

## 2. RENDELETTERVEZET - A SZABÁLYOZÁSI TERV LEÍRÁSA

### ÉCS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK 2006. évi 10. RENDELETE ÉCS KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

Écs község Önkormányzatának képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVII. Törvény (a továbbiakban építési törvény) 6. § (3) (4) továbbá a 13. § (4) bekezdésében, és a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelettel közzétett Országos Településrendezési és Építési Követelményekben (a továbbiakban OTÉK) és a módosításáról szóló 36/2002. (III. 7.) Korm. rendeletben kapott felhatalmazás alapján, valamint a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV tv. 8. § (1) és a 16. § (1) bekezdésében biztosított feladat- és jogkörében eljárva megalkotja Écs helyi építési szabályzatáról (továbbiakban HÉSZ) szóló rendeletét, a TH-04-02-05 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/1; SZ-1/2; SZ-1/3 és SZ-1/4 jelű szabályozási terveit jóváhagyja, és ezek együttes alkalmazását elrendeli.

#### I. FEJEZET ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

##### Az előírások hatálya és alkalmazása

###### 1.§

- (1) Jelen rendelet hatálya Écs község teljes közigazgatási területére kiterjed.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket és területet alakítani, továbbá – a bányaműveléshez szükséges földalatti építmények kivételével – műtárgyat és más építményt tervezni, építeni, felújítani, helyreállítani átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű hatósági előírásoknak (OTÉK, ágazati szabványok stb.) és e rendeletben előírtaknak szabad.
- (3) Jelen rendelet csak TH-04-02-05 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/1 és SZ-1/2 számú szabályozási tervlapjaival együtt érvényes, csak ezekkel együtt módosítható.

##### Szabályozási elemek

###### 2.§

- (1) A szabályozási terv, valamint jelen rendelet előírásai kötelező és irányadó szabályozási elemeket tartalmaznak.
- (2) **I. rendű** kötelező szabályozási elemek
  - a) az építési előírások a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre
  - b) a szabályozási vonal ( közterületet a nem közterülettől elválasztó vonal )
  - c) a közúti szabályozási elemek (szabályozási szélességek)
  - d) területfelhasználási módok határa
  - e) építési övezet határa
  - f) beépített és beépítésre szánt illetve beépítésre nem szánt területek határa
  - g) 10 éven túli szabályozási vonal
  - h) telek beépíthető és nem beépíthető területének határa
  - i) készítenő részletes szabályozási terv határa
  - j) építési hely határa
  - k) építési vonal
- (3) **II. rendű** szabályozási elemek a (2) bekezdésben nem említett szabályozási elemek.
  - a) irányadó szabályozási vonal
  - b) irányadó telekhatár
- (4) Az irányadó szabályozási elemek betartása a megengedett eltérésekkel<sup>10</sup> történhet.
- (5) A TH-04-02-05 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/1 és SZ-1/2 jelű tervein a K jel a kialakult állapotot ill. kialakult méreteket jelenti.

<sup>10</sup> Lásd: 1. számú melléklet: Értekezések

## Építési engedélyhez kötött tevékenységek

## 3.§

- (1) A vonatkozó jogszabályban<sup>11</sup> felsoroltakon túl a tervezési területen belül a következő építési munkák is csak építési engedély alapján végezhetők:
- épülethez, építményhez, vagy az azt körülvevő állványzathoz rögzített védőfelületen, ponyván történő bármiféle ábrázolás
  - a közterületről látható épülethomlokzaton, illetve tetőfelületen parabola antenna, klímaberendezés kültéri egységének elhelyezése
  - építmény, építményrész közterületről látható díszkivilágítása
  - a nem homlokvonali drótfonattól eltérő anyagú kerítések létesítése

## II. FEJEZET

## A TELEPÜLÉSRENDEZÉS SAJÁTOS HELYI ESZKÖZEI

## Közterület alakítási terv

## 4.§

- (1) A közterület-alakítási terv célja a HÉSZ keretein belül egy kijelölt terület egységre vonatkozóan meghatározni a közterület
- helyszínrajzi kialakítását, elrendezését
  - magassági és keresztmetszeti méreteit
  - a közműhálózat kialakítását
  - a műtárgynak nem minősülő építményekkel kapcsolatos követelményeket
  - a berendezéseket, utcabútort
  - a burkolatokat
  - a köz- és díszkivilágítást
  - a terület kertépítészeti kialakítását
  - a közlekedést és parkolást
  - az egyéb településképi követelményeket
- (2) Közterület-alakítási tervet lehet készíteni a településszerkezeti, vagy településképi szempontból együtt kezelendő közterületek kialakítása, felújítása vagy átalakítása esetén. A közterület-alakítási tervet az adott terület fejlesztőjének kell elkészítenie.
- (3) A közterület-alakítási tervet a képviselő-testület határozattal hagyja jóvá a jegyző előterjesztésének figyelembe vételével.
- (4) A közterület-alakítási terv általános méretaránya M=1:500. Egyes részletek kidolgozása szükséges esetben ettől eltérő léptékben történhet.

## III. FEJEZET

## A TERÜLET FELHASZNÁLÁS RENDSZERE

## Övezeti besorolások

## 5.§

- (1) A szabályozási és övezeti terv Écs közigazgatási területét az alábbi övezetekre bontja:

1. TÁBLÁZAT

Megnevezés	Rajzi jel
<b>Beépítésre szánt területek</b>	
<b>Lakóterületek</b>	
falusias lakó	L f
<b>Gazdasági területek</b>	
kereskedelmi -szolgáltató	G ksz
<b>Különleges területek</b>	
sport és szabadidős tevékenység területe	K sp
temető	K t
hulladékudvar	K hu
régészeti terület	K r
<b>Beépítésre nem szánt területek</b>	

<sup>11</sup> 46/1997. /XII.29./ KTM. rendelet 9. §

<b>Közlekedési és közműterületek</b>	
Országos főút	KÖ f
kiszolgáló út	KÖ
települési gyűjtőút	KÖ gy
gyalogút	KÖ gya
településközi út	KÖ t
országos mellékút	KÖ ám
Kötőpályás közlekedési terület - vasút	KÖ k
közlekedési zöldterület	KÖ z
szennyvíztisztító területe	KÖ szt
Vízmosás/vízvezető árok	KÖ vá
<b>Erdőterületek</b>	
gazdasági célú erdő	E g
Védőerdővédelem erdő	E v
<b>Zöldterületek</b>	
közpark	Z kp
<b>Mezőgazdasági területek</b>	
szántó terület	M sz
rét, legelő terület	M r
nédas terület	M n
gyümölcsös terület	M gy
szőlőművelésű terület	M szm
<b>Vízgazdálkodási területek</b>	
vízfelület, vízfolyás	V
halastó	V ht

## IV. FEJEZET A TERÜLETFELHASZNÁLÁS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

### A telekalakítás szabályai

#### 6.§

- (1) A területen telekalakítás csak az építési törvényben és a vonatkozó telekalakításról szóló egyéb jogszabálynak<sup>12</sup> megfelelően végezhető.
- (2) A TH-04-02-07 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/1 és SZ-1/2 jelű szabályozási tervain irányadó telekhatárral, megszüntető jellel, vagy a kettő együttes alkalmazásával jelölt telekalakítás ajánlás. Azok a telkek, amelyek megfelelnek az övezeti előírásoknak, telekalakítás végrehajtása nélkül is beépíthetők. Azok a telkek, amelyeknek valamely mérete nem felel meg az övezeti előírásoknak, csak a jelölt telekalakítások végrehajtása után építhetők be. Meglévő állapot esetén, ha az előírt telekméret a tulajdonviszonyok miatt nem valósítható meg, a telek a több övezeti előírásainak megfelelően beépíthető.
- (3) A TH-04-02-07 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/1 és SZ-1/2 tervain 'K' jellel ellátott méretek, telekosztások a kialakult állapothoz alkalmazkodó telekszélességeket, telekmélységeket és telekterületeket jelentik. A 'K' jel alkalmazása esetén:
  - a) a kialakított minimális telekszélesség nem lehet kisebb az utcában már kialakult telekszélességek átlagánál
  - b) a kialakított minimális telekmélység nem lehet kisebb az utcában már kialakult telekmélységek átlagánál
 A K jel és a megszüntető jel (-) együttes alkalmazása esetén a TH-04-02-01 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/1 és SZ-1/2 tervain a megszüntető jellel kialakítandó állapotot kell az építési engedélyhez figyelembe venni.

### A létesítmények elhelyezésének szabályai

#### 7.§

- (1) Épület, építmény csak építési telken vagy közterületen helyezhető el.
- (2) Azokon a területeken, ahol a TH-04-02-05 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/1 és SZ-1/2 jelű tervai építési hely határát jelölnék meg épületet elhelyezni csak az építési hely határa jellel körülhatárolt területen belül lehet az övezeten belüli beépítési módnak megfelelően.

