Dunaszeg Község Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2013. (IV.16.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról (egységes szerkezetben a módosításokkal)

Dunaszeg község helyi építési szabályzata (HÉSZ)

Tartalomjegyzék

- ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. A rendelet hatálya és alkalmazása
2. A helyi építési szabályzat
3. A szabályozás elemei
4. Területfelhasználás

- BEL- ÉS KÜLTERÜLET

1. Az igazgatási terület tagozódása
2. A belterületi határ módosítása

- BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

1. Lakóterületek építési övezetei
2. Vegyes területek építési övezetei
3. Gazdasági területek építési övezetei
4. Üdülőterületek építési övezetei
5. Különleges területek építési övezetei
6. Építési övezetek általános előírásai

- BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

1. Közlekedési és közműterületek övezetei
2. Zöldterületek övezetei
3. Erdőterületek övezetei
4. Mezőgazdasági területek övezetei
5. Vízgazdálkodási területek

- EGYÉB ELŐÍRÁSOK

1. Közlekedési létesítmények
2. Közműlétesítmények
3. Környezetvédelem
4. Táj- és természetvédelem
5. Városépítészeti értékvédelem
6. Tilalmak és korlátozások

- ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

1. Záró rendelkezések

Dunaszeg Község Önkormányzat Képviselő-testületének
9/2013. (IV. 16.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról (HÉSZ)

Dunaszeg Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következő rendeletet alkotja:

I. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

A rendelet hatálya és alkalmazása

1. §

(1) Jelen rendelet hatálya Dunaszeg község közigazgatási területére terjed ki.
(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni csak
a) az általános érvényű jogszabályok rendelkezései,
b) az Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK),
c) a jelen rendelet és a hozzá tartozó szabályozási tervek szerint szabad.
(3) Jelen rendeletet mellékletei:
a) 1. melléklet (továbbiakban szabályozási terv): Belterületi szabályozási tervlap: méretarány 1: 4 000, tervszám: SZT-BEÉP, munkaszám: 22037
b) 2. melléklet (továbbiakban szabályozási terv): Külterületi szabályozási tervlap: méretarány 1: 10 000, tervszám: SZT-KÜL, munkaszám: 22037
c) 3. melléklet (továbbiakban szabályozási terv): Szabályozási terv részlet: méretarány 1: 2 500, tervszám: SZT-R, munkaszám: 22037

A helyi építési szabályzat

2. §

(1) A szabályozási terv jelmagyarázata a terület sajátosságainak megfelelően, illetve a sajátos szabályozási jellemzők érvényesítése érdekében bővíthető.
(2) Az alkalmazott építési övezetek és övezetek típusa – szabályozási terv alapján – bővíthető.

A szabályozás elemei

3. §

(1) A szabályozási terv kötelező elemei:
a) szabályozási vonal,
b) építési övezet, illetve övezet határa és jele
c) előkerti építési határvonal,
d) hátsókerti építési határvonal,

e) hátsókerti építési határvonal a nyíl felőli telekrészre vonatkoztatva,
f) műemléki környezet határa,
g) műemlék telke,
h) régészeti terület határa,
i) helyi értékvédelmi terület határa,
j) természeti terület határa,
k) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület határa (Natura-2000 terület),
l) építési hely,
m) megszüntető jel,
n) nem beépíthető terület

(2) Nem beépíthető terület: az építési hely indirekt szabályozása, tervezett utak nyomvonalának helybiztosítását teszi lehetővé.

Területfelhasználás

4. §

(1) A település közigazgatási területe építési szempontból:
a) beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt), illetőleg
b) beépítésre nem szánt területként került besorolásra
(2) A beépítésre szánt terület építési használata szerint lehet:

a)	lakóterület:	falusias lakó-,
b)	vegyes terület:	településközpont,
c)	gazdasági terület:	kereskedelmi szolgáltató- ipari (jelentős mértékben nem zavaró hatású)-,
d)	különleges terület:	sportterület (nagy kiterjedésű, sportolási célú),- mezőgazdasági üzemi (állattartó)

(3) [8] Beépítésre nem szánt terület lehet:

a)	közlekedési és közműterület,	
b)	zöldterület (közpark, fásított köztér, egyéb)	
c)	erdőterület:	védelmi (védett és védő),- gazdasági,-
d)	mezőgazdasági terület:	általános,- kertes,-
e)	vízgazdálkodási terület,	
f)	különleges terület:	temető,- természetközeli terület hulladékudvar területe turisztikai terület

II. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

Lakóterületek építési övezetei

5. §

A Szabályozási Terven szereplő övezeti jel jelkulcsa:

terület rendeltetése	beépítés módja	legnagyobb beépítettség %	
	legnagyobb építménymag. (m)	legkisebb telekterület (m^2) (legkisebb szélesség) m	legkisebb zöldfelület (%)

Az övezeti jelben „K”-val jelölt jellemző értékét a kialakult állapotra vonatkozó előírások alkalmazásával kell meghatározni

(1) A lakóterület sajátos építési használata szerint lehet:
a) falusias lakóterület (Lf)
(2) A lakóterületek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.
(3) Falusias lakóterületen egy telken maximum két lakóegységes épület helyezhető el, egy tömegben építve.
(4) A falusias lakóterület jellemzően alacsony laksűrűségű, a beépített telekrészhez kapcsolódó, vagy önálló – mezőgazdaságilag hasznosított kertterülettel is rendelkezik és amely lakóépületen kívül mező- és erdőgazdasági építmények elhelyezésére szolgál. A területen az OTÉK szerinti építmények helyezhetők el (2012-ben: 14. és 32. §).
(5) A falusias lakóterületen (Lf) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre az alábbiakban megállapított beépítési jellemzőkkel lehet:

Építési övezet jele	Lf-O/30/ 4,5/900-18/40	Lf-O/30/ 4,5/800-16/40	Lf-S/30/ 4,5/900-20/40	Lf-O/30/ K/650-18/40
Beépítési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló	szabadonálló	oldalhatáron álló
Beépítettség (%)	max. 30	max. 30	max. 30	max. 30
Építménymagasság (m)	max. 4,5	max. 4,5	max. 4,5	K
Telekterület (m^2)	min. 900	min. 800	min. 900	min. 650
Telekszélesség(m)	min. 18	min. 16	min. 20	min. 18
Zöldfelület (%)	min. 40	min. 40	min. 40	min. 40

Építési övezet jele	Lf-O/30/ K/650-16/40	Lf-O/30/ K/600-16/40	Lf-O/30/ 4,5/650-16/40	Lf-O/30/ 4,5/800-17/40
Beépítési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
Beépítettség (%)	max. 30	max. 30	max. 30	max. 30
Építménymagasság (m)	K	K	max. 4,5	max. 4,5
Telekterület (m2)	min. 650	min. 600	min. 650	min. 800
Telekszélesség(m)	min. 16	min. 16	min. 16	min. 17
Zöldfelület (%)	min. 40	min. 40	min. 40	min. 40

