

Györság Község Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2025. (XII. 19.) önkormányzati rendelete

Györság Község Helyi Építési Szabályzatáról

Hatályos: 2025. december 22. napjától

[1] Györság Község Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1) pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva e rendeletet alkotja.

[2] A rendelet célja olyan helyi építési szabályzat elfogadása, amely a helyi sajátosságoknak megfelelően az épített környezet alakításának lehetőségeit szabályozza.

I. Fejezet
Általános rendelkezések

1. § [Az előírások hatálya és alkalmazása]

(1) A rendelet hatálya kiterjed Györság Község teljes közigazgatási területére.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket és területet kialakítani, továbbá - a bányaműveléshez szükséges föld alatti építmények kivételével - műtárgyat és más építményt tervezni, építeni, felújítani, helyreállítani, kialakítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű hatósági előírásoknak (OTÉK, ágazati szabályok, stb.) és e rendeletben előírtaknak megfelelően szabad.

(3) A helyi építési szabályzat mellékletei:

- a) 1. melléklet: SZ-1 jelű szabályozási tervlap (munkaszám:TH-04-02-06)
- b) 2. melléklet: SZ-2/1 jelű szabályozási tervlap (munkaszám:TH-04-02-06)
- c) 3. melléklet: SZ-2/2 jelű szabályozási tervlap (munkaszám:TH-04-02-06)
- d) 4. melléklet: SZ-2/3 jelű szabályozási tervlap (munkaszám:TH-04-02-06)
- e) 5. melléklet: SZ-1/M-1 jelű szabályozási tervlap (munkaszám:TH-07-02-07)
- f) 6. melléklet: SZ-1/M-2 jelű szabályozási tervlap (munkaszám:TH-07-02-07)
- g) 7. melléklet: SZ-1/M-3 jelű szabályozási tervlap (munkaszám:TH-07-02-07)
- h) 8. melléklet: SZ-1/M-4 jelű szabályozási tervlap (munkaszám:TH-07-02-07)
- i) 9. melléklet: SZ-1/M-5 jelű szabályozási tervlap (munkaszám:TH-07-02-07)
- j) 10. melléklet: SZ-1/M-6 jelű szabályozási tervlap (munkaszám:TH-07-02-07)
- k) 11. melléklet: SZ-1/M1 jelű szabályozási tervlap (munkaszám:TH-17-02-02)
- l) 12. melléklet: SZ-1/M2 jelű szabályozási tervlap (munkaszám:TH-17-02-02)
- m) 13. melléklet: SZ-2/M jelű szabályozási tervlap (munkaszám:TH-17-02-02)
- n) 14. melléklet: SZ-1/M jelű szabályozási tervlap (munkaszám:TH-19-02-22)
- o) 15. melléklet: SZ-2/1/M1 jelű szabályozási tervlap (munkaszám:TH-20-02-08)
- p) 16. melléklet: SZ-2/1/M2 jelű szabályozási tervlap (munkaszám:TH-20-02-08)
- q) 17. melléklet: SZ-2/1/M1 jelű szabályozási tervlap (munkaszám:TH-20-02-20)
- r) 18. melléklet: SZ-2/1/M2 jelű szabályozási tervlap (munkaszám:TH-20-02-20)
- s) 19. melléklet: SZ-2/3/M jelű szabályozási tervlap (munkaszám:TH-20-02-20)

- t) 20. melléklet: SZ-M23 jelű szabályozási tervlap (munkaszám:TH-23-02-03)
- u) 21. melléklet: SZÁ jelű Szabályozási átnézeti tervlap (munkaszám: TH-23-02-03)
- v) 22. melléklet: Falusias lakóterületek részletes övezeti előírásai.

2. § [Szabályozási elemek]

(1) A szabályozási terv, valamint jelen rendelet előírásai kötelező és irányadó szabályozási elemeket tartalmaznak.

(2) I. rendű kötelező szabályozási elemek:

- a) az építési előírások a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre,
- b) a szabályozási vonal (közterületet a nem közterületről elválasztó vonal),
- c) a közúti szabályozási elemek (szabályozási szélességek),
- d) területfelhasználási módok határa,
- e) építési övezet határa,
- f) beépített és beépítésre szánt, illetve beépítésre nem szánt területek határa,
- g) 10 éven túli terület-felhasználás határa,
- h) készítendő részletes szabályozási terv határa,
- i) építési hely határa.

(3) II. rendű szabályozási elemek a (2) bekezdésben nem említett szabályozási elemek:

- a) irányadó telekhatár,
- b) 10 éven túli szabályozási vonal,
- c) irányadó szabályozási vonal.

(4) Az irányadó szabályozási elemek betartása ajánlott.

(5) TH-02-02-01 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 és SZ-2 jelű tervein a K jel a kialakult állapotot jelenti.

3. § [Az állattartásra vonatkozó előírások]

Az új állattartó épületek létesítési szabályait az egyes építési övezetekre vonatkozó előírások, ill. a készítés alatt álló új állattartó rendelet határozzák meg.

