

**Gönyű Község Polgármesterének  
a Képviselő-testület feladat- és hatáskörében hozott  
1/2021. (I. 13.) önkormányzati rendelete  
a helyi építési szabályzatról**

Gönyű Község Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében a veszélyhelyzetben részére biztosított Gönyű Község Önkormányzata Képviselő-testületének feladat- és hatáskörében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, annak 9. mellékletében meghatározott államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**ELSŐ RÉSZ**

**Általános rendelkezések**

**I. Fejezet**

**Általános előírások**

**1. A rendelet hatálya**

**1. §**

- (1) A rendelet hatálya Gönyű 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 e rendeletben előírtaknak megfelelően szabad.
- (3) A rendeletet mellékleteivel együtt kell alkalmazni.
- (4) A rendelet mellékletei:
  - a) 1. melléklet: Szabályozási és övezeti terv (továbbiakban SZ-J terv)
  - b) 2. melléklet: Új beépítésre szánt lakóterületek határa
- (5) A rendelet függelékei:
  - a) 1. függelék: Természeti értékek
  - b) 2. függelék: Saroktelek telekalakítási lehetőségei
  - c) 3. függelék: Új beépítésre szánt területek telekalakítási javaslata

## 2. Értelmező rendelkezések

### 2. §

E rendelet alkalmazásában:

1. *Alakítható legkisebb telekszélességnél a telekszélesség:* a telek utcai határvonalának mérete.
2. *Az övezeti jel értelmezése:*

területfelhasználási elem	beépítési mód (oldalhatáron álló, szabadonálló, zárt sorú)	megengedett legnagyobb beépítettség (%)	legkisebb kötelező zöldfelület (%)	
	megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	kialakítható legkisebb építési <i>telekszélesség</i> (m)	kialakítható legkisebb építési <i>telekmélység</i> (m)	kialakítható legkisebb építési telekterület (m <sup>2</sup> )

3. *Haszonállat:* azok a háziállatok, amelynek húsát, tejét, tojását élelmiszerként használják fel, vagy azok az igás és hálás állatok, amelyek munkavégzésre használatosak.
4. *Kialakult beépítési mód:* Az a telektömb, melyben a telkek több mint 50%-a fő funkciójú épülettel beépített.
5. *Kialakult beépítésű telektömb:* Az a telektömb, melyben a telkek több mint 50%-a fő funkciójú épülettel beépített.
6. *Kialakult megengedett legnagyobb beépítettség:* Beépítetlen telek esetén az építési övezetben lévő telkek legnagyobb beépítettsége, beépített telek esetén a beépítettség nem növelhető.
7. *Kialakult telekosztású telektömb:* Az a telektömb, melyben a telkek több mint 50%-a az övezeti előírásoknak megfelelően kialakított.
8. *Kötelező szabályozási elem*  
Az SZ-J terv jelmagyarázatában megjelölt elemek.
9. *Más jogszabály által elrendelt szabályozási elem*  
Az SZ-J terv jelmagyarázatában megjelölt elemek.
10. *Tájékoztató elem*  
Az SZ-J terv jelmagyarázatában megjelölt elemek.
11. *Település védendő területe:* lakóterület, üdülőterület, vegyes terület, zöldterület, kereskedelmi, szolgáltató terület, különleges terület - kivéve a hulladéklerakók és -kezelők, a mezőgazdasági major területét, valamint a nyersanyaglelőhelyeket.
12. *Szilárd burkolat:* szabályosan lerakott kő, műkő, aszfalt vagy beton

## 3. Szabályozási elemek

### 3. §

- (1) A kötelező szabályozási elemek helyének megváltoztatásához, vagy ilyen új elem beillesztéséhez – kivéve az a) és a b) pontban szabályozott eseteket – a szabályozási terv és szükség esetén a helyi építési szabályzat módosítása szükséges.
  - a) Az eltérő építési övezetbe tartozó azon telkek telekhatárai, amelyek az eltérő építési övezet felé esnek, az érintett telekkel határos telkeket érintően, az övezeti határvonal helyétől függetlenül, az övezeti előírások paramétereinek betartása mellett elmozdíthatók.
  - b) A tervezett belterületi határvonallal körülhatárolt, vagy a tervezett belterületi határvonal és a meglévő belterületi határvonal közé eső területeket az SZ-J terv szerinti célra felhasználni a belterületbe vonással egyidőben, vagy azt követően lehet.
  - c) A belterületbe vonás szakaszosan, a mindenkor igényeknek megfelelően történhet.
  - d) Ahol a helyi építési szabályzat, vagy az SZ-J terv építési vonalat határoz meg, a telken az építési vonal felőli telekhatárhoz legközelebb álló épület legalább egy pontjának illeszkednie kell erre a vonalra.
- (2) A javasolt szabályozási elemek helye az övezeti előírások keretei között megváltoztatható.