Építési övezet jele	Lf-O/30/ K/900-17/40	Lf-O/30/ K/700-17/40	Lf-I/30/ K/650-16/40	Lf-O/30/ 4,5/800-18/40
Beépítési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló	ikresen csatlakozó	oldalhatáron álló
Beépítettség (%)	max. 30	max. 30	max. 30	max. 30
Építménymagasság (m)	K	K	K	max. 4,5
Telekterület (m2)	min. 900	min. 700	min. 650	min. 800
Telekszélesség(m)	min. 17	min. 17	min. 16	min. 18
Zöldfelület (%)	min. 40	min. 40	min. 40	min. 40

Építési övezet jele	Lf-O/30/ 4,5/600-18/40	Lf-O/30/ 4,5/600-20/40	Lf-O/30/ 4,5/650-18/40	Lf-O/30/ 4,5/750-18/40
Beépítési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
Beépítettség (%)	max. 30	max. 30	max. 30	max. 30
Építménymagasság (m)	max. 4,5	max. 4,5	max. 4,5	max. 4,5
Telekterület (m2)	min. 600	min. 600	min. 650	min. 750
Telekszélesség(m)	min. 18	min. 20	min. 18	min. 18
Zöldfelület (%)	min. 40	min. 40	min. 40	min. 40

Építési övezet jele	Lf-O/30/ 4,5/850-16/40	Lf-O/30/ 4,5/700-18/40	Lf-S/30/ K/650-16/40	Lf-O/30/ 4,5/900-18/40
Beépítési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló	szabadonálló	oldalhatáron álló
Beépítettség (%)	max. 30	max. 30	max. 30	max. 30
Építménymagasság (m)	max. 4,5	max. 4,5	K	max. 4,5
Telekterület (m2)	min. 850	min. 700	min. 650	min. 900
Telekszélesség(m)	min. 16	min. 18	min. 16	min. 18
Zöldfelület (%)	min. 40	min. 40	min. 40	min. 40

Építési övezet jele	Lf-O/30/ 4,5/600-16/40	Lf-S/30/ 4,5/600-16/40	Lf-S/30/ 4,5/600-16/40
Beépítési mód	oldalhatáron álló	szabadonálló	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 30	max. 30	max. 30
Építménymagasság (m)	max. 4,5	max. 4,5	max. 4,5
Telekterület (m2)	min. 600	min. 600	min. 600
Telekszélesség(m)	min. 16	min. 16	min. 20
Zöldfelület (%)	min. 40	min. 40	min. 40

Építési övezet jele	Lf-O/30/ 4,5/650-K/40	Lf-O/30/ 4,5/600-K/40
Beépítési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
Beépítettség (%)	max. 30	max. 30
Építménymagasság (m)	max. 4,5	max. 4,5

Telekterület (m2) Telekszélesség(m) Zöldfelület (%)	min. 650 K min. 40	min. 600 K min. 40

(6) [9] Falusias lakóterületen a melléképületek közül járműtároló, háztartási tároló, kiskereskedelmi üzlet, műhely, műterem, pince, présház, állattartó, gabonatároló, pajta létesíthető. Az állattartó épület beépíthető alapterülete a telek területének max. 10%-a lehet, a beépítettség előírt mértékén belül. Állattartó épület csak kis haszonállat tartására építhető, a saját szükségletnek megfelelő mértékű állatszámra.
(7) A melléképítmények közül kerti építmény, növényház, terepszint alatti építmény, hulladéktároló, kirakatszekrény, közműcsatlakozó, közműpótló, kemence, tűzrakóhely, jégverem létesíthető.
(8) Az oldalkert meghatározásánál a 253/1997 Korm. rendelet 36. § (2) bekezdés által meghatározott elhelyezési távolságok biztosítandók. Kivételt képeznek ez alól azon meglévő (K) lakótelkek, amelyek oldalhatáron álló beépítéssel rendelkeznek. Itt a megengedett legkisebb telekszélesség 14,0 m, az oldalkert ez esetben legalább 4,0 m, és a telkeken „ D-E" tűzveszélyességi osztályba tartozó I-III-. tűzállósági fokozatú (nem éghető anyagú külső térelhatároló szerkezetű, falazatú, burkolatú, héjazatú) építmények helyezhetők el. „ A", „B" és „C" tűzveszélyességi osztályba tartozó építmények elhelyezése esetén az építmények közötti tűztávolságot a tűzvédelmi szakhatóság eseti előírása alapján kell meghatározni.
(9) Megengedett legnagyobb építménymagasság az újonnan kialakított lakóterületen 4,50 m, a már meglévő esetben a kialakult magasság a mértékadó. Tetőtér beépíthető. Az épületek legalább 20 - legfeljebb 45 fokos tetőhajlásszöggel, színes, pikkelyes fedéssel építendők. A főépületek utcával párhuzamos, vagy arra merőleges gerinccel építhetők, utcával párhuzamos gerinc esetén a szomszéd felé oromfal, tűzfal nem építhető.
(10) [10]
(11) Az építési övezetek telkein az épületek elhelyezéséhez a jelölt építési vonalat (építési helyet) kell figyelembe venni; ezek hiányában a mindenkor hatályos OTÉK vonatkozó előírásait kell alkalmazni, illetve a meglévő beépítéshez kell alkalmazkodni.
(12) [11] Falusias lakóterületen (Lf) a rendeltetési egységek meghatározásánál a következők a szabályok:

a) 800 m^2 telekterület alatt egy lakás és egy egyéb rendeltetési egység helyezhető el egy épületben Az egyik rendeltetési egység hasznos alapterülete a másik rendeltetési egység hasznos alapterületének 50%-át nem haladhatja meg;
b) amennyiben a telek területe 800-1600 m^2 között van, akkor legfeljebb két rendeltetési egységet magában foglaló egy db épület helyezhető el. Az egyik rendeltetési egység hasznos alapterülete a másik rendeltetési egység hasznos alapterületének 50%-át nem haladhatja meg;
c) amennyiben a telek területe nagyobb mint 1600 m^2, három rendeltetési egység helyezhető el, melyből lakás maximum kettő lehet. A lakásokat egy épülettömegben kell elhelyezni. Lakás nélkül önállóan is létesülhet egy, a HÉSZ által megengedett más rendeltetési egység.
d) Nem tekintendő külön rendeltetési egységnek a lakóépülettől külön épületben elhelyezett garázs, tároló.
e) Egy épülettömegűnek akkor tekintjük a lakásokat, ha a két lakás helyiséggel, vagy legalább 1,5 m széles teljesen fedett épületrésszel csatlakozik egymáshoz.

Vegyes területek építési övezetei

6. §

(1) A község területén a vegyes területek sajátos építési használata szerint településközponti vegyes terület található, amely terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra. A területen az OTÉK szerinti építmények helyezhetők el.
(2) A vegyes területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.
(3) Településközpont vegyes területen (Vt) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre az alábbiakban megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.