<sup>12</sup> 85/2000. (XII.08.) FVM rendelet

- (3) Ahol a TH-04-02-05 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/1 és SZ-1/2 jelű szabályozási terve nem tartalmaz építési hely határa vonalat, ott az épületek elhelyezésére szolgáló területet az övezetre vonatkozó elő-, oldal-, és hátsókerthi méretek betartásával kell meghatározni.
- (4) Az építmények közötti legkisebb távolságok esetében az OTÉK 36 §-ban foglaltak kötelezően betartandók.
- (5) Oldalhatáron álló beépítés esetén a szabályozási terven jelölt helyen, ahol a szabályozási terv nem jelöli,
  - a) kelet-nyugati fekvésű teleknél az északi oldalhatáron
  - b) dél-kelet – észak-nyugati fekvésű teleknél az észak-keleti oldalhatáron
  - c) észak-kelet – dél-nyugati fekvésű teleknél az észak-nyugati oldalhatáron
  - d) észak-déli fekvésű teleknél a keleti oldalhatáron
 kell az épületeket elhelyezni.
- (6) Oldalhatáron álló beépítés esetén melléképítményt (pl. garázst) a fő funkciót hordozó épülettel egybeépítve vagy a fő funkciót hordozó épülettel megegyező oldalhatáron lehet elhelyezni.
- (7) Az újonnan beépítésre kerülő volt vízállásos terület (077/1-6, 082/4 hrsz.) beépítése előtt talajmechanikai szakvéleményt kell készíttetni az adott területre és az abban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.
- (8) Azokon a helyeken, ahol a TH-04-02-05 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/1 és SZ-1/24 jelű tervei 10 éven túli szabályozási vonallal tervezett utakat jelölnek, ott az utak nyomvonalában épületeket elhelyezni nem lehet.
- (9) A vonatkozó jogszabályban<sup>13</sup> meghatározott létesítményeket akadálymentesen kell kialakítani, vagy átalakítani.

### A kialakult esetekre vonatkozó rendelkezések

#### 8.§

- (1) Az építési övezeti előírásoktól eltérően kialakult telekméreteket, telekhasználatot, vagy megvalósult épületet és bármely más, a követelményeknek meg nem felelő övezeti tényezőt, ha az jogszerűen vagy jóhiszeműen valósult meg a HÉSZ közreadása előtt; továbbá, ha annak megvalósulása érvényes építési engedély alapján folyamatban van, kialakultnak kell tekinteni.
- (2) Ha a beépítettség mértéke magasabb vagy a telek területe kisebb a megengedettnél, akkor a telken meglévő épület felújítható, átalakítható, de sem a beépítettség, sem az épületek építménymagassága nem növelhető. A szintterület növelése a tetőtér beépítésével lehetséges.
- (3) Amennyiben a telek területe kisebb a megengedettnél és a telekhatár módosítása semmilyen módon nem lehetséges, valamint a rajta lévő épület elbontásra kerül, a telek az övezeti előírásoknak megfelelően építhető be.
- (4) Az övezeti előírásoknak nem megfelelő, kialakult építménymagasságok esetén az épület felújítható, átalakítható, új épület építéskor azonban az övezeti előírásoknak megfelelő építménymagasságot kell az építési telken alkalmazni.
- (5) Azokon a területeken, ahol a telekméretekre vonatkozó előírás „K” kialakult, építési telek beépítettségére és az építmények között megengedett legkisebb távolságokra vonatkozó előírások figyelembe vételével – történhet. A kialakított telek területe a tömbben illetve a tömbön belüli övezetben kialakult és beépített telkek területének átlagától maximum 10 %-kal térhet el.
- (6) Háromnál több telket tartalmazó tömb esetén az átlagos telekterület számítása során a legkisebb és legnagyobb telek területét figyelmen kívül kell hagyni.
- (7) Az építési telekre már korábban túlnyomórészt felosztott telektömb területén, amennyiben a már kialakult telek valamely mérete nem felel meg az övezeti előírásoknak a telek a beépítési mód, az építési hely, a beépítettség és az építmények között megengedett legkisebb távolság figyelembevételével beépíthető.
- (8) Már kialakult tömbbelső esetén a telekhatárok módosítása esetén, az övezeti határvonaltól, eltérő területfelhasználás határáról max. 20 méter eltérés engedélyezett.
- (9) Az övezetben kialakult vagy az övezetben előírt legkisebb telekmélységet kétszeresen meghaladó mélységű telek esetében az építési hely mélysége nem haladhatja meg:
  - a) sem az övezetre előírt telekmélységnek a megengedett építménymagasság mértékével csökkentett értékét
  - b) sem az övezetben kialakult telekmélységnek a megengedett építménymagasság mértékével csökkentett értékét
- (10) Kialakult telektömbben az építési vonal a szomszédos telkeken lévő épületek utcai építési vonalához igazodjon, kivéve ha egyéb előírás ettől eltérő beépítést határoz meg. Amennyiben a szomszédos telkek közül egyik vagy mindkettő beépítetlen, az utcában vagy utcaszakaszon kialakult építési vonalhoz kell a beépítésnek igazodnia, kivéve ha egyéb előírás ettől eltérő beépítést határoz meg.

### A közművekre vonatkozó rendelkezések

#### 9.§

<sup>13</sup> 100/1999. (XII.10) OGY. határozat

- (1) A közüzemi közmű-, távközi és adatátviteli hálózatokat (továbbiakban közművek) és azok létesítményeit, valamint ezek vonatkozó jogszabályok, szabványok szerinti védőtávolságait közterületen, vagy a közmű-üzemeltető telken belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetekben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a helyet biztosítani.
- (2) A közművekkel kapcsolatos mindennemű építési tevékenység során az OTÉK, valamint a vonatkozó ágazati előírások, szabványok előírásait be kell tartani.
- (3) Közút területén közművek elhelyezéséhez az út kezelőjének hozzájárulása szükséges.
- (4) Közművek számára szolgalmi jogot új beépítésű területen csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol az építési korlátozást nem okoz.
- (5) Közművek védőtávolságán belül mindennemű építési munka csak az illetékes közmű-üzemeltető hozzájárulásával engedélyezhető.
- (6) Új út építésénél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek kiépítéséről, illetve szükséges rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- (7) A meglévő közművek szükségessé váló kiváltásakor a feleslegessé váló közművet el kell bontani, felhagyott közmű nem hagyható a helyén.
- (8) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.
- (9) A település központjában a közműveket és egyéb vezetékeket átépítéskor a terepszint alatt, földkábelben vagy alépítményben vezetve kell elhelyezni. Légvezeték csak ideiglenes jelleggel, meghatározott időre és céllal létesíthető.
- (10) A település központjában zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetési rendszer építendő ki az új utak mentén illetve a meglévő utak rekonstrukciójával párhuzamosan a közhasználatú területek részeként.
- (11) Új beépítés esetén az építési telekhez önálló közműbekötések létesítendők.
- (12) Az ivóvízhálózaton minimum 200 méterenként tűzcsapot kell elhelyezni.
- (13) Új közvilágítási hálózat létesítéskor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója esetén csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.
- (14) Középnymású földgázellátás esetén építési telkenként egyedi nyomásszabályozót kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatán nem helyezhető el.
- (15) A 20 kV-os nagyfeszültségű vezetéknel külterületen a tengelytől mért 6 méteres védőtávolságon belül, belterületen a tengelytől mért 2,5 méteres védőtávolságon belül építmény nem helyezhető el.
- (16) Táv és hírközlési antenna csak építési engedéllyel, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől minimum 200 m távolságra létesíthető.
- (17) Új beépítésű területek, utcák kialakításánál a közművek védőtávolságának biztosítása, biztosíthatósága érdekében közterület-rendezési tervet kell készíteni.
- (18) A teljes közművel nem rendelkező területeken a közművek kiépítéséig a szennyvíztárolást zárt szennyvíztározóban kell megoldani.
- (19) Új területek beépítésénél, új utcák kialakításánál az utca és a közművek elhelyezésénél a mintakeresztszelvényekben meghatározottak szerint kell eljárni.

## V. FEJEZET AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ KÖVETELMÉNYEK

### Művi értékvédelem

#### 10.§

- (1) Az Országos Műemlék Jegyzékben szereplő védett objektumok a településen a következők:
 

• Népi lakóház	Kistényői u. 5.	Hrsz: 1804.
• R. k. plébániatemplom	Kis u. 9	Hrsz: 42
- (2) A műemléki környezet határát a TH-04-02-05 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/1 és SZ-1/2 szabályozási tervlapjai jelzik.
- (3) Helyi védelem alatt állnak az alábbi objektumok:
 

• Emlékmű: 1920-ban állították az I. világháborúban elesett katonák emlékére.	Kis u. 64.	hrs.
• Népi lakóház	Mezőszél u.	904/2 hrsz
• Iskola	Kistényői u. 1.	420 hrsz
• Népi lakóház	Berény u. 14.	3512 hrsz
• Népi lakóház	Berény u. 20.	3113/1 hrsz
• Népi lakóház	Berény u. 28.	3222 hrsz
• Népi lakóház	Berény u.	3702/1 hrsz
• Népi lakóház	Berény u. 6.	3704 hrsz
• Népi lakóház	Berény u. 7.	3706/1 hrsz
• Népi lakóház	Deák u. 53.	603/3 hrsz

• Lakóház	Deák u. 55.	604	hrsz
• Népi lakóház	Domb u. 1	463/2	hrsz
• Népi lakóház	Domb u. 3	460	hrsz
• Népi lakóház	Fő u. 21.	798	hrsz
• Harangláb		435/8	hrsz
• Fekereszt fém korpusszal		435/8	hrsz
• Népi lakóház	Öreg u. 2.	510	hrsz
• Népi lakóház	Öreg u. 9.	444	hrsz
• Népi lakóház	Öreg u. 26.	530	hrsz
• Népi lakóház	Öreg u. 32.	501	hrsz
• Népi lakóház	Hegyalja u. 1.	310/2	hrsz
• Faragott emlékmű	Fő u.	64	hrsz
• Kápolna	Fő u.	95	hrsz
• Népi lakóház	Kistényői u. 14.	1606	hrsz
• Népi lakóház	Kistényői u. 15.	1605	hrsz
• Népi lakóház	Kistényői u.	1510	hrsz
• Népi lakóház	Kistényői u. 4.	1802	hrsz
• Népi lakóház	Kossuth L. u. 77.	354	hrsz
• Népi lakóház	Kossuth L. u. 82.	516	hrsz
• Kőkereszt	Berény u.	3314	hrsz
• Kőkereszt	Fő u.	19	hrsz
• Kőkereszt	Öreg u.	21	hrsz
• Mária szobor	Kossuth L. u.	358	hrsz
• Népi lakóház	Mesterfa u.	2504	hrsz
• Népi lakóház	Mesterfa u.	2309/1	hrsz

(4) Továbbá helyi védelemben kell részesíteni:

- Geológiai és élőhelyi értékük miatt a löszfalakat,
- Helyi kulturális értékük miatt a löszfalba vájt pincéket.

