

**Rédics Község Önkormányzati Képviselő-testületének**  
**41/2004.(XII.31.) számú rendelete**  
**RÉDICS KÖZSÉG ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL**

Rédics Község Önkormányzati Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 6. § (3) bekezdésében és 7.§ (3) bekezdésének c) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 253/1997.(XII. 20.) az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló Kormányrendelet és mellékletei, (továbbiakban: az OTÉK) rendelkezéseinek figyelembe vételével, az építés helyi rendjének biztosítása érdekében az alábbi önkormányzati rendeletet állapítja meg, és jóváhagyja a szabályozási tervet.

## I. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

---

### A rendelet hatálya

#### 1.§

- (1) Jelen előírások területi hatálya Rédics község közigazgatási területére (továbbiakban: község) terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen az OTÉK által meghatározott építési munkát végezni és ezekre hatósági engedélyt adni az OTÉK és az egyéb általános érvényű törvényi és hatósági előírások, valamint a helyi településrendezési eszközök (helyi építési szabályzat és a szabályozási terv) rendelkezései szerint szabad.
- (3)<sup>1</sup> A jelen helyi építési szabályzatot és a mellékletét képező SZ-1, SZ-2 és SZ-3 jelű szabályozási tervlapokat és ezek SZM-1, SZM-2, SZM-3 és **SZM-4** jelű módosítását, valamint az SZ-KH jelű hatálytalanítást együtt kell alkalmazni.

### Szabályozási elemek

#### 2.§

- (1) A szabályozási tervben alkalmazott kötelező szabályozási elemek az alábbiak:
  - a) bel- és külterület határa,
  - b) a külterületen beépített és beépítésre szánt, illetőleg beépítésre nem szánt területek határa,
  - c) meglévő és tervezett szabályozási vonal,
  - d) területfelhasználási egység határa,
  - e) építési övezet, övezet határa és előírásai,
  - f) sajátos jogintézmények határvonalai.
- (2) Az OTÉK által meghatározott és a tervben alkalmazott kötelező szabályozási elemek módosítása kizárólag a szabályozási terv és az önkormányzati rendelet módosításával lehetséges, a (3) bekezdésben szereplő eset kivételével.
- (3) A területfelhasználási egységek, övezetek határai az aktuális tulajdonviszonyok figyelembe vételével változtathatók, amennyiben a telekhatár rendezés és telekegyesítés során létrejövő telkek az egyéb hatályos jogszabályoknak, és jelen rendelkezésekben foglaltaknak megfelelnek.

---

<sup>1</sup> Megállapította 2/2017.(II.27.) Rédics ör. Hatályos 2017.III.1-től, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell

(4) A terven jelölt minden egyéb szabályozási elem irányadónak tekintendő, amelyektől eltérést az elsőfokú építésügyi hatóság, a jogszabályi kereteken belül, a szabályozási terv, illetve a helyi építési szabályzat módosítása nélkül a helyi polgármester véleménye alapján engedélyezhet.

### Sajátos jogintézmények

#### 3.§

A helyi építési szabályzatban és a szabályozási terven alkalmazott sajátos jogintézmények a következők:

- a) Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés<sup>2</sup>: új beépítésre szánt területek szabályozási vonallal lehatárolt területe.
- b) Beültetési kötelezettség: A szabályozási terven jelölt helyen és mértékben a telek egy részére növénytársulás telepítendő. A növénytelepítést háromszintű (gyep, cserje, lombkoronaszint) növényzet ültetésével kell biztosítani. A felület 60%-án cserjék, lombos és örökzöld fák telepítendők.

### Fogalom meghatározás

#### 4.§

A jelen rendelet előírásainál az OTÉK 1. sz. mellékletében meghatározott fogalmakon kívül az alábbi fogalmak alkalmazandók:

- a) Szintterületi mutató: az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosa.
- b) Építési hely: amelyet a mindenkori telekhatárhoz képest kell értelmezni.
- c) <sup>3</sup>
- d) <sup>4</sup>
- e) <sup>5</sup>
- f) <sup>6</sup>
- g) Zöldfelülettel fedett terület: a szilárd burkolatú felületek nélküli, gyepvel, cserjékkel, fákkal betelepített beépítetlen terület sík vetülete, ahol a nem szilárd burkolattal (pl. kavicsburkolat, homok stb.) ellátott felület és/vagy vízfelület nem haladhatja meg a számított zöldfelület 1/5-ét.
- h) A főépület: a telek rendeltetése szempontjából meghatározó, utcaképet formáló épület, míg a melléképület: a főépület rendeltetészerű használatát kiegészítő funkciójú épület, építmény.
- i) Hézagosan zárt sorú beépítési mód: Az épület a meglévő állapothoz igazodóan oldalhatáron állóan elhelyezhető, de nem tartható a szükséges oldalkert méret, illetve az épületek közötti távolság.
- j) Házikert: lakótelek kerthasználatú része, amelyen sem épület, sem építmény nem helyezhető el, hátsókertnek tekintendő.
- k) Kialakult, beépített terület: a telektömbben a telkek a földhivatali nyilvántartás szerint 75%-ban beépültek.

---

<sup>2</sup> Lásd: Étv. 27.§

<sup>3</sup> Hatályon kívül helyezte 11/2016.(X.28.) Récics ör. Hatálytalan 2016.X.29-től

<sup>4</sup> Hatályon kívül helyezte 11/2016.(X.28.) Récics ör. Hatálytalan 2016.X.29-től

<sup>5</sup> Hatályon kívül helyezte 11/2016.(X.28.) Récics ör. Hatálytalan 2016.X.29-től

<sup>6</sup> Hatályon kívül helyezte 11/2016.(X.28.) Récics ör. Hatálytalan 2016.X.29-től

**Telekalakítás általános szabályai<sup>7</sup>****5.§**

- (1) A szabályozási tervben javasolt telekalakítások, telekosztások irányadó jellegűek, a kedvezőbb telekszerkezet, telekméret kialakításának eszközei.
- (2) A szabályozási terven nem szereplő telekosztás akkor engedélyezhető, ha az érintett telkek területe, és beépítési mutatói (beépítettség mértéke, zöldfelületi fedettség) a telekosztás után is megfelelnek az övezeti előírásoknak.
- (3) A meglévő telkek méretei a már kialakult tömbökben eltérhetnek az egyes építési övezetekben előírt telek méreteitől, de új telket alakítani, telket megosztani csak az építési övezetben előírt minimális telekméret figyelembevételével lehet.
- (4) Kialakult telkek esetén telekegyesítés, telekhatár rendezés abban az esetben is engedélyezhető ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete nem felel meg az övezeti előírásoknak, de a telekhatárok megváltoztatása az előírt méretekhez közelít, vagy azoknak jobban megfelel.
- (5) <sup>8</sup> Közlekedési közterületek helyigényének biztosítása (kiszabályozása) érdekében telekalakítás végrehajtható abban az esetben is, ha a meglévő telek és visszamaradó telek területe az építési övezetben meghatározott paramétereket nem közelíti meg, nem éri el.
- (6) <sup>9</sup>Az új közlekedési közterületek nyomvonala a terven ábrázolt úttengelytől 10,0-10,0 m-es sávban elmozdítható a rendezési terv módosítása nélkül, ha ezt a terepadottságok, a talajmechanikai állapotok, vagy a forgalomtechnikai megoldások és tulajdonjogi rendezések indokoltá teszik.
- (7) <sup>10</sup>Az építési telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani akkor lehet, ha a magánút – az erről szóló külön szerződésben foglaltak keretei között – legalább 6m –es burkolati szélességgel, gazdasági területen külön járdafelülettel és megoldott vízvezetéssel kerül kialakításra, önálló helyrajzi számmal és földhivatali besorolásban „út” megjelöléssel.

**Épületek, létesítmények elhelyezésére vonatkozó általános előírások****6.§**

- (1) <sup>11</sup>A területen az egyes övezetekben meghatározott rendeltetésű építmények illetve az ennek megfelelő funkciók helyezhetők el.
- (2) Az építési hely – amennyiben a szabályozási terv, illetve az építési övezet, övezet előírásai másként nem rendelkezik – a beépítési mód figyelembevételével a következő:
  - a) Az építési övezet igazodási előírásai alapján a kötelező előkertet 2-2 szomszédos telken álló főépület figyelembe vételével a kialakult állapotnak megfelelően kell megállapítani és a helyszínrajzon igazolni, amennyiben ez egyértelműen nem állapítható meg, illetve új területek beépítése esetén 5.0 m-t kell meghatározni.
  - b) Az oldalkert szélessége:
    - Szabadon álló beépítési módnál: az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság fele, de legalább 3,0 méter,
    - oldalhatáron álló beépítési módnál: kialakult esetben az épületet a telekhatáron, vagy attól max. 1,0 m-re lehet elhelyezni, új építés esetén 1,0 m-re kell elhelyezni. A szomszédos

<sup>7</sup> lásd: 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet a telekalakításról, valamint Étv. 23, 24 §.

<sup>8</sup> Beiktatta 10/2009.(V.5.) Rédics ör. Hatályos 2009.V.6-tól, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell

<sup>9</sup> Számozását módosította 10/2009.(V.5.) Rédics ör.

<sup>10</sup> Számozását módosította 10/2009.(V.5.) Rédics ör.

<sup>11</sup> Módosította 11/2016.(X.28.) Rédics ör. Hatályos 2016.X.29-től

épületek közötti távolságnak legalább 6,0 méternek kell lennie, kialakult helyzetben, oldalkert felőli tűzfalképzés esetén, 4,5 m-nél kisebb nem lehet.

- hézagosan zárt sorú beépítési módnál: kialakult és új építés esetén is az épületet a telekhatáron lehet elhelyezni, és telekhatártól telekhatárig építeni. Amennyiben oldalkert elhagyásával létesül az épület a szomszédos épületek közötti távolság oldalkert felőli tűzfalképzés esetén, 3,0 m-nél kisebb nem lehet, amennyiben a szomszédos épületek közötti távolság az építménymagassággal megegyezik vagy azt meghaladja nyílászárós homlokzattal alakítható ki.

c) a hátsó kert mélysége:

- a 40 m telekmélységet meg nem haladó telek esetén legalább 6,0 m,
- a 40 m-t meghaladó telekmélység esetén legalább 10,0 m,
- 65 m-nél mélyebb telek esetén legalább 25 m legyen,
- 80 m feletti telekmélység esetén, a közterületi határtól mért 60 m-en túli telekterület hátsó kertnek tekintendő (házikert).

(3) A természetes terepfelszín homlokzatsíkban történő 0,75 m-t meghaladó feltöltését az építménymagasságba be kell számítani.