Építési övezet jele	Vt-O/30/ 4,5/750-(17)/30	Vt-O/30/ 6,5/K-K/40	Vt-S/40/ 4,5/K-K/40
Beépítési mód	Oldalhatáron álló	oldalhatáron- vagy szabadonálló	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 30	max. 30	max. 40
Építménymagasság (m)	max. 4,5	max. 6,5	max. 4,5
Telekterület (m2)	min. 750	K	K
Telekszélesség(m)	min. 17	K	K
Zöldfelület (%)	min. 30	min. 40	min. 40

Építési övezet jele	Vt-O /40/ 4,5/K-K/40	Vt-O /30/ 6,0/K-K/40	Vt-O/30/ 4,5/700-16/30
Beépítési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló	Oldalhatáron álló
Beépítettség (%)	max. 40	max. 30	max. 30
Építménymagasság (m)	max. 4,5	max. 6,0	max. 4,5
Telekterület (m2)	K	K	min. 700
Telekszélesség(m)	K	K	min. 16
Zöldfelület (%)	min. 40	min. 40	min. 30

Építési övezet jele	Vt-O /40/ 4,5/650-16/40	Vt-O /40/ 4,5/600-16/40	Vt*-S /40/ 4,5/K-K/40
Beépítési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
Beépítettség (%)	max. 40	max. 40	max. 40
Építménymagasság (m)	max. 4,5	max. 4,5	max. 4,5
Telekterület (m2)	min. 650	min. 600	K
Telekszélesség(m)	min. 16	min. 16	K
Zöldfelület (%)	min. 40	min. 40	min. 40

(4) Az építési övezetben állattartási építmény nem helyezhető el.
(5) Az építési övezetek telkein az épületek elhelyezéséhez a jelölt építési vonalat (építési helyet) kell figyelembe venni (lásd telekminták); ezek hiányában az OTÉK vonatkozó előírásait kell alkalmazni, illetve a meglévő beépítéshez kell alkalmazkodni.
(6) Vt* övezetben elhelyezhető
a) igazgatási épület,
b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
c) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
d) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
e) sport létesítmény
Nem helyezhető el Vt* övezetben lakó funkció, lakás, szolgálati lakás és melléképítmények.

Gazdasági területek építési övezetei

7. §

(1) A gazdasági terület sajátos építési használata szerint lehet:
a) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
b) ipari gazdasági terület (jelentős mértékben nem zavaró hatású) (Gip)
(2) A gazdasági területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.
(3) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A területen az OTÉK szerinti építmények helyezhetők el.
(4) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési telkei az alábbi táblázat szerinti beépítési jellemzőkkel építhetők be:

Építési övezet jele	Gksz-S/40/ 4,5/1500-20/25
Beépítési mód Beépítettség (%) Építménymagasság (m) Telekterület (m2) Telekszélesség(m) Zöldfelület (%)	szabadonálló max. 40 max. 4,5 min. 1500 min. 20 min. 25

(5) Az ipari gazdasági terület elsősorban a környezetüket jelentős mértékben nem zavaró ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodás építményeinek elhelyezésére szolgál. A területen az OTÉK szerinti építmények helyezhetők el.
(6) Az ipari gazdasági terület építési telkei az alábbi táblázat szerinti beépítési jellemzőkkel építhetők be:

Építési övezet jele	Gip-S/50/	Gip-S/15/	Gip-S/50/

	8,0/3500-50/25	K/K-K/30	8,5/K-K/25
Beépítési mód Beépítettség (%) Építménymagasság (m) Telekterület (m2) Telekszélesség(m) Zöldfelület (%)	szabadonálló max. 50 max. 8,0 min. 3500 min. 50 min. 25	szabadonálló max. 15 K K K min. 30	szabadonálló max. 40 max. 8,5 K K min. 25

(7) [12]
(8) A telken belül a szabályozási terven elméleti határvonallal elválasztott „telken belüli védőfásítás” területrészen épület nem létesíthető, és védőzöldsávként alakítandó ki. A telekhatárok mentén fasor telepítendő.
(9) A területfelhasználási egység területén belül, elméleti határvonallal elválasztott „telken belüli védőfásítás” területeken beépítésmentes zöldfelület kialakítása biztosítandó. Ezen belül a telekhatárok mentén fasor, illetve cserjesor telepítendő.

Különleges területek építési övezetei

8. §

(1) [13] A különleges terület sajátos használata szerint lehet:
a) nagy kiterjedésű sportolási célú terület (Ks)
b) temető, illetve kegyeleti rendeltetésű terület (Kt)
c) hulladékkezelők, -lerakók területei (Kh)
d) mezőgazdasági üzemi terület (Kmg)
e) turisztikai terület (Ktu)
(2) A különleges területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.
(3) A nagy kiterjedésű sportolási célú területen kizárólag a sportolással és a szabadidő eltöltésével kapcsolatos, illetve azt kiszolgáló építmények helyezhetők el (OTÉK)
(4) A temető, illetve kegyeleti park rendeltetésű terület a sírhelyek, síremlékek, ravatalozó(k) építményeinek elhelyezésére szolgál (OTÉK)
(5) A hulladékkezelők, -lerakók területei övezetei területén építményt elhelyezni – szabályozási terv eltérő előírása hiányában – a mezőgazdasági területre vonatkozó közművesítettség biztosítása esetén szabad.
(6) [14] A különleges területek építési telkeinek beépítési jellemzői:

Építési övezet jele	Ksp-S/20/ 6,0/4500- -/60	Kt- S/40/ 6,5/1000-20/25	Kh- - / - / - /K- K /25	Ktu-S/45/ 4,5/500-(18)/25
Beépítési mód Beépítettség (%) Építménymagasság (m) Telekterület (m2) Telekszélesség(m)	szabadonálló max. 20 max. 6,0 min. 4500 -	szabadonálló max. 40 max. 6,5 min. 1000 min. 20	- - - K K	szabadonálló max. 45 max. 4,5 min. 500 min. 18

Zöldfelület (%)	min. 60	min. 25	min. 25	min. 25

(7) A mezőgazdasági jellegű üzemi gazdasági terület a művelésből kivont majorok, illetve állattartó telepek területe, amelyek elsősorban az állattenyésztéssel, illetve növénytermeszetéssel kapcsolatos mezőgazdasági termelés (állattartás, termékfeldolgozás, tárolás stb.) építményeinek elhelyezésére szolgál. Elhelyezhetők még kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, továbbá szolgálati lakás is.
(8) A mezőgazdasági jellegű üzemi gazdasági terület építési telkeinek beépítési jellemzői:

Építési övezet jele	Kmg-S/40/ 12/5000-20/50	Kmg-S/30/ 4,5/K-K/50
Beépítési mód Beépítettség (%) Építménymagasság (m) Telekterület (m2) Telekszélesség(m) Zöldfelület (%)	szabadonálló max. 40 max. 12 min. 5000 min. 20 min. 50	szabadonálló max. 30 max. 4,5 K K min. 50

(9)[15] A turisztikai jellegű különleges terület elsősorban turisztikai kiszolgálással kapcsolatos (szállás, wellness, sport stb.) építményeinek elhelyezésére szolgál. Elhelyezhetők még kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, továbbá szolgálati lakás is.