(5) A helyi védelemre javasolt löszfalat megbontani, abba építményt építeni természetvédelmi szakvélemény alapján lehet.

(6) A helyi építészeti örökség védelmének egyéb szabályairól a településnek a helyi építészeti örökség védelméről szóló rendeletet kell alkotni.

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

- nyílászárósztás: az eredetivel megegyező nagyságú és osztású, vagy arányú nyílászárók legyenek amelyek az eredeti tengelytávolságra vannak egymástól
- díszek: az eredeti homlokzati struktúrájának megfelelő legyen
- törekedni kell a tetőhajlásszögek idomulására, és az eredeti tetőfedőanyag használatára
- a tetőhajlásszöge 38° és 45° között legyen
- az utca felőli épületrész tetőgerincét a korábbi védendő épület tető geometriájának megfelelően kell kialakítani
- az utca felőli homlokzaton nem helyezhető el erkély, vagy tetőtéri beépítés esetén tetőablak
- az épületeken a kialakult homlokzati textúrát kell kialakítani
- fa szerkezetű és fa hatású illetve színezetű nyílászárók alkalmazandóak

(8) Amennyiben a helyi védelem alatt álló létesítmény valamely okból életveszélyessé válik és bontása elkerülhetetlen, vagy akár részleges felújítása esetén részletes felmérési tervdokumentáció készítenendő, amely tartalmazza a részletes homlokzati felmérést, a tetőszerkezet, a nyílászárók, a tagozatok részletterveit is. Az eredeti állapotot a felmérés mellett fotókon is dokumentálni kell.

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

(10) A tervezési területen a TH-04-02-05 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/1, SZ-1/2 és SZ-2 tervlapjain ábrázolt következő régészeti lelőhelyek találhatóak:

**1. lelőhely. Petkevár.**

Helyrajzi számok: 039/16-17.

**2. lelőhely. Tódomb I.**

Helyrajzi számok: 032/3, 4, 6, 7.

**3. lelőhely. Tó utca 9., Faminger Ferenc telke.**

Helyrajzi számok: 7, 8, 9/1.

**4. lelőhely. Ébédlátóhegyi-dűlő I.**

- Helyrajzi számok: 039/17-19.*
5. lelőhely. **Ebédlátóhegyi-dűlő II (Sándor János földje).**  
*Helyrajzi számok: 039/3-10, 12-15; 042.*
6. lelőhely. **Ebédlátóhegyi-dűlő III.**  
*Helyrajzi számok: 047/8.*
7. lelőhely. **Római katolikus templom.**  
*Helyrajzi számok: 41, 42*
8. lelőhely. **Tőváll szőlő (Szélső-halom).**  
*Helyrajzi számok: 049/6, 8-10.*
9. lelőhely. **Táncsics Mihály utca 31.**  
*Helyrajzi számok: 816-818.*
10. lelőhely. **Káposztáskert.**  
*Helyrajzi számok: 077/1, 2, 4, 5.*
11. lelőhely. **Templom mellett.**  
*Helyrajzi számok: 36-41; 43/1-3.*
12. lelőhely. **Kis utca mögött.**  
*Helyrajzi számok: 51/1, 2, 3, 7, 8; 49; 50; 52; 56.*
13. lelőhely. **Táncsics Mihály utcától délre.**  
*Helyrajzi számok: 010/6-10, 23-28; 793-797.*
14. lelőhely. **TSz-teleptől délre.**  
*Helyrajzi számok: 072/8.*
15. lelőhely. **Tódomb II.**  
*Helyrajzi számok: 032/6.*
16. lelőhely. **Ebédlátóhegyi-dűlő IV.**  
*Helyrajzi számok: 039/13, 15, 16, 17>ü; 047/8.*
17. lelőhely. **Békatól-dűlő.**  
*Helyrajzi számok: Écs: 087/19-21.; Pannonhalma: 067/3.*
18. lelőhely. **Kispáskom.**  
*Helyrajzi számok: Pannonhalma: 057/1-5, 061/4-8, 062, 063/3-5.; Écs: 072/2.*

- (11) Az ismert (azonosított) és feltételezett régészeti lelőhelyeken és a régészettel érintett területeken a 30 cm-t meghaladó talajbolygatással járó tevékenységet csak a szakhatóság hozzájárulásával lehet végezni. Ismert és feltételezett régészeti lelőhelyek a településen a TH-04-02-05 munkaszámú tervdokumentáció szabályozási tervlapjain régészeti lelőhely határa jellel határolt területek.
- (12) A kulturális örökség védelméről szóló jogszabály<sup>14</sup> értelmében a teljes tervezési területen leletbejelentési és lelet beszoigáltatási kötelezettség érvényes.
- (13) Amennyiben a területen régészeti emlék illetve lelet kerül elő a felfedező köteles a régészeti emléket veszélyeztető tevékenységet felfüggeszteni és a területileg illetékes múzeumhoz bejelenteni.

#### Táj-és településképvédelem

##### 11.§

- (1) A településképvédelme érdekében a már túlnyomórészt meglévő, kialakult beépítésű lakóterületeken az épületek utcai homlokzatmagasságára külön is teljesülnie kell a 4,5 méteres építménymagassági korlátozásnak az építménymagasság számítási szabályai szerint számolva.
- (2) Az előkertek mélysége az adott utcaszakaszon meglévő épületek többségéhez igazodjon. Utcaszakaszként minimum a szomszédos 5-5 ingatlant kell figyelembe venni. Új beépítés esetén az előkert mélysége minimum 5 méter legyen, ha a szabályozási terv másképp nem rendelkezik.
- (3) A TH-04-02-05 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/1 és SZ-1/2 jelű tervlapján meghatározott helyeken az épületeket kötelezően az SZ-1/1 és SZ-1/2 jelű tervlapon jelölt építési vonalra kell elhelyezni.
- (4) Lakóterületeken belül a már nagyrészt beépített tömbökben a tető hajlásszöge és a gerinc iránya igazodjon a környezetében kialakulthoz.
- (5) A lakóterületen belül magastetőkön csak égetett agyagcserép vagy hasonló esztétikai értékkel bíró más korszerű fedőanyagból készült pikkelyes fedés alkalmazható. A fedés színeként a piros és barna szín árnyalatai alkalmazhatók. Más fedőanyag magastetőkön csak közterületről nem látható módon, melléképítményeken alkalmazható. Egyéb tetőkön természetes színű fémlemez fedés alkalmazható. Lapostető elvi építési engedély alapján létesíthető.

