmi (védett és védő erdő):		<b>Ev</b>
B) gazdasági erdő		<b>Eg</b>
<b>4. Mezőgazdasági:</b>	<b>M</b>	
A)Kertes		<b>Mk</b>
B)Általános	<b>Má</b>	
C)szántó		<b>Msz</b>
D)legelő		<b>Ml</b>
e) nád		<b>Mn</b>
f) Üzemi terület	<b>Müz</b>	
g) Birtoktest	<b>Mbk</b>	
h) Halastó	<b>Mh</b>	
<b>5. Egyéb terület (vízgazdálkodással kapcsolatos):</b>	<b>V...</b>	
A)folyó vizek medre és partja		<b>Vf</b>
B) állóvizek medre és partja		<b>Vá</b>
C) közcélú nyílt csatornák medre és partja		<b>Vcs</b>
d) vízbeszerzési területek és védőterületeik		<b>Vv</b>



**(3) Tartalék terület: T**

A) falusias lakóterület	<b>TLf</b>
B) kereskedelmi, szolgáltató terület	<b>TGksz</b>

területfelhasználási egységként különböztetjük meg.

- (4) A fent megkülönböztetett területfelhasználási egységek meglévő és tervezett területeit a TSZ-1 TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV jelmagyarázatában közölt OTÉK színskálával és a fenti betű jelekkel jelöltük.

**TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK TAGOZÓDÁSA  
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK****Lk kiskürosias lakóterület övezetei****4.§.**

- (1) **A kiskürosias lakóterület** sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló 12,50 m épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

1. *A kiskürosias lakóterületen telkenként elhelyezhető:*

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

2. *A kiskürosias lakóterületen a 31. §. (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:*

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

3. *A kiskürosias lakóterületen nem helyezhető el:*

- önálló parkolóterület és garázs a 3,50 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket kiszolgáló szállító járművek számára.

- (2) Az övezet építési telkei csak *teljes közművesítettség* (közműves villamosenergia-szolgáltatás, közműves ivó-vízszolgáltatás, közműves szennyvízelvezetés, közműves vagy fedett árokrendszerű csapadékvíz-elvezetés) esetén építhetők be.
- (3) 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 %	legnagyobb építménymagasság m	telek mérete minimálisan szélesség/mélység/alapterület
Lk	I-O-01	60/20	7,50	K
Lk	I-O-02	60/20	7,50	18/50/1200
Lk	I-O-03	60/20	9,00	K
Lk	I-Z-01	60/20	7,50	K
Lk	I-Z-02	60/20	9,00	12/50/1200
Lk	I-Z-03	60/20	12,50	16/50/1200

- (4) Telken belül az épületeket az építési hely határvonalain belül kell megépíteni. Amennyiben a SZ1-7 szabályozási tervek telekre vonatkozóan építési helyet nem jelölnek az előkert mélysége:

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

Beépített utcásor: a legalább 3 beépített építési telekkel kialakult utcásor.

„H”: legnagyobb építménymagasság.

„Ht”: érintett homlokzat tényleges homlokzatmagassága.

- (5) Kialakult beépített építési övezetben a szomszédos D-E tűzveszélyességi osztályba tartozó lakóépületek közötti minimális *tűzvédelmi távolság*:  
4,00 m.  
Beépítetlen tömbben: legnagyobb építménymagasság.
- (6) A lakóterület építési telkén a szabályozási terven meghatározott építési helyen belül a védőtávolságok megtartásával - az övezeti előírások szerinti telek beépítettség mértékéig épületek elhelyezhetők.

- (7) Az övezet építési telkein :
- a) az önkormányzat állattartásról szóló módosítandó ÖK rendelete szerint állattartás nem megengedett.
  - b) az önkormányzat zaj és rezgés elleni védelem helyi szabályzatában és környezetvédelmi programjában meghatározott (a lakókörnyezetet zajjal, rezgéssel, porral és légszennyező anyaggal nem zavaró) határértékeket meg nem haladó mértékű kézműipari épület helyezhető el.
- (8) A terület legkisebb zöldfelületi mutatója 20 %.
- (9) A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeket (környezetterhelési határértékeket) az önkormányzat a készítendő környezetvédelmi programjában határozza meg.
- (10) Terepszint alatti építmények csak a talajvíz viszonyok figyelembevételével építhetők, annak kizárására alkalmazott műszaki megoldások megvalósulása esetén.
- (11) Egy telken belüli épületeken a tetőfedés anyaga azonos kell, hogy legyen a tető hajlásszöge 30 -45 fok közé essen.
- (12) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség (épületm<sup>2</sup>/telekm<sup>2</sup>): 1,5.
- (13) Zártsorú beépítési övezetben a 16 m-nél szélesebb utcafrontú telkek oldalhatáron állóan is beépíthetők, az oldalhatárra előírt minimális oldalkert betartásával.

## Lke kertvárosias lakóterület övezetei

### 5. §.

- (1) **A kertvárosias lakóterület** laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló 7,50 m építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.
1. A kertvárosias lakóterületen telkenként elhelyezhető:
    - a) legfeljebb négylakásos lakóépület,
    - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
    - c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
    - d) a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró kézműipari épület.
  2. *A kertvárosias lakóterületen a 31. §. (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:*
    - a) legfeljebb hatlakásos lakóépület,

- b) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
- c) sportépítmény,
- d) üzemanyag-töltő,
- e) a terület rendeltetés szerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.

3. 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.

(2) Az övezet építési telkei csak legalább *részleges közművesítés* (közműves villamosenergia-szolgáltatás, közműves ivóvíz-szolgáltatás, korszerű közműpótlóval /az illetékes szakhatóságok által elfogadott megoldással / történő szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés, nyílt árokrendszerű csapadékvíz elvezetés ) esetén építhetők be.

(3) 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 %	legnagyobb építménymagasság m	telek mérete minimálisan szélesség/mélység/alapterület
Lke	II-O-01	30/50	7,50	18/50/900
Lke	II-O-02	30/50	9,50	18/50/900
Lke	II-SZ-01	30/50	K	K

(4) Telken belül az épületeket az építési hely határvonalain belül kell megépíteni. Amennyiben a SZ 1-7 szabályozási tervek telekre vonatkozóan építési helyet nem jelölnek az előkert mélysége:

	előkert m	oldalkert m	hátsó kert m
beépített utcában	kialakult,	min. „H”	„Ht”, de min. 6,0 m
beépítetlen tömbben	5,00 - 10,00 m	min. „H”	„H”

Beépített utcában: a legalább 3 beépített építési telekkel kialakult utcában.

„H”: legnagyobb építménymagasság.

„Ht”: érintett homlokzat tényleges homlokzatmagassága.