Építési övezetek általános előírásai

11. §

(1) Az építési övezetekben a nem kialakult (még nem vagy jellemzően nem vagy jellemzően nem beépített, illetve átalakításra szánt) területeken a telkek kialakításának, illetve beépítésének szabályait a vonatkozó építési övezeti előírások szerint kell betartani.
(2) Az építési övezetekben a már kialakult területeken az (1) bekezdésben hivatkozott előírásoktól az alábbiak szerint lehet eltérni.

a) Ha a telek jelenlegi beépítettsége meghaladja az övezetre előírtat, akkor a meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem az építménymagasság nem növelhető. Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni, és az (1) bekezdés előírásait kell alkalmazni.
b) Ha a telek jelenlegi területe kisebb, mint az övezetre előírt (azaz a kialakítható telekterület), akkor a telek csak akkor építhető be, ha az épület elhelyezésére vonatkozó szabályok (tűztávolság, oldal-, elő-, és hátsókert méretek) betarthatók. A jelenlegi telekméretek – közterületi határrendezést kivéve – tovább nem csökkenthetők.
c) Ha a telek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az övezetre előírtat, akkor a meglévő épület felújítható, de átépítés esetén az új épület magassága nem haladhatja meg a szomszédos épületek építménymagasságának átlagát.

d) Ha a telek jelenlegi beépítési módja nem felel meg az övezetre előírtnak, vagy az előírás szerinti beépítési mód a szomszédos telken kialakult állapot miatt átépítésnél, vagy új épület elhelyezésénél nem érvényesíthető, akkor az építési hatóság meghatározhatja az övezeti előírástól eltérő beépítési módot, a telekre vonatkozó egyéb építési előírások betartása mellett.

(3) Az egyes telkeken az épületek elhelyezésekor a szabályozási tervben jelölt építési vonalat, illetve építési helyet kell figyelembe venni, ezek hiányában az OTÉK vonatkozó előírásait kell alkalmazni. Előkert esetén az utcában kialakult jellemző állapotot kell irányadónak tekinteni.

(4) Terepszint alatti építmény a telek – építési előírásokban meghatározott – beépíthető területének 100%-a, és a telek nem beépíthető (szabad) területének 50% alatt létesíthető.

(5) Az építési övezetek területén a gépjárművek elhelyezésére az OTÉK előírásait kell alkalmazni. Településközpont vegyes területen a gépjárművek elhelyezésére a szükséges parkolószám megállapításakor az OTÉK vonatkozó előírásainak a település sajátosságaiból adódóan 50%-kal csökkentett értékét lehet figyelembe venni, a közlekedési vizsgálat eredményétől függően. A közlekedési vizsgálatnak ki kell terjednie a szabályozott terület településen belüli elhelyezkedésére, a használati sajátosságaira, a tömegközlekedési ellátottságára és a terület forgalmi terheltségére. A gépjárművek elhelyezését 250 m-en belül kell biztosítani.

(6) A területfelhasználási egységen belül önállóan szabályozott zöldfelületeken: házikert, védőzöld, közterületi zöld, épület nem létesíthető, egyebekben a zöldterületekre vonatkozó 13.§ előírásait kell alkalmazni.

(7) A Mosoni – Duna bal parti fővédvonaltól számított 113,7 m-es, megerősítés után 110m-es sáv fokozottan fakadóvíz – veszélyes. Az ebbe a sávba történő beépítéseket az illetékes hatósággal (Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság) egyeztetni szükséges. Bármilyen építmény, közmű elhelyezését az építési hatóság csak az illetékes vízügyi hatóság szakhatósági állásfoglalása, illetve az állásfoglalása alapján engedélyezheti. A töltés lábától mért 10 m-es sávot – töltéserősítésig 13,7 m-t – a fenntartási munkák végzése érdekében szabadon kell hagyni. A területek hasznosítása az Észak-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Igazgatóság 15907/2005 sz. állásfoglalása alapján kizárólag saját felelősségre történhet.

(8) A település területén nyeles telek kialakítása nem lehetséges.

(9) A lakóterületen és településközpont vegyes területen pincegarázs kialakításához legalább 8 m-es előkert szükséges.

(10) Beépítésre szánt területen építési telek csak közútról vagy közforgalom számára megnyitott magánútról való megközelítéssel alakítható ki.

(11) [16] Falusias lakóterületen (Lf) és településközpont vegyes területen (Vt) saroktelek esetén a telek hosszabb oldalhatárával párhuzamos előkert mérete 3 m-ig lecsökkenthető.

(12) [17] Különleges turisztikai terület nem kerülhet belterületbe.

III. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

Közlekedési és közműterületek övezetei

12. §

(1) A közlekedési és közműterület rendeltetése, illetve használata szerint általános közlekedési és közműterület (K).
(2) Az általános közlekedési és közműterületek övezete a közlekedés, közmű és hírközlés céljára kijelölt terület. Az övezetben az OTÉK vonatkozó előírásai szerinti építmények helyezhetők el.

Zöldterületek övezetei

13. §

(1) Zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület, amely nagyságától, elhelyezkedésétől és kiépítettségétől függően lehet közpark (KP), illetve közlekedési területekhez kapcsolódó szélesebb köztér.
(2) A közpark területen az OTÉK vonatkozó előírásaiban felsorolt építmények helyezhetők el, illetve az OTÉK vonatkozó előírásait kell tartalmazni.
(3) A közpark területének legalább 75%-át növényzettel fedetten kell kialakítani, illetve fenntartani.
(4) Közpark létesítése, rekonstrukciója, azokban építmények elhelyezése csak kertészeti szakvélemény alapján történhet.
(5)[18]
(6) Közhasználatú zöldterületként biztosítani kell a Nádas-tó gyalogos körbejárhatóságát és gondozott zöldterületi kialakítását.
(7) Korlátolt közhasználatú zöldterületnek tekintendő a település északnyugati részén lévő temető és bővítési területe is. Itt csak a ravatalozó épülete helyezhető el.
(8)[19]

Építési övezet jele	**Z** SZ/3/0,4 4,5/---/----
Beépítési mód	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 3
Szintterület-sűrűség	max. 0,06
Építménymagasság (m)	max. 4,5
Telekterület (m²)	-
Telekszélesség(m)	-
Zöldfelület (%)	----

Erdőterületek övezetei

14. §

(1) Erdőterület a földhivatali nyilvántartás szerint erdő művelési ágban nyilvántartott, továbbá a településszerkezeti terv szerint erdősítésre kijelölt terület.

(2) Az erdősítésre kijelölt területen a mezőgazdasági használat korlátozás nélkül folytatható, a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó épületek azonban nem létesíthetők.
(3) Az erdőterület az építmények elhelyezése szempontjából:
a) védelmi (Ev)
b) gazdasági (Eg)
(4) Az OTÉK szerint védett erdő (Ev) területén épület nem létesíthető.
A 100 000 m2 -t (10 ha) meghaladó területnagyságú telken
1. gazdasági és oktatási-kutatási rendeltetésű erdőterületen 0,5%-os beépítettséggel.

Mezőgazdasági területek övezetei

15. §

Mezőgazdasági terület az azonos tájjelleg, földhasználat, a beépítettség intenzitása, a sajátos építési használata, továbbá tájképi és környezetvédelmi érzékenysége szerint a következő területfelhasználási egységekbe tartozik:
a) általános mezőgazdasági terület (Ma)
b) mezőgazdasági kertterület (Mk)

Általános mezőgazdasági terület

(1) Általános mezőgazdasági területen (Ma) a növénytermesztés és az állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, -tárolás és -szolgáltatás építményei, továbbá lakóépület helyezhető el a hatályos jogszabály alapján (2012.: OTÉK 29. §. előírásai szerint).