- (3) A tájékoztató elem helyének megváltoztatásához a szabályozási terv módosítása nem szükséges.
- (4) A más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek helyének megváltoztatásához, vagy ilyen új elem beillesztéséhez a szabályozási terv és szükség esetén a helyi építési szabályzat módosítása szükséges.

#### **4. A telekalakítás szabályai**

##### **4. §**

- (1) A kialakítható legkisebb telek méreteit az övezeti előírások tartalmazzák.
- (2) A kialakult telekosztású telektömbben, a kialakítható telek legkisebb szélességére vonatkozó előírást csak abban az esetben kell alkalmazni, ha a telekalakítás érinti a kialakult telekszélesség megváltozását. Amennyiben a telket magában foglaló övezetre előírt kialakítható legkisebb telekterület mind a megmaradó, mind a telekmegosztás eredményeként létrejövő új telek esetében teljesül, a telekmegosztás engedélyezhető.
- (3) Telekcsoport újraosztással érintett terület telekalakítása telektömbönként történhet szakaszosan is.
- (4) Az SZ-J 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.
- (5) Lakó- és vegyes területfelhasználású területen a kialakult telekosztású telektömb saroktelkei vagy a saroktelek a vele szomszédos telekkel együtt az övezeti jeltől eltérő mérettel és módon is alakítható. Ebben az esetben a telekalakítás eredményeként létrejövő új építési telek, valamint a visszamaradó építési telek megengedett legkisebb területe lakóterületen 600 m<sup>2</sup>, településközpont területen 600 m<sup>2</sup>. A telekalakítás eredményeként létrejövő új építési teleknek kiszolgáló lakóutcáról megközelíthetőnek kell lennie. Amennyiben az új telek csak mezőgazdasági útról lesz megközelíthető, a telekalakításra a saroktelek alakítás szabályai nem alkalmazhatók.
- (6) Lakó és vegyes területfelhasználású területen nyeles telek nem alakítható.
- (7) Rendezett a telek, ha a helyi építési szabályzat és az SZ-J terv szerint alakították ki a kiszolgáló út és a telekméretek tekintetében. Nem feltétele a telek rendezettségének, beépíthetőségének a telek kiszolgálását közvetlenül nem szolgáló út kialakítása. Az út kialakításáig az érintett teleksávot a telek be nem építhető, a beépíthetőség és a zöldfelületi arány számításánál figyelembe nem vehető részének kell tekinteni.

#### **5. A telek beépítésének általános szabályai**

##### **5. §**

- (1) Közterület bővítéssel vagy kialakítással érintett beépítetlen telek csak az SZ-J terven jelölt telekalakítás végrehajtása után építhető be.
- (2) Közterület bővítéssel vagy kialakítással érintett, beépített teleknek azon a részén, amely a közterület bővítése vagy kialakítása után is beépített marad, a közterület bővítés vagy kialakítás végrehajtása nélkül is építhető épület. A beépíthetőség és a zöldfelületi arány mértékének megállapításánál a közterület bővítés vagy kialakítás végrehajtása utáni telekméretet kell figyelembe venni.
- (3) A nem telekhatáron vezető övezeti határvonal által érintett építési telek az övezeti határ vonala által jelölt tervezett telekmegosztás végrehajtása nélkül is beépíthető, amennyiben az övezetre vonatkozó egyéb előírásoknak megfelel. A beépíthetőségnél a telek övezeti határvonallal leválasztott telekrésze nem vehető figyelembe. Az építési hely hátsókerti határát az övezeti határvonaltól kell számítani.
- (4) Az (1)-(3) bekezdés hatálya alá nem tartozó (kialakult) telek, ha az érintett telket magába foglaló övezetre, építési övezetre előírt telekméreteknél nem felel meg, a telket magába foglaló övezetre, építési övezetre előírt beépítési szabályok és az építményekre vonatkozó előírások betartásával beépíthető.
- (5) A be nem építhető teleksáv jellel megjelölt telekrészen épület nem építhető.