(4)<sup>12</sup>

(5) A nevelési, oktatási intézmény telkétől, továbbá egészségügyi intézmény, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől 50 m-es távolságon belül állattartás céljára szolgáló építmény létesítése tilos.

(6) A település vegyes és üdülőterületein, valamint idegenforgalmi-rekreációs célú különleges területein nem engedélyezhető a telepengedélyezési eljáráshoz kötött szolgáltató tevékenység<sup>13</sup>.

(7) A saroktelkek kerítésének 5-5 m-es zónájában áttört kerítés létesíthető, reklámtábla vagy az átláthatóságot zavaró növényzet nem helyezhető el.

### Közterület alakításra vonatkozó általános szabályok

#### 7.§

(1) A település közterületein elsődlegesen elhelyezhető:

- a) hirdető (reklám) berendezés,
- b) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhelyek és tartozékaik),
- c) köztisztasággal kapcsolatos építmények,
- d) szobor, díszkút, szakrális emlék,
- e) távbeszélőfülke.

(2)<sup>14</sup>

(3) A közterületeket csak a használat érdekében legszükségesebb nagyságú burkolt felületekkel szabad ellátni. A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani.

<sup>12</sup> Hatályon kívül helyezte 11/2016.(X.28.) Rédics ör. Hatálytalan 2016.X.29-től

<sup>13</sup> e tevékenységek körét a 80/1999. (VI.11.) Korm. rendelet tartalmazza

<sup>14</sup> Hatályon kívül helyezte 11/2016.(X.28.) Rédics ör. Hatálytalan 2016.X.29-től

**A szabályozási terv területfelhasználási egységei és övezetei****8.§**

(1) A község beépítésre szánt területe az építés általános jellege, valamint sajátos építési használata szerint a következő építési övezetekből áll:

- |   |                |
|---|----------------|
| a) Lakóterületek:                           |                |
| falusias lakóterület                        | Lf-1 – Lf-2,   |
| b) Vegyes területek:                        |                |
| településközpont vegyes terület             | Vt-1, Vt-5,    |
| c) Gazdasági területek:                     |                |
| kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület | Gksz-1, Gksz-2 |
| ipari gazdasági terület                     | Gip            |
| mezőgazdasági üzemi területek               | Gm             |
| d) Üdülőterületek:                          |                |
| üdülőházas üdülőterület                     | Üü             |
| hétvégi házas üdülőterület                  | Üh             |
| e) <sup>15</sup> Különleges területek:      |                |
| temető területe                             | Kt             |
| idegenforgalmi-rekreációs terület           | Kid            |
| sportterület                                | Ks             |
| szennyvíztisztító területe                  | Ksz            |

(2) A község beépítésre nem szánt területe az építés általános jellege, valamint sajátos építési használata szerint a következő övezetekből áll:

- |   |             |
|---|-------------|
| a) <sup>16</sup> Közlekedési és közműterületek: |             |
| közút területe                                  | KÖu         |
| vasút területe                                  | KÖk         |
| hatósági kamionparkoló területe                 | KÖu-hp      |
| b) Zöldterületek                                | Z           |
| c) Erdőterületek                                |             |
| védelmi (védett és védő erdő)                   | Ev-1, Ev-2  |
| egészségügyi, szociális, turisztikai erdő       | Ee          |
| gazdasági erdő                                  | Eg          |
| d) Mezőgazdasági területek:                     |             |
| kertes mezőgazdasági terület                    | Mk          |
| általános mezőgazdasági terület                 | Má-1, Má-2, |
| e) Vízgazdálkodási területek                    | V           |

**II. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK, ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI****Falusias lakóterület****9.§**

(1) A falusias lakóterületen elhelyezhető<sup>17</sup>:

<sup>15</sup> Módosította 14/2015.(IX.22.) Rédics ör. Hatályos 2015.X.6-tól, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell

<sup>16</sup> Módosította 14/2015.(IX.22.) Rédics ör. Hatályos 2015.X.6-tól, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell

- a) telkenként legfeljebb 2 lakásos (két önálló rendeltetési egységet magába foglaló) 1 db lakóépület,
  - b) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi-, szociális épület,
  - c) kézműipari építmény,
  - d) a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-, szálláshely-szolgáltató, vendéglátó épület,
  - e) a lakófunkciót nem zavaró hatású mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, (pl.: terménytároló, pajta, állattartó épület, pince), ill. egyéb gazdasági-, kisüzemi-, kisipari épület, kézműipari építmény,
  - f) telkenként összesen 4 db épület helyezhető el.
- (2) Minden építési telek és közforgalomnak megnyitott út között általában csak egy járműközlekedésre alkalmas kapcsolat létesíthető, legfeljebb 4,5 m szélességben.
- (3) A lakótelek mérete a kialakult telekszerkezet függvénye. A kialakult telek beépíthető, a 12 m szélességet el nem érő kialakult, de be nem épített telek kivételével.
- (4) Telekhatár rendezés révén kialakuló telek legkisebb szélessége nem lehet kevesebb 12,0 m-nél, a telekosztás után kialakult telek legkisebb szélessége az építési vonalon min. 16,0 m. Településkép védelmi szempontok miatt, telekösszevonás a beépítésre szánt terület lakóterületein, szomszédos telek esetén legfeljebb 45,0 m kialakuló közterületi telekszélességig engedélyezhető.
- (5) A lakótelek beépítési százalék számításánál a lakótelek összterülete 1500 m<sup>2</sup>-ig teljes területtel, az e feletti, 1500m<sup>2</sup>- 3500m<sup>2</sup> közötti terület fél területtel, a 3500m<sup>2</sup> feletti terület nem vehető figyelembe.
- (6) Az övezeti előírások a beépítés jellegének megfelelően határozzák meg a beépítési módot.
- a) Ha a telek utcai telekhatára nem merőleges az oldalsó telekhatárra, akkor az utcai homlokzatnak legalább egy ponton, illeszkednie kell a kötelező előkert határához. A kötelező előkert mélysége az illeszkedés elve alapján határozandó meg.
  - b) Ha az építési övezet szabadon álló és oldalhatáron álló beépítési módot is megenged, akkor a 20 méternél szélesebb telek szabadon állóan is, az ennél keskenyebbek csak oldalhatáron állóan építhetők be. A szomszédos épületek közötti távolságnak legalább 6,0 méternek kell lennie.
  - c) Az épületek a beépítési módnak megfelelő építési helyen helyezhetők el:
    - Meglévő épületeket bővíteni csak az új épületekre meghatározott szabályok betartásával szabad.
    - Meglévő épület elbontása esetén új épület lehetőleg az eredeti helyére épüljön, az építési helyen belül.
    - Építési helyen belül a lakófunkciójú és/vagy lakossági forgalmat bonyolító épületnek, mindig az utca felől kell elhelyezkednie az utcaképet formáló módon.
- (7) Az övezeti előírásnál magasabb, meglévő építmények kialakult állapotnak tekintendők. A meglévő épület bővítése esetén az építmény magassága nem nőhet, illetve a toldalék jellegű bővítmény építmény magassága az övezeti előírás szerinti értékét nem haladhatja meg.
- (8) A tűzfalszakasz határán létrehozott nyílászárók újra nem építhetők, a belső használathoz szükséges bevilágítást csak tűzgátló módon kialakított nyílászáróval engedélyezhető.
- (9) Az épületek tervezésénél figyelembe veendő építészeti karakteri jellemzők az alábbiak:
- a) Az utcára oromfalas megjelenésű épület-részek homlokzati szélessége max. 10,0 m lehet, ennél szélesebb homlokzat sátozottal, vagy az utcával párhuzamos nyeregtozottal épülhet.
  - b) Saroktelken oldalhatáron álló épületnek utcaképet formáló homlokzattal kell rendelkeznie (tűzfal nem lehet).
  - c) Tetőtér-beépítés esetén csak egy szintes tetőtér alakítható ki, ez által csak egy soros tetőablak (álló vagy síkban fekvő) létesíthető.

---

<sup>17</sup> OTÉK szigorítás: üzemenyagtozott nem helyezhető el.

- d) A főépületek, illetve az utcaképet meghatározó épületek és építmények tetőfedési anyaga cserép, vagy hasonló esztétikai értékű korszerű pikkelyes fedőanyag lehet (azbesztcement hullámlemez és műanyag-hullámlemez, trapézlemez, felületkezelés nélküli fémlemezfedés nem alkalmazható).
- e) Pince, terepszint alatti építmény létesítése, felújítása, bővítése, átalakítása csak saját telken belül történhet, új, önállóan kialakított térszín alatti építmény a közterületet legfeljebb 3,0 m-re közelítheti meg. Telkenként a térszint alatti beépítés legfeljebb 35% lehet.
- (10) A lakóterületen az övezeti előírástól nagyobb építménymagasságú mezőgazdasági épület is elhelyezhető legfeljebb 5,5 m építménymagassággal, amennyiben az a szomszédos telket hátrányosan nem korlátozza és nem homlokvonalon, utcaképet formáló épületként valósul meg. Telken belül az épületek közötti telepítési távolság értéke a tényleges építménymagassággal megegyező.
- (11) A kerítés építészeti kialakításánál az alábbiak a mérvadók:
- jellemzően áttört kerítés legfeljebb 2,5 m magasságig (faléc, farács, fémháló kitöltő mezővel) tömör lábazatos kialakítással készülhet. A tömör lábazat magassága legfeljebb 0,75m lehet. Anyaghasználatban és a tömör felület magasságában a szomszédos 3-3 telekhez kell igazodni.
- Kerítés anyaga felületkezelés nélküli, natúr fémlemez, alumínium lemez, hullámlemez és cementlap, nyers beton felületű tömör fal, zsalukő nem lehet.
- (12) A falusias lakóterületek beépítettségük, egyéni karakterük alapján az alábbi építési övezetekre tagolódnak:
- Lf- 1** – jellemzője szabálytalan alaprajzú, keskeny, mély telekosztás, oldalhatáron álló beépítés.
- Lf – 2** – szabályos telekosztás, szélesebb, nagyobb méretű telkek, oldalhatáron vagy szabadon álló beépítés.

(13) Az lakóterületi építési övezetekre vonatkozó határértékeket a következő táblázat tartalmazza:

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások			építményekre vonatkozó előírások		
	legkisebb telek-			kötelező			legnagyobb		
<b>Lf</b>	terület m <sup>2</sup>	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
<b>Lf-1</b>	1000	14	50	O, HZ*	I, max 10m	60	20	5,0	0,5
<b>Lf-2</b>	800	18	40	O,SZ	I	55	25	5,0	0,6

\* a szabályozási tervlapon jelölt helyeken hézagosan zárt sorú beépítési módon is elhelyezhető épület

### Településközpont vegyes terület

#### 10.§

- (1) A településközpont vegyes terület több önálló funkcionális egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű intézmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra. Az egyes funkciók önálló épületben vagy lakóépületben, lakófunkcióval vegyesen is elhelyezhetőek az övezeti előírásoknak megfelelően.
- (2) A településközpont vegyes területen elhelyezhető funkciók:
- igazgatási-, egyházi-, oktatási-, egészségügyi, szociális épületek,
  - közösségi, szórakoztató, kulturális épület<sup>18</sup>,
  - kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely-szolgáltató épületek,
  - lakóépületek,
  - játszóterek, közterületek, sportépítmények,
  - önálló új üzemi gazdasági funkció kizárólag abban az esetben létesíthető, ha a vegyes területre vonatkozó környezeti feltételek teljesítése biztosított.