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

- (5) Kialakult beépített építési övezetben a szomszédos D-E tűzveszélyességi osztályba tartozó lakóépületek közötti minimális *tűzvédelmi távolság:* 4,00 m.  
Beépítetlen tömbben: legnagyobb építménymagasság.
- (6) A lakóterület építési telkén a szabályozási terven meghatározott építési helyen belül a védőtávolságok megtartásával - az övezeti előírások szerinti telek beépítettség mértékéig épületek elhelyezhetők.
- (7) Az övezet építési telkein:
- az önkormányzat állattartásról szóló módosítandó ÖK rendelete szerint az állattartás nem megengedett.
  - az önkormányzat zaj és rezgés elleni védelem helyi szabályzatában és környezetvédelmi programjában meghatározott (a lakókörnyezetet zajjal, rezgéssel, porral és légszennyező anyaggal nem zavaró) határértékeket meg nem haladó mértékű kézműipari épület helyezhető el.
- (8) A terület legkisebb zöldfelületi mutatója 50 %.
- (9) A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeket (környezetterhelési határértékeket) az önkormányzat a környezetvédelmi programjában határozza meg.
- (10) Terepszint alatti építmények csak a talajvíz viszonyok figyelembevételével építhetők, annak kizárására alkalmazott műszaki megoldások megvalósulása esetén.
- (11) Egy telken belüli épületeken a tetőfedés anyaga azonos kell, hogy legyen, a tető hajlásszöge 30 -45 fok közé essen.
- (12) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség (épületm<sup>2</sup>/telekm<sup>2</sup>): 0,6.

## Lf Falusi lakóterület övezetei

### 6. §.

- (1) A **falusias** lakóterület legfeljebb 7,5 m épületmagasságú lakóépületek, a mező-és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.
1. A falusias lakóterületen telkenként elhelyezhető:
- lakóépület,
  - mező-és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - szálláshely szolgáltató épület,
  - kézműipari építmény,
  - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - sportépítmény, üzemanyagtöltő.

2. A falusias lakóterületen nem helyezhető el:

- a) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (2) Az övezet építési telkei csak legalább *részleges közművesítés* esetén építhetők be.
- (3) 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 %	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	14/25/600
Lf	III-O-03	30/40	5,40	16/30/900
Lf	III-O-04	30/40	5,40	18/40/1200
Lf	III-SZ-01	30/40	5,40	K
Lf	III-SZ-02	30/40	5,40	18/60/1200

- (4) Telken belül az épületeket az építési hely határvonalain belül kell megépíteni. Amennyiben a SZ 1-7 szabályozási tervek telekre vonatkozóan építési helyet nem jelölnek az előkert mélysége:

	előkert m	oldalkert m	hátsó kert m
beépített utcásorban	kialakult,	min. 4,0 m	„Ht”, de min 6,0 m
beépítetlen tömbben	5,00 - 10,00 m	min. „H”	„H”, de min 6,0 m

Beépített utcásor: a legalább 3 beépített építési telekkel kialakult utcásor.

„H”: legnagyobb építménymagasság.

„Ht”: érintett homlokzat tényleges homlokzatmagassága.

Szabadonálló beépítés esetén az oldalkert mérete minimálisa „H”/2 m.

- (5) Kialakult beépített építési övezetben a szomszédos D-E tűzveszélyességi osztályba tartozó lakóépületek közötti minimális *tűzvédelmi távolság*: 4,00 m.  
Beépítetlen tömbben: legnagyobb építménymagasság.
- (6) Az építési övezetben legfeljebb 2 db építési telek vonható össze.
- (7) A lakóterület építési telkén a szabályozási terven meghatározott építési helyen belül a védőtávolságok megtartásával - az övezeti előírások szerinti telek beépítettség mértékéig épületek elhelyezhetők.

(8) Az övezet építési telkein:

- a) az önkormányzat állattartásról szóló módosítandó ÖK rendelete szerint állattartó épületek és melléképítmények helyezhetők el az OTSZ (Tűzvédelmi szabályzat takarmány és alom tárolására vonatkozó) előírásainak betartásával.
- B) az önkormányzat zaj és rezgés elleni védelem helyi szabályzatában és környezetvédelmi programjában meghatározott (a lakókörnyezetet zajjal, rezgéssel, porral és légszennyező anyaggal stb. nem zavaró) határértékeket meg nem haladó mértékű kisipari és kézmű ipari épület helyezhető el.

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

(10) A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeket (környezetterhelési határértékeket) az önkormányzat a környezetvédelmi programjában határozza meg.

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

(12) Az oldalhatáron álló beépítésű építési övezeteken belül a szabályozási tervben jelölt széles telkeken megengedett a szabadonálló álló beépítés, ha a telek minimális telekszélessége a 18 m-t meghaladja. Személygépkocsitároló az építési hely oldalhatár felé eső határvonalára is elhelyezhető a védőtávolságok betartásával a szomszédok jogos érdekeinek sérelme nélkül.

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

(14) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség (épületm<sup>2</sup>/telekm<sup>2</sup>): 0,5.

(15) A 22 m-nél szélesebb utcafrontú telkek - a tulajdonos kérésére közepesen megvalósított telekosztással - ikresen is beépíthetők.

## Vt Település központ vegyes építési övezet

### 7.§.

(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.

1. *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

2. *A településközpont vegyes területen nem helyezhető el:*

- a) 2.2.1. önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

3. *A településközpont vegyes területen az 253/1997. (XII.20.) Korm rendelet .*

- 31.§. (2) bekezdésében előírtak figyelembe-vételével kivételesen elhelyezhető:  
- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.*

(4) Az övezet építési telkei csak legalább részleges közművesítés esetén építhetők be.

(5) 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 %	legnagyobb építménymagasság m	telek mérete minimálisan szélesség/mélység/alapterület
Vt	IV-O-01	60/20	7,50	/1500
Vt	IV-O-02	60/20	9,00	/1500
Vt	IV-O-03	60/20	12,50	/1500
Vt	IV-Z-01	60/20	9,00	/1500
Vt	IV-Z-02	60/20	12,50	/1500
Vt	IV-SZ-01	60/20	5,40	/1500
Vt	IV-SZ-02	60/20	7,50	/1500
Vt	IV-SZ-03	60/20	9,00	/1500
Vt	IV-SZ-04	60/20	12,50	/1500



- (6) Telken belül az épületeket az építési hely határvonalain belül kell megépíteni. Amennyiben a SZ 1-7 szabályozási tervek telekre vonatkozóan építési helyet nem jelölnek az előkert mélysége:

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

Beépített utcásor: a legalább 3 beépített építési telekkel kialakult utcásor.

„H”: legnagyobb építménymagasság.

„Ht”: érintett homlokzat tényleges homlokzatmagassága.

Szabadonálló beépítés esetén az oldalkert mérete minimálisan: „H”/2 m.

- (7) Településközponti vegyes területen az épületek közötti minimális *tűzvédelmi távolságot* - az épületek rendeltetése, tűzállósági osztálya és fokozata valamint szintszámuk alapján - az illetékes Tűzoltó Parancsnokság határozza meg.
- (8) Az övezet építési telkén a szabályozási terven meghatározott építési helyen belül a -védőtávolságok megtartásával - az övezeti előírások szerinti telek beépítettség mértékéig épületek elhelyezhetők.
- (9) Az övezet építési telkein:
- a) az állattartásról szóló ÖK rendelete szerint állattartó épületek továbbá melléképítmények nem helyezhetők el.
- (10) A terület legkisebb zöldfelületi mutatója 20 %.
- (11) A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeket (környezetterhelési határértékeket) az önkormányzat a környezetvédelmi programjában határozza meg.
- (12) Terepszint alatti építmények csak a talajvíz viszonyok figyelembevételével építhetők, annak kizárására alkalmazott műszaki megoldások megvalósulása esetén.
- (13) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség (épületm<sup>2</sup>/telekm<sup>2</sup>): 2,4.
- (14) Egy telken belüli épületeken a tetőfedés anyaga azonos kell, hogy legyen, a tető hajlásszöge 30 -45 fok közé essen. Esztétikai szempontból nem megengedett a sűrű hullámpala fedés.