## 6. A létesítmények elhelyezésének általános szabályai

### 6. §

- (1) Kialakult beépítésű lakó és vegyes területfelhasználású telektömbökben az építési hely előkert határvonala a telekkel szomszédos, vagy ahhoz legközelebbi beépített telkek előkertjeinek mérete. Méretbeli eltérés esetén a két méret valamelyikével megegyező, vagy a kettő közötti tartomány. Az előkert építési hely határvonalhoz legközelebb álló főépítményt erre a határvonalra kell építeni. Előkert nélküli beépítésnél az építési hely előkert határvonala egyben beépítési vonal.
- (2) Saroktelek megosztásából létrejövő új, beépítetlen telkek építési helyének határai:
  - a) Ha a telek utcai szélessége kisebb, mint a telek mélysége, az építési hely oldalhatáron álló a tömbre jellemző beépítési oldalhatárra illeszkedve, előkert kialakult, vagy 5,0 m, oldalkert 4,0 m, hátsókert 6,0 m.
  - b) Ha a telek utcai szélessége nagyobb, vagy egyenlő, mint a telek mélysége, az építési hely szabadon álló, az előkert kialakult, vagy 5,0 m, az oldalkert 3,0 m, a hátsókert 4,0 m.
- (3) Az oldalhatáron álló építési hely – beépítetlen tömbben – K-Ny-i telekfekvésnél az északi oldalhatáron, É-D-i telekfekvésnél a keleti oldalhatáron áll. Már többnyire beépült tömbben az építési oldalhatár a tömbre jellemző beépítési oldal. Oldalhatáron álló beépítésnél a 18,0 m-nél keskenyebb telken a főépítménynek az építési hely beépítési oldal szerinti határán, vagy attól legfeljebb 1,0 m távolságban kell állnia.
- (4) Az övezeti előírásokban előírt beépítési mód új épület építésére vonatkozik. Ettől eltérő, meglévő beépítés esetén a meglévő épület felújítható, lakóépület új, önálló lakást nem eredményező módon átalakítható.
- (5) Kialakult beépítésnél, ha meglévő épületrész az építési helyen kívül áll, az megtartható, felújítható.
- (6) Kertvárosias és falusias lakóterületen melléképítmény, továbbá mosókonyha, nyárikonyha, az övezetben megengedett lakásszám kétszeresét meg nem haladó mennyiségű gépkocsi elhelyezésére alkalmas garázs és egyéb tároló épület – kivéve a haszonállattartó épületet – főépítmény nélkül is építhető.
- (7) Főépítmény nélkül épülő melléképítmény, mosókonyha, nyárikonyha, garázs és egyéb tároló épület az építési hely előkert határvonalától 15 m-en túl építhető.
- (8) Ahol az SZ-J terv új közút terület kialakítását jelöli, az útterület kialakításáig a kijelölt területre épület nem építhető, közlekedési műtárgy az út végleges elrendezésére tekintet nélkül elhelyezhető.

### 7. §

- (1) Ha az övezeti előírások szerinti kötelező fásítás meglévő épületet érint, az felújítható és a fásítás területén kívül bővíthető.
- (2) Gazdasági, különleges és mezőgazdasági területen technológiai építmény megengedett legnagyobb magasságára az építési övezet, övezet megengedett legnagyobb épületmagassága nem vonatkozik.
- (3) Különleges és ipari területen a telekhatárhoz épület a telekhatárra néző, attól legfeljebb 10 m-en belül álló homlokzat épületmagasságának mértékénél közelebb nem építhető.

- 8. §** Az építési övezetek telkein a háromnál több garázst vagy parkolóhelyet és az ezek megközelítésére szolgáló burkolatot szilárd burkolattal kell ellátni.

