

**H A L Á S Z I**  
**EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALT**  
**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

**Halászi község Képviselő-testületének a 8/2002. (VIII. 12.), a 12/2003. (XII. 16.), a  
9/2008. (X. 14.) és a 16/2012. (XI. 14.) önkormányzati rendelettel módosított,  
10/2001. (VII. 15.) önkormányzati rendelete**

Dokumentálás dátuma:

Győr, 2012. 11. hó

**Halászi Község Önkormányzatának**  
**a 8/2002. (VIII. 12.), a 12/2003. (XII. 16.), a 9/2008. (X. 14.) és a 16/2012. (XI. 14.)**  
**önkormányzati rendelettel módosított,**  
**a helyi építési szabályzatról szóló**  
**10/2001. (VII. 15.) önkormányzati rendelete**

Halászi Község Önkormányzata az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban Étv.) 13. § (1) bekezdése, valamint a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. tv. 8. § (1) bekezdésében és a 16. § (1) bekezdésében továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (továbbiakban: OTÉK) szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésében biztosított felhatalmazásával élve az alábbi rendeletet alkotja:

**Általános előírások**

**1. §**

Megalkotja a helyi építési szabályzatról szóló rendeletét és elrendeli annak alkalmazását.  
A rendelet

- az SZ-J1/1 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz I. (belterület) című, (továbbiakban SZ-J1 terv), Rp.I.170-8,
- az SZ-J1/2 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz I. (Arak) című, (továbbiakban SZ-J1 terv) Rp.I.170-8,
- az SZ-J2 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. (külterület) című, (továbbiakban SZ-J2 terv) Rp.I.170-6,  
munkaszámú tervlapokkal, mint *mellékletekkel* együtt alkalmazandó.<sup>1</sup>

**A rendelet hatálya**

**2. §**

- (1) A rendelet hatálya Halászi község közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket és területet alakítani, továbbá - a bányaműveléshez szükséges földalatti építmények kivételével - építményeket tervezni, építeni, felújítani, helyreállítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű hatósági előírásoknak és a rendeletben előírtaknak megfelelően szabad.

**Általános előírások**

**3. §**

- (1) A község közigazgatási területén a beépített, illetve beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek határvonalát és a belterületi határvonalat az SZ-J1 és az SZ-J2 tervek tartalmazzák.

---

<sup>1</sup> Halászi Község Önkormányzatának 16/2012. (XI. 14.) önkormányzati rendelete

---

**Területfelhasználás az általános és a sajátos használat szerint**  
**4. §**

(1) A település igazgatási területe a következő területfelhasználási egységekre tagolódik

a) Beépített és beépítésre szánt terület

<i>aa)</i>	Lakóterület	
<i>aaa)</i>	Falusias lakóterület	Lf
<i>aab)</i>	Kertvárosias lakóterület	Lke <sup>2</sup>
<i>ab)</i>	Gazdasági terület	
<i>aba)</i>	Egyéb ipari terület	GipE
<i>abb)</i>	Kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz
<i>abc)</i>	Jelentős mértékű, zavaró hatású ipari terület	GipZ
<i>abd)</i>	Mezőgazdasággal kapcsolatos ipari terület	GipMG
<i>ac)</i>	Különleges terület	
<i>aca)</i>	Temető	T
<i>acb)</i>	Sportterület	SP
<i>acc)</i>	Szabadidőpark	SZ
<i>acd)</i>	Strand	S
<i>ace)</i>	Bánya	B
<i>acf)</i>	Szabadidős terület	SZA <sup>3</sup>
<i>acg)</i>	Kutyamenhely, lovarda <sup>4</sup>	
<i>ad)</i>	Üdülő terület	
<i>ada)</i>	Üdülőházas	Üü

b) Beépítésre nem szánt terület

<i>ba)</i>	Erdőterület	E
<i>bb)</i>	Közlekedési és közműterület	
<i>bba)</i>	Közútterület	KÖü
<i>bbb)</i>	Közműterület	Köm
<i>bc)</i>	Mezőgazdasági terület	M
<i>bd)</i>	Zöldterület	Z
<i>be)</i>	Egyéb területek	
<i>bea)</i>	Vízgazdálkodási terület	V

<sup>2</sup> Halászi Község Önkormányzatának 8/2002. (VIII. 12.) önkormányzati rendelete

<sup>3</sup> Halászi Község Önkormányzatának 9/2008. (X. 14.) önkormányzati rendelete

<sup>4</sup> Halászi Község Önkormányzatának 16/2012. (XI. 14.) önkormányzati rendelete

**Szabályozási elemek****5. §**

- (1) Kötelező szabályozási elem
  - a) a beépített, illetve beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek határvonala,
  - b) a belterületi határvonal,
  - c) a szabályozási vonal,
  - d) a területfelhasználási egységek határvonala,
  - e) az építési övezetek határvonala,
  - f) az építési hely határvonala,
  - g) az építési vonal,
  - h) a megszüntető jel.
- (2) A területfelhasználási egységek közötti határvonal és az övezeti határvonal – amennyiben nem meglévő telekhatárra illeszkedik –, az övezetekre meghatározott, a telekméretekre vonatkozó előírásoknak megfelelően az SZ-J1 terven jelölthöz képest elmozdítható.
- (3) A megszüntető jel az építési szempontból egynek tekintendő építési telkeken, területeken meglévő, építésjogi szempontból semmisnek tekintendő telekhatárok megjelölésére szolgál.
- (4) A kötelező szabályozási elemek megváltoztatásához a szabályozási terv módosítása szükséges.
- (5) Irányadó szabályozási elem
  - az azonos területfelhasználású és övezeti besorolású telkek egymás közötti meglévő, vagy az irányadó telekhatár jellel jelölt, javasolt határvonala.
- (6) Az irányadó szabályozási elemek az övezeti előírások keretei között megváltoztathatók.
- (7) Az eltérő területfelhasználási módok határvonala, valamint az övezeti határvonal az SZ-J1 terven jelölttől az övezeti előírások paramétereinek betartása mellett 15,0-15,0 m mértékig elmozdíthatók.<sup>5</sup>

**A telekalakítás szabályai****6. §**

- (1) A beépítésre szánt területen telekalakítás csak építési telek alakítása céljából történhet. Az újonnan kialakított és a telekalakítás után visszamaradó telek (telkek) mérete meg kell, hogy feleljen az építési övezetre előírt telekméreteknak.

---

<sup>5</sup> Halászi Község Önkormányzatának 16/2012. (XI. 14.) önkormányzati rendelete

---

- (2) A telekmegosztások iránya egyezzen meg a SZ-J1 terven irányadó telekhatár vonallal jelölt telekalakítási irányokkal.
- (3) Az új kialakítású telektömbökben egy telek átlagos maximális szélessége nem lehet nagyobb az övezetre előírt átlagos legkisebb telekszélesség másfélszeresénél.
- (4) Az SZ-J1 terven az övezeti jelben „K” jellel jelölt telekméret kialakult telekállapotot jelent.  
Az így jelölt övezetbe tartozó telkek „K” jellel jelölt mérete nem csökkenthető, kivéve az út céljára való lejegyzést, a telekhatár kiigazítást és ha a telek átalakítását a SZ-J1 terv jelöli.
- (5) Az SZJ-1 terven az övezeti jelben „SZT” jellel jelölt telekméret szabályozási és övezeti helyszínrajz szerint kialakítandó telekállapotot jelent.
- (6) A kedvező utcakép kialakulása, megtartása érdekében
- a) Az új terület-felhasználású vagy telekcsoport újraosztásával létrejövő lakóterületi telektömbökben egy telektömbön belül a telkek közül a legnagyobb és a legkisebb telekszélességű telkek szélességének aránya nem lehet több 1,5-nél.
- b) A már kialakult telekosztású lakóterületi telektömbben, amennyiben a telekalakítás (telekegyesítés, telekfelosztás, telekhatárrendezés) a kialakult telek szélességének megváltoztatását eredményezi, a telekátalakítással létrejövő telek szélessége és a vele szomszédos telkek szélessége közötti arány (a nagyobb mérethez a kisebb méretet hasonlítva) legalább 1,5 lehet.  
Amennyiben az új telekszélességgel számított arányszám meghaladja az előírtat, de a telekátalakítás előtti állapothoz képest ahhoz közeledik, a telekátalakítás engedélyezhető.<sup>6</sup>

### **A telek beépítésének általános szabályai**

#### **7. §**

- (1) Az összevonásra, telekegyesítésre jelölt telkek közül a beépített telken – amennyiben az a területfelhasználási egységre, vagy övezetre előírt legkisebb beépíthető telek paramétereinek megfelel – a telekalakítás végrehajtása előtt épület építhető a meglévő telekre számított beépíthetőségi határig úgy, hogy hátsókerti méretét – a telekalakítás végrehajtásáig – a meglévő telek határától kell számítani.
- (2) A közterület bővítéssel érintett, már beépített építési telkekre a közterület lejegyzése, a telekalakítás végrehajtása nélkül is adható építési engedély. Ez esetben az építési hely határait az új közterület határtól kell számítani.