## Gksz...Kereskedelmi, szolgáltató terület

### 8.§.

- (1) A **kereskedelmi, szolgáltató terület** elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A *kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető:*
1. minden fajta nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
  2. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
  3. igazgatási, egyéb iroda épület,
  4. parkolóház, üzemanyagtöltő,
  5. sportépítmény.
- (3) Az övezet építési telkei csak legalább részleges közművesítés esetén építhetők be.
- (4) 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 %	legnagyobb építménymagasság m	telek mérete minimálisan szélesség/mélység/ alapterület
Gksz	V-SZ-01	60/20	7,50	20/70/1500
Gksz	V-SZ-02	60/20	7,50	/2500
Gksz	V-O-03	60/20	7,50	K

- (5) Telken belül az épületeket az építési hely határvonalain belül kell megépíteni. Amennyiben a SZ 1-7 szabályozási tervek telekre vonatkozóan építési helyet nem jelölnek az előkert mélysége:

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

„H”: legnagyobb építménymagasság.

„Ht”: érintett homlokzat tégnylges homlokzatmagassága.

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

- (6) A gazdasági területen az épületek közötti minimális *tűzvédelmi távolságot* - az épületek rendeltetése, tűzállósági osztálya és fokozata valamint szintszámuk alapján - *az illetékes Tűzoltó Parancsnokság határozza meg.*
- (7) Az övezet építési telkén a szabályozási terven meghatározott építési helyen belül a -védőtávolságok megtartásával - az övezeti előírások szerinti telek beépítettség mértékéig épületek elhelyezhetők.
- (8) A terület legkisebb zöldfelületi mutatója 20 %.
- (9) A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeket (környezetterhelési határértékeket) az önkormányzat a környezetvédelmi programjában határozza meg.
- (10) Terepszint alatti építmények csak a talajvíz viszonyok figyelembevételével építhetők, annak kizárására alkalmazott műszaki megoldások megvalósulása esetén.
- (11) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség (épületm<sup>2</sup>/telekm<sup>2</sup>): 2.
- (12) A legnagyobb beépítettség mértékének 10 %-án megengedett a legnagyobb építménymagáságnál magasabb épület, építmény építése a technológiai szükségszerűségből eredően.
- (13) 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.
- (14) A legnagyobb beépítettség mértékének 10 %-án megengedett a legnagyobb építménymagáságnál magasabb épület, építmény építése a technológiai szükségszerűségből eredően.

## **Gip Ipari terület**

### **9.§.**

- (1) Olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
  1. *Az egyéb ipari területen elhelyezhető:*
    - a) nem jelentős mértékű zavaró hatású ipari, az energia szolgáltatási és a településgazdálkodás építményei.

## 2. Kivételesen elhelyezhető:

- a) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
- b) egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épületek.

- (2) Az övezet építési telkei csak legalább részleges közművesítés esetén építhetők be.
- (3) 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 %	legnagyobb építménymagasság m	telek mérete minimálisan szélesség/mélység/alapterület
Gip	VI-SZ-01	60/25	7,50	/2500
Gip	VI-SZ-02	60/25	9,00	/2500

- (4) Telken belül az épületeket az építési hely határvonalain belül kell megépíteni. Amennyiben a SZ 1-7 szabályozási tervek telekre vonatkozóan építési helyet nem jelölnek az előkert mélysége:

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

„H”: legnagyobb építménymagasság

„Ht”: érintett homlokzat tégnyleges homlokzatmagassága.

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

- (5) Az övezet építési telkén a szabályozási terven meghatározott építési helyen belül a -védőtávolságok megtartásával - az övezeti előírások szerinti telek beépítettség mértékéig épületek elhelyezhetők.
- (6) A terület legkisebb zöldfelületi mutatója 25 %.
- (7) A gazdasági területen az épületek közötti minimális *tűzvédelmi távolságot* - az épületek rendeltetése, tűzállósági osztálya és fokozata valamint szintszámuk alapján - az illetékes Tűzoltó Parancsnokság határozza meg.
- (8) Terepszint alatti építmények csak a talajvíz viszonyok figyelembevételével építhetők, annak kizárására alkalmazott műszaki megoldások megvalósulása esetén.

- (9) A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeket (környezetterhelési határértékeket) az önkormányzat a környezetvédelmi programjában határozza meg.
- (10) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség (épületm<sup>2</sup>/telekm<sup>2</sup>): 1,5.
- (11) Védelmi célú erdő telepítése a SZ1 -7sz. terven jelölt helyeken kötelező.
- (12) Az ipari 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.
- (13) A legnagyobb beépítettség mértékének 10 %-án megengedett a legnagyobb építménymagáságnál magasabb épület, építmény építése a technológiai szükségszerűségből eredően.

## K...Különleges terület építési övezet

### 10.§.

- (1) A rajtuk elhelyezett vagy elhelyezendő építmények különlegessége miatt az alábbi területeket különböztetjük meg:

#### 1. Khu: szennyvíztelep terület

A település folyékony hulladékainak elhelyezésére és kezelésére szolgáló terület.

A területen a tevékenységgel kapcsolatos építmények helyezhetők el.

#### 2. Ksp: sportterület

A sportterület a sportolási célokra kialakított terület.

A sportterületen sport pályák és kapcsolódó létesítményei (öltöző, szociális épület, lelátó stb.) helyezhetők el legfeljebb 40 %-os beépítettséggel, 40 %-os zöldfelület meghagyásával, legfeljebb 7,50 m-es építménymagassággal.

#### 3. Kv: vásárterület

Állat és kirakodóvásár célokra kialakított terület.

A területen a vásárok működtetéséhez szükséges létesítményei (öltöző, szociális épület, vásárcsarnok stb.) helyezhetők el legfeljebb 40 %-os beépítettséggel, 40 %-os zöldfelület meghagyásával, legfeljebb 7,50 m-es építménymagassággal.

#### 4. 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 m-es védőtávolságon belül lakóépület csak teljes közmű (ivóvíz, közcsatorna, villany) megléte esetén építhető, az építendő teljes felelősségvállalásával. A védőtávolságon belül *kegyeletsértő tevékenységre, a temető működését zavaró építményre építési engedély nem adható* (disco, lakatosműhely, vendéglő stb).

#### 5. Ksz: szélerőművek területe:

A feltételesen tervezett szélerőmű park helyének kijelöléséhez *hatásvizsgálatot* kell készíteni a már üzemelő szélkerekeknél szerzett tapasztalatokra támaszkodva. A tervezési szakaszban a Fertő-Hansági Nemzeti Park Igazgatóságával *egyeztetni szükséges*, mert a területen jelentős a védett a kerecsensólyom mozgása.

#### 6. Kg: golfpálya területe:

A koroncói igazgatási területen létesítendő golfpályával összefüggő terület. A sport tevékenység folytatásához szükséges létesítmények megvalósítására.