4. § [Építési engedélyhez kötött tevékenységek]

A 46/1997. (XII.29.) KTM. rendelet 9. §-ában felsoroltakon túl a következő építési munkák is csak építési engedély alapján végezhetők:

- a) építési telken, illetve területen elhelyezett, közterületről látható mindenfajta reklám, hirdetés létesítése, festése, felszerelése,
- b) a közterületről látható épülethomlokzaton, illetve tetőfelületen parabola antenna elhelyezése,
- c) külterületen mindenfajta kerítés létesítése.

Külterületen a kerítés anyaga fa, élsövény, illetve drótháló lehet, fa oszlopokkal. Betonoszlopok és beton lábazatok nem helyezhetőek el.

5. § [Övezeti besorolások]

A szabályozási és övezeti terv Györság közigazgatási területét a 23. melléklet szerinti övezetekre bontja.

6. § [Védőtávolságok]

(1) Folyóvizek, csatornák, holtágak mentén a partéltól számított 6-6 méteres sávon a fenntartást akadályozó létesítményeket, építményeket elhelyezni nem lehet. Ezen belül a partéltól számított 3 méter széles sávon csak rét és legelő gazdálkodás folytatható.

(2) A 20 kV-os nagyfeszültségű vezetéknél külterületen a tengelytől mért 6 méteres védőtávolságon belül, belterületen a tengelytől mért 2,5 méteres védőtávolságon belül építmény nem helyezhető el.

(3) A település 1000 méteres védőtávolságán belül döggút, állattartó telep, hulladéklerakó illetve más egyéb bűzös, fertőzésveszélyes tevékenységet folytató telephely nem létesíthető.

(4) A mezőgazdasági üzemi terület (állattartó telep) 500 méteres védőtávolságán belül lakóépület nem helyezhető el.

(5) A nagyközép-nyomású gázvezeték 10 méteres védőtávolságán belül építmény nem helyezhető el.

7. § [A telekalakítás szabályai]

(1) A beépítésre szánt területen csak építési telek céljára lehet telket alakítani. Az építési telek méretei meg kell hogy feleljenek az építési övezetre előírt telekméreteknek.

(2) A TH-02-02-01 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 és SZ-2 jelű szabályozási tervein irányadó telekhatárral, megszüntető jellel, vagy a kettő együttes alkalmazásával jelölt telekalakítás ajánlás. Azok a telkek, amelyek megfelelnek az övezeti előírásoknak, telekalakítás végrehajtása nélkül is beépíthetők. Azok a telkek, amelyeknek valamely mérete nem felel meg az övezeti előírásoknak, csak a jelölt telekalakítások végrehajtása után építhetők be.

(3) A TH-02-02-01 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 és SZ-2 tervein 'K' jellel ellátott méretek, telekosztások a kialakult állapotot jelentik.

(4) A falusias lakóterületeken telket összevonni 60 méteres telekszélességig lehet.

8. § [Létesítmények elhelyezésének szabályai]

(1) Azokon a területeken, ahol a TH-04-02-06 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2 és SZ-3 jelű tervei építési hely határát jelölnék meg épületet elhelyezni csak az építési hely határa jellel körülhatárolt területen belül lehet.

(2) Ahol a TH-02-02-01 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2 jelű szabályozási terve nem tartalmaz építési hely határvonalat, ott az épületek elhelyezésére szolgáló területet az övezetre vonatkozó elő-, oldal-, és hátsókerti méretek betartásával kell meghatározni.

(3) Oldalhatáron álló beépítés esetén

- a) kelet-nyugati fekvésű teleknél az északi oldalhatáron,
- b) dél-kelet – észak-nyugati fekvésű teleknél az észak-keleti oldalhatáron,
- c) észak-kelet – dél-nyugati fekvésű teleknél az észak-nyugati oldalhatáron,
- d) észak-déli fekvésű teleknél a keleti oldalhatáron kell az épületeket elhelyezni.

(4) Az újonnan beépítésre kerülő területek beépítése előtt vízügyi szakvéleményt kell készíttetni az adott területre és a vízügyi szakvéleményben foglaltaknak megfelelően kell eljárni.

(5) Oldalhatáron álló beépítés esetén melléképítményt a fő funkciót hordozó épülettel egybeépítve vagy a fő funkciót hordozó épülettel megegyező oldalhatáron lehet elhelyezni. A 18,00 méternél

szélesebb telkek esetében az oldalhatáron álló építési helyen belül az épületek szabadon állóként is elhelyezhetők.

(6) Lejtős terepen csak akkora plató és bevágás létesíthető, hogy a jelenlegi terepszinthez képest 1 méternél nagyobb szintkülönbség ne alakuljon ki.

(7) A település területén épülettől különálló új pince csak saját tulajdonú terület alatt létesíthető. Azaz pince tulajdonosa és a pince feletti terület tulajdonosa azonos személy kell legyen.