---

<sup>6</sup> Halászi Község Önkormányzatának 12/2003. (XII. 16.) önkormányzati rendelete

---

- (3) Beépítetlen telek csak az SZ-J terven jelölt telekalakítás végrehajtása után építhető be.
- (4) Az SZ-J1 terven eltérő területfelhasználási módok határa vonallal megosztásra jelölt beépült telkek beépített területrészen a telekmegosztás végre hajtása nélkül az SZ-J1 terven rögzített minimális telekméretű telekre vonatkoztatott építési helyen belül építési tevékenység engedélyezhető.<sup>7</sup>

### **A létesítmények elhelyezésének általános szabályai**

#### **8. §**

- (1) Az építési telken épületet elhelyezni – az építmény terepcsatlakozása felett 2,0 m magasságban, 0,5 m-nél nem nagyobb kiállású eresz kivételével – az építési helyen belül lehet.
- (2) Az építési hely határvonalait az SZ-J1 tervek tartalmazzák.
- (3) Amennyiben a SZ-J1 tervek egyes tömbökben nem tartalmazzak építési hely határvonalat, úgy az épületek elhelyezésére szolgáló területet az övezetre vonatkozó elő-, oldal- és hátsókerti méretek előírásai szerint kell meghatározni.
- (4) Ahol az SZ-J1 tervek meglévő telektömbben a telkek keresztirányú megosztását jelölik – irányadó telekhatárral – a meglévő telekre vonatkozó hátsókerti méret az övezetre előírt megengedhető legkisebb telekmélység és az övezetre vonatkozó hátsókert érték összege.
- (5) Az építési telken lévő, az elsődleges használatot jelentő, a fő funkciót magukban hordozó épületek (továbbiakban: főépületek) homlokzatainak egymás közötti távolsága nem lehet kevesebb az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasságnál.
- (6) A főépületek és egyéb épületek (továbbiakban: melléképületek) – az állattartó épületek kivételével – közvetlenül egymáshoz csatlakoztatva vagy – állattartó épületek esetén a védőtávolságokra is figyelemmel –, legalább 5,0 m-es távolság tartásával építhetők.
- (7) Amennyiben a SZ-J1 terv vagy az övezeti előírás építési vonalat határoz meg, arra a főépület homlokzatának – akárcsak részben – illeszkednie kell.
- (8) A főépület földszinti padlóvonalát a telek megközelítésére szolgáló közút (meglévő, v. tervezett) korona szintjéhez képest legalább +0,3 m-re kell kialakítani.
- (9) Utcai kerítés az SZ-J terv szerint meghatározott szabályozási vonalra építhető.

---

<sup>7</sup> Halászi Község Önkormányzatának 12/2003. (XII. 16.) önkormányzati rendelete

---

- (10) Ha az építési övezetre előírt előkert méret kisebb 5,0 m-nél, a saroktelkeken 5,0-5,0 m előkertet kell biztosítani.

### Értékvédelem 9. §

#### (1) Műemlékek

- a) Műemlékek:
- aa) rk. templom, Kossuth L. utca (358 hrsz)
  - ab) lakóház, Kossuth L. utca (463 hrsz)
  - ac) lakóház, Kossuth L. utca (464 hrsz)
- b) Műemléki környezet: az SZ-J1 jelű terven jelölt terület
- c) A műemlékeket, és a műemléki környezetet érintő, a telekalakításra, építésre, bontásra, felújításra, korszerűsítésre, kertépítésre (fakivágás, faültetés) irányuló engedélyezési folyamatba a területileg illetékes műemlékvédelmi hatóságot a hatályos<sup>8</sup> jogszabályok rendelkezései szerint be kell vonni.

#### (2) Helyi védelem

- a) Helyileg védett érték:
- aa) lakóház, Ady Endre u. (758 hrsz)
- b) A helyi védett értékeket eredeti helyükön meg kell őrizni, jó karban tartásukat biztosítani kell, a védelem részletes szabályait külön önkormányzati rendelet tartalmazza.
- c) A 05/8 hrsz lévő 3 db fa, csak élet- és balesetveszély esetén erdészeti vagy kertészeti szakvélemény alapján vágható ki.

#### (3) Régészeti értékek

- a) Az SZ-J terven régészeti lelőhely jellel megjelölt területeken a földmunkával járó tevékenységek megkezdése előtt megelőző régészeti feltárás elvégzése szükséges.
- b) Az SZ-J terven régészeti érdekű terület jellel megjelölt területeken beruházás, építkezés, 30 cm-t meghaladó talajmóztatás esetén biztosítani kell a régészeti megfigyelést.
- c) Régészeti értékek előkerülése esetén a külön jogszabály<sup>9</sup> szerint kell eljárni.<sup>10</sup>

---

<sup>8</sup> 2001. évi LXIV. törvény

<sup>9</sup> 2001. évi LXIV. törvény

<sup>10</sup> Halászi Község Önkormányzatának 9/2008. (X. 14.) önkormányzati rendelete

---

## Táj és természetvédelem

### 10. §

- (1) Szigetközi Tájvédelmi Körzet ingatlan-nyilvántartási helyrajzi számai:<sup>11</sup>  
 03/1, 04/1, 04/2, 04/4, 04/5, 04/6, 023, 026, 027/1, 036/1, 036/2, 036/3, 036/4, 036/5, 044/1, 079, 080, 092, 094/1, 094/3, 096/1, 096/11, 0172, 0173, 0175, 0176/3, 0176/7, 0176/8, 0176/9, 0176/10, 0176/11, 0176/12, 0176/13, 0176/14, 0176/15, 0176/16, 0176/17, 0176/18, 0176/19, 0177, 0178, 0179/1, 0179/2, 0180, 0181/1, 0181/2, 0181/3, 0181/4, 0181/5, 0181/6, 0181/7, 0182/1, 0182/3, 0182/4, 0182/5, 0182/6, 0182/7, 0183/1, 0183/2, 0185/1, 0185/2, 0186, 0187/3, 0187/4, 0192, 0224/1, 0224/2, 0224/5, 0225/1, 0225/2, 0225/3, 0225/4, 0225/5, 0225/6, 0225/7, 0225/8, 0225/9, 0225/10, 0225/11, 0225/12, 0225/13, 0226.
- Szigetközi Tájvédelmi Körzet fokozottan védett területének ingatlan-nyilvántartási helyrajzi számai:<sup>12</sup>  
 036/1 hrsz-ból 3,3 ha (2/E erdőrészlet területén fekvő rész), 036/2, 036/3, 036/4, 036/5, 0224/1, 0224/2, 0224/5, 0226.
- (2) Az SZ-J2 jelű terven MG Á -ként megjelölt nádas területek művelési ága nem változtatható meg. N
- (3) Az SZ-J2 jelű terven MG Á -ként megjelölt gyepterületek művelési ága nem változtatható meg. GY
- (4) Az alsóbbrendű, kisebb forgalmú utak (országos mellékút, jelentős mezőgazdasági feltáró út) külterületi szakaszai mentén útkísérő fásítást kell létrehozni.

## Környezetvédelem

### 11. §

- (1) Vízvédelmi besorolás közigazgatási területre kiterjedően:
- a) felszín alatti vizek esetében: érzékeny kategória<sup>13</sup>
  - b) felszíni vizek esetében: általánosan védett kategória<sup>14</sup>
- (2) A beépített, illetve beépítésre szánt területen, valamint annak határától mért 2000 m távolságon belül nőivarú nyárfa nem ültethető.
- (3) A közigazgatási területen lévő zöldfelületek kialakításával és gondozásával biztosítani kell, hogy a közterület levegőjében az emberi szervezet allergiás reakcióit okozó növényfajtáktól származó virágpór részecskék mennyisége az alábbi értéket ne haladja meg:
- a) fák, bokrok 100 pollen/m<sup>3</sup>
  - b) fűfélék 30 pollen/m<sup>3</sup>.

<sup>11</sup> 143/2007. (XII. 27.) KvVM rendelet

<sup>12</sup> 143/2007. (XII. 27.) KvVM rendelet

<sup>13</sup> 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet

<sup>14</sup> 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet



- (4) A közigazgatási területen hulladéklerakó hely (hulladékudvar kivételével) nem alakítható ki, a meglévőket fel kell számolni. A rekultiváció célja: erdősítés.
- (5) A közigazgatási területen keletkező kommunális és egyéb szilárd és folyékony hulladékot rendszeres gyűjtés keretében lerakó, illetve ártalmatlanító telepre kell szállítani.
- (6) A település beépített területéhez kapcsolódó erdők művelési üzemtervének elkészítésekor a települési érdekeket is figyelembe kell venni, az erdők tarra vágását el kell kerülni, a rövid vágásérettségi idejű fákat hosszabb vágásérettségi idejű fákkal kell felváltani.