<sup>18</sup> OTÉK 16.§ (2) 4. pontjában meghatározott

- (3) A területen közforgalom számára megnyitott, meglévő kereskedelmi- szolgáltató- igazgatási-, intézményi létesítmény elhelyezése esetén hely hiányában, a parkolási lehetőség közterületen is biztosítható, ahol az övezeti előírások erre lehetőséget adnak.
- (4) Az épületek a beépítési módnak megfelelő építési helyen helyezhetők el:
- a) meglévő épületek bővítése az új épületekre vonatkozó szabályok betartásával lehetséges.
  - b) meglévő épület elbontása esetén új épület lehetőség szerint az eredeti helyére épüljön.
- (5) Az épületek tervezésénél figyelembe veendő építészeti karakteri jellemzők az alábbiak:
- a) <sup>19</sup>A homlokzati nyílások ritmusát, az alkalmazott anyagokat, jellemző építészeti tagozatokat, épületszínezést a környezethez igazodó módon kell megtervezni.
  - b) Az épületek kialakítása csak magas tetővel történhet. Az illeszkedés elve alapján a tető kialakítása a szomszédos 2-2 telken álló épület tetőformájához igazodó legyen (az utcával párhuzamos gerincű nyeregtető, vagy oromfalas kialakítású).
  - c) Tetőtér-beépítés esetén csak egy szintes tetőtér alakítható ki, ez által csak egy soros tetőablak (álló vagy síkban fekvő) létesíthető.
  - d) Az utcaképet meghatározó épületek és építmények tetőfedési anyaga cserép, vagy hasonló esztétikai értékű korszerű pikkelyes fedőanyag lehet (azbesztcement hullámlemez és műanyag-hullámlemez, fémlemezfedés nem alkalmazható).
  - e) Pince, terepszint alatti építmény létesítése, felújítása, bővítése, átalakítása csak saját telken belül történhet, új, önállóan kialakított térszín alatti építmény a közterületet legfeljebb 3,0 m-re közelítheti meg. Telkenként a térszint alatti beépítés legfeljebb 35% lehet.
- (6) Az építési övezetben utcafronton tömör és áttört kerítés is megengedett. A tömör kerítés max. 2,0 m magasságig (festett, vakolt téglafalazat), valamint max. 2,5 m magasságig áttört (faléc, farács, fémháló kitöltő mezővel) tömör lábazatos kialakítással is készülhet. Kerítés anyaga felületkezelés nélküli, natúr fém, alumínium lemez, hullámlemez és nyers beton felületű tömör fal nem lehet.
- (7) A zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak, melyeknek megvalósítását az építési engedélyben kell kikötni:
- a) a telkek zöldfelülettel borított részének legalább ¼-ét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen), növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb felét boríthatja.
  - b) <sup>20</sup>
  - c) a parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő. A nagyobb zöldfelületi borítottság elérése miatt a parkolók felülete műanyag gyeppráccsal borítandó.
  - d) a kötelező zöldfelület számításnál a zöldfelület mértékébe a gyepes sportpálya egyszintű növényzetként 100 % mértékig, a gyephézagos burkolat közül a gyeppráccsal fedett és gyepesített terület 50 % mértékig beszámítható. Egyéb gyephézagos burkolat (pl. gyephézagos betonburkolat) a kötelező legkisebb zöldfelület számításnál nem vehető figyelembe.
- (8) A településközpont vegyes területek beépítettségük, egyéni karakterük alapján az alábbi építési övezetekre tartoznak:
- a) **Vt –1** oktatási, kulturális intézmények övezete, ahol:  
Az övezetben lakóépület nem létesíthető, a szükséges parkolószám közterületen is biztosítható.
  - b) **Vt – 2** lakó, kereskedelmi és intézményi területek vegyes övezete, ahol.

<sup>19</sup> Módosította 11/2016.(X.28.) Récics ör. Hatályos 2016.X.29-től

<sup>20</sup> Hatályon kívül helyezte 11/2016.(X.28.) Récics ör. Hatálytalan 2016.X.29-től



Nagy helyigényű intézmények nem helyezhetők el, a parkolást telken belül kell megoldani.

- c) **Vt** – 3 lakó és kereskedelmi szolgáltató létesítmények elhelyezésére szolgáló övezet,

A szükséges parkolók közterületen is biztosíthatók.

- d) **Vt** 4 igazgatási funkciójú épület helyezhető el, a parkolást telken belül kell biztosítani.

- e) **Vt** – 5 lakó, egészségügyi, szociális, szálláshely szolgáltató épületek elhelyezésére szolgál.

(9) Az építési övezetekre vonatkozó határértékek:

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások*			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások				építményekre vonatkozó előírások	
	legkisebb telek-			kötelező		legkisebb	legnagyobb		
<b>Vt</b>	terület m <sup>2</sup>	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
<b>Vt-1</b>	3000	-	-	SZ	-	50	25	9,0	0,9
<b>Vt-2</b>	1000	16	-	O,SZ	I	45	30	6,0	0,8
<b>Vt-3</b>	500	16	30	O,SZ	I	30	40	5,0	0,8
<b>Vt-4</b>	1000	-	-	SZ	-	25	40	6,0	0,7
<b>Vt-5</b>	1 ha	-	-	SZ	20	40	20	10,5	1,0

### Gazdasági terület

#### 11.§

(1) Gazdasági területeken a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

- Az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a telkek zöldfelülettel fedett részének legfeljebb 1/4-ét boríthatja.
- A gazdasági övezetekben az egyes telkeken a kötelező zöldfelület egy részét a telekhatárok mentén legalább 5 m szélességben egybefüggően kell kialakítani. Az oldal és a hátsókertben többszintű növényzetből (fasor alatta cserjesávval) álló zöldfelületi sáv, az előkertben legalább kétszintű növényzetből (gyep- és cserjeszint együttesen) álló növényzet telepítendő.
- A gazdasági területeken az eltérő területfelhasználású területtel (kivéve a gazdasági területeket átszelő, ill. feltáró utakat, csatlakozó erdőterületeket) érintkező telekhatárok mentén legalább 10,0 m széles, többszintű növényzetből álló védő zöld sáv telepítendő, ill. tartandó fenn.
- A c) pont szerinti telekhatár menti növényzet kialakításakor honos növényfajok, ill. ezek nemesített fajtái alkalmazandók.
- Telken belül a parkolók és a burkolt manipulációs terek fásítva alakítandók ki: 3 parkolóhelyenként, illetve ezzel egyenértékben a burkolt felület/200m<sup>2</sup>-ként legalább 1, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő. A 400m<sup>2</sup> nagyságot meghaladó burkolt felületeket kiemelt szegéllyel, hordalék és olajfogóval, vízzáró módon kell kialakítani.

(2) A környezetre jelentős mértékben hatást gyakorló tevékenység<sup>21</sup> megkezdése előtt környezeti hatásvizsgálatot kell végezni. A környezeti hatásvizsgálat készítésére kötelezett tevékenység kizárólag az Nyugat-Dunántúli Környezetvédelmi Felügyelőségtől kapott környezetvédelmi engedély birtokában folytatható.

### Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

#### 12.§

<sup>21</sup> e tevékenységek körét a 20/2001. (II.14.) Korm. rendelet tartalmazza

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetben elsősorban:
- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
  - a gazdasági funkciójú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb 2 lakás,
  - kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkciók létesítményei,
  - igazgatási, egyéb irodaépület,
  - üzemanyagtöltő, környezeti hatástanulmány alapján,
  - sportépítmény,
  - közösségi, szórakoztató, kulturális épületek<sup>22</sup>.

- (2) <sup>23</sup>Az építési övezetre vonatkozó határértékek:

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások			építményekre vonatkozó előírások		
	legkisebb telek-			kötelező		legkisebb	legnagyobb		
<b>Gksz</b>	terület m <sup>2</sup>	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
<b>Gksz-1</b>	1500	30	-	SZ	K,10	40	30	6,0	0,5
<b>Gksz-2</b>	3000	50	-	SZ	15	40	15	6,0	0,5
<b>Gksz-3</b>	3000	-	-	SZ	K/5	30	40	7,5	-

- (3) <sup>24</sup>A Gksz-3 jelű építési övezetbe tartozó telkeknél részleges közműellátás biztosítandó.

### Ipari gazdasági terület

#### 13.§

- (1) Az ipari gazdasági terület elsősorban logisztikai célú építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az ipari gazdasági övezetben elhelyezhető:
- gazdasági tevékenységi célú épület,
  - a gazdasági funkciójú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
  - kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkciók létesítményei,
  - irodaépület,
  - üzemanyagtöltő,
  - sportépítmény.
- (3) <sup>25</sup>
- (4) Az épületeket legalább 50 méterenként tagolni kell, a homlokzati síkban való mozgatással. Az esetleges irodafunkciót, az építési hely közterület felé eső részén kell elhelyezni.

<sup>22</sup> OTÉK 31.§ (2) bekezdés alapján

<sup>23</sup> Megállapította 14/2015.(IX.22.) Récics ör. Hatályos 2015.X.6-tól, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell

<sup>24</sup> Beiktatta 14/2015.(IX.22.) Récics ör. Hatályos 2015.X.6-tól, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell

<sup>25</sup> Hatályon kívül helyezte 11/2016.(X.28.) Récics ör. Hatálytalan 2016.X.29-től

(5) A 86-os út felől 25 méteres sáv nem építhető be, itt csak dolgozói (személygépkocsi) parkoló, illetve zöldfelület létesíthető.