Kertes mezőgazdasági terület

(2) Mezőgazdasági kert területen (Má-k) területen építmény nem helyezhető el.
(3) Az övezet paraméterei:

Építési övezet jele	Mk - / - / - /700-7 /95
Beépítési mód Beépítettség (%) Építménymagasság (m) Telekterület (m2) Telekszélesség(m) Zöldfelület (%)	- - - min.500 min. 7 min. 95

Vízgazdálkodási területek

16. §

(1) Az egyéb területek a vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő területek (V) a vízfolyások, tavak, tározók vízmedre, vízbeszerzési területek és védő területeik (mindenkor hatályos OTÉK alapján).
(2) [20] [21] Vízgazdálkodási területen a vízkárelhárítási, vízgazdálkodási létesítmények, továbbá a vízi sport, strandolás, horgászat közösségi építményei alakíthatók ki a vízügyi jogszabályok figyelembevételével.

IV. EGYÉB ELŐÍRÁSOK

Közlekedési létesítmények

17. §

(1) A település területén közlekedési célra területet felhasználni, közlekedési létesítményt elhelyezni csak az OTÉK, a hatályos jogszabályok, valamint jelen rendelet előírásai szerint lehet.
(2) A közutak és közterületek számára a szabályozási tervben meghatározott építési területet kell biztosítani. A szabályozási szélesség akkor csökkenthető, ha az illetékes hatóság a keresztmetszeti elemek helyszükségletének méretezése alapján ehhez hozzájárul.
(3) A közúthálózat elemei számára az alábbi szélességű területeket kell biztosítani.

a) Összekötő utak, országos mellékutak

1401. sz. út – Győr – Mosonmagyaróvár (Országút u.)	min. 30 m
1401. sz. út tervezett elkerülő szakasza (külterület)	min. 40 m
14102. sz. út Dunaszeg – Dunaszentpál összekötő út	
Dunaszeg – bolgányi átkötés (kiszolgáló út)	min. 12 m

b) Gyűjtőutak, jelentősebb helyi utak

Fő u., illetve tervezett folytatása	16-22 m
Liget utca – Iskola utca	16 m
Egyéb meglévő gyűjtőutak	kialakult

c) Lakóutak

Meglévő lakóutak	min. 12,0 m
tervezett lakóutak	14-16,0 m

(4) A szabályozási szélességgel meghatározott területsávok mentén létesítményt elhelyezni csak az út szabályozási szélességének megtartásával szabad.
(5) A szabályozási szélességen belül a közút létesítményei, berendezései és közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető. Egyéb létesítmény csak a község mindenkor hatályos közterület-használati rendelete, illetve az illetékes útügyi hatóság állásfoglalása alapján helyezhető el.
(6) A szabályozási szélességbe eső meglévő épületeken végezhető mindennemű építési tevékenység – területsáv kialakításának várható idejét, az épületnek a

területsávban elfoglalt helyét, az épület sajátosságait (eszmei és gazdasági értékét) mérlegelve, az illetékes útügyi hatóság állásfoglalása alapján engedélyezhető.
(7) Országos út külterületi szakasza mentén, a külterületi szabályozási terven jelölt védőtávolságon (50-50 m) belül építményt elhelyezni csak az illetékes útügyi hatóság hozzájárulásával lehet.
(8) Az OTÉK szerinti parkolási igényt telken belül, vagy helyhiány esetében az OTÉK alapján helyi önkormányzati parkolási rendeletben rögzített feltételekhez kötve 500 m-en belül kell kielégíteni.
(9) Üzemanyagtöltő állomás a szabályozási terven megjelölt fejlesztési területen (Gyulamajor mellett) létesíthető. Ha ettől eltérő helyen kívánnak töltőállomást létesíteni, akkor arra külön hatástanulmányt kell készíteni elvi építési engedélyezési eljárás keretében.
(10) Új utak és utcák kialakításánál legalább egyoldali fasorok helyét biztosítani kell. Ahol a szabályozási szélességek és a közműadottságok lehetővé teszik, a meglévő utcákban is fasorokat kell telepíteni, illetve a meglevő fasorokat ki kell egészíteni. Fasortelepítéseknél kerülni kell a gyorsan öregedő, szemetelő vagy allergiakeltő pollenű, termésű fafajok (pl. nyárak) alkalmazását, ültetését. A fafajok kiválasztásánál előnyben kell részesíteni a levegőszennyezést tűrő fajokat.

Közműlétesítmények

18. §

Általános előírások

(1) A közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket közterületen, vagy közmű-üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a helyet biztosítani. Az elhelyezésnél az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.
(2) A közműhálózatok és létesítmények ágazati előírások szerinti biztonsági övezetének is közterületre kell esni, ettől eltérő esetben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a területi igényt biztosítani. Közművek számára szolgalmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol építési korlátozást nem okoz. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.
(3) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, a kiváltandó feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat a földben.
(4) A település beépített, illetve beépítésre szánt területén épület építésére építési engedély csak akkor adható, ha az OTÉK-ban rögzített közművesítettség mértéke szerint:

a) a, lakóterület esetén: falusias övezetben: a legalább részleges közműellátás rendelkezésre áll.
b) vegyes területen: központi vegyes övezetben: a teljes közműellátás rendelkezésre áll.
c) gazdasági területen: kereskedelmi, szolgáltatási övezetben: a legalább részleges közműellátás rendelkezésre áll.
d) Ipari övezetben: a legalább részleges közműellátás rendelkezésre áll.

(5)[22]

(6) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal-fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad elépíteni.
(7) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a városképi megjelenítésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.

Vízellátás

(8) A vízvezetékek a védőtávolság igénye az MSZ 7487-es szabványban rögzített előírás szerint biztosítandó.
(9) A beépítésre nem szánt bel- és a külterületen lakás céljául szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó új épület elhelyezése, illetve megfelelő épület felsorolt célra történő funkcióváltása csak akkor engedélyezhető, ha az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható.
(10)[23]
(11) A vízvezeték – hálózat körvezetékes módon kerüljön kiépítésre.
(12) A település természetes víz mellett fekszik, a vízbázis-védelemre megállapított ágazati előírásokat be kell tartani. Az – 123/1997. (VII. 18.) –i Kormányrendelet alapján készített, öt- és ötvenéves elérési idő alapján számított – hidrogeológiai védőterületre vonatkozó előírásokat a javaslatának jóváhagyását követően a szabályozási tervbe pontosítva, kötelező elemként kell átvezetni.