### **Zöldfelületek**

#### **12. §**

- (1) A közterületi zöldfelületeket az SZ-J1 terven megjelölt funkciójuknak megfelelően kell kialakítani és fenntartani.  
A zöldfelületeken díszfákat és díszcserjéket kell ültetni, a burkolatlan felületeket füvesíteni kell. A zöldfelületek öntözhetőségét biztosítani kell.
- (2) A nem közterületi zöldfelületek közül az intézmények kertjeit az intézmények jellegének megfelelően kell kialakítani.
- (3) Az ipari területek telkeinek le nem burkolt és be nem épített felszínét gondozott zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
- (4) Az új lakóutcákon utcai fasorokat kell létrehozni, a meglévő, hiányos utcafásításokat pótolni kell.

### **Védőtávolságok, védőterületek**

#### **13. §**

- (1) A település védendő területének védőterülete az annak határától számított 1000 m széles területsáv.  
A védőterületen belül szagos, bűzös, fertőzésveszélyes tevékenység céljára szolgáló épület, épülethozzátartozék csak a beruházó által beszerzett, az illetékes szakhatóságok jóváhagyó véleményével, az általuk meghatározott távolság betartásával építhető.
  - (2) A Gipz jelű területek védőterülete a telep körüli 500 m széles területsáv.  
A védőterületen belül lakó- és üdülő épület nem építhető.
-

- (3) Közművek védőterülete
- a) Villamos távvezetékek biztonsági övezete a szélső vezetékszáltól mérten:
- aa) 20 kV-os vezeték: 5,0-5,0 m
- A biztonsági övezetre vonatkozó előírásokat a hatályos<sup>15</sup> jogszabályok tartalmazzák.
- b) Gázvezeték védőtávolsága a csőtengelytől mérten:
- ba) 90 mm átmérő alatt: 4,0-4,0 m
- bb) középnyomású gázvezeték: 5,0-5,0 m
- bc) nagyközépnyomású gázvezeték: 9,0-9,0 m
- A biztonsági övezetre vonatkozó előírásokat a hatályos<sup>16</sup> jogszabályok tartalmazzák.
- (4) Folyók, vízfolyások parti sávja a partvonaluk mentén húzódó területsáv, amelynek mérete: Mosoni-Dunánál 6,0-6,0 m, Kálnok-Dunaágnál 6,0-6,0 m, Nováki-csatornánál 3,0-3,0 m, Holt-Dunánál 6,0-6,0 m.
- A parti sávra vonatkozó előírásokat a hatályos<sup>17</sup> jogszabályok tartalmazzák.
- (5) A temető védőterülete a telekhatárától számított 50,0 m széles területsáv. A védőterületen belül kegyeletsértő, a temető működését zavaró (pl. vendéglátóhely) nem építhető.
- (6) Az oktatási, nevelési, egészségügyi intézmények védőterülete a telekhatárától mért 50,0 m széles területsáv. A védőterületen belül állattartó épület nem építhető.
- (7) Az 1401. sz., 1405. sz., 1406. sz., 1407. sz. összekötőutak tengelyétől számított 50-50 m belül építmény csak a külön jogszabályok<sup>18</sup> szerint helyezhető el.
- (8) Veszélyes környezettel<sup>19</sup>, <sup>20</sup> érintett területeket a HÉSZ 1. számú függeléke tartalmazza.<sup>21</sup>

<sup>15</sup> 122/2004. (X. 15.) GKM rendelet

<sup>16</sup> 79/2005. (X. 11.) GKM rendelet

<sup>17</sup> 21/2006. (I. 31.) Korm. rendelet

<sup>18</sup> 1988. évi I. tv. 42/A. §

<sup>19</sup> 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet 5. melléklet III./3

<sup>20</sup> Területismertető mérnökgeológiai szakvélemény esetén a terület határai pontosíthatók

<sup>21</sup> Halászi Község Önkormányzatának 9/2008. (X. 14.) önkormányzati rendelete

**TERÜLETFELHASZNÁLÁSI, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK**  
**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET**

**Lakóterület**

**14. §**

(1) A lakóterület besorolása a sajátos használat szerint

- |                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| a) falusias lakóterület     | Lf                |
| b) kertvárosias lakóterület | Lke <sup>22</sup> |

(2) A falusias lakóterület övezetei

- a) Lakóövezet
- b) Intézményi övezet
- c) Közpark övezet<sup>23</sup>

**A falusias lakóterület építési előírásai**

**15. §**

(1) Telekméreték

- a) A beépült, vagy kialakult telekosztású tömbben a kialakítható telek legkisebb átlagos szélességére vonatkozó, az SZ-J1 terv övezeti előírásában szereplő előírást csak abban az esetben kell alkalmazni, ha a telekalakítás érinti a kialakult telekszélesség megváltozását.  
Amennyiben a kialakult telekszélesség eléri a beépíthető telek legkisebb átlagos szélességére előírt mértéket, valamint a telket magában foglaló övezetre előírt kialakítható legkisebb telekmélység mind a megmaradó, mind a telekmegosztás eredményeként létrejövő telek esetében teljesül, a telekmegosztás engedélyezhető.
- b) A falusias lakóterületen lévő közterületekkel határolt telektömbök saroktelkei az SZ-J1 terven jelölttől eltérő mérettel és módon is alakíthatók az alábbiak szerint: A telekalakítás eredményeként létrejövő és visszamaradó telek területe érje el a 500 m<sup>2</sup> területnagyságot akár csak a saroktelek, vagy a vele szomszédos telek telekalakításba való bevonásával is.
- c) Pinceszinten lévő garázsba bejárat az utca felől nem létesíthető.
- d) Tetőtéri loggia, erkély utcai homlokzaton akkor létesíthető, ha az utcai homlokzat síkjáig a telek homlokvonalától legalább 5,0 m távolság biztosítható.

---

<sup>22</sup> Halászi Község Önkormányzatának 8/2002. (VIII. 12.) önkormányzati rendelete

<sup>23</sup> Halászi Község Önkormányzatának 9/2008. (X. 14.) önkormányzati rendelete

---

(2) Az övezeti jelek értelmezése:

sajátos használat szerinti területfelhasználás	övezeti besorolás	beépítési mód	megengedett legnagyobb beépítettség %	legkisebb kötelező zöldfelület %		kizárólagos funkció
		megengedett legnagyobb építménymagasság (m) főépület	kialakítható legkisebb- legnagyobb telekszélesség (m)	kialakítható legkisebb telekmélység (m)	kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	

Lf L	lakóterületi lakóövezet
Lf INT	lakóterületi intézményi övezet
O	oldalhatáron álló beépítési mód
Sz	szabadon álló beépítési mód
K	kialakult, vagy az SZ-J terv szerint kialakítandó
-	értelem szerint
N	nem változtatható

(3) Lakóövezet - Lf L

a) A lakóövezetben telkenként elhelyezhető

Főépületként

- aa) egy, legfeljebb kétlakásos lakóépület, vagy két egylakásos lakóépület,
- ab) önállóan, vagy az egyik lakás helyén kialakított, az alapfokú ellátást szolgáló kereskedelmi, vendéglátó létesítmény, intézmény,
- ac) a lakókörnyezetet zajjal, rezgéssel, porral és légszennyező anyaggal nem zavaró, a település többi lakótömbjében szokásos mértékű gépjármű és személyforgalmat meg nem haladó vonzású legfeljebb, egy lakóteleknyi területet igénylő kisipari, kisüzemi (mezőgazdasági vagy ipari) épület.

Melléképületként

- ad) lakó, kereskedelmi, vendéglátó funkciót kiegészítő gépjármű- és egyéb tároló,
- ae) állattartó épület,
- af) kisipari műhely.

b) A telkeken a melléképületek csak lakó-, kereskedelmi, vendéglátó, kisüzemi épület megléte, vagy egyidejű építése esetén építhetők.

c) Az ac) pontban felsorolt létesítmények önállóan (lakóház építése nélkül) csak azokon a telkeken építhetők, amelyek gyűjtőutak mentén helyezkednek el.  
A lakóövezet egyéb tömbjeiben kisipari, kisüzemi létesítmény csak lakóépület megléte, vagy egyidejű építése esetén építhető.