(6) Az építési övezetre vonatkozó határértékek:

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások			építményekre vonatkozó előírások		
	legkisebb telek-			kötelező	legkisebb	legnagyobb			
<b>Gip</b>	terület m <sup>2</sup>	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
<b>Gip</b>	1 ha	75	-	SZ		35	25	12,0	

\*kivéve a 86-os út felől

(7) <sup>26</sup>

(8) <sup>27</sup>

### Mezőgazdasági üzemi terület

#### 14.§

- (1) A mezőgazdasági üzemi terület (Gm) az üzemi méretű árutermelő mezőgazdasági tevékenység, állattenyésztés és állattenyésztéssel és növénytermesztéssel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás céljára szolgáló terület.
- (2) A mezőgazdasági üzemi területen:
- a mezőgazdasági termeléshez, továbbá az ott tartózkodók alapfokú ellátásához szükséges építmények,
  - állattartó épületek,
  - terménytárolók,
  - szerszám- és géptárolók,
  - vegyszertároló,
  - terményfeldolgozó,
  - mezőgazdasági gépjavitó,
  - biztonsági okokból szükséges őrházak,
  - termékvezetékek és műtárgyaik,
  - komposztáló telepek építményei,
  - a mezőgazdasági tevékenység során keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolására szolgáló építmények
- helyezhetők el.
- (3) A mezőgazdasági üzemi területeken kialakításra, átalakításra, ill. felújításra kerülő épületek, építmények kizárólag tájba illő, hagyományos szerkezetűek, anyaghasználatúak és színezésűek, továbbá magastetős, középtengelyre szimmetrikus, 17°-30° közötti tető hajlásszögűek lehetnek.

(4) A mezőgazdasági üzemi terület övezetének részletes előírásai:

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások			építményekre vonatkozó előírások		
	legkisebb telek-			kötelező	legkisebb	legnagyobb			
<b>Gm</b>	terület m <sup>2</sup>	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
<b>Gm</b>	10 000 (1ha)	50	-	SZ	10	40	15	7,5*	0,3

\*technológiai építmény (pl.: terményszárító, silótorony, víztorony) magassági korlátozás nélkül helyezhető el

(5) <sup>28</sup>

<sup>26</sup> Hatályon kívül helyezte 11/2016.(X.28.) Récics ör. Hatálytalan 2016.X.29-től

<sup>27</sup> Hatályon kívül helyezte 11/2016.(X.28.) Récics ör. Hatálytalan 2016.X.29-től

- (6) A mezőgazdasági telephelyek területén létesítmények jelen rendelet környezetvédelmi előírásai és az alábbi környezeti feltételek együttes biztosítása esetén engedélyezhetők, ill. üzemeltethetők:
- a) környezetet zavaró hatása miatt a mezőgazdasági üzemi területeken nagy létszámú állattartás<sup>29</sup> nem folytatható.
  - b) a trágya tárolása földbe, vagy föld fölé épített - más hulladéktól elkülönítetten – (zárt rendszerű) szivárgásmentes trágyakezelési módszerrel történhet.
  - c) a volt TSZ telepen a talaj és talajvíz állapotát a terület hasznosítása, átalakítása esetén meg kell vizsgálni. Talajszennyeződés feltárása esetén a kárelhárítást az építési engedélyben kikötött módon a létesítmények használatba vételi engedélyének megkéréséig el kell végezni. A használatba vételi engedély kizárólag abban az esetben adható meg, ha a feltárt talajszennyezés felszámolása megtörtént.
  - d) a belterülettel közvetlenül határos mezőgazdasági üzemi területen, a lakóterületek menti 500m-es sávon belül a lakóterületeket zavaró állattartás, bűzös, fertőzésveszélyes tevékenység nem folytatható.

### Üdülőházas üdülőterület övezete

#### 15.§

- (1) Az üdülőházas építési övezetben elhelyezhető:
- a) üdülőépületek,
  - b) sportépítmény,
  - c) a terület ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-, szálláshely-szolgáltató, vendéglátó épület,
  - d) egészségügyi, szociális épületek,
  - e) szolgálati lakás,
  - f) játszókertek.
- (2) Az épületek kialakításánál hagyományos építőanyagok és természetközeli színeket kell alkalmazni.
- (3) Az üdülőházas üdülőterületen a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- a) az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a telkek zöldfelülettel fedett részének legfeljebb 1/3-át boríthatja.
  - b) a parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő.
  - c) a nagyobb zöldfelületi borítottság elérése miatt a parkolók felülete gyepráccsal borítandó. A gyepráccsal borított terület a kötelező legkisebb zöldfelület számításnál 50%-kal vehető figyelembe. Egyéb gyephézagos burkolattal ellátott felület – pl. gyephézagos betonburkolat – a kötelező legkisebb zöldfelület számításnál nem vehető figyelembe.
  - d) <sup>30</sup>
  - e) <sup>31</sup>
- (4) Az építési övezetre vonatkozó határértékek:

---

<sup>28</sup> Hatályon kívül helyezte 11/2016.(X.28.) Récics ör. Hatálytalan 2016.X.29-től

<sup>29</sup> a nagy létszámú állattartásnak minősülő állatlétszámot az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás részletes szabályairól szóló 193/2001. (X.19.) Korm. rendelet 1. sz. mellékletének 11. pontja, valamint a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló a 21/2001. (II. 14.) Korm. rendelet 2. számú melléklet 7.2 pontja tartalmazza

<sup>30</sup> Hatályon kívül helyezte 11/2016.(X.28.) Récics ör. Hatálytalan 2016.X.29-től

<sup>31</sup> Hatályon kívül helyezte 11/2016.(X.28.) Récics ör. Hatálytalan 2016.X.29-től

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások			építményekre vonatkozó előírások		
	legkisebb telek-			kötelező		legkisebb	legnagyobb		
Üü	terület m <sup>2</sup>	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
Üü	5000	50	-	SZ	10	60	20	7,5	0,6

### Hétfélgiházás üdülőterület övezete

#### 16.§

- (1) A hétfélgiházás építési övezetben elhelyezhető:
- telkenként legfeljebb 2 üdülőegységes (két önálló rendeltetési egységet magába foglaló) 1 db üdülőépület,
  - a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-, szálláshely-szolgáltató, vendéglátó épület,
  - lakóépület a meglévő, korábban lakás célú épületekben, illetve azok, alapterületet megtartó felújításánál engedélyezhetők,
  - pince, borház és egyéb a szőlő és gyümölcs- és kertészeti termesztéshez kapcsolódó mezőgazdasági épület, építmény,
  - telkenként összesen 2 db épület helyezhető el.
- (2) A telek mérete a kialakult telekszerkezet függvénye. A kialakult 8 m-nél szélesebb telkek beépíthetők.
- (3) A telek beépítési százalék számításánál a telek összterülete 1500 m<sup>2</sup>-ig teljes területtel, az e feletti, 1500m<sup>2</sup>- 3500m<sup>2</sup> közötti terület fél területtel, a 3500m<sup>2</sup> feletti terület nem vehető figyelembe.
- (4) <sup>32</sup>Az épületek a szabályozási tervlapon jelölt építési sávban helyezhetők el, sakkáblaszzerű telepítéssel, az épületek közötti telepítési távolságot (az épületek tényleges homlokzatmagassága) minden esetben, telekhatártól függetlenül be kell tartani.
- (5) Az épületek tervezésénél figyelembe veendő építészeti karakteri jellemzők az alábbiak:
- A főépületek, illetve az utcaképet meghatározó épületek és építmények tetőfedési anyaga cserép, vagy hasonló esztétikai értékű korszerű pikkelyes fedőanyag lehet (azbesztcement hullámlemez és műanyag-hullámlemez, trapézlemez, felületkezelés nélküli fémlemezfedés nem alkalmazható).
  - Pince, terepszint alatti építmény, felújítása, bővítése, átalakítása a kialakult állapotokat figyelembe véve történhet, új, önállóan kialakított térszín alatti építmény csak saját telken belül, a közterületet legfeljebb 3,0 m-re közelítheti meg. Telkenként a térszín alatti beépítés legfeljebb 5% -kal haladhatja meg a felszín feletti beépítettség mértékét.
- (6) A tájkarakter védelme érdekében az üdülőterületen található beerdősült területek megőrzendők, fásítás, növénytelepítés során a termőhelyi adottságoknak megfelelő honos fafajok, ill. ezek nemesített fajtái, továbbá gyümölcsfák telepítendők.
- (7) A hétfélgiházás építési övezetekre vonatkozó határértékeket a következő táblázat tartalmazza:

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások			építményekre vonatkozó előírások		
	legkisebb telek-			kötelező		legkisebb	legnagyobb		
Üh	terület m <sup>2</sup>	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
Üh	1500	10	-	-	I	80	10	4,5	0,2

### Különleges területek

#### 17.§

<sup>32</sup> Módosította 11/2016.(X.28.) Récics ör. Hatályos 2016.X.29-től



	terület m <sup>2</sup>	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
<b>Ks</b>	K	K	K	SZ	5	70	15	7,5	0,3

(3) A sportterületen a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

- az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/5-ét két- (gyep- és cserjeszint együttesen) vagy háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
- a parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő. A nagyobb zöldfelületi borítottság elérése miatt javasolt a parkolók gyepráccsal történő borítása.
- a kötelező zöldfelület számításnál a zöldfelület mértékébe a gyepes és vízáteresztő burkolatú sportpálya egyszintű növényzetként 100 % mértékig, a gyephézagos burkolat közül a gyepráccsal fedett és gyepesített terület 50 % mértékig beszámítható. Egyéb gyephézagos burkolat (pl. gyephézagos betonburkolat) a kötelező legkisebb zöldfelület számításnál nem vehető figyelembe.

### Idegenforgalmi területek övezete

#### 20.§

(1) A szabályozási tervlapon idegenforgalmi területként (Kid) lehatárolt területek a pihenés, szabadidő eltöltés céljára szolgáló területek, ahol elhelyezhetők:

- Egészségügyi, szociális ellátás épületei,
- szálláshely-szolgáltató, vendéglátó, kereskedelmi épületek,
- közösségi, szórakoztató, kulturális épület,
- turisztikai, idegenforgalmi célú épületek,
- horgász- és szabadidő tó és hozzá kapcsolódó létesítmények,
- sportépítmények,
- szabadtéri színpad, zenepavilon, pihenőhely.