(8) Új pince létesítése és meglévő pince bővítése estén a pince a szomszédos telkek határához 3 méternél közelebb nem helyezhető. A pince belső alapterülete a telekre engedélyezett beépítési % által meghatározott maximális beépíthető terület méretét nem haladhatja meg.

(9) Meglévő pincék esetén:

- a) ahol a pince tulajdonosa és a pince feletti terület tulajdonosa nem azonos, ott a kialakult pince nem bővíthető, mérete semmilyen irányban nem növelhető. Az ilyen különálló és más tulajdonában lévő pince csak közterületről nyílhat. A pince karbantartása, állagmegóvása a pince tulajdonosának kötelessége, a pince állapota, állaga a felette lévő terület használatát (pl. beomlás veszélye) károsan nem érintheti.
- b) ahol a pince tulajdonosa és a pince feletti terület tulajdonosa azonos, ott a pince a 10 pontban foglaltak szerint bővíthető.

9. § [A kialakult esetekre vonatkozó rendelkezések]

(1) Az építési övezeti előírásoktól eltérően kialakult telekméreteket, telekhasználatot, vagy megvalósult épületet és bármely más, a követelményeknek meg nem felelő övezeti tényezőt, ha az jogszerűen vagy jóhiszeműen valósult meg a HÉSZ közreadása előtt; továbbá, ha annak megvalósulása érvényes építési engedély alapján folyamatban van, kialakultnak kell tekinteni.

(2) Ha a beépítettség mértéke magasabb vagy a telek területe kisebb a megengedettnél, akkor a telken meglévő épület felújítható, átalakítható, de sem a beépítettség, sem az épületek építménymagassága nem növelhető. A szintterület növelése a tetőtér beépítésével lehetséges.

(3) Az övezeti előírásoknak nem megfelelő, kialakult építménymagasságok esetén az épület felújítható, átalakítható, új épület építéskor azonban az övezeti előírásoknak megfelelő építménymagasságot kell az építési telken alkalmazni.

(4) Azokon a területeken, ahol a telekméretekre vonatkozó előírás „K” kialakult, építési telek alakítása a tömbben jellemzően kialakult telekméreteknél megfelelően – az építési telek beépítési módjára beépítettségére és az építmények között megengedett legkisebb távolságokra vonatkozó előírások figyelembe vételével – történhet. A kialakított telek területe a tömbben illetve a tömbön belüli övezetben kialakult és beépített telkek területének átlagától maximum 10 %-kal térhet el.

(5) Az építési telekre már korábban túlnyomórészt felosztott telektömb területén, amennyiben a már kialakult telek valamely mérete nem felel meg az övezeti előírásoknak a telek a beépítési mód, beépítettség és az építmények között megengedett legkisebb távolság figyelembevételével beépíthető.

10. § [A közművekre vonatkozó rendelkezések]

(1) Útépítésnél, útrekonstrukciónál a csapadékvizek elvezetéséről, a közművek kiépítéséről, illetve szükséges rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

- (2) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.
- (3) A közművekkel kapcsolatos mindennemű egyéb építési tevékenység során az ágazati előírásokat és a vonatkozó szabványokat kell figyelembe venni.
- (4) A teljes közművel nem rendelkező területeken a közművek kiépítéséig a szennyvíztárolást zárt szennyvíztározóban kell megoldani. A teljes közművesítettségbe jelen esetben a zárt, fedett csapadékvíz elvezetés megléte nem tartozik bele.
- (5) A település belterületén az ivóvízhálózaton 200 méterenként tűzcsapot kell elhelyezni.
- (6) A település belterületén a szennyvíz-szikkasztás a TH-02-02-01 munkaszámú tervdokumentáció K-3 (Szennyvízcsatornázás helyszínrajza) jelű tervlapján szikkasztás alsó határa jellel határolt területeken megengedett. Azonban ezeken a területeken is csak környezetbarát technológia alkalmazható.
- (7) Azokon a helyeken, ahol a szikkasztás engedélyezett az építési telken egy lakó vagy üdülőépület helyezhető csak el.
- (8) Ezeken a területeken a szennyvizet oldómedencében kell tisztítani, majd szikkasztó aknával vagy szikkasztó alagcső hálózattal kell a tisztított szennyvizet elszikkasztani. Kialakításukat, méretezésüket a „Településekről származó szennyvizek tisztítótelepei, szennyvíztisztító kisműtárgyak és kis berendezések” megnevezésű MI-10-127/9 számú műszaki irányelvek szerint kell végezni. A telken a szikkasztóaknát vagy alagcsőhálózatot úgy kell elhelyezni, hogy a telekhatártól és a lakóépülettől annak széle min. 10 méterre legyen. Ahol a fenti követelmények nem biztosíthatóak, ott min. 6 napi szennyvízmennyiség tárolását biztosító zárt szennyvíztárolót kell létesíteni közműpótló létesítményként.
- (9) A szabályozási előírások során a teljes közművesítettség nem foglalja magában a zárt csapadékvíz elvezetés meglétének követelményét.