Vízelvezetés

(13) A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, ezért:
a) a talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg – rövid időre – sem engedélyezhető.
b) A nyílt árkokra, patakra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
c) A településen a csatornázott és a csatornázásra kerülő utcákban, a csatorna kiépítését követően az érintett telkeket a közcsatornára való rákötésre kötelezni kell.
d) A település területén foghíjként beépítésre kerülő, jelenleg közcsatorna-hálózattal nem rendelkező környezetben fekvő lakótelekre lakóépület építésénél a keletkező szennyvizek összegyűjtésére átmenetileg engedélyezhető közműpótló berendezés alkalmazása. A térség közcsatorna-hálózatának kiépítéséig, közműpótlóként a szennyvizeket szigorúan – ellenőrzötten – zárt szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantókocsival a kijelölt regionális lerakóhelyre szállítani. A közcsatorna-hálózat kiépítését követően az érintett valamennyi ingatlant kötelezni kell a csatornára való rákötésre.
e) Foghíjként beépítésre kerülő jelenleg közcsatorna-hálózattal rendelkező környezetben fekvő lakótelek beépítésére építési engedély csak a közcsatornára történő rácsatlakozással adható.
f) Új telekalakítással, tömbfeltárással kialakításra kerülő telkekre és valamennyi beépített, illetve beépítésre szánt területre javasolt egyéb övezetbe – kivéve a g./

szakasz szerinti – tartozó épület építésére engedély csak akkor adható, ha az a városi közcsatorna-hálózatra közvetlenül, vagy a csatornahálózat továbbépítésével csatlakoztatható. Használatbavételi engedély feltétele a közcsatorna-csatlakozás megléte!

g) A település beépítésre szánt területén gazdasági területet kialakítani csak a zárt szennyvízhálózatra való csatlakozási lehetőség rendelkezésre állása esetén szabad, ettől eltérni csak akkor lehetséges, ha a hálózati csatlakozási lehetőség távolsága meghaladja az 500 m-t, ekkor egyéb helyi megoldás alkalmazható. Egyéb megoldásnak tekinthető ha: a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 10 m^3-t, akkor engedélyezhető közműpótló berendezés alkalmazása. A térség közcsatorna-hálózatának kiépítéséig, a szennyvizeket szigorúan – ellenőrzötten – zárt szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantókocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítani. Amikor a közcsatorna-hálózat kiépítése a gazdasági területet 100 m távolságig megközelíti, az érintett ingatlanokat kötelezni kell a közcsatornára való rákötésre.

h) A napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a 10 m^3-t a közcsatorna-hálózathoz csatlakozni 200 m-en belül nem tud és megfelelő befogadó rendelkezésre áll, akkor a keletkező szennyvizek tisztítására engedélyezhető helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása. A kisberendezés és védőtávolsága építési korlátozást nem okozhat. A tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes VIZIG meghatároz.

(14) Vállalkozási, gazdasági, ipari területről (lakótelkeken engedélyezett vállalkozások esetén is!) a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel – a megengedett szennyezettség mértékéig – elő kell tisztítani.

(15) A VIZIG kezelésű (nagyobb árhullámmal veszélyeztetett) vízfolyások, tó, tározó mellett 10-10 m, a kisebb vízfolyások partéleitől 6-6 m, az önkormányzati kezelésben lévő árkok partéleitől 3-3 m, a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1m, szélességű sáv karbantartás, illetve árvízi védekezés számára szabadon hagyandó.

(16) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, horhos stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján a VIZIG engedélyével szabad.

(17) A település hosszú távú arculatformálását meghatározó csapadékvíz-elvezetési tanulmányterv készítendő a 16-os bekezdésben előírtak figyelembevételével. A csapadékvíz-elvezetési tanulmányban rögzítetteket a szabályozási tervbe tovább kell vezetni.

(18) A csapadékvíz elvezetését a burkolt utakkal feltárt területen, új valamennyi beépítésre javasolt területen csak zárt csapadékcsatornával szabad engedélyezni. A meglévő beépített, illetve a beépítésre szánt területen a nyílt árokrendszerű felszíni vízelvezetés az útburkolat kiépítéséig, illetve a már burkolt utak soron következő rekonstrukciójáig fennmaradhat. Azt követően zárt csapadékvízelvezető rendszert kell kiépíteni. Hosszabb távon nyílt árkos csapadékvíz-elvezetési rendszer csak szilárd burkolat nélküli, illetve beépítésre nem szánt területen maradhat fenn. A csapadékvíz élőfolyásba történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező. A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekterületű) beruházás

engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
(19) Húsz, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkolófelületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba. „zöld" parkoló létesítése tilos.

Villamosenergia ellátás

(20) A nagyfeszültségű, illetve a középfeszültségű 20 kV-os oszlopokra fektetve épített villamoshálózatokról szóló előírásokat, az MSZ 151 sz. szabvány szerint rögzített biztonsági övezetét szabadon kell hagyni.
(21) Esztétikai és területgazdálkodási szempontból a burkolt utakkal rendelkező területeken, új beépítésre szánt területen, illetve utak szilárd burkolatának kiépítésekor új nagy-, közép-, kisfeszültségű, valamint közvilágítási) villamosenergia-ellátási hálózatot építeni, meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni csak földkábeles elhelyezéssel szabad.
(22) Burkolat nélküli utakkal feltárt területeken, valamint beépítésre nem szánt területeken a villamosenergia-ellátás hálózatainak föld feletti vezetése fennmaradhat területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a villamos energia elosztási, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetéket közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
(23) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.

Földgázellátás

(24) A települést ellátó nagyközépnyomású vezetékek, a gázfogadó, a nyomásszabályozók helyét és ágazati előírás szerinti biztonsági övezetét szabadon kell hagyni. Az érintő tevékenység csak a szolgáltató hozzájárulásával engedélyezhető. A településen belüli gázelosztás jellemzően középnyomáson megoldott, új utcák szabályozási szélességét ennek megfelelően kell alakítani.
(25) Középnyomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomásszabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetőek.

Távközlés

(26) Településrendezési szempontból a távközlési hálózatot létesítésekor, illetve rekonstrukciójakor földkábelbe, illetve alépítménybe helyezve föld alatt vezetve kell építeni. Ahol a föld feletti vezetés egyelőre fennmarad területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásításiés utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetéket közös oszlopsoron kell vezetni.

(27) A mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges, előírt magassági korlátozás betartandó.
(28) Közszolgálati táv- és hírközlési antennák csak építési engedéllyel helyezhetők el. Táv- és hírközlési antennák telepítéséhez az engedély kiadásának feltétele, hogy előzetesen városképi és sziluettvizsgálat készüljön az önkormányzattal egyeztetett helykijelölési eljárás lefolytatásra kerüljön.

Környezetvédelem

19. §

(1) Az építmények és használatuk külön-külön és együttesen sem eredményezhetnek a jogszabályokban és más hatósági előírásokban megállapított terhelési határértékeket meghaladó mértékű káros hatást a környezetükre. A káros környezeti hatás értékét a területen már meglévő „háttér" értékekkel együtt kell figyelembe venni. A terhelési határértékeket zaj- és rezgésvédelem, talajvédelem, radioaktivitás, a levegő tisztaságának védelme és a vízminőség tekintetében az építési engedély megkérésekor hatályos jogszabályok alapján kell meghatározni.
(2) A területről elvezetendő csapadékvíz a befogadót határérték feletti szennyezéssel nem terhelheti. Szükség esetén a bevezetésre kerülő vizet telken belül elhelyezett tisztítóberendezésen kell átvezetni.
(3) Közműpótló berendezés csatornázott területen nem tervezhető.
(4) A belterületen olyan létesítmény nem tervezhető, amely zajvédelmi szempontból védőtávolság betartását igényli. A megengedett zajkibocsátásokat rendelettel kell szabályozni.
(5)[24]
(6) Beépítési feltételek
a) a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamosenergia, ivóvízellátás biztosított,
b) a keletkező szennyvíz és csapadékvíz elvezetése megoldott,
c) a használat során keletkező hulladék szelektív gyűjtése, a nem hasznosítható hulladék elszállítása, ártalmatlanítása, kezelésének dokumentálása biztosított,
d) az építmény és a tervezett tevékenység nem befolyásolja károsan a föld alatti és felszíni vizek mozgását és tisztaságát

Föld védelme

(7) A közigazgatási területen olyan tevékenységek folytathatóak, amelyek során szennyező és környezetet veszélyeztető anyagok nem kerülnek a talajba.
(8) [25]
(9) Termőföld csak a szükségletnek megfelelő területnagyságban vonható ki mezőgazdasági művelésből.