<sup>14</sup> 2001. évi LXIV. törvény

- (6) A település területén belül közterületen sátor, lakókocsi, mobil árusítóhely és más hasonló ideiglenes jellegű építmény csak eseti, alkalomhoz kötött és határozott időre szóló engedély alapján helyezhető el. A mobil árusítóhelyet üzemem kívüli időben a területről el kell távolítani.
- (7) Meglévő épület külső megjelenését érintő beavatkozás során az engedély megadását az elsőfokú építési hatóság településképpbe vagy környezetbe nem illő épületrészek, berendezések, vezetékek eltávolításához kötheti.
- (8) A településképp védelme érdekében az épületeket a lehető legjobban terepre kell illeszteni. Plató és bevágás csak úgy alakítható ki, hogy az eredeti terepszinthez képest 1 méternél nagyobb szintkülönbség ne alakuljon ki. Támfalgarázs létesíthető azokon az ingatlanokon, ahol az építési hely magasságkülönbsége az útszatiakozástól számítva meghaladja a 2 m-t.
- (9) Utólagosan épített (szerelt) kémény csak közterületről nem látható módon helyezhető el.
- (10) A tervezési területén meglévő növényzetet kivágni (tervszerű ritkítás és csere kivételével) csak indokolt esetben és a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően lehet.
- (11) Az építési munkák során a meglévő növényzet megóvását biztosítani kell.
- (12) A területen megsemmisített vagy elpusztult fa visszapótlásáról az ingatlan tulajdonosának vagy a növényzet megsemmisítőjének kell gondoskodnia.
- (13) A növényzet visszapótlását annak eredeti helyén vagy annak közvetlen közelében kell biztosítani. A visszapótlás helyét és az arra szánt növények fajtáját az építési hatóság előírhatja.
- (14) A növényzet visszapótlásának mértéke engedély alapján kivágott illetve természetes módon elpusztult fa esetén annak törzsátmérőjének egyenértéke, engedély nélkül kivágott vagy elpusztított növényzet esetén annak törzsátmérő egyenértékének kétszerese.
- (15) A meglévő növényzet védelme érdekében az építési hatóság az elvi építési és építési engedélyben az építmény helyét a telken belül meghatározhatja.
- (16) A településen lévő közterületi zöldfelületeket arra jogosultsággal rendelkező zöldfelülettervező által készített építési engedélyezési tervek alapján kell kialakítani.
- (17) Védendő tájképi érték a pannonhalmi Apátság látványa a várdombbal, a Ravazd-Csanaki vonulat dombsora és a Pándzsa patak völgye.
- (18) Az épületek elhelyezésénél, környezetük alakításánál a látványvédelem szempontjait érvényesíteni kell:
  - a) Az Apátság épületegyüttesének látványát zavaró épület nem építhető
  - b) A Ravazd-Csanaki vonulat gerincei fölé nyúló épületet nem lehet építeni.
  - c) A Pándzsa völgyében az SZ-1/1 és SZ-1/2 tervlapokon jelölt helyeken épület nem építhető. A területen a természeti adottságokra jellemző gazdálkodást kell folytatni: nádas, nedves rétek, kaszálók.
- (19) Kilitással rendelkező ingatlanokon az építési helyen belül épület, épületrész csak úgy helyezhető el, hogy a felette lévő ingatlan építési helyén belül bármely pontból a kilitásból vízszintes értelemben csak 15°-os szögmenst takarhat. A fenti feltétel teljesülését az építési engedélyezési terv alátámasztó munkarésében a tervezőnek igazolnia kell.
- (20) A kilitással rendelkező területeken a tájba illeszkedés érdekében az övezeti előírásokban meghatározott maximális építménymagasságot csak olyan építményrész haladhatja meg, amelynek alaprajzi kiterjedése nem haladja meg az egész létesítmény bruttó alapterületének 2 %-át.

## VI. FEJEZET KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI KÖVETELMÉNYEK

### Levegőtisztaság védelem

#### 12.§

- (1) A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló jogszabály<sup>15</sup> előírásait be kell tartani.
- (2) A légszennyezettségi határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló jogszabály<sup>16</sup> előírásait be kell tartani.
- (3) A településen zavaró környezeti hatású bűzzel járó területhasználat csak az ilyen célra kijelölt övezetekben folytatható.
- (4) A területen diffúz légszennyezést okozó tevékenység csak zárt térben, takartan, illetve a kiporzás megakadályozása esetén, megfelelő felületkezelés mellett folytatható.

### Zaj- és rezgésvédelem

#### 13.§

<sup>15</sup> 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet

<sup>16</sup> 14/2001. (V.9.) KÖM-EÜM-FVM rendelet



- (1) A tervezési területek az üzemi tevékenységből származó zaj szempontjából a vonatkozó jogszabály<sup>17</sup> alapján a következő terület-felhasználási kategóriába tartoznak:
- |                        |                                    |
|------------------------|------------------------------------|
| • Falusias lakóterület | 2. terület-felhasználási kategória |
| • Különleges területek | 4. terület-felhasználási kategória |
| • Gazdasági terület    | 4. terület-felhasználási kategória |
- A üzemi tevékenység csak a fenti kategóriákra megállapított zaj terhelési határértékek betartásával folytatható.
- (2) A tervezési területek az építőipari kivitelezési tevékenységből származó zaj szempontjából a vonatkozó jogszabály<sup>18</sup> alapján a következő terület-felhasználási kategóriába tartoznak:
- |                        |                                    |
|------------------------|------------------------------------|
| • Falusias lakóterület | 2. terület-felhasználási kategória |
| • Különleges területek | 4. terület-felhasználási kategória |
| • Gazdasági terület    | 4. terület-felhasználási kategória |
- A területen építőipari kivitelezési tevékenység csak a fenti kategóriákra megállapított zaj terhelési határértékek betartásával folytatható.
- (3) A tervezési területek a közlekedésből származó zaj szempontjából a vonatkozó jogszabály<sup>19</sup> alapján a következő terület-felhasználási kategóriába tartoznak:
- |                        |                                    |
|------------------------|------------------------------------|
| • Falusias lakóterület | 2. terület-felhasználási kategória |
| • Különleges területek | 4. terület-felhasználási kategória |
| • Gazdasági terület    | 4. terület-felhasználási kategória |
- A területen építmények elhelyezése és építészeti kialakítása ennek figyelembe vételével történhet.
- (4) A területen az egyes épületek zajtól védendő helyiségeiben a vonatkozó jogszabályban<sup>20</sup> megállapított zaj terhelési határértékeknek teljesülniük kell.
- (5) A területen az egyes épületekben a vonatkozó jogszabályban<sup>21</sup> megállapított emberre ható rezgés terhelési határértékeknek teljesülniük kell.
- (6) A területen a vonatkozó jogszabályban<sup>22</sup> meghatározott határértékeknek az új tervezésű vagy megváltozott területfelhasználású területeken a meglévő közlekedési zajforrástól származó zajterhelésre is, új közlekedési zajforrás létesítése esetén pedig a meglévő védendő területen is teljesülniük kell.
- (7) A tervezési területen az egyéb funkciójú területekkel határos zajkibocsátónak kell gondoskodnia a zajvédelemről. A zaj kibocsátó saját telkén köteles gondoskodni a zajvédelemről, és a zajt csökkentő berendezés elhelyezéséről.
- (8) A zaj kibocsátója és a levegő szennyezője indokolt esetben mérésre kötelezhető.

#### A föld védelme

##### 14.§

- (1) A területen feltöltések kialakítására a környezetet károsító anyag ill. veszélyes hulladék nem használható fel. A területen található környezetet károsító anyagokat a tereprendezés során el kell távolítani. Fertőzött, szennyezett talajú területet felhasználni csak a jogszabályban előírt mentesítést követően szabad.
- (2) Építési munkáknál a terület előkészítése során a termőföld védeleméről, a talaj felső humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, kezeléséről, és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni. Az építési munkák során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások a termőföld minőségében kárt ne okozzanak, szennyező anyag a talajba ne kerülhessen.
- (3) A területen talajszennyezést okozó tevékenység nem folytatható.
- (4) A telkek terepfelzíne csak úgy alakítható, hogy a területen lévő talaj erózióvédelme, a rézsűk állékonysága és a felszíni vizek elvezethetősége a telek területén belül rendezetten biztosított legyen.
- (5) A vízmedrek feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, tevékenység nem folytatható.
- (6) A területen fokozott figyelmet kell fordítani a növényvédelemről szóló jogszabály<sup>23</sup> előírásainak megfelelő folyamatos gyom-mentesítésre.
- (7) Teljes közművel el nem látott területeken a terület tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, kommunális és egyéb hulladék ártalommentes átmeneti tárolásáról és a hulladéktelepekre való szállításáról.

#### A felszíni és a felszín alatti vizek védelme

##### 15.§

<sup>17</sup> 6/2002. (III.22.) KöM-EÜM rendelet 1. sz. melléklete  
<sup>18</sup> 8/2002. (III.22.) KöM-EÜM rendelet 2. sz. melléklete  
<sup>19</sup> 6/2002. (III.22.) KöM-EÜM rendelet 3. sz. melléklete  
<sup>20</sup> 6/2002. (III.22.) KöM-EÜM rendelet 4. sz. melléklete  
<sup>21</sup> 8/2002. (III.22.) KöM-EÜM rendelet 5. sz. melléklete  
<sup>22</sup> 6/2002. (III.22.) KöM-EÜM rendelet 3. sz. melléklete  
<sup>23</sup> 2000. évi XXXV. tv.

- (1) A felszíni vizekbe csak a vonatkozó jogszabály<sup>24</sup> szerinti 4. általánosan védett vízminőség-védelmi területi kategóriának megfelelő minőségű csapadékvíz és szennyvíz vezethető, amennyiben a befogadó időszakos vízfolyás, úgy a 3. kategóriára vonatkozó határértéket kell betartani.
- (2) A felszín alatti vizek védelméről szóló jogszabály<sup>25</sup> előírásait be kell tartani.
- (3) A tervezési terület a vonatkozó jogszabály<sup>26</sup> alapján a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolása szerint a fokozottan érzékeny kategóriába tartozik.
- (4) A használt és szennyvizek kibocsátási határértékeiről és alkalmazásuk szabályairól szóló jogszabály<sup>27</sup> rendelkezéseit be kell tartani. A felszíni vizekbe csak a fent említett rendelet 3. Általános vízminőség-védelmi kategóriájának megfelelő minőségű szennyvíz és csapadékvíz vezethető.
- (5) Nem burkolt felületen hulladék, illetve a talajra, a felszín alatti vizekre potenciálisan veszélyes anyag ideiglenesen sem helyezhető el.
- (6) 20 illetve annál több gépkocsit befogadó parkoló csak olyan módon alakítható ki, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz. A fenti esetben, valamint gazdasági területeken belül kialakított útburkolatoknál a csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csapadékvíz-elvezető hálózatba.
- (7) A lakóterületek és egyéb beépített területek szennyvizét közcsonnába kell vezetni a mindenkori hatályos előírások határértékeinek betartásával, melyek jelenleg a vonatkozó jogszabály<sup>28</sup> által előírt küszöbértékek. Azokon a területeken, melyek még nincsenek bekötve a szennyvízhálózatba, a közcsontra kiépítéséig a szennyvizet csak zárt rendszerű szennyvíztárolóban lehet tárolni, szikkasztás a település teljes területén tilos.
- (8) Kültérületen és beltérületen az eddig a lakosság által illegális személtérakónak használt területeken a hulladék elhelyezését meg kell szüntetni. Az eddig felhalmozott hulladékot el kell szállítani, majd a területet rekultiválni kell.
- (9) Beépítésre szánt területen az építési tevékenység csak közművesített telek vagy zárt szennyvíztároló berendezés megléte esetén kezdhető meg.
- (10) Az állattartó telepeknek meg kell felelni a „vizek mezőgazdasági eredetű nitrát terheléssel szemben védelméről” szóló jogszabály<sup>29</sup> előírásainak.