11. § [Gépjármű elhelyezésére vonatkozó rendelkezések]

A település közigazgatási területén minden egy lakó- és üdülő egység után 1 db gépjármű elhelyezését biztosítani kell saját telken belül. A gépjármű épületen kívüli elhelyezése esetén a gépjármű elhelyezésére szolgáló terület és annak megközelítését szolgáló közlekedési út nem számítható bele a zöldfelületbe. A gépjármű épületen kívüli elhelyezésére szolgáló terület minimális nagysága 1 gépjármű esetén 5 méter X 5 méter. A közlekedési út szélessége minimum 2,5 méter. Ha az épületen belül kerül elhelyezésre a gépjármű, úgy annak megközelítésére szolgáló közlekedési út nem számítható bele a zöld felületbe.

12. § [Táj- és településkép-védelem]

- (1) Az előkert minimális mérete 5 méter.
- (2) Általános esetben csak magastetős épület engedélyezhető 30-45 fokos tetőhajlásszöggel. Kivételesen ettől el lehet térni eseti engedély alapján. Eseti engedélyt önkormányzati tervtanács adhat.
- (3) A szerkezeti tervben kilátás és látványvédelemmel érintettnek jelölt területeken a védelem biztosítása érdekében épület nem helyezhető el. A növényzettelépítés, térbútorok, kilátó elhelyezése

nem korlátozott a területen. A térbútorok, kilátó stb. anyaghasználata során csak természetes anyagokat lehet alkalmazni a területen, (kő, fa) beton és vasbeton elemek nem helyezhetőek el. Az itt elhelyezendő építmények lefedésére pala, hullámpala, hullámlemez nem alkalmazható.

(4) A kilátással rendelkező területeken az ingatlanokon az építési helyen belül bármely épület úgy helyezhető el, hogy a felette lévő ingatlan építési helyén belül lévő bármely pontból a kilátásból csak vízszintes értelemben 15°-os szegmenst takarhat. A fenti feltétel teljesülését az építési engedélyezési terv alátámasztó munkarészában igazolni kell a tervezőnek.

(5) A kilátással rendelkező területeken a tájba illeszkedés érdekében az övezeti előírásokban meghatározott maximális építménymagasságot csak olyan építményrész haladhatja meg, amelynek alaprajzi kiterjedése nem haladja meg az egész létesítmény bruttó alapterületének 2 %-át.

(6) A kilátással rendelkező területeken adótorony, antenna nem helyezhető el.

(7) A településképp védelme érdekében az épületeket a lehető legjobban terepre kell illeszteni. Plató és bevágás csak úgy alakítható ki, hogy az eredeti terepszinthez képest 1 méternél nagyobb szintkülönbség ne alakuljon ki. Támfalgarázs létesíthető azokon az ingatlanokon, ahol az építési hely magasságkülönbsége az útsatlakozástól számítva meghaladja a 2 métert.

13. § [Természetvédelem]

A NATURA 2000 élőhely-védelmi irányelv alapján a településen védelemben részesített terület a 057 hrsz.-ú rét terület.

14. § [Környezetvédelem]

(1) A település a 33/2000. (II.17.) Korm. rendelet szerinti szennyeződés érzékenységi besorolás alapján „B” érzékenyséű terület.

(2) A településen a levegőtisztaság-védelem biztosítása érdekében a 21/2001. (II. 14.) Korm. r. alapján az illetékes szakhatóságok közreműködésével egy többlépcsős zónarendszert kell központilag kidolgozni, melyet a településen is alkalmazni kell. Helyhez kötött légszennyező források légszennyezésével kapcsolatban a hatályos környezetvédelmi jogszabályok előírásait be kell tartani. A tervezési területen létesítendő légszennyező anyagot kibocsátó források kibocsátási határértékeit ennek megfelelően kell megállapítani.

(3) A tervezési terület az üzemi tevékenységből származó zaj szempontjából 8/2002. (III.22.) KöM-EüM rendelet 1. sz. melléklete alapján a 2. területi funkcióba tartozik, kivéve az üdülőterületeket, melyek az 1. sz. területi funkcióba tartoznak. A zajkibocsátási határértékeket ennek megfelelően kell megállapítani.

(4) A tervezési terület a közlekedésből származó zaj szempontjából a 4/1984. (I. 23.) EÜM. számú rendelet 3. sz. melléklete alapján a 2. területi funkcióba tartozik, kivéve az üdülőterületeket, melyek az 1. sz. területi funkcióba tartoznak. A település területén építmények elhelyezése ennek figyelembe vételével történhet.

(5) A tervezési területen az egyéb funkciójú területekkel (lakó, vegyes) határos zajkibocsátónak kell gondoskodnia a zajvédelemről. A zajt kibocsátó szükség esetén saját telkén köteles gondoskodni a zajvédelemről, és a zajt csökkentő berendezés elhelyezéséről.

(6) A zaj kibocsátója és a levegő szennyezője indokolt esetben mérésre kötelezhető.