Vizek védelme

(10) A keletkező szennyvizet csatornahálózatba kell vezetni, ahol erre nincs lehetőség, csak zárt, szivárgásmentes szennyvíztároló engedélyezhető. A szennyvízszállításokat, az engedélyezett helyen történő ürítéseket dokumentálni kell.

(11) Talajvízkút létesítését a Dunaszeg Polgármesteri Hivatal ÉDUVIZIG véleményének kikérésével, rétegvízkút létesítését az ÉDU-KÖTEVIFE engedélyezheti.
(12) A befogadót határérték feletti szennyezéssel terhelő üzemi vízkibocsátásoknál – a technológiai fegyelem betartása mellett – a vizeket kezelni, tisztítani kell.
(13) A meglévő és távlati vízbázisok védelmét biztosítani kell (123/1997. (VII. 18.) Korm. Rendelet).
(14) Hullámtereken, vízjárta területeken építmény csak a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízügyi hatóság engedélyével létesíthető, saját felelősségre
(15) Az utak szilárd burkolattal történő ellátásával egy időben a csapadékvíz-elvezetést is meg kell oldani.

Levegőtisztaság-védelme

(16) Az égetés közterületen tilos. A közterületen kívüli égetendő hulladék kommunális, illetve ipari eredetű hulladékot nem tartalmazhat Önkormányzati rendelettel szabályozni kell a lakossági nem kommunális eredetű hulladékok égetését. A mezőgazdasági hulladékok égetése helyett helyi komposztálás szükséges.
(17) Gázenergia felhasználása esetén utcafronti beépítés esetén parapet konvektorok alkalmazása egészségügyi szempontból nem engedélyezhető.

Zaj- és rezgésvédelem

(18) Szolgáltató tevékenységek zajvédelmi szempontból történő engedélyezése iránti kérelmét az üzembe helyezést megelőzően 30 nappal a jegyzőhöz kell benyújtani.
(19) Lakó- és üdülőterület, valamint az oktatási, egészségügyi intézmények zajvédelmi szempontból védett területnek minősülnek.
(20) A szolgáltató tevékenységet végzők zajterhelése nem haladhatja meg a védendő területre érvényes határértékeket.

Hulladékgazdálkodás

(21) A kommunális hulladékok gyűjtését, szállítását, ártalmatlanítását a mindenkor érvényben lévő önkormányzati köztisztasági rendeletben előírtak szerint kell tervezni és végrehajtani.
(22) A veszélyes hulladékok gyűjtését, tárolását, szállítását, ártalmatlanítását, hasznosítását a mindenkor érvényben lévő jogszabályokban előírtak szerint kell tervezni és végrehajtani.
(23) A szippantott szennyvizek ártalmatlanítása az engedélyezett fogadóállomásokon lehetséges.
(24) Dögtemető, dögkút, szennyvíziszap tároló nem létesíthető. Az 50 kg-nál kisebb tetemeket a tulajdonosnak kell elföldelnie, a nagyobbakat az Önkormányzattal kötött szerződés alapján ATEV-nek kell elszállítani.
(25) Nyers szennyvíz, szennyvíziszap termőföldön nem helyezhető el.

Táj- és természetvédelem

20. §

(1) Védett természeti területen a természeti, tájképi és kultúrtörténeti értékek védelmét biztosítani kell:

a) a táj karakterét megváltoztató tereprendezés, földmunka nem engedélyezhető,
b) bányatelek nem létesíthető
c) vízfolyások rendezése, karbantartása, vízmosások megkötése csak a természeti és táji értékek károsítása nélkül, tájba illő módon – természetszerűen történhet.
d) nád, avar, gyep, gaz, erdészeti és mezőgazdasági hulladék égetése tilos.

(2) Védett természeti területen fák kivágása a jegyző engedélyével történhet.

Fakivágáshoz engedély csak akkor adható ki:

a) ha azt a fa egészségi állapota, vagy
b) a balesetveszély azt feltétlenül szükségessé teszi,
c) ha tájidegen fa- vagy erdőállományok, őshonos fa- vagy erdőállomány ültetése miatt történik a fakivágás.

(3) Védett természeti területen az OTÉK szerinti valamennyi építési övezetben elhelyezhető építmények csak akkor és úgy létesíthetők, hogy a természeti értékek fenntartása biztosítható legyen.

Települési értékvédelem

21. §

(1) A Települési értékvédelem kiterjed:

a) országos műemléki védettségre,
b) helyi védettségre.

(2) Az országos műemléki védettség megállapítására vagy visszavonására a mindenkori hatályos törvények előírásai szerint kell eljárni.

(3) Országos védelemben részesülnek a jelen paragrafus (2) bekezdése szerinti előírások megtartásával a területszerkezeti, valamint a szabályozási tervben jelölt, illetve a függelékben is felsorolt objektumok.

(4) Az országos védelem alatt álló területek, illetve objektumok környezetében területet felhasználni, építési telket, illetve területet kialakítani és beépíteni csak a műemléki hatóság hozzájárulásával, illetve a műemlékvédelemre vonatkozó mindenkori jogszabályok betartásával szabad.

(5) A helyi védelem megállapítására vagy visszavonására az önkormányzat képviselő-testülete rendeletben dönt. Az egyes védelemre javasolt objektumok listájának módosítása nem jár a Helyi Építési Szabályzat rendeletének módosításával.

(6) Helyi védelemben részesülnek az (5) bekezdés szerinti előírások megtartásával a területszerkezeti, valamint a szabályozási terven jelölt, illetve a mellékletben is felsorolt helytörténeti, településképi szempontból értéket képviselő építmények (esetleg környezetük), valamint a régészeti leletmentési területek.

(7) A védelemben részesített épületen (útszakaszon) bármilyen beavatkozás (építés, felújítás, átalakítás, bontás, funkcióváltoztatás), illetve ezekre hatósági engedély kiadása csak a képviselő-testület határozata alapján végezhető. A felújítást, átalakítást az épület (beépítési struktúra) eredeti formavilágának megfelelően lehet elvégezni.

(8) A védett épület csak igen indokolt megalapozott esetben bontható el. A hatóságnak joga van a döntés megalapozottsága érdekében szakértőket bevonni. Ezen épületek bontása esetén az épületet fel kell mérni, a terveket és a fotódokumentációt archiválni kell.