(2) Az idegenforgalmi terület övezeteinek részletes előírásai:

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások				építményekre vonatkozó előírások	
	legkisebb telek-			kötelező	legkisebb		legnagyobb		
<b>Kid</b>	terület m <sup>2</sup>	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
<b>Kid</b>	5000	-	-	SZ	10	75	15	6,0	0,4

(3) Az idegenforgalmi- rekreációs területen a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

- az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani, kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb felét boríthatja.
- a parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő.
- a kötelező zöldfelület számításnál a zöldfelület mértékébe a gyepes sportpálya területe, a horgász- és szabadidő tó felülete 100 % mértékig, a gyephézagos burkolat közül a gyepráccsal fedett és gyepesített terület 50 % mértékig egyszintű növényzetként beszámítható. Egyéb gyephézagos burkolat (pl. gyephézagos betonburkolat) a kötelező legkisebb zöldfelület számításnál nem vehető figyelembe.

d) <sup>33</sup>**Szennyvíztisztító területe**

## 21.§

- (1) Az övezetben kizárólag a települési folyékony hulladékok és szennyvizek kezelését, tisztítását szolgáló létesítmények, műtárgyak, valamint a hulladékkezelési tevékenységhez szorosan kapcsolódó, azt kiszolgáló épületek, építmények – iroda, raktár, járműtároló - helyezhetők el.
- (2) Az övezet részletes előírásai az alábbiak:

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások			építményekre vonatkozó előírások		
	legkisebb telek-			kötelező	legkisebb		legnagyobb		
<b>Ksz</b>	terület m <sup>2</sup>	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
<b>Ksz</b>	K	K	K	SZ	5	40	20	5,5	0,2

- (3) A szennyvíztisztító védőtávolsága 150 m, melyen belül lakóépület, szállásjellegű funkciót és élelmiszer tárolását, előállítását, csomagolását befogadó épület nem létesíthető.
- (4) A szennyvíztisztítóból kikerülő szennyvíziszap elhelyezésére szolgáló mezőgazdasági terület körül a létesítmény engedélyezési tervében foglalt védőtávolságok tartandók be.
- (5) A szennyvíztisztító telekhatára mentén legalább 10m-es szélességben többszintű növényzetből álló védő zöld sáv telepítendő, ill. tartandó fenn.

**Határórség és határátkelőhely területe**22.§<sup>34</sup>**III. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK, ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI****Zöldterületek**

## 23.§

- (1) A zöldterületek a Szabályozási terven „Z” jellel jelölt közterületi zöldfelületek: közparkok, közkertek.
- (2) Az övezetben a kialakult telkek tovább nem oszthatók, a telkek összevonása engedélyezhető.
- (3) A zöldterületeken a beépítési mérték 0%, kizárólag
- a pihenést és testedzést szolgáló építmények (pl.: sétaút, pihenőhely, játszótér),
  - köztárgyak, műtárgyak (pl.: szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút), valamint
  - kerti építmények (pl. pergola)
- helyezhetők el.
- d) A zöldterületeken épületek nem alakíthatók ki.
- (4) A zöldterületeken elhelyezésre kerülő építmények kizárólag tájba illő építészeti kialakításúak (hagyományos anyaghasználatúak és felületi kiképzésűek, hagyományosan színezettek) lehetnek.
- (5) Az övezetben az egyes telkek legalább 80 %-át zöldfelületként kell kialakítani.

<sup>33</sup> Hatályon kívül helyezte 11/2016.(X.28.) Récics ör. Hatálytalan 2016.X.29-től

<sup>34</sup> Hatályon kívül helyezte 14/2015.(IX.22.) Récics ör. Hatálytalan 2015.X.6-tól, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben sem kell alkalmazni



(6) A zöldterületek zöldfelülettel borított területének legalább 1/3-át háromszintű növényzet (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) alkalmazásával kell kialakítani. Egyszintű növényzet (gyepszint) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb 1/3-át boríthatja.

(7) <sup>35</sup>

## Erdőterület

### 24.§

(1) A közigazgatási területen található erdőterületek funkciójuk, ill. elsődleges rendeltetésük szerint:

Ev-1: védett

Ev-2: védő

Eg: gazdasági

Ee: egészségügyi, szociális, turisztikai  
rendeltetésűek.

(2) Az erdőterületek részletes előírásai az alábbiak:

építési övezet	telek beépíthetőségére vonatkozó előírások		építmények elhelyezésére vonatkozó előírások				építményekre vonatkozó előírások	
	beépíthető legkisebb telek-		kötelező	legkisebb		legnagyobb		
<b>E</b>	terület m <sup>2</sup>	szélesség m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
<b>Ev-1</b>	-	-	-	-	100	0	-	-
<b>Ev-2</b>	-	-	-	-	100	0	-	-
<b>Eg</b>	10 ha	100	SZ	-	-	0,5*	5,5	-
<b>Ee</b>	10 ha	100	SZ	-	-	1*	5,5	-

\* Lásd még: (9) bekezdés

- (3) Védett erdőterületbe (Ev-1) tartoznak a Natura 2000 területként nyilvántartott erdőterületek. Védett erdőterületen a táji, természeti értékek megőrzése, a természetes, ill. természetközeli ökoszisztémák megóvása biztosítandó.
- (4) A védő erdőterületen (Ev-2) kizárólag olyan vonalas létesítmények (pl. nyomvonal jellegű közmű és távközlési létesítmények, feltáró utak) helyezhetők el, amelyek az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák.
- (5) A védelmi célú (védő és védett) erdőterületeken épületek nem alakíthatók ki.
- (6) A gazdasági rendeltetésű erdőterületen kizárólag az erdő rendeltetésének megfelelő épületek, építmények (pl.: erdészház, közösségi vadászház, erdőgazdaság épületei, építményei) helyezhetők el, ha azt az erdőhasználat, az erdőművelés indokolja és az elhelyezéshez az ÁESZ hozzájárul.
- (7) Az egészségügyi-szociális, turisztikai erdőterületen (Ee) a szabadidő eltöltését szolgáló létesítmények - pihenőhely, erdei tornapálya, játszótér, ismeretterjesztés építményei -, továbbá a turizmust szolgáló építmények – menedékház, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület - helyezhetők el.
- (8) A gazdasági erdő (Eg) és a turisztikai erdő (Ee) övezetekben az építési hely határvonalai:  
a) építési határvonal: a megközelítést biztosító út szélétől 20 m-re kijelölt legfeljebb 5000m<sup>2</sup> nagyságú, legalább 50m széles terület  
b) építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 20 m-re,  
c) építési határvonal a hátsókertben: a telek szélétől 20 m-re húzódik.
- (9) Az Eg és az Ee övezetekben a tájkarakter védelme miatt egyenként maximum 300 m<sup>2</sup> bruttó beépített területű épületek helyezhetők el.

<sup>35</sup> Hatályon kívül helyezte 11/2016.(X.28.) Récics ör. Hatálytalan 2016.X.29-től

- (10) Az erdőterületeken létrehozott épületek, építmények kizárólag tájba illő kialakítással, hagyományos szerkezettel, hagyományos színezéssel, 35°-45° közötti szimmetrikus tető hajlásszöggel engedélyezhető.
- (11) A vízfolyások mentén 50-50 m-es sávban épületek, építmények nem helyezhetők el.
- (12)<sup>36</sup>

### Mezőgazdasági területek

#### 25.§

- (1) A szabályozási tervlapon mezőgazdasági területként lehatárolt területek sajátos használatuk szerint:
- kertes mezőgazdasági területek,
  - általános mezőgazdasági területek.
- (2) A mezőgazdasági területekre az alábbi általános előírások vonatkoznak:
- Lakókocsi, lakókonténer, egyéb mobil jellegű építmény a mezőgazdasági területeken még átmenetileg sem helyezhető el.
  - Az egyes övezetekben bármilyen rendeltetésű épület kizárólag a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő építészeti kialakítással, 35°-45° közötti szimmetrikus tető hajlásszögű magastetővel létesíthető.
  - A vízfolyások mentén 50-50m-es sávban épületek, építmények nem helyezhetők el, a gyepterület használat megőrizendő.
  - <sup>37</sup>

### Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

#### 26.§

- A kertes mezőgazdasági területbe a szabályozási terven „Mk” jellel jelölt volt zárkerti terület tartozik.
- A tájkarakter erősítése érdekében az övezet területe szőlő- vagy gyümölcsstermesztéssel hasznosítandó.
- Az övezetben a tájkarakter védelme érdekében kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, a gyümölcsstermesztést, gyümölcsfeldolgozást, vagy gyógynövénytermesztést és feldolgozást szolgáló gazdasági épület, építmény (pl.: prэшház, gyümölcstároló, pince) helyezhető el.
- Az övezetben gazdasági épület létesítése kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a telek legalább 2 éve 50 %-a szőlő-, gyümölcsstermesztéssel, vagy kertgazdálkodással hasznosított.
- Az övezetben lakóépület nem létesíthető, lakófunkció nem engedélyezhető.
- A kertes mezőgazdasági övezet részletes előírásai az alábbiak

építési övezet	telek beépíthetőségére vonatkozó előírások		építmények elhelyezésére vonatkozó előírások			építményekre vonatkozó előírások		
	beépíthető legkisebb telek-terület m <sup>2</sup>	szélesség m	kötelező építési mód	legkisebb előkert m	legnagyobb zöldfelület %	legnagyobb beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
<b>Mk-1</b>	1500	10	-	I	90	3*	4,5	-

\* Lásd még: (7) bekezdés

- A kertes mezőgazdasági területen egy telken egy gazdasági épület helyezhető el. A gazdasági épületek alapterülete legfeljebb 100m<sup>2</sup> lehet.

<sup>36</sup> Hatályon kívül helyezte 11/2016.(X.28.) Récics ör. Hatálytalan 2016.X.29-től

<sup>37</sup> Hatályon kívül helyezte 11/2016.(X.28.) Récics ör. Hatálytalan 2016.X.29-től

- (8) Az övezetben a jelen rendelet hatályba lépése előtt kialakult 720-1500 m<sup>2</sup> nagyságú, legalább 8 m szélességű telkeken álló épületek, építmények átépítése, bővítése az egyes telkek legfeljebb 3%-os beépíttségéig engedélyezhető. A 720 m<sup>2</sup>-nél kisebb, ill. 8 m-nél keskenyebb telkek nem építhetők be, a területükön álló épületek nem bővíthetők és nem építhetők újra.
- (9) Az övezet egyes telkein épületek a szabályozási terven jelölt építési sávon belül helyezhetők el, az épületek közötti legkisebb távolságot (az épületek tényleges homlokzatmagassága) minden esetben be kell tartani.
- (10) Az épületek tervezésénél figyelembe veendő építészeti karakteri jellemzők az alábbiak:
- Az épületek és építmények tetőfedési anyaga cserép, vagy hasonló esztétikai értékű korszerű pikkelyes fedőanyag lehet (azbesztcement hullámlemez és műanyag-hullámlemez, trapézlemez, felületkezelés nélküli fémlemezfedés nem alkalmazható).
  - Pince, terepszint alatti építmény létesítése, felújítása, bővítése, átalakítása csak saját telken belül történhet, új, önállóan kialakított térszín alatti építmény a közterületet legfeljebb 3,0 m-re közelítheti meg.
  - A gazdasági épülettől különállóan épített, vagy a gazdasági épülethez csatlakozó pince kizárólag földborítással, és fűvesítéssel alakítható ki.
- (11) A kertés mezőgazdasági területen állattartó melléképület, valamint üzemi méretű (saját szükségletet meghaladó mennyiséget előállító) mezőgazdasági épületek pl.: terményfeldolgozó, mezőgazdasági gépjármű, állattartó telep nem helyezhetők el.
- (12) Az övezetben vadkár elleni védelmet biztosító kerítés létesíthető.