#### Egyéb környezetvédelmi követelmények

##### 16.§

- (1) A településen a nitrátszennyezéssel szembeni védekezésről a vonatkozó jogszabályoknak<sup>30</sup> megfelelően gondoskodni kell, azaz a zöldfelületek tápanyagellátása során kijuttatott nitrogén mennyisége nem haladhatja meg az évenkénti 170 kg/ha értéket.
- (2) A település területén a növényvédelemről szóló jogszabály<sup>31</sup> előírásainak megfelelő folyamatos gyommentesítést el kell végezni.
- (3) A területen a környezeti hatásvizsgálat elvégzéséhez kötött tevékenységek köréről és az ezzel kapcsolatos hatósági eljárás részletes szabályairól szóló jogszabály<sup>32</sup> előírásait be kell tartani.
- (4) A mezőgazdasági művelés alatt álló területek fejlesztésénél és új iparág telepítésénél a vonatkozó jogszabály<sup>33</sup> előírásait be kell tartani.
- (5) A területen keletkező hulladékokkal kapcsolatban a települési szilárd és folyékony hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről szóló és a köztisztaságról szóló jogszabályokban<sup>34</sup> foglaltakat be kell tartani.
- (6) A területen az illegális hulladék- és törmelék-elhelyezést meg kell akadályozni. Hulladék csak zárt térben illetve gyűjtő edényzetben tárolható.
- (7) A település 1000 méteres védőtávolságán belül döngkút, hulladéklerakó (törmeléklerakó kivételével) illetve más egyéb bűzös, fertőzésveszélyes tevékenységet folytató telephely illetve szélterelőmű nem létesíthető.

#### Természetvédelem

##### 17.§

<sup>24</sup> 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet

<sup>25</sup> 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet

<sup>26</sup> 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet

<sup>27</sup> 9/2002 (III.2.) KöM-MöVM együttes rendelet

<sup>28</sup> 28/2004 (XII.25.) KvVM. rendelet

<sup>29</sup> 49/2001 (IV.3.) Korm. rendelet

<sup>30</sup> 49/2001. (IV. 3.) Korm. rendelet

<sup>31</sup> 2000. évi XXXV. tv.

<sup>32</sup> 20/2001.(II.14.) Korm. rendelet

<sup>33</sup> 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet

<sup>34</sup> 16/2002. (IV.10.) EÜM rendelet, és 1/1966 ÉVM-EÜM rendelet

- (1) Országos védelemben részesített természeti érték a településen a Pannonhalmi Tájvédelmi körzet elemei a vonatkozó jogszabály szerint<sup>35</sup> az alábbiak:  
0166/B, 0175/C, 0177/1, 0179/2-4, 0179/6-7, 0182-0183, 0184/1-2, 0185, 0186/1, 0191, 0192/1A
- (2) NATURA 2000 élőhely-védelmi irányelv alapján a településen védelemre tervezett területek az alábbiak:  
0166/2, 0175/3, 0175/4, 0175/5, 0175/6, 0175/7, 0175/8, 0177/1, 0179/1, 0179/10, 0179/11, 0179/12, 0179/2, 0179/3, 0179/4, 0179/6, 0179/8, 0179/9, 0182, 0183, 0184/1, 0184/2, 0185, 0186/10, 0191, 0192/1, 0193, 0194, 0195

## VII. FEJEZET EGYES ÉPÍTMÉNYFAJTÁKRA VONATKOZÓ SAJÁTOS KÖVETELMÉNYEK

### Pavilon jellegű építmények

#### 18.§

- (1) Közterületen pavilon jellegű építmény csak közterület-rendezési terv alapján építhető.
- (2) Pavilon jellegű építmény csak külső árusítással létesíthető illetve üzemeltethető, határozott időtartamra.
- (3) Pavilon jellegű építmény funkciója virág, hírlap fagyialt, népi iparművészeti, képző- és fotóművészeti termékek árusítása illetve turisztikai információ-szolgáltatás lehet.
- (4) Pavilon jellegű építmény időszakos eseményekhez kapcsolódóan maximum 15 napra vendéglátó egység céljára is elhelyezhető. Ebben az esetben közterület-alakítási terv készítése nem szükséges.

### Reklámberendezések, hirdetések, cégérek, díszvilágítás

#### 19.§

- (1) Óriásplakát csak ideiglenesen, építési terület lehatárolására, meghatározott időre helyezhető el.
- (2) Közterület felett kifeszített, illetve épületre kihelyezett transzparens csak idegenforgalmi, tudományos, vallási, kulturális, illetve nemzeti regionális és községi események alkalmából, ideiglenesen és meghatározott időre helyezhető el.
- (3) Épületen maximum 2 m<sup>2</sup> felületű reklám helyezhető el.
- (4) Közparkban önálló reklámberendezés nem helyezhető el.
- (5) Az építési engedély alapján létesíthető ponyva és egyéb védőfelületek csak oly módon alakíthatók ki, hogy azok településképi megjelenése, színvilága a környezetet ne zavarja.
- (6) Cégér, cégfelirat, cégtábla épületen, épületrészen, építményen csak annak homlokzatához (stílusához, anyaghasználatához) illeszkedően helyezhető el.
- (7) Az építési engedély alapján létesíthető díszvilágítást, fényreklámot és egyéb fénylő hirdető berendezést az egyéb előírások betartása mellett csak úgy lehet kialakítani, hogy a fényhatás az adott és a környező épületek és közterületek rendeltetészerű használatát ne zavarja, a közlekedés biztonságát, a természetes élőhelyek életfolyamatait ne veszélyeztesse, és a terület látványát kedvezőtlenül ne befolyásolja.
- (8) A létesítendő díszvilágításnak mindenkor illeszkednie kell a meglévő köz- illetve díszvilágításhoz.

### Kerítések

#### 20.§

- (1) A tervezési területen kerítés az OTÉK 44.§ alapján létesíthető.
- (2) A település területén kerítés csak telekhatáron létesíthető. A kerítés felületének minimum 50%-a áttörtnek kell lennie. A kerítés magassága nem haladhatja meg a 2,0 métert.
- (3) A telek oldalsó és hátsó határán tömör, vagy áttört kerítés létesíthető maximum 2,00 m magassággal.
- (4) Telken belül az egyes külön használatú telekrészek maximum 1,50 m magas drótfonatos kerítéssel vagy élősvénnnyel választhatók el. Telken belül egyéb más kerítés nem létesíthető.
- (5) Kültérületen a kerítés anyaga fa, élősvénn ill. drótháló lehet, fa oszlopokkal. Betonoszlopok és beton lábazatok illetve tömör kerítés nem helyezhetőek el.

### Állattartás céljára szolgáló épületek

#### 21.§

- (1) Az állattartás céljára szolgáló épületek, helyiségek és melléképítmények építési telken történő elhelyezésénél az irányadó védőtávolságokat és más építési feltételeket az állattartás helyi szabályairól szóló önkormányzati rendelet tartalmazza

### Egyéb épületek, építmények

#### 22.§

<sup>35</sup> 19/1992. (XI. 6.) KTM rendelet és a módosításáról szóló

- (1) Az épületek használatát kiegészítő funkciójú épületek (járműtároló, egyéb tárolóépítmények, kisipari vagy barkácműhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet, kazánház) csak az épülettel egy tömegben, ahhoz csatlakozóan, vagy oldalhatáron álló beépítés esetén a fő funkciót hordozó épülettel azonos telekhatárra csatlakozó építési helyen belül építhető.
- (2) Felvonulási épület csak ideiglenesen, az építési munka bejelentett időtartamára létesíthető.
- (3) Sátor, lakókocsi, mobil árusítóhely és más hasonló ideiglenes jellegű építmény közterületen csak közterületi rendezvényekhez, nem közterületen eseti, alkalomhoz kötött és határozott időre szóló engedély alapján helyezhető el. A mobil árusítóhelyet üzemen kívüli időben a területről el kell távolítani.