- d) Az építési helyen belül az előkerti építési hely határvonalon, vagy ahhoz legközelebb csak főépületek építhetők.  
Egyéb épület, építmény – kivéve a gépkocsi tárolót és a közművek műtárgyait – az építési helyen belül az előkerti határvonaltól mérten 13,0 m-en túl építhető, az OTÉK 31.§ (4) bekezdésében foglaltakat is figyelembe véve.
- e) Ha a gépkocsi tárolót az építési helyen belül az előkerti határvonaltól mérten 10 m-en belül építik, akkor azt a főépülettel megegyező utcai homlokzatvonalra kell építeni, homlokzatukat formailag össze kell kapcsolni. Ez esetben a gépkocsi tároló csak magastetős lehet, falazatának, héjalásának külső megjelenése a főépületéhez hasonló legyen.
- f) Önállóan épült kisüzemi termelő, tároló létesítmény utcai homlokfalának az utcai telekhatártól való távolsága nem lehet több 8,0 m-nél.
- g) Oldalhatáron álló beépítésnél a 20,0 m-nél keskenyebb telken az épületeket az építési hely beépítési oldalhatárán, vagy attól legfeljebb 1,0 m távolságon belül kell elhelyezni.  
A 20,0 m-t elérő, vagy azt meghaladó szélességű telkeken az épületek az építési helyen belül – a h. pontra is figyelemmel – tetszőlegesen elhelyezhetők. Ebben az esetben is a melléképületeket a főépület oldalkerti építési vonalára kell építeni.
- h) Az építési hely előkerti határvonala egyben építési vonal is. Három egymás melletti lakótelek beépítésénél az előkerti határvonaltól az építési vonal legfeljebb 3,0 m-re a telek belseje felé egységesen elmozdítható
- i) Az oldalhatáron álló építési hely – beépítetlen tömbben – K-Ny-i telekfekvésnél az északi oldalhatáron, É-D-i telekfekvésnél a keleti oldalhatáron áll, kivéve, ha a SZ-J1 terv másként jelöli. Már többnyire beépült tömbben, az építési oldalhatár a tömbre jellemző beépítési oldal.  
Az oldalhatáron álló beépítési módú tömbben, kialakult beépítés esetén, amennyiben egy telek mindkét oldalhatárához hozzáépültek a szomszédos telkek épületei, az érintett telek szabadonállóan építhető úgy, hogy a tömb beépítési oldalát jelentő oldalhatártól legalább 1,0 m, a másik oldalhatártól legalább 3,0 m távolságot kell biztosítani.
- j) A szomszédos telkeken álló "D" és "E" tűzveszélyességi osztályba tartozó építmények közötti legkisebb távolság beépített tömbben 4,0 m, beépítetlen tömbben 6,0 m lehet.
-

k) Az építési hely határai, ha az SZ-J terv nem jelöli:

	beépített tömbben		beépítetlen tömbben, vagy legalább három egymás melletti beépítetlen teleknél
	szabadon álló	oldalhatáron álló	
előkert	kialakult		5,0 m
oldalkert	3,0 m	6,0 m (4,0 m**)	6,0 m
hátsókert	6,0 m (4,0 m*)		6,0 m(4,0 m*)

\*amennyiben a telekmélység 20,0 m-nél kisebb

\*\* amennyiben a telekszélesség 16,0 m-nél kisebb.

l) Saroktelken a fő- és melléképületet közvetlenül egymáshoz csatlakoztatva kell megépíteni.

m) Az oldalhatáron álló beépítésű lakótömbökben igény szerint ikresen is lehet a 2-2 szomszédos telket beépíteni, ha a két telek szélessége külön-külön nem nagyobb, mint a beépíthető legkisebb telek szélessége. Ikres beépítési mód esetén az épületeket a közös oldalhatárra kell építeni oly módon, hogy az épületek külsőleg egy épület képét mutassák.

n) Az Lf \* jellel jelölt övezetben nyeles telek is alakítható.

A nyeles telkeknél – amennyiben az SZ-J terv nem jelöli – az építési hely előkerti határvonala a nyél felőli telekhatártól értelmezendő.<sup>24</sup>

#### (4) Intézményi övezet - Lf INT

- Az övezetben a település intézményi alapellátását biztosító létesítmények helyezhetők el.
- Az intézményi épületben annak működtetéséhez kapcsolódóan legfeljebb 1 db lakás kialakítható.
- A telkeken az intézményi épület mellett egy épületben megépítve, legfeljebb 30 m<sup>2</sup> területű tároló épület építhető. Állattartó épület nem helyezhető el.

#### (5) A lakóterület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni

- közműves villamos energia vezetékkel,
- közműves ivóvíz vezetékkel,
- közműves szennyvízvezetékkel,
- a csapadékvíz elvezetésre szolgáló nyílt árokkal.

#### (6) A lakóterületre vonatkozó környezetvédelmi előírások:

- zajvédelem: lakóterület
- üzemi zaj megengedett értéke: nappal 50 dB/A  
éjjel 40 dB/A
- kötelező szennyvízcsatorna rákötés (a hálózat üzembe helyezése után)
- a szennyvízszikkasztók és zárt szennyvíztárolók felszámolása (a hálózat üzembe helyezése után).

<sup>24</sup> Halászi Község Önkormányzatának 9/2008. (X. 14.) önkormányzati rendelete

(7) Övezeti előírások:<sup>25</sup>

		Lf
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként	az illeszkedés szabályai szerint
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület /%/	30% 50%
Épület	legnagyobb építménymagasság /m/ szélesség /m/	az illeszkedés szabályai szerint
Telekalakítás	mélység /m/ telekméret /m <sup>2</sup> /	az illeszkedés szabályai szerint, de minimum 14,0 m az illeszkedés szabályai szerint az illeszkedés szabályai szerint, de minimum 500 m <sup>2</sup>
Egyéb		Az illeszkedési szabályok alkalmazásánál az 5. § (7) bekezdés előírásait és a 6. § (2) b) pontját figyelembe kell venni. Az illeszkedés szabályait ki kell terjeszteni az épületek tömegformálására és anyaghasználatára is.

## (8) Közpark övezet - Lkp

Az övezetben a pihenést, játékot, sportolást szolgáló kerti építmények építhetők.<sup>26</sup>

**Kertvárosias lakóterület<sup>27</sup>****15.A. §**

(1) A lakóterületen a Lke<sub>1</sub> és a Lke<sub>4</sub> jelű övezetben telkenként, fő funkciót hordozó épületként egy darab, legfeljebb kétlakásos lakóház, egyéb épületként egy darab tároló (gépkocsi, szerszám) épület építhető.<sup>28</sup>

A Lke<sub>2</sub> jelű övezetben telkenként, fő funkciót hordozó épületként egy darab, legfeljebb kétlakásos lakóház építhető, egyéb épület nem helyezhető el.<sup>29</sup>

Az Lke<sub>31</sub>, Lke<sub>32</sub>, és az Lke<sub>33</sub> jelű építési övezetekben telkenként, fő funkciót hordozó épületként egy darab, legfeljebb kétlakásos lakóház, egyéb épületként egy darab tároló (gépkocsi, szerszám) épület építhető.<sup>30</sup>

<sup>25</sup> Halászi Község Önkormányzatának 9/2008. (X. 14.) önkormányzati rendelete

<sup>26</sup> Halászi Község Önkormányzatának 9/2008. (X. 14.) önkormányzati rendelete

<sup>27</sup> Halászi Község Önkormányzatának 8/2002. (VIII. 12.) önkormányzati rendelete

<sup>28</sup> Halászi Község Önkormányzatának 12/2003. (XII. 16.) önkormányzati rendelete

<sup>29</sup> Halászi Község Önkormányzatának 12/2003. (XII. 16.) önkormányzati rendelete

<sup>30</sup> Halászi Község Önkormányzatának 16/2012. (XI. 14.) önkormányzati rendelete

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

(2) Övezeti előírások.<sup>3132</sup>

Övezeti besorolás:		Lke <sub>1</sub> O   30/50 4,5   18/40/720	Lke <sub>2</sub> SZ   25/50 4,5   -/-/900
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség legkisebb zöldfelület	30% 50%	25% 50%
Épület	legnagyobb építmény-magasság	4,5 m	4,5 m
legkisebb kialakítható telekmérete	szélesség mélység telekméret	18,0 m 40,0 m 720 m <sup>2</sup>	- - 900 m <sup>2</sup>
Az építési hely	elhelyezkedése előkert  oldalkert hátsó kert	oldalhatáron álló 5,0 m sarokteleknél a hosszabbik telekhatár mellett 3,0 m 6,0 m 5,0 m	szabadonálló 5,0 m 3,0 m 5,0 m
Építési vonal		Az építési hely előkert határvonala egyben építési vonal is.	
Beépítési oldal		K-i oldalhatáron	

Övezeti besorolás:		Lke <sub>31</sub> O   30/50 4,5   16/40/640	Lke <sub>32</sub> SZ   30/50 4,5   20/-/700	Lke <sub>33</sub> SZ   30/50 4,5   20/-/900
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség legkisebb zöldfelület	30% 50%	30% 50%	30% 50%
Épület	legnagyobb építmény-magasság	4,5 m	4,5 m	4,5 m
legkisebb kialakítható telekmérete	szélesség mélység telekméret	16,0 m 40,0 m 640 m <sup>2</sup>	20,0 m - 700 m <sup>2</sup>	20,0 m - 900 m <sup>2</sup>
Az építési hely	elhelyezkedése előkert  oldalkert hátsó kert	oldalhatáron álló 5,0 m sarokteleknél a hosszabbik telekhatár mellett 3,0 m 3,0 m 6,0 m	szabadonálló 5,0 m 4,5 m 6,0 m	szabadonálló 5,0 m 4,5 m 6,0 m
Építési vonal		Az építési hely előkert határvonala egyben építési vonal is.		
Egyéb előírás		A szabályozási terven jelölt helyen a használatba vétel idejéig legalább 8,0 m széles háromszintű növényzetből álló – alacsony cserje, magas		