### Általános mezőgazdasági területek (Má)

#### 27.§

- (1) A kialakult jellegzetes településszerkezet megtartása, a hagyományos tájhasználat és a táji, természeti értékek megőrzése érdekében az általános mezőgazdasági területek a telekalakítás és az épületek, építmények elhelyezése szempontjából a következő övezetekre tagolódnak:
- Má-1: korlátozott használatú mezőgazdasági övezet
  - Má-2: hagyományos árutermelő mezőgazdasági övezet
- (2) Az egyes övezetekben kialakítható legkisebb telek nagysága 3000m<sup>2</sup>, szélessége min. 30m.
- (3) Az övezetben az építési hely határvonalai:  
az előkert, az oldalkert és a hátsó kert a telek szélétől számított 20 m-es sáv.
- (4) Az övezetek részletes előírásai az alábbiak:

építési övezet	telek beépíthetőségére vonatkozó előírások		építmények elhelyezésére vonatkozó előírások				építményekre vonatkozó előírások	
	beépíthető legkisebb telek-		kötelező		legkisebb	legnagyobb		
<b>Má</b>	terület m <sup>2</sup>	szélesség m	építési mód	művelési ág	előkert m	beépítettség %	ép.mag. m	Épület típus
<b>Má-1</b>	5 ha	100	SZ	gyep	20	0,5	5,5	G
<b>Má-2</b>	1 ha	50	SZ	-	20	1	5,5	G
	30 ha	-				max 200 m <sup>2</sup>	4,5	L
	30 ha	-				1	5,5*	B

G: gazdasági épület: a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezzel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás épületei, építményei

L: lakóépület

B: birtokközpont

SZ: szabadon álló

\*: technológiai építmény (pl.: terményszárító, silótorony, víztorony) magassági korlátozás nélkül helyezhető el

- (5) Az általános mezőgazdasági területeken elhelyezésre kerülő kerítések kizárólag áttört, lábazat nélküli, tájba illő építészeti kialakításúak, színezésűek és anyaghasználatúak lehetnek (pl. fa, cserjesávval takart drótfonat). Tömör kerítések nem létesíthetők.

### **Korlátozott használatú mezőgazdasági övezet (Má-1)**

#### 28.§

- (1) Az övezetbe a szabályozási tervlapon "Má-1" szabályozási jellel jelölt, tájképi, természetvédelmi szempontból értékes, vízvédelmi szempontból érzékeny, jellemzően gyepterületi mezőgazdasági területek tartoznak.
- (2) Az övezetbe tartozó kiemelt jelentőségű különleges természet megőrzési területként (Natura 2000 terület) nyilvántartott területeken nem folytatható olyan tevékenység, ill. nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő növényállományt, ökoszisztémákat és egyéb természeti képződményeket veszélyezteti. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a hagyományos, természetkímélő tájhasználatához közelítés érdekében szabad.
- (3) Az övezet területén extenzív jellegű, természet-, ill. környezetkímélő gazdálkodás folytatható. Az övezetben a gyepterületi mezőgazdasági terület megőrzendő.
- (4) Az övezetben kizárólag a gyepterületek fenntartását szolgáló gazdasági épületek, építmények (karám, szénatároló szén) helyezhetők el a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel.
- (5) Az övezetben található fasorok, facsoportok megtartandók, további fásítás kizárólag az adott termőhely adottságainak megfelelő honos fajokkal történhet.

### **Hagyományos árutertermelő mezőgazdasági övezet (Má-2)**

#### 29.§

- (1) Hagyományos árutertermelő mezőgazdasági övezetbe tartoznak a szabályozási terven „Má-2” jellel jelölt mezőgazdasági területek.
- (2) Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás épületei (gazdasági épületek), építményei, továbbá lakófunkciót is szolgáló épület helyezhetők el.
- (3) Az övezetben több telekből álló birtoktest alakítható ki. Birtoktest kialakításába kizárólag olyan telkek vonhatók be, amelyek egymással határosak. (A birtoktestbe tartozó telkek között legfeljebb olyan, a birtoktestbe nem tartozó területek helyezkedhetnek el, melyek közlekedési célt szolgálnak.) Birtoktest esetén az adott övezetben előírt legnagyobb beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10.000 m<sup>2</sup>-t (1ha) eléri és a beépítés a szomszéd telek rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti. A birtokközpont telken a beépítettség a 25%-ot nem haladhatja meg.
- (4) A birtokközpont telkének legalább 40 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
- (5) A birtokközpont körül tájképvédelmi céllal legalább 10 m széles, honos növényfajokból álló, többszintű növényzóna (fasor, alatta cserjesávval) létesítendő.
- (6) <sup>38</sup>Lakófunkciót is szolgáló épület kizárólag a 30 ha-t elérő egybefüggő telken, ill. a birtokközponton alakítható ki. Az övezetben elhelyezésre kerülő lakóépület alapterülete —a tájkarakter megőrzése érdekében— legfeljebb 200 m<sup>2</sup> lehet.
- (7) Az övezetben található gyepterületek, fasorok, mezővédő erdősávok megtartandók.

<sup>38</sup> Módosította 11/2016.(X.28.) Récics ör. Hatályos 2016.X.29-től

**Vízgazdálkodási terület**

## 30.§

- (1) Vízgazdálkodási terület övezetbe a vízfolyások, közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja tartoznak.
- (2) A partélektől számítva a vízfolyások parti sávja 6-6 m, a csatornáké 3-3 m mélységben szabadon tartandó.
- (3) A parti sávban kizárólag gyeper vagy nádas művelési ágú terület alakítható ki.
- (4) <sup>39</sup>A parti sávban épületek nem létesíthetők.
- (5) <sup>40</sup>

**IV. KÖZLEKEDÉSI- ÉS, KÖZMŰLÉTESÍTMÉNYEKRE  
VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK****Közlekedési és közmű területek**

## 31.§

- (1) A közlekedési területek a meglévő és tervezett (szabályozott) közúti és vasúti telkek, ill. a hozzá csatlakozó közlekedésüzemi létesítményi területek.
- (2) <sup>41</sup>A közúti közlekedési területeken a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl csak a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények (pl.: várakozó helyiség, forgalomirányító helyiség) és legfeljebb A/2 méretű reklámpótlékok helyezhetők el a forgalom biztonságának figyelembevételével.
- (3) <sup>42</sup>A közúthálózat elemei számára az alábbi szabályozási szélességű területeket kell biztosítani a **szabályozási terv egyéb rendelkezése hiányában**:
  - a) <sup>43</sup>75. és 86. -os számú másodrendű főutak esetében a földhivatali nyilvántartás szerinti területi szélességet, új útszakasznál legalább 20 m-t.
  - b) Országos mellékút: 74126, 75155 és 75156 j. bekötő út: meglévő 16-56 m között változó,
  - c) Külterületi feltáró út: 12 m,
  - d) Beépítésre szánt területek új lakó- és kiszolgáló útjainak szélessége 12-16 m,
  - e) A kialakult, földhivatali nyilvántartásban szereplő szabályozási szélességek megtartandók.
  - f) <sup>44</sup>A beépítésre nem szánt területeken az utak védőterületén belül védőtávolság:
    - országos főút esetén az úttengelytől mért 100-100 m,
    - országos mellékút esetén az úttengelytől mért 50-50 m.
  - g) A külterületi feltáró utak számára a jelenlegi területüket, valamint az úttengelytől számított 10-10 m-t szabadon kell hagyni.

<sup>39</sup> Módosította 11/2016.(X.28.) Récics ör. Hatályos 2016.X.29-től

<sup>40</sup> Hatályon kívül helyezte 11/2016.(X.28.) Récics ör. Hatálytalan 2016.X.29-től

<sup>41</sup> Módosította 11/2016.(X.28.) Récics ör. Hatályos 2016.X.29-től

<sup>42</sup> Módosította 2/2017.(II.27.) Récics ör. Hatályos 2017.III.1-től, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell

<sup>43</sup> Megállapította 14/2015.(IX.22.) Récics ör. Hatályos 2015.X.6-tól, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell

<sup>44</sup> Módosította 11/2016.(X.28.) Récics ör. Hatályos 2016.X.29-től

- h) <sup>45</sup>A másodrendű főutak és az országos mellékutak mentén, a szabályozási vonallal lehatárolt közterületi szélességen belül önálló telek hozható létre a kerékpárút és műszaki létesítményei céljára.
- (4) Járművek elhelyezése
- A meglévő közintézmények (pl.: iskola, templom, polgármesteri hivatal, temető.) parkoló igénye közterületen alakítandó ki.
  - Kerékpártárolót kell elhelyezni a településközpont vegyes terület közterületi szakaszán, és a temető mellett.
- (5) A "Szabályozási terv"-en jelölt útvonalak és lakóutcák mentén a közlekedésbiztonsági szabályok figyelembevételével kétoldali fasor telepítése, a meglévő hiányos fasorok kiegészítése kötelező. A fasorok legfeljebb 8 m töltévtávolsággal, azonos korú és fajú egyedekből, előnevelt faiskolai útsorfából alakítandók ki.
- (6) A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika és a forgalombiztonság figyelembevételével.
- (7) <sup>46</sup>A KÖu-hp jelű övezetben hatósági kamionparkoló és a kiszolgálásához szükséges szociális, igazgatási épület és építmény létesíthető. A beépítés mértéke legfeljebb a telek területének 5%-a lehet. Az épület építménymagassága legfeljebb 7,5m lehet.

### Közművek létesítményei

#### 32.§

- (1) A meglévő közművek, hírközlési létesítmények egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, szabványos keresztvezés kiépítésekor annak – szükség esetén – egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell. A kiváltandó feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat a földben.
- (2) Azoknál az ingatlanoknál, amelyek a meglévő közcsontra hálózatára nem kapcsolódtak rá, a szennyvizeket ellenőrzött zárt szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt, engedéllyel rendelkező leürítőhelyre szállítani. A közcsontrahálózat megléte esetén építési engedély a hálózatra való rákötés feltételével adható meg.
- (3) Vállalkozási, gazdasági területről (lakótelekeken engedélyezett vállalkozások esetén is!) a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsontra való rákötési előírásoknak meg kell felelni az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel – a megengedett szennyezettség mértékéig – elő kell tisztítani.
- (4) A 20 db, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlenül a zöldfelületre. Ezeknél nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vízjogi létesítési engedéllyel vezethető a csatornahálózatba, illetve a nyílt árkokba.
- (5) Az egyes telkek gázellátása közpnyomású hálózatról létesült bekötéssel történik, ezért helyi egyedi nyomáscsökkentő elhelyezése szükséges, amelyet telkeken belül, a zöldsávba, az előkertben növényzettel takartan kell elhelyezni. (Ha továbbtervezés során a nyomáscsökkentőt az épület falára szeretnék elhelyezni, akkor csak alárendeltebb homlokfalra történő elhelyezés engedélyezhető.)
- (6) A vízhálózaton föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni, a 100 méteres megközelítési távolságok figyelembevételével.