## VIII. FEJEZET ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

### Beépítésre szánt területek

#### 23.§

- (1) A beépítésre szánt terület a beépítés jellemzői alapján helyi építési övezetekre tagolódik.
- (2) Az övezeti előírásokat az általános előírásokkal együttesen kell alkalmazni.
- (3) A tervezési területen belül a beépítés jellemző módja
  - SZ: szabadonálló
  - O: oldalhatáronálló
- (4) Épületek elhelyezése:
  - Már beépült utcák foghíjbeépítései esetén az elő- és oldalkert méreteknak egységesen az utcában, vagy az övezet területén már jellemzően kialakult méretekhez kell igazodni.
  - Új beépítésű területeken ahol a szabályozási terv nem jelöl építési helyet vagy építési vonalat, az elő-, oldal- és hátsó kert méretek meghatározása az OTÉK 35., 36 §-ban foglaltak figyelembe vételével történhet.
- (5) Az oldalhatáron álló beépítés esetén az előkerti, oldalkerti, hátsókerti méretek betartásával meghatározott építési helyen, a 20 méternél nagyobb szélességű építési telken az épület szabadon állóként is elhelyezhető. A 20 méternél keskenyebb telkek esetében az épületet az oldalhatárra kell helyezni.
- (6) Az építési övezetek paramétereit területfelhasználási egységenként táblázatok összesítjük.

### Lakóterületek

#### Falusias lakóterületek

#### 24.§

- (1) A tervezési területen belül a szabályozási terv építési sajátosságainak megfelelően a lakóterületeket
  - a) Falusias lakóterületekre bontja
- (2) A lakóterületek övezeti tagolását a TH-04-02-05 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/1 és SZ-1/2 jelű szabályozási tervlapjai tartalmazzák.
- (3) A falusias lakóterület legfeljebb 4,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.
- (4) A falusias lakóterületen az OTÉK 14.§ (2) bekezdés szerinti funkciójú épületek helyezhetők el.
- (5) Az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni
- (6) Falusias lakóterületen nem helyezhető el 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az ilyet szállító jármű számára önálló parkolóhely vagy garázs illetve önálló garázs két jármű feletti célra.
- (7) A falusias lakóterületen építési munka az OTÉK 8.§ szerinti teljes közművesítettség megléte esetén végezhető –kivéve a 2. táblázat megjegyzés rovatában feltüntetett övezetekenél, ahol elegendő a részleges közművesítettség.
- (8) A falusias lakóterületen a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket a HÉSZ 12-16.§ szerint kell alkalmazni.
- (9) Az új lakóterületen belül melléképítmény csak a fő funkciót hordozó épülettel megegyező oldalhatáron helyezhető el. A melléképítmény építménymagassága nem haladhatja meg a fő funkciót hordozó épület építménymagasságát, minimális magassági korlát melléképítmény esetében nincs.
- (10) A falusias lakóterületen telkenként maximum két önálló rendeltetési egységgel rendelkező épület helyezhető el.
- (11) A TH-04-02-05 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/1 és SZ-1/2 számú tervlapjain „telek be nem építhető területe” jellel jelölt helyeken épületet, építményt elhelyezni nem lehet. Ezeken a területeken a beépítési százalék a telek beépíthető részére vonatkozik.
- (12) A falusias lakóterületen belüli részletes övezeti előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

#### 2. TÁBLÁZAT

Építési övezet	A beépítési intenzitást meghatározó mutatók	Az építési telekre vonatkozó mutatók	Az épületre vonatkozó mutatók	Megjegyzés

Övezeti jel	Beépítési mód	SZTM (szintienileli mutató-M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A kialakítandó új telek legkisebb			Megengedett építménymagassága		Az építhető terepszint feletti szintek száma	
					Szélessége (m)	Mélysége (m)	Területe (m)	Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)		
L f-1	O	0,5	30	50	18	50	900		4,5	2	
L f-2	O	0,5	30	50	18	K	450		4,5	2	
L f-3	O	0,5	30	50	18	70	1000		4,5	2	
L f-4	O	0,5	30	50	20	45	900		4,5	2	
L f-5	O	0,5	30	50	16	45	700		4,5	2	
L f-6	O	0,5	30	50	K	K	K		4,5	2	
L f-7	O	0,5	30	50	14	50	700		4,5	2	
L f-8	O	0,5	30	50	16	80	1200		4,5	2	
L f-9	O	0,5	30	50	22	30	750		4,5	2	
L f-10	O	0,5	30	50	20	40	800		4,5	2	
L f-11	O	0,5	20	60	16	50	800		4,5	2	részleges közművesítettség
L f-12	O	0,5	20	60	20	60	1200		4,5	2	részleges közművesítettség
L f-13	O	0,5	20	60	16	40	600		4,5	2	részleges közművesítettség
L f-14	O	0,5	30	50	16	35	500		4,5	2	
L f-15	O	0,5	30	50	18	40	700		4,5	2	
L f-16	O	0,5	30	50	16	50	800		4,5	2	
L f-17	O	0,5	20	60	25	50	1200		4,5	2	részleges közművesítettség
L f-18	O	0,5	20	60	20	50	1000		4,5	2	részleges közművesítettség
L f-19	O	0,5	20	60	20	40	800		4,5	2	részleges közművesítettség
L f-20	O	0,5	30	50	K	K	800		4,5	2	
L f-21	O	0,5	20	60	20	K	700		4,5	2	részleges közművesítettség
L f-22	O	0,5	20	60	14	50	700		4,5	2	részleges közművesítettség
L f-23	O	0,5	30	50	20	25	600		4,5	2	
L f-24	O	0,5	30	50	16	35	560		4,5	2	
L f-25	O	0,5	20	60	20	45	900		4,5	2	részleges közművesítettség
L f-26	O	0,5	20	60	18	50	900		4,5	2	részleges közművesítettség
L f-27	O	0,5	20	60	14	40	700		4,5	2	részleges közművesítettség
L f-28	O	0,5	30	50	14	30	500		4,5	2	

Gazdasági területek  
25.§

- (1) A tervezési területen belül a szabályozási terv építési sajátosságainak megfelelően a gazdasági területeket

- a) Kereskedelmi szolgáltató gazdasági (G<sub>ksz</sub>) területbe sorolja.
- (2) A gazdasági területek övezeti tagolását a TH-04-02-05 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/1 és SZ-1/2 jelű szabályozási tervlapjai tartalmazzák.
  - (3) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
  - (4) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen az OTÉK 19. § (2), (3) bekezdései szerinti épületek helyezhetők el, az alábbi táblázat előírásainak figyelembe vételével.
  - (5) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen az OTÉK 4. számú melléklete szerinti gépjármű elhelyezési igényt az OTÉK 42 § alapján kell teljesíteni.
  - (6) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen építési munka az OTÉK 8. § szerinti teljes közművesítettség megléte esetén végezhető.
  - (7) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket a HÉSZ 12-16 § szerint kell alkalmazni. A területen belül gazdasági tevékenység csak úgy folytatható, hogy a terület határán a lakóterületekre érvényes kibocsátási értékeket ne haladják meg. A kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területen történő fejlesztés esetén építési engedély csak abban az esetben adható, ha az engedélyezési eljárás során igazolták, hogy a Tó utcán a forgalomnövekedésből eredő zaj- és rezgésterhelés a vonatkozó jogszabály<sup>36</sup> által előírt határon belül marad. Ellenkező esetben a fejlesztés csak a 087/1 hrsz.-ú árok területén és az mellett kiépítendő út megvalósításával történhet.
  - (8) A G<sub>ksz</sub> jelű övezetekben a telkek korlátlanul összevonhatóak.
  - (9) A G<sub>ksz</sub> jelű övezetekben meglévő, az előírt építménymagasság értékét meghaladó magasságú, technológiai célú építmények felújíthatók, de újabb ilyen építmény nem építhető.
  - (10) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen a TH-04-02-05 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/1 és SZ-1/2 jelű szabályozási tervain jelölt helyeken és méretben telken belüli kötelező védőfásítást kell telepíteni
  - (11) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen belül a részletes övezeti előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

3. TÁBLÁZAT

Építési övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók			Az építési telekre vonatkozó mutatók			Az épületre vonatkozó mutatók			Megjegyzés
Övezeti jel	Beépítési mód	SZTM (szinterületi mutató-M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A kialakítandó új telek legkisebb			Megengedett építménymagassága		Az építhető terepszint feletti szintek száma	
					Szélessége (m)	Mélysége (m)	Területe (m)	Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)		
G <sub>ksz-1</sub>	SZ	1,5	50	30	-	-	1000		7,5	3	
G <sub>ksz-2</sub>	SZ	1,5	50	30	-	-	2000		7,5	3	

## Különleges területek

## 26.§

- (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttség, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) az OTÉK 10-23 §-ok szerinti területektől eltérő területek.
- (2) A tervezési területen belül a szabályozási terv építési sajátosságainak megfelelően a különleges területeket
  - a) Sport és szabadidős területek (K<sub>sp</sub>)
  - b) Temető (K<sub>t</sub>)
  - c) Hulladék udvar (K<sub>hu</sub>)
  - d) Régészeti terület (K<sub>r</sub>)
- (3) A különleges területek övezeti tagolását a TH-04-02-05 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/1, SZ-1/2 és SZ-2 jelű szabályozási tervlapjai tartalmazzák.