<sup>31</sup> Halászi Község Önkormányzatának 9/2008. (X. 14.) önkormányzati rendelete

<sup>32</sup> Halászi Község Önkormányzatának 16/2012. (XI. 14.) önkormányzati rendelete



		cserje, lombos fa – védőfásítást kell kialakítani. A fásítás 80%-át az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló rendelet 2. sz. melléklete szerinti őshonos fajok alkossák. A fásítás létesítése, fenntartása, üzemeltetése és felújítása ellenkező megállapodás hiányában a terület tulajdonosának a kötelezettsége.		
--	--	---	--	--

Övezeti besorolás:		Lke <sub>4</sub> O   30/50 4,5   18/ - /900	Lke <sub>5</sub> O   30/50 4,5   K/ - /500	Lke <sub>6</sub> O   30/50 4,5   18/SZT/ -
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség legkisebb zöldfelület	30% 50%	30% 50%	30% 50%
Épület	legnagyobb építmény-magasság	4,5 m	4,5 m	4,5 m
legkisebb kialakítható telekméret	szélesség mélység telekméret	18,0 m - 900 m <sup>2</sup>	kialakult - 500 m <sup>2</sup>	18,0 m SZ-J terv szerint -
Az építési hely	elhelyezkedése előkert oldalkert hátsóker	oldalhatáron álló 3,0 m 6,0 m (4,0 m*) 5,0 m	oldalhatáron álló 3,0 m 6,0 m (4,0 m*) 5,0 m	oldalhatáron álló 4,5 m 6,0 m 5,5 m
Építési vonal		Az építési hely előkerti határvonala egyben építési vonal is.		
Beépítési oldal				E-i oldalhatáron
Egyéb				Az épületek használatbavételének feltétele az SZ-J1 terv szerint jelölt 5,0 m széles védőfásítás megléte.

\*amennyiben a telekszélesség 14,0 m, vagy annál kisebb.

- (3) A lakóterület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni
- közüzemi villamos energia vezetékkel,
  - közüzemi ivóvíz vezetékkel,
  - közüzemi szennyvízvezetékkel,
  - a csapadékvíz elvezetésre szolgáló nyílt árokkal.

(4) A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások:

- a) zajvédelem: lakóterület
- b) kötelező szennyvízcsatorna rákötés

### Gazdasági terület

#### 16. §

(1) A gazdasági terület felosztása a sajátos használat szerint

- a) kereskedelmi, szolgáltató terület Gksz
- b) jelentős mértékű, zavaró hatású ipari terület GipZ
- c) egyéb ipari terület GipE
- d) mezőgazdasági ipari terület GipMG

### Kereskedelmi, szolgáltató terület

#### 17. §

(1) a) A kereskedelmi, szolgáltató területen (Gksz) a vízi turizmushoz kapcsolódó kereskedelmi, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató létesítmények építhetők.

b) Övezeti előírások:

övezeti besorolás	Gksz SZ   50/30 6,0   -/1500
beépítési mód	szabadonálló
megengedett legnagyobb beépítettség:	50%
kialakítandó legkisebb zöldfelület:	30%
megengedett legnagyobb építménymagasság:	5,0 m
kialakítható legkisebb telekszélesség:	-
kialakítható legkisebb telekmélység:	-
kialakítható legkisebb telekterület:	1500 m <sup>2</sup>

Az építési hely határai:

*ba)* a közterülettel határos telekhatárok mentén: 5,0 m

*bb)* az eltérő területfelhasználású területek felől: 10,0 m

övezeti besorolás:	Gksz SZ 10/50 járműtároló, hulladékudvar 6,0 -/-/3000
beépítési mód:	szabadonálló
megengedett legnagyobb beépítettség:	10%
kialakítandó legkisebb zöldfelület:	50%
megengedett legnagyobb építménymagasság:	6,0 m
kialakítható legkisebb telekszélesség:	-
kialakítható legkisebb telekmélység:	-
kialakítható legkisebb telekterület:	3000 m <sup>2</sup>
építési hely határai:	
- közterülettel határos telekhatárok mentén:	5,0 m
- eltérő területfelhasználású területek felől:	6,0 m
- kialakított telkek között:	4,0 m
egyéb előírás:	A szabályozási terven jelölt helyen a használatba vétel idejéig legalább 10,0 m széles háromszintű növényzetből álló – alacsony cserje, magas cserje, lombos fa – védőfásítást kell kialakítani. A fásítás 80%-át az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló rendelet 2. sz. melléklete szerinti őshonos fafajok alkossák. A fásítás létesítése, fenntartása, üzemeltetése és felújítása ellenkező megállapodás hiányában a terület tulajdonosának a kötelezettsége.
A területen a mezőgazdasági és közlekedési járművek számára tároló épületek építhetők, valamint hulladékudvar alakítható ki.	
Az építési övezet területe nyilvántartott régészeti lelőhelyet érint.	

33

*c)* A Gksz övezetben lakás nem építhető.

*d)* A kereskedelmi, szolgáltató terület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni

*da)* közüzemi villamos energia vezetékkel,

*db)* közüzemi ivóvíz vezetékkel,

*dc)* közüzemi szennyvízvezetékkel,

*dd)* csapadékvíz elvezetésére szolgáló nyílt árokkal.

<sup>33</sup> Halászi Község Önkormányzatának 16/2012. (XI. 14.) önkormányzati rendelete

- e) A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások:
- ea) zajvédelmi besorolás: gazdasági terület
  - eb) kötelező hulladékelszállítás
  - ec) kötelező szennyvízcsatorna rákötés<sup>34</sup>

**Jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület**  
**18. §**

- (1) A területbe az GpZ jellel ellátott állattartó telephelyek területe tartozik.
- (2) A területen az állattartó kapacitás bővítését nem eredményezően állattartó épületek és az állattartó tevékenységhez, valamint a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó géptároló, terménytároló, kezelő épületek építhetők.
- (3) A telephely telekhatárai mentén legalább 10,0 m széles, takaró- védőfásítást kell létrehozni, a meglévő fásítást fel kell újítani, ki kell pótolni.
- (4) Övezeti előírások:

övezeti besorolás	GpZ SZ	30/40
	7,5	-/-/ 10000
beépítési mód	szabadonálló	
megengedett legnagyobb beépítettség:	30%	
kialakítandó legkisebb zöldfelület:	40%	
megengedett legnagyobb építménymagasság:	7,5 m	
kialakítható legkisebb telekszélesség:	-	
kialakítható legkisebb telekterület:		
szélesség /m/	-	
mélység /m/	-	
telekméret /m <sup>2</sup> /	10000 m <sup>2</sup>	

- az építési hely határai:
  - előkert: 15,0 m
  - oldalkert: 15,0 m
  - hátsóker: 15,0 m

- (5) A terület közművesítési előírásai:
- a) közüzemi villamos energia ellátás
  - b) legalább saját kútról táplált ivóvízvezeték
  - c) zárt kommunális szennyvíztároló
  - d) csapadékvíz elvezetésre szolgáló nyílt árok

<sup>34</sup> Halászi Község Önkormányzatának 12/2003. (XII. 16.) önkormányzati rendelete

- (6) A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások:
- zajvédelmi besorolás: gazdasági terület
  - kötelező hulladék elszállítás
  - elhullott állatok kötelező elszállítása

**Egyéb ipari terület**  
**19. §**

- (1) A területen (jele: G<sub>ipE</sub>) kis és közepes méretű vállalkozások számára alakíthatók telkek, építhetők épületek.
- (2) Az ipari területen termelő, raktározási tevékenység folytatható. Lakás nem építhető.
- (3) Övezeti előírások:

övezeti besorolás	G <sub>ipE</sub> 7,5	SZ 50/25 50/100/5000	G <sub>ipE</sub> 7,5	SZ 50/25 50/80/4000
beépítési mód	szabadonálló		szabadonálló	
megengedett legnagyobb beépítettség:	50%		50%	
kialakítandó legkisebb zöldfelület:	25%		25%	
megengedett legnagyobb építménymagasság:	7,5 m		7,5 m	
kialakítható legkisebb telekterület: szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m <sup>2</sup> /	50 m 100 m 5000 m <sup>2</sup>		50 m 80 m 4000 m <sup>2</sup>	

övezeti besorolás	G <sub>ipE</sub> 7,5	SZ 50/25 -/ /5000	G <sub>ipE</sub> 7,5	SZ 50/25 40/100/4000
beépítési mód	szabadonálló		szabadonálló	
megengedett legnagyobb beépítettség:	50%		50%	
kialakítandó legkisebb zöldfelület:	25%		25%	
megengedett legnagyobb építménymagasság:	7,5 m		7,5 m	
kialakítható legkisebb telekterület: szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m <sup>2</sup> /	- - 5000 m <sup>2</sup>		40 m 100 m 4000 m <sup>2</sup>	