- (2) Az övezet építési telkei csak legalább részleges közművesítés esetén építhetők be.  
 (3) 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 %	legnagyobb építménymagasság m	telek mérete minimálisan szélesség/mélység/ alapterület
Khu	VII-SZ-01	K/40	7,50	K
Ksp	VIII-SZ-01	40/40	7,50	/2000
Kt	IX-SZ-01	3/40	7,50	/2000
Kv	X-SZ-01	20/40	7,50	/5000
Ksze	XI-SZ-01	3/95	7,50	/1500
Kg	XII-SZ-01	10/80	5,40	/10000

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

Amennyiben a SZ 1-7 szabályozási tervek telekre vonatkozóan építési helyet nem jelölnek az előkert mélysége:

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

„H”: legnagyobb építménymagasság.

„Ht”: érintett homlokzat tényleges homlokzatmagassága.

Szabadonálló beépítés esetén az oldalkert mérete minimálisa „H”/2 m.

- (4) A terület legkisebb zöldfelületi mutatója 40 %.
- (5) A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeket (környezetterhelési határértékeket) az önkormányzat a környezetvédelmi programjában határozza meg.
- (6) Terepszint alatti építmények csak a talajvíz viszonyok figyelembevételével építhetők, annak kizárására alkalmazott műszaki megoldások megvalósulása esetén.
- (7) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség (épületm<sup>2</sup>/telekm<sup>2</sup>): 2.
- (8) 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.
- (9) A legnagyobb beépítettség mértékének 10 %-án megengedett a legnagyobb építménymagáságnál magasabb épület, építmény építése a technológiai szükségszerűségből eredően.

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

### KÖ...Közlekedési és közműterület

#### 11. §.

- (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.
- (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.
- (4) **KÖu: közúti közlekedési és közművek területei**
1. A szabályozási vonalak közötti területek „M „ meglévő szabályozási szélességgel ill. pl „22” m tervezett szabályozási szélességekkel.
  2. A közlekedési területen az „ÚTKERESZTSZELVÉNYEK” című tervlapon szereplő út szélesítéseket, járdákat ill. kerékpárutakat meg kell valósítani és zöldfelületi elemeket el kell helyezni.
  3. A közlekedés fejlesztési alátámasztó munkarészben pl. „P20” jellel megjelölt (20 db személygépkocsi parkoló) területeken közparkolók alakítandók ki.
- (5) **KÖv: vízi terület:** a Vízügyi Igazgatóság kezelésébe és hatáskörébe tartozó terület.

## Z...Zöldterület

### 12.§.

- (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 zöld területen elhelyezhető:*
  - a) a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátsszótér stb.),
  - b) vendéglátó épület,
  - c) a terület fenntartásához szükséges épület,
- (5) Az övezet építési telkei csak legalább részleges közművesítés esetén építhetők be.
- (6) A zöldterületen épületek legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el.

Területfélhasználati egység jele	övezeti jel beépítési mód-sorszám	legnagyobb beépítettség/ zöldfelület legkisebb mértéke %	legnagyobb építménymagasság m	telek mérete minimálisan szélesség/mélység/ alapterület
Zp	1-SZ-01	2/80	4,50	/2500
Zk	2-SZ-01	2/80	4,50	/2500



- (7) A területen ún. „háromszintű” (fa-, cserje- és gyepszintű) növényzet kihelyezéséről kell gondoskodni, a gyepszinten talajtakaró növények alkalmazásával.
- (8) Utcán belül csak az utca fásítására alkalmas fafajok telepíthetők, egy utcán belül lehetőleg azonos fajták kerüljenek telepítésre.
- (9) Új utcáknál utcafásítási tervek kell készíteni. Az ültetendő fák között legalább annyi hely legyen, hogy a KOMSZOL által végzendő szolgáltatásokat ne akadályozza.
- (10) A beépítés során engedély alapján kivágott fás növényzet - lombtérfogát egyenértékű - visszapótlásáról gondoskodni kell az építkezés megkezdése előtt.
- (11) 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 m<sup>2</sup>-enként.

### E..Erdőterület

#### 13.§.

- (1) **Ev védelmi erdő** (védett és védőerdő) területén építmények nem helyezhetők el.
- (2) **Eg gazdasági erdőterületen** 100 000 m<sup>2</sup>-t (10 ha) meghaladó terület nagyságú telken 0,5 %-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő épület helyezhető el.
- (3) Az övezet építési telkei csak legalább részleges közművesítés vagy ezzel egyenértékű műszaki megoldás esetén építhetők be.

Területfélhasználási egység jele	övezeti jel beépítési mód-sorszám	legnagyobb beépítettség/zöldfelület legkisebb mértéke %	legnagyobb építménymagasság m	telek mérete minimálisan szélesség/mélység/alapterület
Eg	3-SZ-01	0,5/95	4,50	100 000
Ev	épület nem helyezhető el			

### M...Mezőgazdasági terület

#### 14.§.

- (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 területrészt 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 mindenkori művelési ágnak megfelelően értendő.

1. **Ml** legelő, rét,

2. **Mn** nádas

3. **Msz** szántó

4. **Mk:** kertes terület

- a) a 720 m<sup>2</sup>-t el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem szabad,
- b) a 720-1 500 m<sup>2</sup> terület nagyságú telken - a nádas, a gyeper és szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével - 3 %-os beépítettséggel elsősorban tárolás célját szolgáló 1 épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,
- c) az 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó telken építmény 3 %-os beépítettséggel helyezhető el.
- d) az övezetben építmények csak a 7,0 m-nél szélesebb telken oldalhatáronálló beépítéssel, a 10,0 m-nél szélesebb telken szabadonálló beépítéssel is elhelyezhetők.
- e) Az Mk 4-O/SZ-02 övezetekben lakóépületek építése megengedett, amennyiben azok megfelelnek a falusias lakó építési övezetek előírásainak.
- f) utcára merőleges telekosztás esetén az előkert legkisebb mérete 5,0 m.
- g) A területen tájba illő nyeregtető, földszintes, épület építhető a tetőtér hasznosításával.
- h) A keletkező szennyvíz közműpótló berendezéssel kezelendő, az illetékes szakhatóság hozzájárulása esetén a szikkasztás is megengedett.
- i) A felszíni vizek elvezetése nyílt árkos elvezetéssel ill. szikkasztással történik.

**(3) MbK birtoktest**

A termőföld területek és a működéshez szükséges üzemi és lakóépítmények elhelyezésére szolgáló kivett terület.

**(4) Müz: mezőgazdasági üzemi terület:**

A TSZ központok területei jelentős épület állománnyal:

Legfeljebb 30 %-os beépíthetőséggel, 40 % zöldfelület meghagyásával, 12,50 m építmény magassággal, a mezőgazdasági tevékenységgel kapcsolatos épületek, építmények ill. a tevékenységgel kapcsolatos kereskedelmi, szolgáltató jellegű épületek építhetők.

**(5) Mh: halastó terület:**

Vízügyi hatósági engedéllyel rendelkező mesterséges tó kialakítására szolgáló terület, halastóval, a halászati tevékenységhez szükséges építmények építésének lehetőségével.