(7) A területen feltöltések kialakítására a környezetet károsító anyag ill. veszélyes hulladék nem használható fel. A területen esetleg található környezetet károsító anyagokat a tereprendezés során el kell távolítani. A fellelhető környezet károsító anyagok – veszélyes hulladékok - ártalmatlanítását a 89/2001. (VI. 18.) Korm. rendelet szerint kell végezni.

(8) Építési munkáknál a terület előkészítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről és megfelelő újrahasznosításáról gondoskodni kell.

(9) Teljes közművel el nem látott területeken a terület tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, kommunális és egyéb hulladék ártalommentes átmeneti tárolásáról és a hulladéktelepekre való szállításáról.

(10) A TH-02-02-01 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2 jelű szabályozási tervlapján kötelezően fatelepítés jellel kijelölt helye a szél elleni védekezés és talajerózió elleni védekezés céljából fasorokat ill. facsoportot kell telepíteni.

(11) A felszíni vizekbe csak a mindenkori hatályos előírások határértékeinek (a módosított 3/1984. (II. 7.) OVH sz. rendelkezés VI. vízminőségi területi kategória) betartásával vezethető csapadékvíz és szennyvíz. (2003. jan. 1-jén a 203/2001. (X. 26.) Kormányrendelet lép hatályba.)

(12) A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló jogszabály előírásait be kell tartani.

(13) A légszennyezettségi határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló jogszabály előírásait be kell tartani.

(14) A településen zavaró környezeti hatású bűzzel járó területhasználat csak az ilyen célra kijelölt övezetekben folytatható.

(15) A területen diffúz légszennyezést okozó tevékenység csak zárt térben, takartan, illetve a kiporzás megakadályozása esetén, megfelelő felületkezelés mellett folytatható.

15. § [Zaj- és rezgésvédelem]

(1) A tervezési területek az üzemi tevékenységből származó zaj szempontjából a vonatkozó jogszabály alapján a következő terület-felhasználási kategóriába tartoznak:

- a) Falusias lakóterület 2. terület-felhasználási kategória
- b) Településközpont vegyes területek 3. terület-felhasználási kategória
- c) Különleges területek 4. terület-felhasználási kategória
- d) Gazdasági terület 4. terület-felhasználási kategória

(2) Üzemi tevékenység csak a fenti kategóriákra megállapított zaj terhelési határértékek betartásával folytatható.

(3) A tervezési területek az építőipari kivitelezési tevékenységből származó zaj szempontjából a vonatkozó jogszabály alapján a következő terület-felhasználási kategóriába tartoznak:

- a) Falusias lakóterület 2. terület-felhasználási kategória
- b) Településközpont vegyes területek 3. terület-felhasználási kategória
- c) Különleges területek 4. terület-felhasználási kategória
- d) Gazdasági terület 4. terület-felhasználási kategória

(4) A területen építőipari kivitelezési tevékenység csak a fenti kategóriákra megállapított zaj terhelési határértékek betartásával folytatható.

(5) A tervezési területek a közlekedésből származó zaj szempontjából a vonatkozó jogszabály alapján a következő terület-felhasználási kategóriába tartoznak:

- a) Falusias lakóterület 2. terület-felhasználási kategória
- b) Településközpont vegyes területek 3. terület-felhasználási kategória
- c) Különleges területek 4. terület-felhasználási kategória
- d) Gazdasági terület 4. terület-felhasználási kategória

(6) A területen építmények elhelyezése és építészeti kialakítása ennek figyelembevételével történhet.

(7) A területen az egyes épületek zajtól védendő helyiségeiben a vonatkozó jogszabályban megállapított zaj terhelési határértékeknek teljesülniük kell.

(8) A területen az egyes épületekben a vonatkozó jogszabályban megállapított emberre ható rezgés terhelési határértékeknek teljesülniük kell.

(9) A területen a vonatkozó jogszabályban meghatározott határértékeknek az új tervezésű vagy megváltozott területfelhasználású területeken a meglévő közlekedési zajforrástól származó zajterhelésre is, új közlekedési zajforrás létesítése esetén pedig a meglévő védendő területen is teljesülniük kell.

(10) A tervezési területen az egyéb funkciójú területekkel határos zajkibocsátónak kell gondoskodnia a zajvédelemről. A zajt kibocsátó saját telkén köteles gondoskodni a zajvédelemről, és a zajt csökkentő berendezés elhelyezéséről.

(11) A zaj kibocsátója és a levegő szennyezője indokolt esetben mérésre kötelezhető.

16. § [A föld védelme]

(1) A területen feltöltések kialakítására a környezetet károsító anyag ill. veszélyes hulladék nem használható fel. A területen található környezetet károsító anyagokat a tereprendezés során el kell távolítani. Fertőzött, szennyezett talajú területet felhasználni csak a jogszabályban előírt mentesítést követően szabad.

(2) Építési munkáknál a terület előkészítése során a termőföld védelméről, a talaj felső humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, kezeléséről, és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni. Az építési munkák során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások a termőföld minőségében kárt ne okozzanak, szennyező anyag a talajba ne kerülhessen.