## Sport- és szabadidős területek

<sup>36</sup> 8/2002.(III.22.) KÖM-EÜM együttes rendelet 3. sz. melléklet

## 27.§

- (1) A sport- és szabadidős terület elsősorban a pihenés és sportolás, testedzés, szabadidős tevékenységet szolgáló épületek, építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A sport- és szabadidős területen a TH-04-02-05 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/1 és SZ-1/2 jelű szabályozási tervlapjai szerinti épületek helyezhetők el, az alábbi táblázat előírásainak figyelembe vételével.
- (3) A sport- és szabadidős területen az OTÉK 4. számú melléklete szerinti gépjármű elhelyezési igényt az OTÉK 42 § alapján kell teljesíteni.
- (4) A sport- és szabadidős területen építési munka az OTÉK 8. § szerinti részleges közművesítettség megléte esetén végezhető.
- (5) A sport- és szabadidős területen a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket a HÉSZ 12-16 § szerinti kell alkalmazni.
- (6) A sport- és szabadidős területen a TH-04-02-05 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/1 és SZ-1/2 jelű szabályozási tervein jelölt helyeken és méretben telken belül kötelező védőfásítást kell telepíteni.
- (7) A szabályozási terven jelölt helyeken a konkrét területfelhasználás előtt készítenendő el a szabályozási terv.
- (8) A sport- és szabadidős területen belül a részletes övezeti előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

4. TÁBLÁZA

Építési övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók			Az építési telekre vonatkozó mutatók			Az épületre vonatkozó mutatók			Megjegyzés
Övezeti jel	Beépítési mód	SZTM (szintterületi mutató-M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A kialakítandó új telek legkisebb			Megengedett építménymagassága		Az építhető terepszint feletti szintek száma	
					Szélessége (m)	Mélysége (m)	Területe (m)	Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)		
K sp-1	SZ	0,2	20	70	-	-	10 000		6,5	3	
K sp-2	SZ	0,2	20	70	-	-	4 000		6,5	3	
K sp-3	SZ	0,2	10	80	-	-	5 000		4,5	2	

**Temető területek**  
28.§

- (1) A temető területén maximum 2%-os beépítettség mellett a terület funkcióját szolgáló épület, építmény helyezhető el. A fő funkció hordozó épület megengedett építménymagassága 4,5 méter. Az övezetben szabadon álló és oldalhatáron álló, magastetős épület helyezhető el.
- (2) A temető kerítése csak természetes anyagból (kő, tégl, fa) készíthető. A kerítés kegyeleti szempontból minimum 50 %-ban töm építésű és 1,80-2,50 m közötti magasságú kell legyen. A kerítés belső oldalán a TH-04-02-05 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 és SZ-2 jelű tervén jelölt helyeken és szélességekben telken belüli védőfásítást (cserjét ill. fát) kell telepíteni.
- (3) A temetőben lévő sírjelek magassága nem haladhatja meg kő esetén az 1,5 métert, kopjafa esetében a 3,0 métert.
- (4) A temetési helyek a temető területének max. 65 %-át foglalhatják el. Egyéb kérdésekben a vonatkozó jogszabály<sup>37</sup> betartása kötelező.

<sup>37</sup> 145/1999.(X.1.) Korm. rendelet

5. TÁBLÁZAT

Építési övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók			Az építési telekre vonatkozó mutatók			Az épületre vonatkozó mutatók			Megjegyzés
Övezeti jel	Beépítési mód	SZTM (szintterületi mutató-M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A kialakítandó új telek legkisebb			Megengedett építménymagassága		Az építhető terepszint feletti szintek száma	
					Szélessége (m)	Mélysége (m)	Területe (m)	Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)		
K-t-1	SZ	0,2	K	K	-	-	K		4,5	2	

**Hulladékudvar területe**

**29.§**

- (1) A hulladékudvar kialakításakor a hulladékgazdálkodásról szóló vonatkozó rendeleteket<sup>38</sup> előírásait figyelembe kell venni.
- (2) A hulladékudvar területén a településen képződő inert és nagy ásványi anyag tartalmú bontási hulladék (Beton, téglatörmelék, aszfalthulladék) helyezhető el ideiglenes jelleggel.
- (3) A hulladékudvar területén a beépítettség nem haladhatja meg a 30 %-ot. A legkisebb zöldfelület min. 20 %. A fő funkciót hordozó épület megengedett építménymagassága max. 4,5 méter, a beépítési mód oldalhatáron álló.
- (4) A hulladéklerakóban összegyűlt hulladék elszállításáról gondoskodni kell a helyi hulladékgazdálkodási terven belül foglaltaknak megfelelően.
- (5) A hulladék udvar területe esetében a TH-04-02-05 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/2 jelű szabályozási tervén jelölt helyeken és méretben telken belüli kötelező védőfásítást kell telepíteni.

**Régészeti terület**

**30.§**

- (1) A különleges régészeti területen csak a Petkevár régészeti feltárásához és bemutatásához szükséges építési tevékenység folytatható.

**Beépítésre nem szánt szerületek**

**Közlekedési- és közműterületek**

**31.§**

- (1) A közlekedési és közmű elhelyezési területbe a községen áthaladó országos közutak, az önkormányzati fő- és gyűjtő utak, egyéb utak, kerékpárutak, gyalogutak, járdák valamint ezek csomópontjai tartoznak.
- (2) A tervezési területen az utak szabályozási szélességét a TH-04-02-05 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/1 és SZ-1/2 jelű szabályozási tervlapjai, valamint az út mintakeresztszelvények tartalmazzák. A külterületi utak szabályozási szélessége csak irányadó jellegű, a konkrét szabályozási szélességek csak engedélyezési szintű úttervek alapján határozhatók majd meg.
- (3) Az utak szabályozási szélességén belül csak a közút létesítményei, berendezései, térszín alatti parkoló és közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető.
- (4) Új kialakítású utcák esetén az út területén belül kialakítandó zöldfelület aránya minimum 10%. 16 m alatti szabályozási szélesség esetén minimum egyoldali fasor, 16 m, vagy annál nagyobb szabályozási szélesség esetén minimum kétoldali fasor telepítendő az út kialakításával egyidejűleg.
- (5) Meglévő utcák rekonstrukciója esetén a tervezett útkeresztmetszetek szerinti zöldfelületek kötelezően kialakítandóak.
- (6) A közutakra rácsatlakozást kialakítani csak az út kezelőjének hozzájárulásával lehet.

<sup>38</sup> 2000 évi XLIII. Törvény és a 102/1996. (VII.12.) Korm. rendelet



- (7) Az útkereszteződésekben a rálátási háromszöget a biztonságos közlekedés érdekében szabadon kell hagyni, ezen belül sem le létesítmény, és a kilátást akadályozó növényzet nem helyezhető el.
- (8) A gyalogos közlekedés feltételeit az útkeresztmetszetekben a közúti ágazati előírásoknak megfelelően biztosítani kell.
- (9) A területen belül a gyalogos közlekedési terület a közterületi gyalogos zónák, és gyalogutak területe. A gyalogos közlekedési terület útkeresztmetszete, burkolatai és az ott elhelyezésre kerülő építmények a gyalogos közlekedés elsőbbségének figyelembe vételével alakítandók ki. A gyalogos közlekedési területre gépjárművel csak célforgalmi jelleggel lehet behajtani.
- (10) A közlekedési területek és közlekedési zöldterületek térbútorainak megválasztásakor ügyelni kell azok összhangjára, egységes megjelenésére. Az anyaghasználat során csak természetes anyagokat lehet alkalmazni (kő, tégl, fa), beton, vasbeton el nem helyezhetőek el. Az itt elhelyezendő építmények fedésére hullámpala, hullámlemez nem alkalmazható.
- (11) A szabályozási terven jelölt kerékpárút nyomvonalakon a kerékpáros közlekedés feltételeit a tervezett útkeresztmetszeteknek vonatkozó közúti ágazati előírásoknak megfelelően kell biztosítani.
- (12) A külterületi utak tengelyétől mért 6-6 méteres távolságon belül építmény nem helyezhető el.
- (13) A tervezési területen az útkategóriák alábbiak:
- Országos mellékutak KÖ<sub>m</sub>
  - Településközi utak KÖ<sub>t</sub>
  - Helyi gyűjtőutak KÖ<sub>gy</sub>
  - Kiszolgáló utak KÖ
  - Gyalogos közlekedési terület KÖ<sub>gya</sub>

A tervezési területen lévő utak tervezési osztályba sorolása és szabályozási szélessége a következő:

Jel	Név	Tervezési osztály jele	Szab. szélesség
▪	KÖ <sub>f</sub> Országos főút		
▪	82. sz. közút		
▪	KÖ <sub>m</sub> Országos mellékút, összekötő út		
	82122 sz. közút	B.V.c.B.	15,0-18,0 m
	Tét Pannonhalma tervezett összekötő út		30,0 m
▪	KÖ <sub>t</sub> Településközi út	K.V.	
	Écs-Győrság tervezett K-Ny-i összekötő 055/1 hrsz.-ú ut nyomvonalát felhasználva		
	Écs-Tényő tervezett összekötő út 0191 hrsz út nyomvonalát felhasználva		
▪	KÖ <sub>gy</sub> Gyűjtőút	B.V.	
	Fő út		18,0-22,0 m
	Kossuth Lajos út		12,0-27,0 m
▪	KÖ K külterületi kiszolgáló utak	K.VI.	
	Belterületi kiszolgáló út	B.VI.	
	Ady E. u.		
	Béke köz		
	Berény		
	Deák Ferenc u.		
	Domb u.		
	Dózsa György u.		
	Hegyalja u.		
	Ifjúság u.		
	Jókai u.		
	József Attila u.		
	Kápolna út		
	Kis út		
	Kistényői út		
	Kossuth Lajos u.		
	Mesterfa		
	Mezőszél u.		
	Mogyorós u.		
	Óreg u.		
	Rákóczi út		
	Táncsics Mihály u.		
▪	KÖ <sub>gya</sub>		Gyalogutak 6,0 m

(12) Az egyéb közlekedési területek a következők:

- a) Közlekedési területen belüli zöldfelület KÖ<sub>z</sub>

A közlekedési területen belüli zöldfelület a növényzettel fedett közlekedési terület, melyet közpark jelleggel kell kialakítani.