- (6) Lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3 000 m<sup>2</sup>, egyéb művelési ág esetén 6 000 m<sup>2</sup> telekterület felett helyezhető el 1,5 %-os beépítettséggel. A különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 4,50 m lehet, a beépíthetőség 10 %-án megengedett a technológia által igényelt magasabb építmény építése. Az épületeket diszító-takaró-fásítással tájba illően kell elhelyezni.
- (7) Az övezet építési telkei csak legalább részleges közművesítés vagy ezzel egyenértékű műszaki megoldás esetén építhetők be.
- (8) 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:

Terület-felhasználási egység jele	művelési ág szerint megkülönböztetve	övezeti jel - beépítési mód sorszám	legnagyobb beépítettség/ zöldfelület legkisebb mértéke %	legnagyobb építménymagasság m	telek mérete minimálisan szélesség/mélység/ alapterület
<b>Mk</b>		3-O-01	3/95	4,50	/720
<b>Mk</b>		4-O/SZ-02	3/95	5,40	/720
<b>Má:</b>	Ml	5-SZ-01	3/95	4,50	/1500
	Mn				
	Msz	6-SZ-01	3/95	7,50	/1500
<b>Müz:</b>		7-SZ-01	30/40	12,50	/10000
<b>Mbk</b>		8-SZ-01	45/40	7,50	/10000
<b>Mh</b>		9-SZ-01	3/95	4,50	/6000

- (9) A nem szabályozott önálló helyrajzi számú telkeken a kiszolgáló út tengelyétől számított 10 m -es távolságtól 110 m-es sávig elhelyezkedő 100 m-es sávban az építménymagasság mértékével megegyező, de min. 6 m-es oldalkert elhagyásával lehet építeni egy épületet illetve összefüggő épületcsoportot.
- (10) A területen elhelyezhető építményt az adott terület építési hagyományainak megfelelően kell kialakítani.
- (11) Az építési engedélykérelemhez Beruházónak be kell szerezni az illetékes talajvédelmi szakhatóság hozzájárulását. A megvalósítás során az építető köteles gondoskodni a termőréteg megmentéséről.
- (12) A legnagyobb beépítettség mértékének 10 %-án megengedett a legnagyobb építménymagasságnál magasabb épület, építmény építése a technológiai szükségszerűségből eredően.

## V Vízgazdálkodással kapcsolatos területek

### 15.§.

#### (1) Vf... folyóvizek medre és partja

1. A folyóvizek partéltől számított 6 m-es sávjaiban a fenntartást akadályozó létesítmény nem kerülhet. A parti sávban csak rét-legelő művelés folytatható.

#### (2) Vá állóvizek medre és partja

1. Az állóvizek partéltől számított 6 m-es sávjaiban a fenntartást akadályozó létesítmény nem kerülhet. A parti sávban csak rét-legelő művelés folytatható.

#### (3) Vcs közcélú nyílt csatornák medre és partja

A közcélú nyílt csatornák partéltől számított 3 m-es sávjaiban a fenntartást akadályozó létesítmény nem kerülhet. A parti sávban csak rét-legelő művelés folytatható.

#### (4) Vv vízbeszerzési terület és védőterületek

1. A 2 vízmű különálló vízmű területen 2-2 db kút működik. A Pannon-Víz Rt. tájékoztatása szerint a hidrogeológiai védőterületeket 2007-ig kell meghatározniuk. Jelenleg a védőterület 200 m.

Területfelhasználási egység jele	művelési ág szerint megkülönböztetve övezeti jel -beépítési mód-sorszám	legnagyobb beépítettség/zöldfelület legkisebb mértéke %	legnagyobb építmény-magasság m	telek mérete minimálisan szélesség/mélység/alapterület
<b>Vá</b>	10-SZ-01	1,5/95	4,50	/10000
<b>Vv</b>	11-SZ-01	K	K	K

- (5) 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.
- (6) A Marcal védett oldali töltéslábától számított 110 m-es sávjában építési tevékenység csak a Vízügyi Igazgatóság előzetes engedélyével, hozzájárulásával történhet.
- (7) A Marcal töltéssel védett árterében csak a kezelő Vízügyi Igazgatóság hozzájárulásával lehet egyedi elbírálás alapján a víziturizmus kiszolgálására camping ill. sátorozó helyeket a kiszolgáló építményekkel létesíteni. Az övezetekben csak legalább részleges közművesítés vagy azzal egyenértékű műszaki megoldás esetén lehet építkezni.

### III. FEJEZET

#### ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

#### Épületek, építmény és településkép védelem

#### 16.§.

#### ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

- (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, ill. műszaki megoldások alkalmazását az illetékes építésügyi hatóság - szükség esetén szakhatóságok ill. a felek által elfogadott szakértő(k) bevonásával - az engedélyezési eljárás keretében *meghatározhatja vagy korlátozhatja*.
- (3) A város beépítésre szánt területein az építési hely mélysége legfeljebb 80 m.
- (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) 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. Utca bútor és egyéb köztárgy csak a közvetlen környezetet is magában foglaló vizsgálat alapján az illetékes szakhatóságok egyetértésével helyezhető el.
- (6) A közterület szabályozással érintett építési telkek a tervezett közterület szabályozás lejegyzése, a telekalakítás végrehajtása nélkül is beépíthetők, figyelembe véve a telek végleges kialakításakor szabályozását.

#### (7) KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELEM

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.

## 1. Művi értékvédelem

Országos: egyedi védettségű műemlékek a KÖH adatszolgáltatása ill. a műemlékjegyzék alapján :

- a) 181 hrsz Tét római katolikus templom  
M III kategória 3570 törzsszámon nyilvántartott,
- b) 377 hrsz Tét evangélikus templom:  
M III kategória 3571 törzsszám nyilvántartott,
- c) 1858 hrsz Tétszentkút római katolikus templom:  
M III kategória 3572 törzsszám nyilvántartott.

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

2. A szabályozási terveken műemléki környezetben és régészeti lelőhelyként jelölt alábbi helyrajzi számú területek esetében a KÖH szakhatóságként jár el:

- a) 181 hrsz-ú templom Tét római katolikus templom műemléki környezetébe tartozó ingatlanok: 167, 168/1, 169, 170, 171/3, 171/4, 179/, 179/5, 180, 183, 189/1, 190/2, 780-780/2 hrsz-ú ingatlanok *teljes egésze*,  
166, 188/1, 188/2, 191, 193 hrsz-ú ingatlanok szabályozási terven jelölt része,  
a 766 hrsz-ú Győri út 11-23. és a 422 hrsz-ú Fő utca 119-129 házsámok közötti szakasza.
- b) 377 hrsz-ú Tét evangélikus templom műemléki környezetébe tartozó ingatlanok: 378, 379, 420/1 hrsz-ú ingatlanok *teljes egésze*,  
415, 1317, 1334 hrsz-ú ingatlanok szabályozási terven jelölt része,  
a 422 hrsz-ú Fő utca 23-25. házsámok közötti szakasza.
- c) 1858 hrsz Tétszentkút római katolikus templom:  
1818, 1814/1, 1812, 1811, 1808, 1859, 1861, 1892/1 hrsz-ú ingatlanok *teljes egésze*,  
1806, 1807, 1813, 1815, 1816, 1817, 1819, 1821, 1820, 1892/2 hrsz-ú ingatlanok szabályozási terven jelölt része,  
az 1853 hrsz-ú Fő utcának a 26-40. házsámok közötti szakasza.

A KÖH véleményében javasolja a tervezés időszakában előzetes szakhatósági állásfoglalás kérését.