## 7. Haszonállattartó épületek építése

### 9. §

- (1) Állattartó épület elhelyezése szempontjából tiltott övezetek:
  - a) településközpont terület
  - b) intézmény terület
  - c) kisvárosias lakóterület
  - d) kereskedelmi, szolgáltató terület
  - e) ipari terület
  - f) különleges terület
- (2) Állattartó épület legfeljebb 10 m<sup>2</sup> nettó alapterülettel és 30 m<sup>3</sup> térfogattal építhető:
  - a) kertvárosias lakóterület
  - b) falusias lakóterületen
- (3) Állattartó épület legfeljebb 200 m<sup>2</sup> nettó alapterülettel és 600 m<sup>3</sup> térfogattal építhető falusias lakóterületen az utcai telekhatártól legalább 50 m, a szomszédos telkek hátsókerti telekhatárától legalább 20 m távolságban.

## 8. Közművek előírásai

### 10. §

- (1) A belterületi közterületeken, közlekedési területeken – eltérő rendelkezés hiányában – a közmű vezetéseket úgy kell elhelyezni, hogy a területen a védőtávolságok betartásával legalább az alábbi közművek elhelyezhetők legyenek:

térszín alatt:	ivóvíz vezeték
	szennyvíz vezeték
	gázvezeték
	távbeszélő földkábel
	villamos energia vezeték
	telefon vezeték
	kábel TV vezeték
	nyílt árok vagy zárt csapadékvíz elvezető csatorna és műtárgyaik.
- (2) A vízvezeték-hálózat körvezetékes módon kerüljön kiépítésre.
- (3) Az építési övezeteket – kivéve, ha a részletes övezeti előírások ettől eltérően rendelkeznek - teljes közművel kell ellátni azzal a kitéttel, hogy az építési övezetek telkeinek csapadékvize közút árkába nem vezethető.

---

## II. Fejezet

### Korlátozó elemek

#### 9. A rendelet által elrendelten

##### 11. §

- (1) Települési védőterület a település védendő területe körüli 500 m széles terület, amelyen belül állattartó épület a 9. § szerint építhető.
- (2) Vízgazdálkodási terület 50 m széles védőterületének mezőgazdasági övezeti telekrészén épület nem építhető.

#### 10. Külön jogszabályban elrendelten

##### 12. §

- (1) Közlekedési létesítmények védőterülete
  - a) országos mellékutak külterületi szakaszának tengelyétől mért 50,0 – 50,0 m
  - b) országos főutak külterületi szakaszának tengelyétől mért 50,0 – 50,0 m
  - c) vasútvonal szélső vágányától mért 50,0 – 50,0 m
- (2) Vízgazdálkodási területek védőterülete
  - a) kizárólagos állami tulajdonú vízfolyás 6,0-6,0 m széles parti sávja
  - b) egyéb vízfolyás, vízfelület, közcélú vízilétesítmény 3,0-3,0m széles parti sávja
- (3) Közművek védőterülete
  - a) középvezetékű elektromos szabadvezeték: a felfüggesztéstől függően a szélső vezetékszálától 5,0-5,0 m, vagy 2,5-2,5 m széles védőterülete
  - b) nagyfeszültségű elektromos szabadvezeték: a szélső vezetékszálától 13,0 m széles védőterülete
  - c) nagyközépnomású gázvezeték: csőtengelytől mért 7,0-7,0 m széles védőterülete
  - d) középnyomású gázvezeték csőtengelytől mért 4,0-4,0 m széles védőterülete
  - e) A telkeket érintő szennyvíz gerincvezeték, ivóvíz gerincvezeték, távbeszélő földkábel, optikai vezeték mellett építmény 2,0-2,0 m távolságon belül nem helyezhető el.
- (4) Régészeti lelőhely építési tevékenységgel történő érintése feltételekhez kötött.

### III. Fejezet

#### Az épített és természeti értékek és a környezeti elemek védelme

##### 11. Épített értékek

###### 13. §

- (1) A műemlékeket és a műemléki környezet határát az SZ-J terv tartalmazza.
- (2) A településképi szempontból meghatározó területeket a településkép védelméről szóló 16/2018. (IX. 27.) önkormányzati rendelet tartalmazza.
- (3) A helyi védelem elemeit a településkép védelméről szóló 16/2018.(IX.27.) önkormányzati rendelet alapján az SZ-J terv tartalmazza.
- (4) A régészeti lelőhelyeket az SZ-J terv tartalmazza.