(3) A területen talajszennyezést okozó tevékenység nem folytatható.

(4) A telkek terepfelszíne csak úgy alakítható, hogy a területen lévő talaj erózióvédelme, a rézsűk állékonysága és a felszíni vizek elvezethetősége a telkek területén belül rendezetten biztosított legyen.

(5) A vízmedrek feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, tevékenység nem folytatható.

(6) A területen fokozott figyelmet kell fordítani a növényvédelemről szóló jogszabály előírásainak megfelelő folyamatos gyom-mentesítésre.

(7) Teljes közművel el nem látott területeken a terület tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, kommunális és egyéb hulladék ártalommentes átmeneti tárolásáról és a hulladéktelepekre való szállításáról.

17. § [A felszíni és felszín alatti vizek védelme]

(1) A felszíni vizekbe csak a vonatkozó jogszabály szerinti 4. általánosan védett vízminőség-védelmi területi kategóriának megfelelő minőségű csapadékvíz és szennyvíz vezethető, amennyiben a befogadó időszakos vízfolyás, úgy a 3. kategóriára vonatkozó határértéket kell betartani.

(2) A felszín alatti vizek védelméről szóló jogszabály előírásait be kell tartani.

(3) A tervezési terület a vonatkozó jogszabály alapján a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolása szerint a fokozottan érzékeny kategóriába tartozik.

(4) A használt és szennyvizek kibocsátási határértégeiről és alkalmazásuk szabályairól szóló jogszabály rendelkezéseit be kell tartani. A felszíni vizekbe csak a fent említett rendelet 3. Általános vízminőség-védelmi kategóriájának megfelelő minőségű szennyvíz és csapadékvíz vezethető.

(5) Nem burkolt felületen hulladék, illetve a talajra, a felszín alatti vizekre potenciálisan veszélyes anyag ideiglenesen sem helyezhető el.

(6) 20 illetve annál több gépkocsit befogadó parkoló csak olyan módon alakítható ki, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz. A fenti esetben, valamint gazdasági területeken belül kialakított útburkolatoknál a csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csapadékvíz-elvezető hálózatba.

(7) A lakóterületek és egyéb beépített területek szennyvizeit közcsatornába kell vezetni a mindenkori hatályos előírások határértékeinek betartásával, melyek jelenleg a vonatkozó jogszabály által előírt küszöbértékek. Azokon a területeken, melyek még nincsenek bekötve a szennyvízhálózatba, a közcsatorna kiépítéséig a szennyvizet csak zárt rendszerű szennyvíztározóban lehet tárolni, szikkasztás a település teljes területén tilos.

(8) Külterületen és belterületen az eddig a lakosság által illegális személtérakónak használt területeken a hulladék elhelyezését meg kell szüntetni. Az eddig felhalmozott hulladékot el kell szállítani, majd a területet rekultiválni kell.

(9) Beépítésre szánt területen az építési tevékenység csak közművesített telek vagy zárt szennyvíztároló berendezés megléte esetén kezdhető meg.

(10) Az állattartó telepeknek meg kell felelni a „vizek mezőgazdasági eredetű nitrát terheléssel szemben védelméről” szóló jogszabály előírásainak.

18. § [Egyéb környezetvédelmi követelmények]

(1) A településen a nitrátszennyezéssel szembeni védekezésről a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően gondoskodni kell, azaz a zöldfelületek tápanyagellátása során kijuttatott nitrogén mennyisége nem haladhatja meg az évenkénti 170 kg/ha értéket.

(2) A település területén a növényvédelemről szóló jogszabály előírásainak megfelelő folyamatos gyommentesítést el kell végezni.

(3) A területen a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló hatályos jogszabály előírásait be kell tartani.

(4) A mezőgazdasági művelés alatt álló területek fejlesztésénél és új iparág telepítésénél a vonatkozó jogszabály előírásait be kell tartani.

(5) A területen keletkező hulladékokkal kapcsolatban a települési szilárd és folyékony hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről szóló és a köztisztaságról szóló jogszabályokban foglaltakat be kell tartani.

(6) A területen az illegális hulladék- és törmelék-elhelyezést meg kell akadályozni. Hulladék csak zárt térben, illetve gyűjtő edényzetben tárolható.

(7) A település 1000 méteres védőtávolságán belül döngkút, hulladéklerakó (törmeléklerakó kivételével) illetve más egyéb bűzös, fertőzésveszélyes tevékenységet folytató telephely, illetve szélერőmű nem létesíthető.

(8) Az állattartás céljára szolgáló épületek, helyiségek és melléképítmények építési telken történő elhelyezéséről az irányadó védőtávolságokról és más építési feltételekről az állattartás helyi szabályairól szóló önkormányzati rendeletet kell alkotni.