### 3. Helyi:

a helyszíni szemlék alapján, a lakossági észrevételek és a képviselő testület döntése szerint az épített környezet alábbi *épületeit* javasoljuk helyi védelem alá vonni:

Helyi értékvédelem alá javasoljuk vonni a területen lévő:

- a) az 1311/1 hrsz alatti telken lévő Kisfaludy Károly emlékhelyet és közvetlen környezetét,
- b) a 787/28 hrsz alatti katolikus temetőben lévő *Kisfaludy Mihály és a '48-as hősi halált halt lengyel katona sírját* és közvetlen környezetét,
- c) az 1857 hrsz alatti területen lévő *tétszentkúti keresztet és közvetlen környezetét, mint építészeti értékeket.*

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

- d) A *Kiss utca* kialakult *vonalvezetését* meg kell őrizni.

Nevezett építményekkel és területükkel kapcsolatosan az önkormányzat - a *helyi területi és egyedi védelem alá* helyezésről szóló - rendeletében előírtak szerint kell eljárni. Az önkormányzati rendelet elkészültéig az épületeket, építményeket, jelenlegi állapotukban meg kell őrizni.

### 4. Régészeti örökség

*A településszerkezeti és a szabályozási terven feltüntetett régészeti lelőhelyek:*

- a) Marcal közti csatoma partja,
- b) Marcal közti dűlő, Marcal balpart, koroncói határ,
- c) Fő utca 56. előtt, ill. a Terményforgalmi Hivatal előtt,
- d) Járási Pártbizottság egyemeletes épülete (1953),
- e) Szentimre puszta - Bézsán dűlő, a Marcalon átvezető fahíd K-i oldalán.

*Régebbi, terepszemle nélkül csak nagyjából azonosítható adatok:*

- a) Érerdő - „A Marcal közelében, annak hídjával melletten” - „az út és a Marcal alkotta szögben dny felől,
- b) Pokvár,
- c) Szarkavár - Kerék domb,
- d) Szarkavár - Barát rét,
- e) Szarkavár (Jaross -tag) - mellé a Sóstói dombon,
- f) Lesvár puszta - a pusztától é-ra,

- g) Szunyog majjossal szemközt - a Marcal jobb partján, az egyenes vonalú kis csatorna és a Marcal alkotta szögbe délről egy domb nyúlik be,
- h) Tét-Szentimrétől Kisbabót felé 1 km-re a szántóföldön a Marcal mellett,
- i) Csangota puszta - az uradalomhoz tartozó szőlők területén, ill. a pusztától nyira, ahol a kivezető út betorkollik a Tét-Mórichidai útba, ennek is a bal oldalán,
- j) Mórichida-Koroncó úttal párhuzamosan - annak ény-i oldalán töltés-szerű kiemelkedés a római út nyomvonalát jelezheti.

*Régi, azonosíthatatlan vagy nehezen azonosítható feljegyzések:*

- a) Szarkavár: kőszerszámok, törpenge, rézkarperec Ebenhöch jegyzékében. A gyűjteményben br. Spiráltekercs, bronzkori edénytalp és kelta urna, sodronyköteges római karperec - közelebbit nem jegyezték fel (Lovas kataszter) (V.ö. 8-10 lh.),
- b) Pok vár - Bay puszta, római pénzek lelőhelye, a monostor helye, Árpád kori dénár, IV. István féle bronzpénzek lelőhelye (V.ö. 7. Lh.),
- c) Koroncó és Tét határvonalán Kutyor „a Rába árterébe beszögellő részen kőkori leletek, a futóhomokon kovakő eszközletek. Milkovics régi birtokának d-i részén a Zsédely domb és Kutyor: br. és vas nyílhegyek, br. Kések, karperecek, karvédő spirális, a Kutyornál fibula, a Zsédely domb mellett 2 urna II. Constantinus és Crispus pénzével (!), tükrök, átfúrt Valens érem, benne vas sodronylánc,
- d) Gyömöre felé húzódó homokdombok területéről római kori pénzek (Lovas kataszter),
- e) Takács tag (XIX. sz. hetvenes évei!) római fibulák, tűzben olvadt és tört üvegedények (v.ö. talán a Zsédely domb hamv. Temetőjével),
- f) közelebről nem ismert helyről bronzkori és hallstatt-kori edények, 3 élű és szakállas br. nyílhegyek, br. Sarlótöredékek, kelta fibulák és boglások (Lovas kataszter),
- g) ismeretlen lh.: más római leletek, népvándorláskori nyílhegyek, későbbi vas pallos (Lovas kataszter),
- h) Ebenhöch 20-nál több kőtárgyat gyűjtött (Lovas kataszter).

A régészeti területeken belül a KÖH szakhatóságként jár el, véleményében javasolja a tervezés időszakában előzetes szakhatósági állásfoglalás kérését. 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.



**(8) HELYI TÁJ-és TERMÉSZETVÉDELEMre javasoltak az alábbiak:**

1. a pókvári gesztenye fasor
2. az evangélikus temető gesztenye fasora,
3. a barcatagi két db tölgyfa.

Nevezett természetvédelmi értékekkel és területükkel kapcsolatosan az önkormányzat - a *helyi területi és egyedi védelem alá* helyezésről szóló - rendeletében előírtak szerint kell eljárni. Az önkormányzati rendelet elkészültéig az természetvédelmi értékeket jelenlegi állapotukban meg kell őrizni.

**Védőterületek****17 §**

- (1) *Védőövezetek*: területén építkezni csak az ÁNTSZ ill. illetékes szakhatóságok hozzájárulásával lehet.
1. a temetők körül 50 m-es, a nagylétszámú állattartással foglalkozó majorok telekhatárától belterületen 500 m, külterületen 1000 m-es, a rádió adótornyok 500 m-es védőtávolságon belüli területrészei,
  2. a település ill. a szomszédos települések beépítésre szánt területének határától 1000 m-es távolságon belül szagos, bûzös, fertőzésveszélyes tevékenység céljára szolgáló épület, épületcsoport csak a beruházó által beszerzett az illetékes szakhatóságok jóváhagyó véleményével, az általuk meghatározott távolság betartásával építhető,
  3. oktatási, nevelési, egészségügyi intézmények 50 m-es körzetén belül állattartó épület nem építhető,
  4. a szélerrômûpark határától 800 m-es védőtávolságon belül.
- (2) *Védősávok* a nyomvonal jellegű építmények esetén: mely területén építményt elhelyezni, bármely környezetalakító tevékenységet folytatni csak az érintett szakhatóságok ill. szolgáltatók hozzájárulásával lehet.
1. az árvédelmi töltés mentett oldali töltéslábától számított 110 m-es sávjában csak külön egyeztetés alapján történhet beavatkozás.
  2. a 20 kV-os elektromos szabadvezeték biztonsági övezetében (a szélső szálaktól számított 5-5 m) épület elhelyezése csak a kezelő (ÉDÁSZ RT.) előzetes hozzájárulásával lehet.
  3. középnyomású gázvezeték tengelyétől 4-4 m,
  4. nagy középnyomású gázvezeték tengelyétől 5-5 m.

## Sajátos jogintézmények

### 18.§

(1) Építésjogi követelmények:

*Beépítésre szánt* területen épület csak építési telken helyezhető el az 1997. évi LXXVIII. az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényben foglaltak valamint az egyéb jogszabályok megtartásán túl a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat (TÉSZ) előírásainak megfelelően.

*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 és a TÉSZ szerint lehet.