(9) A helyi védettségi értékekről katasztert kell vezetni, amelynek alátámasztó anyagát a fényképes, rajzos és leíró anyag képezi. A katasztert időszakosan felül kell vizsgálni és szükség szerint módosítani kell.
(10) Helyi védelem alá helyezést vagy annak megszüntetését minden jogi vagy természetes személy kezdeményezhet, dokumentáció benyújtásával.
(11)[26]
(12) Külterületek beépítésre szánt területre történő bevonásánál érintett, illetve beépítésre nem szánt területen végzendő építkezéseknél –a kivitelezés megkezdése előtt 8 nappal- az építkezés megkezdését a Győr-Moson-Sopron Megyei Múzeumigazgatóság felé be kell jelenteni.
(13)[27]
(14)[28] Régészeti lelőhelyeken bármilyen – 30 cm-t meghaladó talajbolygatással vagy végleges elfedéssel járó beruházási tevékenység csak megelőző régészeti feltárások után, a lelőhelyek védelmével összhangban lehetséges.
(15)[29] A településen található műemlékek és műemléki környezetük, régészeti lelőhelyek és a helyi védelemben részesítendő objektumok listáját a függelék tartalmazza.

Tilalmak és korlátozások

22. §

(1) Változtatási tilalom alá esnek a szabályozási terveken, tartalék terület részére kijelölt területeken lévő ingatlanok az elkészítendő részletes szabályozási terv jóváhagyásáig, de legfeljebb jelen rendelet hatályba lépésétől számított 3 évig.
(2) Építési és telekalakítási tilalom alá esik közcélú felhasználás érdekében:
a) 019/2-15; 020/2-10; 020/12; 022/1-5; 023; 025;027/17-21; 027/59; 0111/7; 0111/13; 0111/20; 0111/62; 0125/1 hrsz-ú ingatlanoknak útszabályozással érintett része, – az 1401 sz. út elkerülő szakasz kialakítása céljából,
b) 0174/1-18 hrsz-ú ingatlanoknak útszabályozással érintett része, - „Mélyvölgy” lakóterület feltárása céljából,
c) 0167/8-10 hrsz-ú ingatlanoknak útszabályozással érintett része, - „Mélyvölgy” hétvégiházas üdülőterület feltárása céljából,
d) 646/50 hrsz-ú ingatlannak útszabályozással érintett része, - lakóterület feltárása céljából,
e) 176/1- 209; 222; 260–294; 296/1; 296/11; 296/21-22; 336/3; 338; 345; 375 hrsz-ú ingatlanoknak útszabályozással érintett része, - „Pusztakertek” lakóterület feltárása céljából,
f) a közpark (Z) jelű területek jelen előírások 14. §-a szerint,
g) védelmi erdőterületek a jelen előírások 15. §-a szerint,
(3) Építési korlátozás alá esnek az alábbi területek védőtávolság miatt:
a) az országos közutak külterületi szakaszain a tengelyvonaltól számított 50-50 m távolságon belül, ahol építményt elhelyezni a közlekedési hatóság engedélyével lehet,
b) közművezetékek és közműlétesítmények védőtávolságán belül a 19. § szerint,
c) egyéb környezetszennyező létesítmények védőtávolságán belül a 20. § szerint,
d) üdülőterület 500 m-es környezetében állattartó építmény tekintetében.
(4) Építési korlátozás alá – egyéb szempontok miatt – eső területek:

a) a szabályozási tervben „telken belüli védőfásítás”-sal jelölt telekrészek a 9. § (8) bekezdése szerint,
b) a szabályozási tervben Z-vel jelölt területek a 14. § szerint
c) a korlátozott funkciójú mezőgazdasági területek (KM) a 16. § (8) bekezdése szerint.

V. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

23. §

(1) Jelen rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.
(2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően az I. fokú határozattal el nem bírált, folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, amennyiben az ügyfélre nézve nem hátrányos.
(3) Hatályát veszti Dunaszeg Község Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 3/2001. (III.29.) önkormányzati rendelete, valamint az ezt módosító 7/2006. (IV.7.) önkormányzati rendelet és 6/2009. (V.27.) önkormányzati rendelet.
(4) [30]

---

[1] Módosította a 6/2018. (V. 30.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2018. június 29-től.

[2] Módosította a 6/2016. (VII. 4.) önkormányzati rendelete. Hatályos: 2016. július 19-től.

[3] Módosította a 8/2016. (VIII. 3.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2016. augusztus 18-tól.

[4] A rendelet szövegét a 7/2019 (VII. 2.) önkormányzati rendelet 1. §-a módosította. Hatályos: 2019. július 3-tól

[5] A rendelet szövegét a 9/2019. (VII. 30.) önkormányzati rendelet 1. §-a módosította. Hatályos: 2019. július 31-től

[6] A rendelet szövegét a 10/2019. (VII. 30.) önkormányzati rendelet 1. §-a módosította. Hatályos: 2019. augusztus 2-től

[7] A rendelet szövegét a 12/2019. (X. 12.) önkormányzati rendelet 1. §-a módosította. Hatályos: 2019. október 13.-től

[8] A rendelet szövegét a 4/2019. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 2. §-a módosította. Hatályos: 2019. május 1-től.

[9] Módosította a 8/2016. (VIII. 3.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2016. augusztus 18-tól.

[10] Hatályon kívül helyezte a 8/2016. (VIII. 3.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2016. augusztus 18-tól.

[11] Beiktatta a 10/2019. (VII. 30.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos: 2019. augusztus 2-től.

[12] Hatályon kívül helyezte a 8/2016. (VIII. 3.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2016. augusztus 18-tól.

[13]

[14] A rendelet szövegét a 4/2019. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 3. §-a módosította. Hatályos: 2019. május 1-től.

[15] A rendelet szövegét a 4/2019. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 4. §-a módosította. Hatályos: 2019. május 1-től.

[16] Beiktatta a 4/2019. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 5. §-a. Hatályos: 2019. május 1-től.

[17] Beiktatta a 7/2017. (III. 29.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2017. április 13-tól.

[18] Beiktatta a 6/2018. (V. 30.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2018. június 29-től.

[19] Hatályon kívül helyezte a 8/2016. (VIII. 3.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2016. augusztus 18-tól.

[20] A rendelet szövegét a 4/2019. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 6. §-a módosította. Hatályos: 2019. május 1-től.

[21] A rendelet szövegét a 7/2019 (VII. 2.) önkormányzati rendelet 2. §-a módosította. Hatályos: 2019. július 3-tól

[22] A rendelet szövegét a 9/2019. (VII. 30.) önkormányzati rendelet 2. §-a módosította. Hatályos: 2019. július 31-től

[23] Hatályon kívül helyezte a 8/2016. (VIII. 3.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2016. augusztus 18-tól.

[24] Hatályon kívül helyezte a 8/2016. (VIII. 3.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2016. augusztus 18-tól.

[25] Hatályon kívül helyezte a 8/2016. (VIII. 3.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2016. augusztus 18-tól.

[26] Hatályon kívül helyezte a 8/2016. (VIII. 3.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2016. augusztus 18-tól.

[27] Hatályon kívül helyezte a 8/2016. (VIII. 3.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2016. augusztus 18-tól.

[28] Hatályon kívül helyezte a 6/2016. (VII. 4.) önkormányzati rendelet 2016. július 19-től.

[29] Módosította a 6/2016. (VII. 4.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2016. július 19-től.

[30] Beiktatta a 6/2016. (VII. 4.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2016. július 19-től.

Hatályon kívül helyezte a 8/2016. (VIII. 3.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2016. augusztus 18-tól.