##### 12. Természeti értékek

###### 14. §

- (1) A NATURA 2000 kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek felsorolását a rendelet 1. függeléke tartalmazza.
- (2) A védett természeti területek felsorolását a rendelet 1. függeléke tartalmazza.
- (3) A fokozottan védett természeti területeket, az erdőrezervátumot, az országos ökológiai hálózatba tartozó területeket, az egyedi tájértékeket a rendelet 1. függeléke tartalmazza.

##### 13. Zöldfelületek

###### 15. §

- (1) A közterületi zöldfelületeket az SZ-J terven és a részletes övezeti előírásokban 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 intézmény jellegének megfelelően kell kialakítani.
- (3) Az új lakóutcákon utcai fasorokat kell létrehozni, a meglévő, hiányos utcafásításokat pótolni kell.
- (4) Lakóterületen az előkertnek és az oldalkert előkerttől mért 20,0 m-es sávja területének legfeljebb 60%-a burkolható le. A fennmaradó területrészt növényzettel borított felületként kell kialakítani.

##### 14. Környezetvédelem

###### 16. §

- (1) Levegőtisztaságvédelmi besorolás: 10. számú légszennyezettségi zóna.
- (2) Vízvédelemi besorolás:
  - a) felszín alatti víz állapota szempontjából: érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület,
  - b) felszíni víz szempontjából: 4. általánosan védett befogadó.
- (3) A beépítésre szánt terület környezetvédelmi előírásai:
  - a) Hulladékéلبánás: Kötelező hulladékelszállítás a városi rendszer keretében, vagy saját szervezésben lerakó vagy ártalmatlanító helyre.
  - b) Szennyvízelvezetés: Kötelező szennyvízcsatorna rákötés, vagy környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel egyedi elbánás.
- (4) A gazdasági területeken a községi ivóvízhálózat kiépítése és igénybe vétele csak a csatornahálózat egyidejű kiépítésével és igénybevételeével engedélyezhető.
- (5) A beépített, továbbá beépítésre szánt területen, valamint annak határától mért 2000 m távolságon belül nőivarú nyárfa nem ültethető.

---

**MÁSODIK RÉSZ**
**Területfelhasználási, övezeti előírások**
**IV. Fejezet**
**Területfelhasználás az általános és a sajátos használat szerint**
**17. §**

- (1) A település igazgatási területének tagolódása:
- a) beépített és beépítésre szánt terület,
  - b) beépítésre nem szánt terület.
- (2) Beépített és beépítésre szánt terület
- a) Lakóterület
    1. kisvárosias Lk
    2. kertvárosias Lke
    3. falusias Lf
  - b) Vegyes terület
    1. településközpont Vt
    2. intézményi Vi
  - c) Gazdasági terület
    1. kereskedelmi, szolgáltató terület Gksz
    2. ipari terület Gip
    3. jelentős mértékű, zavaró hatású ipari terület GipZ
  - d) Különleges terület
    1. idegenforgalmi terület Kid
    2. hulladékgazdálkodási terület Khu
    3. vízügyi telephely Kvi
    4. temetőterület Kt
    5. sportterület Ksp
    6. rekreációs terület Kre
    7. kikötő terület Kk
    8. horgásztó területe Kho
    9. árvízi védekezési terület Káv
- (3) Beépítésre nem szánt terület
- a) Közlekedési terület
    1. közútterület KÖu
    2. vasútterület KÖk
  - b) Közműterület KÖm
  - c) Zöldterület
    1. közpark Zkp
    2. közkert Zkk
  - d) Erdőterület
    1. védelmi erdő Ev
    2. gazdasági erdő Eg
  - e) Mezőgazdasági terület
    1. általános mezőgazdasági terület Má
    2. korlátozott felhasználású mezőgazdasági terület Mkf
  - f) Vízgazdálkodási terület V
  - g) Különleges terület
    1. strand terület Kbst



**V. Fejezet**  
**Beépítésre szánt terület**

**15. Lakóterület**

**18. §**

- (1) A lakóterület besorolása a sajátos használat szerint:
- a) kisvárosias lakóterület Lk
  - b) kertvárosias lakóterület Lke
  - c) falusias lakóterület Lf
- (2) A lakóterületi építési hely határai, ha az SZ-J terv nem jelöli, figyelemmel a 6. § (2) bekezdésére is:

	Beépített tömbben		Beépítetlen tömbben	
	Szabadonálló	Oldalhatáron álló	Szabadonálló	Oldalhatáron álló
Előkert	kialakult		5,0 m	
Oldalkert	3,0 m	4,0 m -	a megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3,0 m	4,0 m -
Hátsókert	6,0 m (4,0 m*)		6,0 m (4,0 m*)	

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

**16. Kisvárosias lakóterület, Lk**

**19. §**

- (1) Kisvárosias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül:
- a) kereskedelmi, szolgáltató,
  - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - c) kulturális, közösségi szórakoztató,
  - d) szállás jellegű,
  - e) igazgatási, iroda és
  - f) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (2) A kisvárosias lakóterületen új épület építésénél, új lakást eredményező bővítésnél, lakásszám növekedést eredményező rendeltetés módosításnál – kivéve a tetőtér beépítést –, az újonnan kialakuló lakásonként két parkolóhelyet kell kialakítani vagy a telken, vagy a fizető-parkolóhelyek létesítéséről, valamint üzemeltetésének szabályozásáról szóló önkormányzati rendelet szerint.
- (3) Tetőtér beépítésből létrejövő új lakáshoz egy parkolóhelyet kell létesíteni.
- (4) Azokon a telkeken, ahol két lakásnál több lakás épül, telkenként 20m<sup>2</sup>/lakás egybefüggő, pihenő- és játszókertként használható zöldfelületet kell kialakítani.
- (5) Az építési övezetben telkenként egy épület, épületenként legfeljebb 8 lakás építhető

---

### 17. Kertvárosias lakóterület, Lke

#### 20. §

- (1) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül:
- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
  - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - c) kulturális,
  - d) szállás jellegű és
  - e) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (2) A kertvárosias lakóterületen telkenként legfeljebb egy lakás lehet.
- (3) A kertvárosias lakóterületen telkenként egy főépítmény építhető.
- (4) Kertvárosi lakóterület övezetében a saroktelkek beépítése esetén az előkert méretét csak a telek rövidebb oldala felől kell elhagyni. A telek hosszabbik oldala mentén az előkert mérete minimum 2,0 méter.

### 18. Falusias lakóterület, Lf

#### 21. §

- (1) A falusias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül:
- a) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
  - b) kereskedelmi, szolgáltató,
  - c) szállás jellegű,
  - d) igazgatási, iroda,
  - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - f) kulturális, közösségi szórakoztató és
  - g) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (2) A falusias lakóterületen telkenként legfeljebb egy lakás lehet.
- (3) A falusias lakóterületen telkenként egy főépítmény építhető.
- (4) A falusias lakóterület telkein lakóépület megléte vagy egyidejű építése esetén építhető:
- a) főépítmények közül a mező- és erdőgazdasági, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú épület,
  - b) melléképítmények közül állattartó épület állatkifutó, trágyatároló, gépjármű és egyéb tároló.
- (5) A falusias lakóterületen a telepengedély, illetve a telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható egyes termelőtevékenységek közül új tevékenység, illetve meglévő tevékenység bővítése, ezek számára épület, épületbővítmény építése az építési övezetre előírt minimálisan kialakítandó telekterület maximális beépítettségi érték szerinti százalékának mértékéig engedélyezhető.

## 19. Vegyes terület

### 22. §

(1) A vegyes terület besorolása a sajátos használat szerint:

- a) településközpont terület Vt  
b) intézményi terület Vi

(2) A vegyes területi építési hely határai, ha az SZ-J terv nem jelöli:

	Kialakult beépítésű telektömbben		Beépítetlen tömbben	
	Szabadonálló	Oldalhatáron álló	Szabadonálló	Oldalhatáron álló
Előkert	kialakult		5,0 m	
Oldalkert	3,0 m	4,0 m -	a megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3,0 m	4,0 m -
Hátsókert	6,0 m (4,0 m*)		6,0 m (4,0 m*)	

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

## 20. Településközpont terület, Vt

### 23. §

(1) A településközpont területen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül:

- a) igazgatási, iroda,  
b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,  
c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,  
d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,  
e) kulturális, közösségi szórakoztató és  
f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(2) Tetőtér beépítésből létrejövő új lakáshoz egy parkolóhelyet kell létesíteni.

(3) Azokon a telkeken, ahol két lakásnál több lakás épül, telkenként 20m<sup>2</sup>/lakás egybefüggő, pihenő- és játszókertként használható zöldfelületet kell kialakítani.