1. Tilalmak: a településrendezési feladatok megvalósítása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében.
  - a) *Változtatási tilalmat* a .1311/1, 787/28, 1857 hrsz-ú ingatlanokra a helyi értékvédelmi rendelet elkészültéig.
  - b) *Telekalakítási tilalmat* nem rendel el.
  - c) *Építési tilalmat* rendel el a szabályozási tervben megjelölt és érintett területrészekre: 93, 98, 101 hrsz-ú Kis u-Szabadság u - Debrecen u. - Fő utcai tömbfeltárás megvalósításához,  
780, 781, 782, 783, 784/1./2, 785, 786/2./3./6, 787/6 hrsz-ú Gyömörei út új nyomvonalat,  
723, 732/2 hrsz Debrecen u - Fő utca tömbfeltárása érdekében létesítendő új utak miatt érintett részére,  
131/1, 131/2, 138/1 hrsz-ú az iskola bővíthetősége miatt.

### (2) Telekalakítás

1. Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen.
2. A rendezési terv irányadó telekhatáraival nem egyező telekalakítás – *telekcsoport újra osztása esetén, továbbá ha a telekalakítása során legalább 8 új építési telek keletkezik* - csak telekalakítási terv alapján készíthető.
3. A telekalakítás kezdeményezőjét utak és közművek létesítésére vagy a létesítés költségeinek viselésére kötelezi.

### (3) Elővásárlási jog

A településrendezési feladatok megvalósítása érdekében az önkormányzat elővásárlási jogot állapít meg az alábbi építési tilalommal érintett területekre:

1. 93, 98, 101 hrsz-ú Kis u-Szabadság u - Debrecen u. - Fő utcai tömbfeltárás megvalósításához,
2. 780, 781, 782, 783, 784/1./2, 785, 786/2./3./6, 787/6 hrsz-ú Gyömörei út új nyomvonalat,
3. 723, 732/2 hrsz Debrecen u - Győri út- Rákóczi utca tömbfeltárása érdekében létesítendő új utak miatt érintett részére,
4. 131/1, 131/2, 138/1 hrsz-ú az iskola bővíthetősége miatt, 179/4, 179/5, . 469/1, 770, 771/1, 771/2, 772, 774, 775 hrsz-ú városközpont útszélesítés, parkoló építése,
5. 139/1, 143, 144/1, 145, 147, 148/1,2, 149, 152, , 155, 156, 157, 159/1, 159/2, 160, 163/1,2, 164, , 168/2, 161, 162, 165, 172/4./ 6179/4, /5, 166 hrsz-ú ingatlanok szabályozási tervben rögzített területrészeire az *iskola bővítés* érdekében.

Az elővásárlási jogot az ingatlan nyilvántartásba bejegyezteti.

Az elővásárlási jog a megkereséstől számított 60 napig jogszerű.

(4) **Kisajátítás:** a településrendezési feladatok megvalósításához közérdekből ütemezetten sajátítja ki az alábbi:

1. 769/1, 770, 771/1,2, 772, 774, 775, hrsz-ú 723 hrsz-ú ingatlanokat az új út *megvalósíthatóság függvényében,*
2. 879/2, 981, 982, 983, 984/1, 984/2 hrsz-ú ingatlanokat az önkormányzat szervezésében kialakítandó kisvárosias és a településközponti vegyes területek megvalósítása érdekében,
3. 70, 72, 73, 74, 76/1, 76/2, 85/1, 85/2, 87, 90, 230, 231, 239, 240, 921-926, 927/3, 930/2, 932/1-934/2, 413 hrsz-ú ingatlanokat a nyílt árok kezelhetősége, tisztíthatósága érdekében.

(5) **Helyi közút céljára történő lejegyzés**

1. Helyi közút céljára - a kisajátítási, kártalanítási szabályai szerinti kártalanítás mellett - a szabályozási tervben tervezett új utak szabályozási szélességében az összes érintett területrészeket igénybe veszi és lejegyzi.
2. A kártalanítás összegénél figyelembe kell venni a helyi közút megépítéséből, ill. az ezzel összefüggő közművesítésből eredő ingatlanérték - növekedés - összegét.

(6) **Útépítési-és közművesítési hozzájárulás**

Az önkormányzat költségén létesülő helyi közút ill. közművek költségeit teljes egészben az érintett ingatlanok tulajdonosaira hárítja.

## (7) Településrendezési kötelezések és kártalanítási szabályok

1. A tervszerű telekgazdálkodás, a beépítés helyes sorrendje és a településkép előnyösebb kialakítása érdekében 5 éves beépítési kötelezettséget állapít meg az önkormányzati tulajdonú építési telkekre.
2. Amennyiben az ingatlantulajdonos a beépítési kötelezettségét nem tudja teljesíteni önkormányzat az ingatlant kisajátíthatja.

## Környezetvédelem

### 19.§.

#### (1) Földvédelme:

1. A területen a feltöltések kialakítására a környezetet károsító anyag ill. veszélyes hulladék nem alkalmazható.
2. Területen vízvételi hellyel ellátott új létesítményt csak a csatornahálózathoz csatlakoztatva szabad elhelyezni.
3. A felszíni és egyéb vizek elvezetéséről, kezeléséről - *a talaj védelme érdekében* - (szak)hatóság(ok) előírásai szerint kell gondoskodni.
4. A terület előkészítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újra hasznosításáról gondoskodni kell.
5. A fentiekben nem említett, a talaj védelmét szolgáló kérdésekben a hatályos vonatkozó rendelkezések szerint kell eljárni.

#### (2) Levegő tisztaság védelem

1. A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról a 21/2001.(II.14.) Korm. rendelet rendelkezik.
2. Új szennyező forrás létesítése esetén a helyrajzi számmal megnevezett telephelyre vonatkozóan az emissziós határértékeket a mód. 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet szerint kell meghatározni, az immissziós határértékeket (egészségügyi, ökológiai) a mód. 14/2001. (V.9.) KöM-EüM- FVM együttes rendelete szerint megalkotott ÖK rendelet tartalmazza.
3. A környezeti hatásvizsgálatot kell készíteni a 20/2001.(II.14.) Korm. rendeletben meghatározott - *a környezeti hatásvizsgálat elvégzéséhez kötött tevékenységek körébe* tartozó - a környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységekről ill. létesítményekről.
4. A levegő tisztaságának védelmében semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó légszennyezéssel járó tevékenységet folytatni, létesítményt elhelyezni, illetve ilyen célra hatósági engedélyt kiadni nem szabad.

5. A levegőt szennyező anyag lakóterületre jutásának megakadályozása érdekében gazdasági terület szélvédett oldalán 50 m széles védőerdő sávot kell kialakítani és fenntartani.
6. A fentiekben nem említett, a levegő tisztaságát szolgáló kérdésekben a hatályos vonatkozó rendelkezések szerint kell eljárni.