övezeti besorolás:	Gip <sub>E</sub> SZ   50/25 9,0   35/-/3000
beépítési mód:	szabadonálló
megengedett legnagyobb beépítettség:	50%
kialakítandó legkisebb zöldfelület:	25%
megengedett legnagyobb építménymagasság:	9,0 m
kialakítható legkisebb telekszélesség:	35
kialakítható legkisebb telekmélység:	-
kialakítható legkisebb telekterület:	3000 m <sup>2</sup>

35

övezeti besorolás	Gip <sub>E</sub> SZ   50/25 7,5   -/-/2500
beépítési mód	szabadonálló
megengedett legnagyobb beépítettség:	50%
kialakítandó legkisebb zöldfelület:	25%
megengedett legnagyobb építménymagasság:	7,5 m
kialakítható legkisebb telekterület: szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m <sup>2</sup> /	- - 2500 m <sup>2</sup>

36

- az építési hely határai:
- |             |        |
|-------------|--------|
| előkert:    | 10,0 m |
| oldalkert:  | 10,0 m |
| hátsó kert: | 10,0 m |

- (4) Az ipari terület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni
- közüzemi villamos energia vezetékkel,
  - legalább saját kútról táplált ivóvízvezetéssel,
  - közüzemi szennyvízvezetéssel,
  - a csapadékvíz elvezetésre szolgáló nyílt árokkal.
- (5) Az ipari terület környezetvédelmi előírásai:
- zajvédelmi besorolás: gazdasági terület
  - kötelező hulladék elszállítás
- (6) Az ipari terület mezőgazdasági területekkel érintkező határán az épületek építésével egyidőben legalább 8,0 m széles takaró-védőfásítást kell létrehozni. A védőfásítás háromszintű növényzetből álljon – alacsony cserje, magas cserje, lombos fa és fenyő vegyesen – tömör zárású legyen. A fásítás 40%-át őshonos fa és cserje fajok alkossák.

<sup>35</sup> Halászi Község Önkormányzatának 12/2003. (XII. 16.) önkormányzati rendelete

<sup>36</sup> Halászi Község Önkormányzatának 16/2012. (XI. 14.) önkormányzati rendelete

Az iparterület telkeinek le nem burkolt és be nem épített területét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani. A zöldfelület összes területét számítva legalább 150 m<sup>2</sup>-ként egy lombos fát kell elültetni.

Az iparterület 1401. sz., 1405. sz., 1406. sz. út felőli határán a telkek zöldfelületét díszkertként kell kialakítani.

### Mezőgazdasági ipari terület

#### 20. §

- (1) A területbe (jele: G<sub>ip</sub>M<sub>G</sub>S<sub>Z</sub>) a majorságok tartoznak.
- (2) Az ipari területen a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó raktározási, tárolási, takarmány-előállítási tevékenység folytatható, azok számára épület építhető.
- (3) A területen lakás nem építhető, a meglévő lakások szolgálati lakásként fenntarthatók.
- (4) Övezeti előírások:

övezeti besorolás	G <sub>ip</sub> M <sub>G</sub> S <sub>Z</sub>	50/25
	12,0	-/-/5000
beépítési mód	szabadonálló	
megengedett legnagyobb beépítettség:	50%	
kialakítandó legkisebb zöldfelület:	25%	
megengedett legnagyobb építménymagasság:	12,0 m	
kialakítható legkisebb telekterület: szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m <sup>2</sup> /	- - 5000 m <sup>2</sup>	

- az építési hely határai:
- |            |        |
|------------|--------|
| előkert:   | 10,0 m |
| oldalkert: | 5,0 m  |
| hátsóker:  | 6,0 m  |

- (5) A terület közművesítési előírásai:
  - a) közüzemi villamos energia vezeték,
  - b) legalább saját kútról táplált ivóvízvezeték,
  - c) zárt szennyvíztároló,
  - d) a csapadékvíz elvezetésre szolgáló nyílt árok.
- (6) A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások:
  - a) zajvédelmi besorolás: gazdasági terület
  - b) kötelező hulladék elszállítás
- (7) A telephely telekhatárai mentén legalább 10,0 m széles, takaró- védőfásítást kell létrehozni, a meglévő fásítást fel kell újítani, ki kell pótolni.

**Különleges terület**  
**21.§**

(1) A különleges terület felosztása a sajátos területhasználat szerint:

a) temető	T
b) sportpálya	SP
c) bánya	B
d) strand	S
e) szabadidőpark	Sz
f) szabadidős terület	SZA <sup>37</sup>
g) kutyamenhely, lovarda <sup>38</sup>	

(2) A temető területén a sírkert és a kiszolgáló épületek helyezhetők el.

Az építési hely határai: a telekhatároktól mért 8,0 m.

A megengedett legnagyobb építménymagasság 6,0 m, megengedett legnagyobb beépítettség 2%.

(3) A sportpálya területén a labdajáték tér (terek), a sportpályát kiszolgáló parkolók helyezhetők el, szociális, kereskedelmi és vendéglátó épületek építhetők.

a) Övezeti előírások:

aa) beépítési mód:	szabadonálló
ab) megengedett legnagyobb beépítettség:	10%
ac) kialakítandó legkisebb zöldfelület:	70%
ad) megengedett legnagyobb építménymagasság:	4,5 m
ae) az építési hely határai:	a telekhatártól mért 5,0 m-es előkert és oldalkert megtartásával

(4) A kavicsbánya területén szociális és igazgatási épület építhető.

Az építési hely határai: a telekhatártól mért 50,0 m.

A megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m, megengedett legnagyobb beépítettség 100 m<sup>2</sup>.

(5) a) A strand területén a strand és a tevékenységhez kapcsolódó kiszolgáló, szolgáltató, kereskedelmi épületek és építmények helyezhetők el.

<sup>37</sup> Halászi Község Önkormányzatának 9/2008. (X. 14.) önkormányzati rendelete

<sup>38</sup> Halászi Község Önkormányzatának 16/2012. (XI. 14.) önkormányzati rendelete



## b) Övezeti előírások:

		K SZ 3,5	10/80 strand K/K/K	K SZ 3,5	10/80 strand -/-/8000
Az építési hely	elhelyezkedése előkert oldalkert hátsókert		szabadonálló 5,0 m 15,0 m 15,0 m		szabadonálló 15,0 m 15,0 m 15,0 m
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület		10% 80%		10% 80%
Épület	legnagyobb építménymagasság		3,5 m		3,5 m
legkisebb kialakítható telekméretek	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m <sup>2</sup> /		kialakult kialakult kialakult		- - 8000 m <sup>2</sup>

## (6) Szabadidőpark

- a) A szabadidőpark számára az SZ-J1 terven jelölt módon telek alakítható és azon a tevékenységhez kapcsolódó építmények helyezhetők el.
- b) A szabadidőpark területén a szabadidős sportokhoz és a lovasturizmushoz kapcsolódó, valamint a szabadidőpark üzemeltetője számára egy darab, legfeljebb kétlakásos lakóház építhető.
- c) Övezeti előírások
- |  |   |
|--|---|
| ca) beépítési mód:                           | szabadonálló  |
| cb) megengedett legnagyobb beépítettség:     | 20%   |
| cc) kialakítandó legkisebb zöldfelület:      | 40%   |
| cd) megengedett legnagyobb építménymagasság: | 6,0 m   |
| ce) az építési hely határai:                 | előkert: 10,0 m<br>oldalkert: 10,0 m<br>hátsókert: 10,0 m |

(7) Szabadidős terület<sup>39</sup>

- a) Az övezetben a kemping működtetéséhez, kiszolgálásához szükséges épületek, valamint 1 db vendéglátó épület helyezhető el.
- b) Az épületek jellege, kialakítása, anyaghasználata a település hagyományihoz igazodó legyen.
- c) A területen legfeljebb 120 m<sup>2</sup>/sátorhely alakítható ki.
- d) A tereprendezés, beépítés előtt a meglévő növénytakarót fel kell mérni, az értékes fa és cserjefajokat meg kell őrizni. A terület telekhatárain mentén és az épületek köré tájra jellemző, őshonos fajok ültetése kötelező

<sup>39</sup> Halászi Község Önkormányzatának 9/2008. (X. 14.) önkormányzati rendelete

## e) Övezeti előírások:

		K <sup>SZA</sup>
Az építési hely	elhelyezkedése	szabadonálló
	előkert	5,0 m
	oldalkert hátsókert	10,0 m 10,0 m
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/	10%
	legkisebb zöldfelület	80%
Épület	legnagyobb építménymagasság	4,5 m
legkisebb kialakítható telekméret	szélesség /m/	-
	mélység /m/	-
	telekméret /m <sup>2</sup> /	10.000 m <sup>2</sup>
Elhelyezhető épületek száma		max. 3 db épület
Építhető lakásszám		övezetben max. 1 db szolgálati lakás <sup>40</sup>