II. Fejezet

Övezeti előírások - Beépítésre szánt területek

19. § [Lakóterületek]

(1) Épületek elhelyezése:

- a) már beépült utcák foghíjbeépítései esetén az elő- és oldalkert méreteknél az utcában már jellemzően kialakult méretekhez kell igazodni.
- b) új beépítésű területeken az elő-, oldal- és hátsókert méretek meghatározásánál az OTÉK 35. §-ban foglaltak az irányadók.

(2) A lakóterületek övezeti tagolását a TH-02-02-01 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 jelű szabályozási tervlapja tartalmazza.

(3) Az OTÉK által előírtakon túl az előkertben elhelyezhető gépkocsitároló is, amennyiben az teljes mértékben támfalgarázként az eredeti terepszint alatt kerül kialakításra. Ennek megengedett helyei a az Akác utca teljes hossza, a Kossuth utca teljes hossza, a Kőkút utca teljes hossza az Öreg utcának a Kossuth utcai csomópontjától délre eső szakasza.

(4) Pince és támfalgarázs létesítésekor építési engedély csak talajmechanikai szakvélemény készítése után adható ki.

(5) A falusias lakóterület (L f) jellemzően alacsony laksűrűségű, összefüggő nagy kertes, általában egy önálló rendeltetési egységet magába foglaló telkeket tartalmazó övezet.

(6) A falusias lakóterület legfeljebb 7,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

(7) Az Lf-37 övezetben a többi lakóterülettől eltérően 4 lakásos lakóépület is építhető.

(8) A lakóterületeken a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket a HÉSZ 13-14 § szerint kell alkalmazni.

(9) A részletes övezeti előírásokat a 22. számú melléklet tartalmazza.

(10) **Lf-P** - pincesor jelű övezet területén a terület speciális adottságainak megfelelően a hagyományokhoz igazodó módon és a hagyományos beépítettségnek megfelelően csak az eredeti terepszint alatti építmény helyezhető el az OTÉK előírásinak betartásával. Építési engedély csak talajmechanikai szakvélemény után adható ki.

20. § [Gazdasági területek]

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

(2) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen a vonatkozó jogszabály szerinti épületek helyezhetők el, az övezeti előírások figyelembe vételével. A területen a kommunális hulladék számára hulladékudvar kialakítható.

(3) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen a vonatkozó jogszabály szerinti gépjármű elhelyezési igényt a jogszabálynak megfelelően kell teljesíteni.

(4) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen építési munka a vonatkozó jogszabály szerinti teljes közművesítettség megléte esetén végezhető.

(5) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket a HÉSZ 13.-14. § szerint kell alkalmazni.

(6) A G ksz jelű övezetekben a telkek korlátlanul összevonhatók.

(7) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen a TH-07-02-07 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/M jelű szabályozási tervén jelölt helyeken és méretben telken belüli kötelező védőfásítást kell telepíteni.

(8) A részletes övezeti előírásokat a 24. melléklet tartalmazza.

21. § [Különleges területek]

(1) A sport és szabadidős területek a TH-02-02-01 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 jelű tervlapján K SP jellel ellátott sportpálya területe.

(2) A településen a különleges idegenforgalmi területek a K_{if} jelű területek: K_{if} jelű építési övezet

(3) Az idegenforgalmi területen a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket a HÉSZ 13-14 § szerint kell alkalmazni.

(4) A különleges területek övezeti előírásait a 25. melléklet tartalmazza.

(5) K Temető jelű övezet

a) A temető területén maximum 2%-os beépítettség mellett a terület funkcióját szolgáló épület, építmény helyezhető el. A megengedett építménymagasság 6,0 méter. Az övezetben szabadon álló és oldalhatáron álló, magastetős épület helyezhető el a TH-02-02-01 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 jelű tervlapján megadott építési helyen belül.

- b) A temető kerítése csak természetes anyagból (kő, tégl, fa) készíthető. A kerítés kegyeleti szempontból minimum 50 %-ban tömör építésű és 1,80-2,50 m közötti magasságú kell legyen. A kerítés belső oldalán cserjét ill. fát kell telepíteni.
- c) A temetőben lévő sírjelek magassága nem haladhatja meg 3,0 métert. A temetési helyek a temető területének max. 65 %-át foglalhatják el. Egyéb kérdésekben a 145/1999.(X.1.) Korm. rendelet az irányadó.

III. Fejezet

Övezeti előírások - Beépítésre nem szánt területek

22. § [Közlekedési- és közműterületek]