<sup>45</sup> Beiktatta 14/2015.(IX.22.) Récics ör. Hatályos 2015.X.6-tól, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell

<sup>46</sup> Beiktatta 14/2015.(IX.22.) Récics ör. Hatályos 2015.X.6-tól, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell

- (7) Az elválasztott rendszerű csapadékvíz-elvezető hálózatot a településrészen kialakult állapotnak megfelelően nyílt vagy fedett árok, illetve zárt csatornaként kell kialakítani.

## V. KÖRNYEZETVÉDELEM

### Általános előírások

#### 33.§

- (1) Valamennyi terület-felhasználás, létesítés, beavatkozás során érvényre kell juttatni a környezetvédelmi előírásokat. A beruházások nem okozhatnak olyan hatásokat, amelyek a környező területek jelenlegi és tervezett használati módját jelentős mértékben zavarják, vagy lehetetlenné teszik.
- (2) A kedvezőtlen településképi látványt nyújtó tevékenységeket a telkeken belül oly módon kell elhelyezni, vagy takarásukról gondoskodni (pl. többszintű növényzettel vagy kerítéssel), hogy azok közterületről ne okozzanak rendezetlen, kedvezőtlen látványt.

### Levegőtisztaság-védelem

#### 34.§

- (1) Levegőterhelést okozó légszennyező forrásokra az elérhető legjobb technika alapján jogszabályban, ill. a területileg illetékes környezetvédelmi felügyelőség egyedi eljárásának keretében kerülnek megállapításra a kibocsátási határértékek<sup>47</sup>.
- (2) A közigazgatási terület a 10. zónába tartozik, melyben az egyes légszennyező anyagokra meghatározott zónacsoportok az alábbiak:
- a) kén-dioxid: F
  - b) nitrogén-dioxid: F
  - c) szénmonoxid: F
  - d) szilárd (PM<sub>10</sub>): E
  - e) benzol: F<sup>48</sup>
- (3) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő tevékenység<sup>49</sup> kizárólag a gazdasági területeken és kizárólag abban az esetben folytatható, ha védő övezete lakóterületet, vegyes területet, üdülőterületet, vagy rekreációs célú területet, továbbá Natura 2000 területet nem érint és a védőövezet a telken belül létrehozható. Védelmi övezeten belül lakó-, üdülőépület, oktatási, egészségügyi, szociális és igazgatási célú épület nem helyezhető el.
- (4) Diffúz légszennyezést, kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek belterületen nem folytathatók. A külterületi gazdasági területeken diffúz légszennyezést, kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek kizárólag zárt térben, vagy abban az esetben folytathatók, ha megfelelő technológiával (pl. elszívási technológia) a légszennyező anyagok külső légtérbe való kijutása, ill. terjedése megakadályozható.

### Talaj- és földvédelem

#### 35.§

- (1) A fejlesztési területek kialakítását úgy kell megvalósítani, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa. A művelés alóli kivonásokat a beépítés ütemének

<sup>47</sup> a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően (5.§. (2) bek.)

<sup>48</sup> 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet szerint

E: a légszennyezettség a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.

F: a légszennyezettség az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.

<sup>49</sup> 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 2. sz. melléklete szerinti tevékenységek

megfelelően kell végrehajtani, a művelés alóli kivonásig az eredeti művelési ágnak megfelelő területhasznosítást kell folytatni.

- (2) Épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodnia kell. A termőföldet lehetőség szerint a beruházással érintett területen kell elhelyezni, a felesleges humuszt értékesíteni, vagy más területen elhelyezni kizárólag a talajvédelmi hatóság hozzájárulásával lehet.
- (3) Feltöltések kialakítása, tereprendezés során kizárólag talajvédelmi szempontból minősített, vagy szabványosított termék és anyag használható. Környezetet károsító anyag, ill. veszélyes hulladék alkalmazásának gyanúja esetén az I. fokú építési hatóság az engedélyezési eljárás keretében elrendelheti az alkalmazni kívánt anyagok vizsgálatát.
- (4) A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen.
- (5) A tájkarakter védelme miatt a külterületen egy tagban 1,5 m-nél nagyobb feltöltések, ill. bevágások, valamint 25°-nál nagyobb hajlásszögű rézsűk nem alakíthatók ki.
- (6) Talajszennyezést okozó tevékenységek – a tevékenységtől függően - kizárólag víz- és szénhidrogénzáró aljzaton végezhetők.

### Felszíni és felszín alatti vizek védelme

#### 36.§

- (1) <sup>50</sup>A település közigazgatási területe a felszín alatti vizek minősége szerinti "A" fokozottan érzékeny besorolású terület. A közigazgatási területen kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, ill. technológiák alkalmazhatók, amelyek során jogszabályban<sup>51</sup> előírt, a felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges, az "A" fokozottan érzékeny besorolású területre vonatkozó határértékek teljesíthetők.
- (2) . A szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedélyezhető.
- (3) Új beépítésre szánt terület kialakításának feltétele a csatornahálózat kiépítése és a keletkező szennyvizek csatornahálózatba vezetése.
- (4) <sup>52</sup>
- (5) Ásott kutakba, csapadékvíz-csatornába, csapadékvíz-elvezető árokba szennyvizet, vagy az állattartás hulladékait tartalmazó csurgalékvizet még előtisztítás után, vagy tisztítottan sem szabad bevezetni.
- (6) A település nitrát szennyezéssel szemben érzékeny, ezért a település teljes területén be kell tartani a rendeletben a trágya tárolásra, trágyakezelésre és a mezőgazdasági területek trágyázására, továbbá az erózióvédelemre és az öntözésre vonatkozó, jogszabályban meghatározott előírásokat<sup>53</sup>.
- (7) A felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. A vízfolyások környezetében nem folytathatók olyan tevékenységek, melyek veszélyeztetik a felszíni vizek, továbbá a talaj- és a talajvizek állapotát, és talaj vagy talajvízszennyezést okozhatnak, így különösen
  - a) állattartás a vízfolyások legalább 200 m-es körzetén belül nem folytatható,
  - b) növényvédelmi tevékenység a vízfolyások környezetében a növényvédőszer veszélyességétől függően 20-500 m-en belül nem folytatható
  - c) Felszíni vízi környezetbe kizárólag az általánosan védett vízminőség-védelmi területi kategóriának megfelelő minőségű csapadékvizek és szennyvizek vezethetők.<sup>54</sup>

<sup>50</sup> Megállapította 41/2004.(XII.31.) Récics ör. Hatályos 2005.X.1-től

<sup>51</sup> 10/2000. (VI.2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendelet

<sup>52</sup> Hatályon kívül helyezte 11/2016.(X.28.) Récics ör. Hatálytalan 2016.X.29-től

<sup>53</sup> 49/2001. (IV.3.) Korm. rendelet 1. számú melléklet

<sup>54</sup> 5/2001. (I.16.) FVM rendelet 5.sz. melléklete és 9/2002. (III. 22.) KöM-KöViM együttes rendelet 3.szakasza



- (8) A vízfolyások öntisztulásának elősegítése miatt a vízparti sávban a természetközeli nádas, ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.
- (9) A vízfolyások, csatornák, csapadékvíz-elvezető árkok rendszeres tisztításáról, karbantartásáról gondoskodni kell.

### Hulladékkezelés

#### 37.§

- (1) A keletkező kommunális szilárd hulladékok rendezett gyűjtését és a szükséges időközönkénti elszállítását biztosítani kell. A keletkező hulladékok kizárólag kijelölt hulladéklerakó helyre szállíthatók.
- (2) A volt hulladéklerakó<sup>55</sup> területén folytatott illegális hulladéklerakást meg kell szüntetni, a területet rekultiválni kell, a terület utóhasznosítása védőerdő.
- (3) Veszélyes hulladékokat<sup>56</sup> eredményező tevékenységek a lakóterületen és a vegyes területeken kizárólag a lakosság alapfokú ellátásához kapcsolódó tevékenységek (pl. fogászat, fotólabor, kozmetika) folytatása esetén engedélyezhetők.
- (4) A keletkező veszélyes hulladékokat az ártalmatlanításig, ill. az elszállításig a vonatkozó jogszabályokban<sup>57</sup> előírt módon, hulladékfajtánként elkülönítetten kell gyűjteni és környezetszennyezés nélkül tárolni.
- (5) A településen kívül keletkezett veszélyes hulladékok a közigazgatási területen nem tárolhatók és nem dolgozhatók fel.

### Környezeti zaj elleni védelem

#### 38.§

Környezeti zajt, illetve rezgést előidéző új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad tervezni, létesíteni, üzembe helyezni, hogy az országos érvényű zajvédelmi rendeletben<sup>58</sup> a területre, illetve a Nyugat-Dunántúli Környezetvédelmi Felügyelőség által a létesítményre megállapított zaj- és rezgésterhelési határértékeket ne haladja meg.

## VI. ÉRTÉKVÉDELEM

---

### Régészeti lelőhelyek védelme<sup>59</sup>

#### 39.§

- (1) <sup>60</sup>
- (2) <sup>61</sup>A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében az örökségvédelmi hatóságot véleményező szervként be kell vonni még a tervezés fázisában.
- (3) <sup>62</sup>Minden olyan esetben, amikor lelet vagy jelenség kerül elő, a területileg illetékes múzeumot és az örökségvédelmi hatóságot értesíteni kell.

---

<sup>55</sup> 0153/14 hrsz-ú terület

<sup>56</sup> 16/2001. (VII.18.) KöM rendelet

<sup>57</sup> 98/2001 (VI.15.) Korm. rend. és a 102/1996 (VII.12.) Korm. rend. hatályos előírásai

<sup>58</sup> 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendeletben

<sup>59</sup> Régészeti érintettség esetén a 2001. évi LXIV. törvény és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek alapján kell eljárni. A régészeti örökséget érintő egyéb kérdésekben a rendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók.

<sup>60</sup> Hatályon kívül helyezte 11/2016.(X.28.) Rédics ör. Hatálytalan 2016.X.29-től

<sup>61</sup> Módosította 11/2016.(X.28.) Rédics ör. Hatályos 2016.X.29-től

- (4) <sup>63</sup>A nagy felületeket érintő beruházások előtt az örökségvédelmi hatóságot értesíteni kell, amely hatásvizsgálat készítését írhatja elő.

### **A település műemléki védelem alatt álló területei, épületei**

#### **40.§**

A műemlék tájház műemléki környezetének lehatárolását a szabályozási tervlap tartalmazza.