### (3) A víz védelme

1. *Vízvédelmi besorolás:* Tét területe a 33/2000. (III.17.) Korm. rendelet szerint nem fekszik kiemelten érzékeny területen és a település szennyeződés érzékenységi besorolása „B” *érzékeny kategóriába* tartozik. A terület felszín alatti vízbázist nem érint.
2. A felszíni vizek elvezetésének módját - legalább az összefüggően kezelendő területre kidolgozott - terv (ek)ben kell meghatározni.
3. A használt és szennyvizek kibocsátási határértékeiről és alkalmazásuk szabályairól a 9/2002. (III.2.) KöM-KöViM e.r. rendelkezik.
4. A lakó és üdülő terület szennyvizeit közcsatornába kell elvezetni a hatályos 204/2001.(X.26.) Kormány rendelet által előírt határértékek betartásával, figyelemmel a 2003.01.01-én hatályba lépő 203/2001.(X.26.) K. rendeletre.
5. Az állattartó telepek további működésénél az irányadó jogszabályok a 33/200.(III.17.). és a 49/2001.(IV.3.) Kormány rendelete szerint kell eljárni.
6. A felszíni vizek elvezetéséről, kezeléséről - a felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében - az illetékes szakhatóság(ok) előírásai szerint kell gondoskodni.
7. 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, ill. mély fekvésű területeken elhelyezni nem szabad.
8. Szennyvíz csatornával nem rendelkező területeken zártrendszerű szennyvízgyűjtőbe kell a szennyvizet vezetni a csatorna kiépültéig, szennyvizet szikkasztani tilos.

### (4) Csendvédelem

1. 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.
2. A zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelete rendelkezik.
3. A csend védelmében a hatályos vonatkozó előírások alapján kell eljárni.

**(5) Élő természet táji értékeinek védelme:**

1. A területen meglévő fát (növényezetet) kivágni csak rendkívüli esetben, a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően szabad. Kivételt képez az erdők erdészeti módszerekkel történő gondozása, tervszerű ritkítása és cseréje.
2. A beépített ill. a beépítésre szánt területen és annak határától mért 2000 m-es távolságán belül női ivarú nyárfa nem telepíthető.
3. 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 visszapótlásáról. A visszapótlásra szánt növényzetet - lehetőség szerint- az eredeti helyen vagy annak közvetlen környezetében kell telepíteni.
4. A vízfolyások, víz felületek medrének szennyeződésektől való megvédésére közcélú nyílt csatornák partételtől 3 m, álló és folyóvizek partételtől 6 m szélességben vízvédelmi területsávot kell létesíteni.

**(6) Hulladékgyűjtés**

1. A területen keletkező veszélyes hulladék kezelését, elszállítását a vonatkozó hatályos rendelet előírásai szerint kell végezni. A területen keletkező hulladékok rendszeres elszállításáról gondoskodni kell.
2. Az illegális személtlerakó helyeket meg kell szüntetni.
3. A fentiekben nem említett, a hulladékgyűjtésre vonatkozó kérdésekben a hatályos vonatkozó rendelkezések szerint kell eljárni.
4. A gazdasági-,különleges- valamint közlekedési és közmű területi övezet területén új építmény létesítése esetén a környezetvédelmi határértékeknek a telek határán teljesülniük kell.

- (7) 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.

## IV. FEJEZET INFRASTRUKTÚRA Közlekedés

### 20.§.

- (8) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét és azok védőtávolságait a mellékelt szabályozási terv rögzíti.
- (9) Országos főútvonal
- |   |           |
|---|-----------|
| 1. 83-as Győr-Pápa szabályozási szélesség:        | 30 m      |
| 2. Országos mellékutak:                           | 30 m      |
| a) 8307 sz. Felpéci út,                           |           |
| b) 8417 sz. Enese-Lébénymiklós                    |           |
| c) 8419 sz. Tét-Mórichida                         |           |
| d) 8408 és 8425 mellékút: szabályozási szélesség: | 30 m      |
| e) 8506 sz. Gyömöre-Lovászpatonai út ,            |           |
| f) 8418 sz. Lesvár-Koroncó.                       |           |
| 3. Helyi gyűjtő utak:                             | 22 m      |
| a) Kisfaludy és Hunyadi utca                      |           |
| 4. <i>Kiszolgáló</i> lakóutak:                    | 12 -18 m. |
- (3) Minden beépítésre szánt területen az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához előírt mennyiségű és fajtájú jármű elhelyezését kell biztosítani.
- (4) Autóbusz várakozóhelyet kell létesíteni az előírásoknak megfelelően.

### Közművek

#### 21.§.

- (1) A területen a közműhálózatokat, és közműlétesítményeket a vonatkozó szabványoknak, ágazati előírásoknak és eseti szakhatósági ill. üzemeltetői előírásoknak megfelelően kell elhelyezni ill. 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 ivó vízhálózatot* a 35/1996. (XII.29.) BM rendelet 46. § - 49. § szakaszaiban foglaltak figyelembevételével kell kialakítani.

- (4) A területen a közművek telepítésénél lehetőleg azokat a közterületek alatt kell elhelyezni.
- (5) 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).
- (6) A meglévő vízgyűjtő helyek környezetéből a felszíni vizeket a folyóba csak megfelelő és szükséges előtisztítás után szabad vezetni.
- (7) Bármely mélyépítés jellegű tevékenység a felszíni-és egyéb vizek távoltartásával ill. megfelelő elvezetésével végezhető.
- (8) Középnomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomáscsökkentő az épület utcai homlokfalán nem helyezhető el.
- (9) A területen szükséges transzformátor(ok)at a szakhatóságok ill. 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 építendőek.
- (10) 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 ill. a víz levezetésére alkalmas úttal rendelkezik.
- (11) A *távközlési építmények* létesítésénél a vonatkozó 9/2000.)IV.19.) KHVM rendelettel módosított 29/1999. (X.6.) sz. KHVM rendelet szerint kell eljárni. *Javasoljuk* a távközléssel kapcsolatos fejlesztési igények a többi (közművekkel) fejlesztési igénnyel összefogva kerüljenek meghatározásra.
- (12) Új közművek létesítésekor és egyéb építési tevékenység esetén a meglévő közművezetékek védelméről gondoskodni kell.
- (13) Épületek tervezése esetén a távközlés hálózat bevezetéseit (kábeltévé is) és belső védőcsövezéseit a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 84. §-a figyelembevételével, a vezetékeit a vonatkozó hatósági előírások, valamint az MSZ 17-033 sz. szabványnak megfelelően kell elhelyezni.
- (14) Meglévő távközlési hálózat keresztezése vagy megközelítése esetében a nyomvonalas közművek tervezőinek be kell tartani az MSZ 7487 sz. közmű elrendezési szabvány, amely biztosítja a távközlésnek fenntartott területet.



**V. FEJEZET**  
**EGYÉB RENDELKEZÉSEK**

**Egyéb előírások**

**22.§.**

- (1) A telekalakítások területfelhasználási terv szerinti végrehajtása érdekében az érintett területeket belterületbe kell vonni.
- (2) Belterületbe kell vonni a rendezési tervekben jelölt területekre eső jelenleg 0-s helyrajzi számú külterületi földrészleteket.
- (3) A rendezési terv végrehajtása, az abban foglaltak megvalósítása érdekében szükséges intézkedések:
  1. a tervezett belterületi területfelhasználások területének igény szerinti, ütemezett belterületbe vonása,
  2. a tervezett közterület alakítások, bővítések végrehajtása,
  3. a helyi védelem elrendelése ,
  4. a sajátos jogintézmények rendelettel ill. határozattal a törvényi előírásoknak megfelelő érvényesítése.

**VI. FEJEZET**  
**ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

**23. §.**

- (1) Ez a rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.
- (2) Ezzel egyidejűleg a .....rendeletek érvényüket veszítik.
- (3) Rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyek elbírálásánál is alkalmazni kell.

Tét, 2002.....

.....  
jegyző

.....  
polgármester

A rendelet kihirdetésre került: 200.....