(7/A) Kutyamenhely, lovarda<sup>41</sup>

- a) Az építési övezetben a kutyamenhely működéséhez szükséges épületek, építmények és kiszolgáló létesítmények, valamint a lótartáson, lovagláson, lovagoltatáson alapuló, szolgáltató, szabadidős, épületek, az állatok tartására szolgáló istállók és kiszolgáló épületek helyezhetők el.
- b) Az épületek kialakítása, anyaghasználata, színhasználata a tájbaillő módon történjen meg.
- c) Az építési övezet telkének lehatárolására csak sövényvel takart drótháló létesíthető.
- d) A szabályozási terven jelölt helyen, valamint az építési övezetben kialakuló telkek közös határvonalán a használatba vétel idejéig legalább 8,0 m széles háromszintű növényzetből álló – alacsony cserje, magas cserje, lombos fa – takaró-védőfásítást kell kialakítani. A fásítás 80%-át az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló rendelet 2. sz. melléklete szerinti őshonos fafajok alkossák. A fásítás létesítése, fenntartása, üzemeltetése és felújítása ellenkező megállapodás hiányában a terület tulajdonosának a kötelezettsége. A védőfásítás csak a feltáróút, valamint a közművek és azok védőtávolságának helybiztosítása miatt szakítható meg. A takaró-védőfásítás kialakítása során figyelemmel kell lenni az 1401. j. országos mellékút mentén húzódó közművekre, valamint azok védőtávolságára.
- e) Az övezet területén a lóistállók együttes befogadó képessége legfeljebb 20 férőhely lehet.
- f) Az építési övezetben a létesítmény tulajdonosa számára szolgáló összesen 2 db lakóház építhető.
- g) Az állattartó épületek és a trágyatároló műtárgyak legkisebb megengedhető távolsága
  - ga) a lakóépületektől 30,0 m,

<sup>40</sup> Szolgálati lakás: a fő funkciót hordozó épületben a létesítmény tulajdonosa/üzemeltetője, vagy személyzete számára szolgáló lakás.

<sup>41</sup> Halászi Község Önkormányzatának 16/2012. (XI. 14.) önkormányzati rendelete

- gb)* a közúttól 20,0 m.
- h)* A terület csak a KÖu<sup>Te</sup> (Püskire vezető települési mellékút) jelű útról tárható fel, a települési mellékút és az 1401. j. országos mellékút csomópontjától min. 50,0 m távolságban.
- i)* Az építési övezetben az emberi tartózkodására szolgáló építmények a következő feltételekkel helyezhetők el, ha
- ia)* a villamosenergia (közüzemi, vagy helyi) ellátás biztosított,
- ib)* az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges közüzemi – szükség esetén – technológiai vízellátás is biztosított,
- ic)* a keletkező szennyvíz elvezetése egyedi szennyvíztisztító alkalmazásával, vagy – amennyiben kiépül – közüzemi szennyvízcsatornával biztosított,
- id)* a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése, illetve megfelelő szikkasztása biztosított,
- ie)* a használat során keletkező hulladékok elszállítása biztosított.
- j)* Építési övezeti előírások:

		K <sup>Kutyamenhely, lovarda</sup>
Az építési hely	elhelyezkedése előkert oldalkert hátsó kert	szabadonálló 10,0 m 10,0 m 10,0 m
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület	20% 60%
Épület	legnagyobb építménymagasság	6,0 m istálló, tároló épület esetén 4,5 m egyéb épületek esetén
legkisebb kialakítható telekméret	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m <sup>2</sup> /	- - 3.000 m <sup>2</sup>

- (8) A különleges területek közműellátási előírásai, amennyiben az építési övezeti előírás másképp nem rendelkezik:<sup>42</sup>
- a)* közüzemi villamos energia ellátás
- b)* közüzemi ivóvízvezetékekkel való ellátása
- c)* közműves szennyvízvezetékekkel való ellátás
- ca)* a sport, a strand, a szabadidőpark, a szabadidős területénél
- cb)* legalább zárt szennyvíztároló a bánya és a temető területénél
- d)* csapadékvíz-elvezetésre szolgáló nyílt árok
- (9) A különleges területek környezetvédelmi előírásai, amennyiben az építési övezeti előírás másképp nem rendelkezik:<sup>43</sup>
- a)* zajvédelmi besorolás
- aa)* temető, sportpálya, strand, szabadidőpark, szabadidős terület: üdülőterület
- ab)* bánya: gazdasági terület
- b)* kötelező hulladékelszállítás

<sup>42</sup> Halászi Község Önkormányzatának 16/2012. (XI. 14.) önkormányzati rendelete

<sup>43</sup> Halászi Község Önkormányzatának 16/2012. (XI. 14.) önkormányzati rendelete

## Üdülőterület

### 22. §

(1) Az üdülőterület felosztása sajátos használat szerint:

a) üdülőházas terület Üü

(2) Üdülőházas terület

a) Az övezetben elsősorban változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgáló üdülőépület helyezhető el.

b) Az épület jellege, kialakítása, anyaghasználata a település hagyományaihoz igazodó legyen.

c) Az övezetben az épület működéséhez kapcsolódó 1 db lakás létesíthető, fő funkciót hordozó épületben elhelyezve.

d) Övezeti előírások:

övezeti besorolás:	Üü	SZ	30/40	Üü	SZ	30/40
		6,0	SZT		6,0	30/K/-
beépítési mód:	szabadonálló					
megengedett legnagyobb beépítettség:	30%					
kialakítandó legkisebb zöldfelület:	40%					
megengedett legnagyobb építménymagasság:	6,0 m					
kialakítható legkisebb telekszélesség:	SZT			30		
kialakítható legkisebb telekmélység:				K		
kialakítható legkisebb telekterület:				-		
építési hely határai:	SZ-J1 terv szerint			előkert: 5,0 m		
				oldalkert: 5,0 m		
				hátsókert: 5,0 m		

44

<sup>44</sup> Halászi Község Önkormányzatának 12/2003. (XII. 16.) önkormányzati rendelete

**Vegyes terület<sup>45</sup>**  
**22.A §**

- (1) A vegyes terület besorolása a sajátos használat szerint:  
a) településközpont vegyes terület Vt
- (2) A településközpont vegyes területen fő funkciót hordozó épületként egy darab legfeljebb kétlakásos lakóház, alapfokú, illetve annál magasabb szintű nem csak a település lakosságát szolgáló intézményi, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató és szórakoztató épületek építhetők.
- (3) Egyéb épületként csak a saját szükséglet kielégítésére szolgáló állattartó épület és a telken folyó tevékenységből adódó tároló épület épülhet.
- (4) A településközpont vegyes területen az intézményi (oktatási, egészségügyi, szociális) épülettel beépített, vagy beépítendő telken az intézmények működéséhez kapcsolódó, intézményenként legfeljebb két lakás építhető úgy, hogy a lakások az intézménnyel egy épületben kerülnek kialakításra.
- (5) Övezeti előírások:

övezeti besorolás	Vt		Vt	
	O	40/40	O	40/40
beépítési mód	4,5 (6,0)	K-14/-/700	4,5	K-14/-/700
megengedett legnagyobb beépítettség:	oldalhatáron álló		oldalhatáron álló	
megengedett legnagyobb beépítettség:	40%		40%	
kialakítandó legkisebb zöldfelület:	40%		40%	
megengedett legnagyobb építménymagasság:	4,5 m*		4,5 m	
megengedett legnagyobb építménymagasság:	6,0 m**		4,5 m	
kialakítható legkisebb telekméret: szélesség /m/ mélység /m/ telekterület /m <sup>2</sup> /	K-14 - 700 m <sup>2</sup>		K-14 - 700 m <sup>2</sup>	
építési hely határai:				
előkert:	5,0 m		5,0 m	
oldalkert:	6,0 m (4,0 m***)		6,0 m (4,0 m***)	
hátsó kert:	5,0 m		5,0 m	

- \* lakóházak megengedett legnagyobb építménymagassága  
 \*\* intézmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató és szórakoztató épületek megengedett legnagyobb építménymagassága  
 \*\*\* amennyiben a telekszélesség 14,0 m, vagy annál kisebb.

<sup>45</sup> Halászi Község Önkormányzatának 12/2003. (XII. 16.) önkormányzati rendelete

- (6) A településközpont vegyes terület telkét legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni
- a)* közüzemi villamos energia vezetékkel,
  - b)* közüzemi ivóvízvezetékkel,
  - c)* közüzemi szennyvízvezetékkel,
  - d)* a csapadékvíz elvezetésére szolgáló legalább nyílt árok.
- (7) A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások:
- a)* zajvédelmi besorolás: vegyes terület
  - b)* kötelező hulladékelszállítás
-

**BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET****Zöldterület****23. §**

- (1) A zöldterületbe a közparkok tartoznak.
- (2) A zöldterület legfőbb alkotóeleme a növény, ezért a zöldterületeket funkciójuknak megfelelően magas díszértékű növényzettel be kell ültetni, s megfelelő módon fenntartani.

- (3) Közpark, jele: Z KP

A közpark területén épület nem építhető.

- (4) Díszkert, jele: Z DK

A díszkertben épület nem építhető, csak köztéri dísztárgyak és pihenőszerek helyezhetők el.