### **Építészeti örökség helyi védelmének általános szabályai**

#### **41.§**

- (1) Helyi védelem alatt álló épületek azok, amelyek a község épített emlékei között meghatározó arculatteremtő erejű értékek, amelyeket önkormányzati rendelettel védetté nyilvánítottak.
- (2) A védetté nyilvánítást, vagy annak megszüntetését az önkormányzatnál bárki kezdeményezheti, ennek tartalmaznia kell:
  - a) a védendő érték megnevezését, pontos címét, tulajdonosát, kezelőjét vagy használóját (továbbiakban tulajdonos).
  - b) A védetté nyilvánítás, illetve megszüntetés indoklását.
- (3) A helyi értékévé való nyilvánításról, az önkormányzat külön rendeletben dönt, amelyben meghatározza a védendő területeket és egyedi létesítményeket és a tulajdonosra, illetve az önkormányzatra háruló kötelezettségeket. A helyi értékekről az önkormányzat nyilvántartást<sup>64</sup> vezet.
- (4) A védettségről szóló döntésről tájékoztatni kell a kezdeményezőt és a tulajdonost.
- (5) <sup>65</sup>

### **A helyi egyedi védelemre vonatkozó előírások**

#### **42.§**

- (1) A helyi építészeti értékek állaga megóvandó, homlokzati megjelenése, arányrendszere, anyaghasználata, környezete védendő.
- (2) Az egyedi védelem alatt álló épületekre vonatkozó előírások:
  - a) Felújítást, átalakítást csak az épület eredeti formavilágának megfelelően lehet engedélyezni.
  - b) A helyi védelem alatt álló épületek tömeg- és homlokzatalakítása az épület jellegének megfelelően megtartandó, anyaghasználatában az eredeti anyaghasználathoz kell igazodnia.
  - c) Épületben tetőablak csak síkban fekvően helyezhető el, az utcai homlokzaton a tetőtéri ablak nem létesíthető.
  - d) Az utcai homlokzaton nem helyezhető el zavaró létesítmény (pl.: parabola, klíma).
  - e) A védett ingatlanon új hirdetés, reklám nem helyezhető el.
  - f) A homlokzaton a kialakult építészeti hagyományokkal összhangban lévő párkány, tagozat megtartandó.

---

<sup>62</sup> Módosította 11/2016.(X.28.) Récics ör. Hatályos 2016.X.29-től

<sup>63</sup> Módosította 11/2016.(X.28.) Récics ör. Hatályos 2016.X.29-től

<sup>64</sup> a 66/1999.(VIII. 13.) FVM rendelet 8. §-a szerint.

<sup>65</sup> Hatályon kívül helyezte 11/2016.(X.28.) Récics ör. Hatálytalan 2016.X.29-től

- g) Védett építmény bontása csak a védelem megszüntetése után, a meglévő épület dokumentálása esetén engedélyezhető.

### **Élővilág, táj, természet védelme**

#### **43.§**

- (1) A közigazgatási területeken található természetközeli élőhelyek - különös tekintettel a szabályozási tervlapon jelölt Natura 2000 területekre, valamint a vizes élőhelyekre - megóvását, az állatok vonulását és az élőhelyek kapcsolatát biztosító ökológiai folyosók megtartását biztosítani kell.
- (2) A tájkép védelme és a biológiai sokféleség megőrzése érdekében a gyepterületek és a mezővédő erdősávok, fasorok, továbbá a vízfolyások, árkok menti természetközeli növényzet, facsoportok megtartandók.
- (3) Az egyedi tájértékek védelméről, folyamatos karbantartásáról, állagmegóvásáról gondoskodni kell. Nyilvántartásba vételre javasolt egyedi tájértékek a szabályozási tervlapokon jelölt, ill. a HÉSZ mellékletében felsorolt természeti és művi tájalkotó elemek.

### **A település zöldfelületeinek védelme**

#### **44.§**

- (1) A település zöldfelületeinek megóvása érdekében meglévő fát, ill. növényzetet kivágni csak rendkívül indokolt esetben szabad.
- (2) Közterületen, gazdasági területen, különleges területen, valamint kereskedelmi, szolgáltató vagy intézményi funkciójú vegyes területen a kivágott, elhalt növényzet pótlásáról a növényzet jellegének és értékének megfelelően, legalább az 1 m magasságban mért törzsátmérő mértékéig kell a növényzet kivágójának gondoskodnia.
- (3) <sup>66</sup>
- (4) A visszapótlásra szánt növényzetet lehetőség szerint az építési területen, vagy annak közelében kell telepíteni. A visszapótlásra szánt növényzet kiültetéséről az építési tevékenység megkezdése előtt kell gondoskodni, ha a visszapótlásra nem az építési területen kerül sor.

## **VII. EGYÉB RENDELKEZÉSEK**

---

### **Záró rendelkezések**

#### **45.§**

- (1) A jelen rendelet 2005. január 1-jén lép hatályba.
- (2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Rédics Község Önkormányzati Képviselő-testületének Rédics község összevont rendezési terv szabályozási előírásairól szóló 9/1991.(XII.2.) számú rendelete, valamint az ezt módosító 12/1994.(VIII.1.) számú rendelet, továbbá Rédics Község Önkormányzati Képviselő-testületének a település külterületi rendezési tervének szabályozási előírásairól szóló 6/1996.(V.28.) számú rendelete, valamint az ezt módosító 14/1997.(XII.8.) számú, 5/1998.(III.3.) számú, 6/1998.(III.9.) számú, 21/2003.(XI.25.) számú és 7/2004.(II.10.) számú rendeletek.
- (3) A rendelet előírásait a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

---

<sup>66</sup> Hatályon kívül helyezte 11/2016.(X.28.) Rédics ör. Hatálytalan 2016.X.29-től

## I. Régészeti terület

▪ nyilvántartott régészeti lelőhely és környezete:  
az azonosított lelőhelyekkel érintett területek az alábbiak (lelőhelyenként a helyrajzi számok):

- 0166/5, 7-14, 16; 0169; 0170/2, 6, 7, 9
- 055; 093; 094/2; 0100
- 052/1
- 031/1

▪ régészeti érdekű terület:

Mivel a nyilvántartásban szereplő lelőhelyek egy része nem lokalizálható teljes bizonyossággal, azokat a területeket, ahol ezek, továbbá a földrajzi adottságok és az adatgyűjtés során szerzett információk alapján egyéb lelőhelyek feltételezhetők:

- a település déli részén fekvő erdőterületeken találhatóak, itt elképzelhető újabb régészeti lelőhelyek előkerülése, illetve egy ma már nem lokalizálható múlt századi feljegyzés is megemlékezik itt lelőhelyről.
- Dedeskecskés, Lendvakecskés és/vagy a Kecskés-aljai-dűlő területén feltételezhetjük Kecskés középkori falu helyét.
- a község belterületének keleti részét, elsősorban a Récics patak menti dombhátaikat, kiemelkedő domborzati pontokat, a középkori Récics falu feltételezett helyét, továbbá a Szabó-lakosa-dűlő térképen megjelölt területét, Szabójánoslaka középkori falu feltételezett helyét.
- A vízfolyások völgyéből kiemelkedő dombok oldala és teteje a régészeti korokban kiválóan alkalmas volt megtelepedésre. Ezért ezek — a már ismert régészeti lelőhelyeken kívül eső szakaszokon is — az összes patak és vízfolyás mellett 4–500 m széles sáv.

## II. Építészeti értékek

### Műemléki védelem alatt álló művi érték:

<i>megnevezés</i>	<i>cím</i>	<i>hrsz</i>
Népi lakóház - tájház	Petőfi S. u. 2.	2.

### Helyi védelemre javasolt művi értékek

<i>megnevezés</i>	<i>cím</i>	<i>hrsz</i>
Római katolikus templom	Petőfi Sándor u.	373
Népi lakóház	Kossuth Lajos u. 13.	456
Hajlított ház	Kossuth Lajos u. 57.	490.

## III. Nyilvántartásba vételre javasolt egyedi tájértékek<sup>67</sup>

„Az egyedi tájértékek az ember társadalmi tevékenységével létrehozott azon tájalkotó elemek – beleértve az emberi tevékenység során hasznosított természeti elemeket is – amelyek történelmi, kultúrtörténeti, vagy esztétikai szempontból valamely közösség számára jelentőssé váltak, ugyanakkor nem állnak sem műemléki, sem természetvédelmi oltalom alatt.”<sup>68</sup>

### Településsel kapcsolatos emlékek:

- Vallási emlékek:
  - fészület a Dedeskecskés felé vezető úttól K-re (059/3 hrsz-ú terület)
  - fészület Lendvakecskés területén (az 1739/5 hrsz-ú telken álló ház előtt)
  - fészület Lendvakecskés területén (az 1650 hrsz-ú telken álló ház előtt)
  - fészület Tenke-hegy területén (1036 hrsz-ú területen)

<sup>67</sup> az MI-13-25:1991 szerinti csoportosításban

<sup>68</sup> az MSZ 13-195 fogalom-meghatározásának MI-13-25:1991 által kiegészített változata

- feszület a Petőfi S. u. 5. sz. ház előtt
- feszület a Pozsonyi u. és a temető felé vezető út kereszteződésénél
- feszület a templom előtt (Petőfi S. u.)
- feszület a templomkertben (Petőfi S. u. felőli rész)
- védőszentek szobra a templomkertben

Termeléssel kapcsolatos emlékek:

- Agrártörténeti emlékek:
  - szőlőprés Tenke-hegyen (757a hrsz-ú területen)
  - szőlőprés a Kossuth L. u. és a Petőfi S. u. közötti területen (405 hrsz-ú telken)
- Vízgazdálkodási emlékek:
  - tókák Lendvakecskésen, Dedeskecskésen és Tenke-hegyen

Történelmi eseménnyel vagy személlyel kapcsolatos emlékek:

- Emlékművek, emlékszobrok:
  - emlékmű a Dózsa Gy. u. és a Petőfi S. u. találkozásánál
  - emlékmű a templom előtti téren
  - István király emlékszobor a templom előtti téren
  - Szent Flórián szobra a tűzoltószertár előtt

**IV. A közúthálózat elemeinek a tervezési osztály besorolása:**

- Országos másodrendű főút: 75 és 86 sz. főút (meglévő) K.IV.B
- Országos mellékút: 74126, 75155, 75156 j. bekötő út (meglévő) K.VI.B, B.V.c-C
- Feltáró kiszolgáló utak: földút K.VIII.C
- Egyéb kiszolgáló utak: Az összes egyéb bel-, és külterületi út. (meglévő) B.VI.d.D
- Kerékpárút: K.IX., B.IX.
- Gyalogút: B.X.