### Zöldterületek

#### 32.§

- (1) A tervezési területen belüli zöldterületek a közparkok területei.

### Közpark

#### 33.§

- (1) A közpark területen az OTÉK 27. § (4), (5) bekezdései szerinti épületek helyezhetők el, maximum 2% beépítési százalék mellett 3,0-3,5 m-es építménymagasságú építmény építhető szabadon álló módon.
- (2) Zöldterület az állandó növényzettel fedett közpark területe.
- (3) A közparknak megközelíthetőnek kell lennie az OTÉK 27. § (2), (3) bekezdéseiben foglaltaknak megfelelően.
- (4) Az övezetben maximum 2% beépítési százalék mellett 3,0-3,5 m-es építménymagasságú építmény építhető szabadon álló módon.
- (5) A közpark térbútorainak megválasztásakor ügyelni kell azok összhangjára, egységes megjelenítésére. Az anyaghasználat során csak természetes anyagokat lehet alkalmazni (kő, téglá, fa) beton, vasbeton elemek nem helyezhetők el. Az itt elhelyezendő épületek, építmények fedésére hullámpala, hullámlemez nem alkalmazható.

### Erdőterületek

#### 34.§

- (1) A tervezési területen belül a szabályozási terv települési sajátosságainak megfelelően az erdőterületeket
- Védelmi (védett és védő) (E<sub>v</sub>)
  - Gazdasági (E<sub>g</sub>) területre bontja
- (2) Az erdőterületek övezeti tagolását a TH-04-02-05 munkaszámú tervdokumentáció SZ-2 jelű szabályozási tervlapja tartalmazza.
- (3) A gazdasági célú erdő területén a 100.000m<sup>2</sup>-t (10 ha) meghaladó telken az erdő rendeltetésének megfelelő építmény helyezhető el maximum 0,5 %-os beépítés mellett. Az építmények magassága a 3,5 métert nem haladhatja meg.
- (4) A védőerdő területe elsődlegesen környezetvédelmi, tájvédelmi célokat szolgál. A védőerdő területén építmény nem helyezhető el.

### Mezőgazdasági területek

#### 35.§

- (1) A tervezési területen belül a szabályozási terv települési sajátosságainak megfelelően a mezőgazdasági területeket
- M sz Szántóterület
  - M r Rét és legelő területe
  - M gy Mezőgazdasági gyümölcsös terület
  - M szm Mezőgazdasági szőlőművelés területe
- (2) A mezőgazdasági területek övezeti tagolását a TH-04-02-05 munkaszámú tervdokumentáció SZ-2 jelű szabályozási tervlapja tartalmazza.
- (3) Az általános mezőgazdasági területeken 10 000 m<sup>2</sup>-t el nem érő telken illetve több önálló telekből álló birtoktesten építményt elhelyezni nem szabad. Az 10 000 m<sup>2</sup> feletti telkeken ill. birtoktesten a beépítettség nem haladhatja meg a 3%-ot. A 10 000 m<sup>2</sup> feletti telkeken lakóépület és gazdasági épület egyaránt elhelyezhető. A területen egyéb kérdésekben az OTÉK 29. § (5)-(8) bekezdései az irányadóak.
- (4) A mezőgazdasági területeken meglévő a deflációs hatást csökkentő fasorokat, erdősávokat fenn kell tartani, és a fák szakszerű pótlását el kell végezni. A mezőgazdasági táblák szegélyei mentén a TH-04-02-05 munkaszámú tervdokumentáció szabályozási tervlapjain jelölt helyeken a terület tulajdonosainak új fasorokat, védőerdősávokat kell ültetniük.
- (5) Mezőgazdasági területen kerítést csak ott lehet létesíteni, ahol lakóépület vagy mezőgazdasági épület került elhelyezésre.
- (6) A mezőgazdasági kert területek elsősorban a gyümölcs- és zöldségtermesztés területei. A területen állattartó épületek, komposztáló, siló, trágyatároló és provizórikus jellegű épület nem helyezhető el. A területen gazdasági jellegű épület 5000 m<sup>2</sup> telekterület, lakóépület pedig 8000 m<sup>2</sup> telekterület feletti helyezhető el 3%-os beépítettséggel.
- (7) A szántó és kert területeken épületek hiányos közművesítettség mellett is elhelyezhetők, mely a vízellátást (fűt ill. ásott kút vagy vezeték víz), elektromos energia ellátást és a zárt szennyvíztárolást foglalja magában.
- (8) A rét és legelő művelési ágú területeken építményeket nem lehet elhelyezni. A rét művelési ágú területeket évente kétszer kaszálni kell.
- (9) A mezőgazdasági szőlőművelésű területeken csak a szőlőművelés építményei (pince, présház) helyezhetők el. A beépítettség legnagyobb mértéke nem haladhatja meg a terület 3 %-át. A megengedett legnagyobb építménymagasság max. 3,5 m lehet.

### Vízgazdálkodási területek

#### 36.§

- (1) A vízgazdálkodási területekbe a folyóvizek medre és partja, nyílt csatornák, vízelvezető árkok medre és partja illetve a tavak területei tartoznak.

- (2) A vízgazdálkodási területen belül bármilyen építési munka csak a hullámterek használatáról és hasznosításáról szóló jogszabályok előírásainak megfelelően lehet.
- (3) A vízgazdálkodási területen belül, a medrek partja mentén a karbantartási munkálatok elvégezhetősége érdekében a fenti jogszabályban<sup>35</sup> előírt mértékű parti sávot szabadon kell hagyni, ott épület, építmény csak kivételes esetben, a jogszabály<sup>33</sup> 3. § (3) megfelelően lehet.
- (4) A tervezési területen belül a szabályozási terven a vízgazdálkodási területek:
- Vízgazdálkodási terület (V)
  - Halastó (V<sub>hi</sub>)
- (5) A vízgazdálkodási területeket a TH-04-02-05 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/1, SZ-1/2 és SZ-2 jelű szabályozási tervlapja tartalmazza.
- (6) A vízgazdálkodási területen az OTÉK 30. § (2) bekezdésben foglalt építmények helyezhetők el. A vízgazdálkodási területen belül bármilyen építési munka csak elvi építési engedély alapján végezhető.

## IX. FEJEZET ALKALMAZÁSI ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

### A településrendezés sajátos jogintézményeivel érintett területek

#### 37.§

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

### Alkalmazási rendelkezések

#### 38.§

- (1) Az épület homlokzatától mért 3 méter széles teleksávon belül legfeljebb 3 m mély terepszint süllyesztéssel kialakított bevágás, arcolakna, az építménymagasság számításánál figyelmen kívül hagyható.
- (2) A kötelező zöldfelület számításánál a zöldfelületek a termőréteg vastagságának függvényében az alábbi arányokkal vehetők figyelembe:

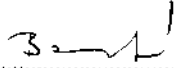
Termőréteg vastagsága (cm)	A zöldfelület számításánál figyelembe vehető arány, a teljes területi értékhez viszonyítva (%)
≥20	20
≥30	30
≥40	40
≥50	50
≥60	60
≥70	70
≥80	80
≥90	90
≥100	100

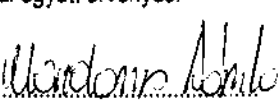
- (3) A zöldfelület kötelezően előírt mértékébe nem számíthatók bele a csapadékvíz áteresztő burkolatok (kavics, kőzúzalék, gyephezjárós burkolat, gyeprács), vízfelületek, falra futtatott zöldfelületek.

### Hatálybalépés

#### 39.§

- (1) Jelen a rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet előírásait a hatályba lépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni. A rendelet csak a TH-04-02-05 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/1, SZ-1/2 és SZ-2 jelű szabályozási tervlapjaival együtt érvényes.

  
.....  
jegyző

  
.....  
polgármester

A rendelet kihirdetésre került: Écs, 2006. SEPTEMBER 15.

<sup>39</sup> 46/1999. (III.18.) Korm. rendelet



.....  
jegyző**1. számú melléklet Értelmező rendelkezések (fogalom-meghatározások)**

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

**2. Intézkedési terv**

- (1) A rendezési terv által helyi védelemben részesített objektumok esetében a védelem intézményét a földhivatali ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.
- (2) A településrendezés sajátos jogintézményeivel érintett ingatlanokra a vonatkozó jogintézményt a földhivatali ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.
- (3) A hegyi részek beépítése csak az erre a területre kidolgozott és megvalósított csapadékvíz-elvezető rendszer működése esetén lehetséges. A hegyi részekre a csapadékvíz-elvezetés részletes terveit ki kell dolgozni.
- (4) A hegyi részek beépítése csak a tervben meghatározott ütemezésnek megfelelően történhet, a meglévő lakóterületekhez kapcsolódóan fokozatosan haladva tovább.
- (4) A főút mentén kialakítandó kerékpárút engedélyezési terveit el kell készíteni.
- (5) A 82. számú út elkerülő szakaszán kialakítandó külön szintű csomópont tanulmánytervét el kell készíteni.