- (5) Játszótér, jele: KP JT

A játszótéren épület nem építhető, játszószerkek és pihenőszerek helyezhetők el.<sup>46</sup>

**Mezőgazdasági terület****24. §**

- (1) Mezőgazdasági terület az SZ-J2 terven MG jellel jelölt terület.

- a) Általános termelési övezet: MG Á

Az övezetben épület nem építhető, csak az OTÉK 32.§-ban felsorolt létesítmények helyezhetők el.

- b) Gazdálkodási övezet: MG G<sup>47</sup>

Az övezetben a 10 ha-t elérő és az azt meghaladó nagyságú telken épület építhető. Az övezetben a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó építmények és az ottgazdálkodáshoz szükséges legfeljebb 2 lakásos lakóépület építhető.

Megengedett legnagyobb beépítettség: maximum 1000 m<sup>2</sup>

---

<sup>46</sup> Halászi Község Önkormányzatának 8/2002. (VIII. 12.) önkormányzati rendelete

<sup>47</sup> Halászi Község Önkormányzatának 9/2008. (X. 14.) önkormányzati rendelete

---

Megengedett legnagyobb építménymagasság:

7,5 m - a mezőgazdasági gépek tárolására alkalmas épületek, terménytárolók esetén

4,5 m - egyéb mezőgazdasági épületek, lakóépület esetén

Az épületeket a telekhatároktól legalább 10,0 m-re, a közlekedési területek határától legalább 20,0 m-re kell elhelyezni.

Az övezetben az emberi tartózkodására szolgáló építményeket a használatba vétel időpontjáig el kell látni

a) közműves villamos energiával,

b) közműves ivóvezetékekkel,

c) egyedi szennyvíztisztítóval, vagy közüzemi szennyvízcsatornával.

Az épületek kialakítása, anyaghasználata, színhasználata a tájbaillő módon történjen meg.

### **Erdőterület**

#### **25. §**

- (1) Erdőterület a 1500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területű, a földhivatali ingatlan-nyilvántartási térképen erdőként nyilvántartott, valamint az SZ-J1 és az SZ-J2 terven E jellel jelölt terület.
- (2) Övezetek:
  - a) Elsődlegesen gazdasági rendeltetésű erdők övezete: E G  
Az övezetben épület nem építhető.
  - b) Elsődlegesen védelmi célú erdők övezete: E VE  
Az övezetben épület nem építhető, közművezeték a szükséges legrövidebb szakaszon érintheti.
  - c) Védett erdő övezete: E TV
- (3) A védett és védelmi célú erdőben építmény és közművezeték nem építhető.
- (4) A gazdasági rendeltetésű erdők övezetében az elsődleges rendeltetést nem akadályozó, a turizmust természetjárást szolgáló erdei melléképítmények, továbbá az erdőműveléshez szükséges építmények helyezhetők el. Az épületek megengedett legnagyobb építménymagassága 3,5 m, az épületek elhelyezésére alakított telkek legnagyobb beépíthetősége 40%.
- (5) Amennyiben az erdő művelési ágban nyilvántartott területen építmény kerül elhelyezésre, úgy az érvényes előírások<sup>48</sup> szerint kell eljárni.

---

<sup>48</sup> 2009. évi XXXVII. törvény 77. §

---



**Egyéb rendeltetésű terület****26. §**

- (1) Vízgazdálkodási terület az SZ-J1 és SZ-J2 jelű tervlapon V jellel feltüntetett, a vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő terület.
- (2) Vízgazdálkodási terület a Mosoni-Duna folyó, Nováki-csatorna, a Kálnoki-Dunaág, Holt-Duna területe, illetve ezen területek árvízvédelmi töltései és hullámtéri területei.
- (3) A Mosoni-Duna, Kálnoki-Dunaág és Holt-Duna partéltől számított 6-6 m-es, a Nováki-csatorna partéltől számított 3-3 m-es területsávjában építmény nem építhető.
- (4) *a)* A V1 jelű övezetben a vízparton nyitott horgászállások építhetők.<sup>49</sup>  
*b)* Horgászállások egymástól legalább 8,0 m-re, a vízfelület fölé legfeljebb 2,0 m-re benyúlóan építhetők.
- (5) *a)* A V2 jelű övezetben egy darab, legfeljebb 120 m<sup>2</sup> alapterületű közös használatú horgászház, valamint legfeljebb 2 db önálló illemhely építhető.<sup>50</sup>  
*b)* A vízparton nyitott horgászállások építhetők.  
*c)* Horgászállások egymástól legalább 10,0 m-re, a vízfelület fölé legfeljebb 2,0 m-re benyúlóan építhetők.  
*d)* A megengedett legnagyobb építménymagasság 3,0 m.  
*e)* Az övezetben a vízfelületen kívüli telekterület minden megkezdett 500 m<sup>2</sup>-e után egy parkolóhelyet kell biztosítani.  
*f)* Az övezetben a keletkező szennyvizet zárt tárolóba kell gyűjteni.

**Közlekedési terület****27. §**

- (1) A közlekedési területek az SZ-J1 és SZ-J2 jelű tervlapokon KÖu jellel feltüntetett közútterületek.
- (2) A közútterületek szabályozási szélességeit az SZ-J1 és SZ-J2 jelű tervek tartalmazzák.
  - a)* Az SZ-J1 tervlapon KÖu jellel ellátott utak a területfelhasználásban betöltött szerepük szerint az alábbi kategóriákba tartoznak.
 

<i>aa)</i> gyűjtőút	KÖu <u>GY</u>
<i>ab)</i> gyűjtőút kerékpárúttal	KÖu <u>GY+KP</u>
<i>ac)</i> kiszolgáló út	KÖu
<i>ad)</i> gyalogos, kerékpáros út	KÖu <u>GYA</u>

<sup>49</sup> Halászi Község Önkormányzatának 9/2008. (X. 14.) önkormányzati rendelete

<sup>50</sup> Halászi Község Önkormányzatának 16/2012. (XI. 14.) önkormányzati rendelete

- b) A közlekedési területek szabályozási szélessége
- ba) „M” jellel ellátott utak szabályozási szélessége meglévő, megmaradó
- bb) Számadattal jelölt új, vagy megváltozott szélességű utak szabályozási szélességét az SZ-J1 terven jelöltnak megfelelően kell kialakítani.
- c) Közterületen kizárólag a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmények helyezhetők el.
- d) Az SZ-J2 tervlapon KÖu jellel ellátott utak a területfelhasználásban betöltött szerepük szerint az alábbi útkategóriákhoz tartoznak.
- da) mellékút KÖu M
- db) mellékút kerékpárúttal KÖu M+Kp
- dc) települési mellékút KÖu TE
- dd) mezőgazdasági és erdőgazdasági feltárási út KÖu MG
- e) Az országos közutak védőterületére vonatkozó előírásokat külön jogszabályok<sup>51</sup> rögzítik.

### Közműterület

#### 28. §

- (1) Közműterületek a KÖm jellel jelzett területek. A telket, területet igénylő közmű építmények számára az SZ-J terveken jelölt közműterületeket biztosítani kell.
- (2) A felszíni csapadékvizek befogadói: a Mosoni-Duna, a Nováki-csatorna, Kálnoki-Dunaág, Holt-Duna.
- (3) A közterületeken, közlekedési területeken a közmű vezetékeket úgy kell elhelyezni, hogy a területen a védőtávolságok betartásával legalább az alábbi közművek elhelyezhetők legyenek:
- a) föld alatt:
- aa) ivóvíz vezeték
- ab) szennyvíz vezeték
- ac) gázvezeték
- ad) távbeszélő földkábel
- b) föld felett:
- ba) villamos energia vezeték
- bb) telefon vezeték
- bc) kábel TV vezeték
- bd) nyílt csapadékvíz elvezető árok
- (4) a) A tervezési területen megvalósuló építmények oltóvíz ellátását biztosítani kell. Ennek érdekében a közműves ivóvíz hálózatot a 35/1996. (XII.29.) BM rendelettel hatályba léptetett Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSZ) 46.§ - 49.§ szakaszaiban foglaltak figyelembe vételével kell kialakítani, illetve oltóvíztároló medencét kell létesíteni.
- b) A vízvezeték-hálózat körvezetékes módon kerüljön kiépítésre.

<sup>51</sup> 1988. évi I. törvény 42/A. §

- c) A tervezési területen a megvalósuló építmények számára, melyeknél a legnagyobb tűzszakasz oltóvízigénye nagyobb a vezetékre telepített tűzcsapok kapacitásánál, a telken belül kell tűzivíz tárolót létesíteni.<sup>52</sup>

### **Átmeneti szabályozási előírások**

#### **29. §**

- (1) A 03/1 hrsz-ú területen (Csikólegelő) telek nem alakítható, építmény nem építhető.
- (2) 0190/4-16 hrsz-ú területen telek nem alakítható, építmény nem építhető.

---

<sup>52</sup> Halászi Község Önkormányzatának 12/2003. (XII. 16.) önkormányzati rendelete

---

**1. sz. függelék**

Veszélyes környezet (kedvezőtlen építésföldtani viszonyok, mélyfekvésű területek)

---