- (1) A közlekedési és közmű elhelyezési területbe a községen áthaladó országos közutak, az önkormányzati fő- és gyűjtő utak, kerékpárutak, gyalogutak, járdák valamint ezek csomópontjai tartoznak.
- (2) A tervezési területen az utak szabályozási szélességét a TH-02-02-01 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 és Sz-2 jelű szabályozási tervlapjai, valamint az út mintakeresztmetszelvények tartalmazzák.
- (3) Az utak területsávjai mentén létesítményt elhelyezni csak a biztonságos közlekedés feltételeinek fenntartása mellett az út kezelőjének hozzájárulásával és a vonatkozó ágazati szabványok, előírások betartásával lehet.
- (4) A közlekedési területen elhelyezhetőek az OTÉK 26. § (3) bekezdésében foglalt létesítmények.
- (5) A közutakra rácsatlakozást kialakítani csak az út kezelőjének hozzájárulásával lehet.
- (6) A területen az útkategóriák az alábbiak:
 - a) kiszolgáló út KÖ_u
 - b) országos másodrendű főút KÖ_{uM}
 - c) települési gyűjtőút KÖ_{uGY}
 - d) gyalogút KÖ_{uGYA}
 - e) településközi út KÖ_{uT}
- (7) Állami mellékutak a belterületen az alábbi utcák: Halomajka utca, az 568 hrsz.-ú árok mellett tervezett új út, Országút utca.
- (8) Gyűjtőutak a belterületen az alábbi utcák: Rákóczi Ferenc utca, Öreg utca, 104/2 és 102/2 hrsz.-ú Közép utca.
- (9) Gyalogutak a belterületen az alábbi utcák: a 44, 53, 179, 237, 282, 588/1, 713 és 750 hrsz.-ú utcák.

23. § [Zöldterületek]

- (1) Zöldfelület az állandó növényzettel fedett közpark területe.
- (2) A közpark területén elhelyezhetőek a pihenést, testedzést szolgáló létesítmények (térbútorok, játszótérek) illetve a fenntartást szolgáló létesítmények. A 752 hrsz.-ú ingatlanon kilátó is elhelyezhető a szabályozási terven jelölt építési helyen belül.

(3) Az övezetben maximum 2% beépítési százalék mellett 3,0-3,5 m-es épületmagasságú építmény építhető szabadon álló módon. A 752 hrsz.-ú ingatlanon kilátó funkciójú épület esetében a megengedett maximális épületmagasság 15,00 m.

(4) A területen az OTÉK 27. § (2)-(3) bekezdés előírásait alkalmazni kell.

24. § [Erdőterületek]

(1) A területen az alkalmazott kategóriák az alábbiak:

- a) E Gazdasági célú erdő
- b) E v Védő erdő

(2) A gazdasági célú erdő területén a 100.000m²-t (10 ha) meghaladó telken az erdő rendeltetésének megfelelő építmény helyezhető el maximum 0,5 %-os beépítés mellett. Az építmények magassága a 3,5 métert nem haladhatja meg.

(3) A védőerdő területe elsődlegesen környezetvédelmi célokat szolgál. A területén építmény nem helyezhető el.

25. § [Mezőgazdasági területek]

(1) A területen a mezőgazdasági területek alkalmazott kategóriái az alábbiak:

- a) M sz Szántóterület
- b) M r Rét és legelő területe

(2) A mezőgazdasági területeken az OTÉK 30. § előírásait kell alkalmazni.

(3) A mezőgazdasági területeken meglévő, a deflációs hatást csökkentő fasorokat, erdősávokat fenn kell tartani, és a fák szakszerű pótlását el kell végezni. A mezőgazdasági táblák szegélyei mentén a hiányzó helyeken, új fasorok ültetendők.

26. § [Egyéb területek]

(1) Az egyéb területekbe a folyóvizek medre és partja, nyílt csatornák, vízelvezető árkok medre és partja tartoznak.

(2) A területen az egyéb területek alkalmazott kategóriája: V jelű övezet Általános vízgazdálkodási terület

(3) A vízgazdálkodási területen az OTÉK 30. § (2) bekezdésben foglalt építmények helyezhetőek el.

(4) Az általános vízgazdálkodási övezetben az elhelyezhető épületek által elfoglalt terület a telekterület 3 %-át nem haladhatja meg. A megengedett építménymagasság 3,5 méter, technológiai célú építmény esetén 6,0 méter.

27. § [Vegyes területek]

A TH-04-02-06 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2, SZ-4 jelű szabályozási tervlapján Vt jellel jelölt településközpont-vegyes területeken a 26. melléklet szerinti övezeti előírások érvényesek.

IV. Fejezet **Záró rendelkezések**

28. § [Kihirdetés]

A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

29. §¹[A 10/2002. (IX.23.) rendelet hatályon kívül helyezése]

Hatályát veszti a Győrság község Önkormányzatának 10/2002. (IX.23.) számú rendelete Helyi építési szabályzat Győrság község Rendezési Tervéhez című 10/2002. (IX. 23.) önkormányzati rendelet.

30. § [A rendelet hatályba lépése]

Ez a rendelet 2025. december 22-én lép hatályba.

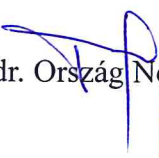

Ferenczi Zsolt
polgármester




dr. Takácsné dr. Ország Nóra
jegyző



A rendelet kihirdetése, közzététele megtörtént.
Győrság, 2025. december 19.


dr. Takácsné dr. Ország Nóra
jegyző



¹ A 29. § a 2010. évi CXXX. törvény 12. § (2) bekezdése alapján hatályát veszti 2025. december 23-án.