## 21. Intézményi terület, Vi

### 24. §

(1) Az intézmény terület igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az intézmény területen elhelyezhető épület – az (1) bekezdésben foglaltakon kívül:

- a) iroda,  
b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,  
c) kulturális, közösségi szórakoztató,  
d) hitéleti és  
e) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A terület telkein a (2) bekezdés a)-e) pontjában felsorolt rendeltetésű épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás alakítható ki. Önálló lakóépület nem építhető.

## 22. Kereskedelmi, szolgáltató terület, Gksz

### 25. §

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató területen a környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató, ellátó, termelő gazdasági tevékenységi célú épületek építhetők.
- (2) A gazdasági tevékenységi célú épületen belül
  - a) igazgatási funkció,
  - b) egészségügyi, szociális funkció,
  - c) oktatási funkció,
  - d) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.
- (3) A kereskedelmi, szolgáltató területen a közművesítettség mértéke: teljes közművesítettség.
- (4) A kereskedelmi, szolgáltató terület parkoló övezetében épület nem helyezhető el.
- (5) A kereskedelmi, szolgáltató területek telkeinek le nem burkolt és be nem épített felszínét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
- (6) A kereskedelmi, szolgáltató területi építési hely határai, ha az SZ-J terv nem jelöli:

	Beépített tömbben	Beépítetlen tömbben
	Szabadonálló	Szabadonálló
Előkert	kialakult	országos közút felől 10,0 m, egyéb út felől 5,0 m
Oldalkert	a megengedett legnagyobb épületmagasság értékének fele	a megengedett legnagyobb épületmagasság értékének fele
Hátsókert	6,0 m	

- (7) Részletes övezeti előírások

Övezet sorszáma	Előírás
Gksz védőfásítás 1	Az övezetben háromszintes (fa, magas cserje, alacsony cserje) tömör, véderdő szerű növénytelepítést kell létrehozni. A védőfásítás több telepítési ütemben is létesíthető. A növénytelepítés legalább 60%-án őshonos fa és cserje fajokat kell alkalmazni.
Gksz védőfásítás 2	Az övezetben ligetes, parkszerű, díszítő jellegű növénytelepítést kell létrehozni. A zöldfelületen 150 m <sup>2</sup> -ként legalább egy lombos fát vagy a lombkoronaszintet alkotó növényzet maximum 20%-ban fenyőt, és a zöldfelület legalább 35%-án cserjéket kell telepíteni. A védőfásítás több telepítési ütemben is létesíthető.

## 23. Ipari terület, Gip

### 26. §

- (1) Az ipari területen az energiaipar, a feldolgozóipar, a gépipar, az építőipar, az élelmiszeripar, a nagykereskedelem, a javítás, szállítás, raktározás, a mezőgazdasági és erdőgazdasági termények feldolgozása, tárolása céljára szolgáló építmények, az ezeket kiszolgáló igazgatási, szociális, kereskedelmi, egészségügyi, oktatási épületek építhetők.
- (2) Az ipari területen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.
- (3) Az ipari területek telkeinek le nem burkolt és be nem épített felszínét gondozott zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani. A zöldfelület összes területét számítva legalább 100 m<sup>2</sup>-ként egy lombos fát kell elültetni. Nem kell a faültetés szempontjából beszámítandó területek között figyelembe venni a későbbi beruházási ütemekben megvalósuló, átmenetileg zöldfelületként kialakítandó területeket.
- (4) A terület telkei kiszolgálására magánút létesíthető.  
A magánút területek minimális szélessége 18,0 m.  
A magánutak területén elhelyezendő útépitési elemek:  
7,0 m-es útburkolat,  
1,5-1,5 m-es padka,  
1,5-1,5 m-es árok,  
1,0-1,0 m-es zöldsáv fasorral,  
1,5-1,5 m-es járda.

- (5) Az ipari területi építési hely határai, ha az SZ-J terv nem jelöli:

	Beépített tömbben	Beépítetlen tömbben
	Szabadonálló	Szabadonálló
Előkert	kialakult	országos közút felől 10,0 m, egyéb út felől 5,0 m
Oldalkert	a megengedett legnagyobb épületmagasság értékének fele	a megengedett legnagyobb épületmagasság értékének fele
Hátsókert	6,0 m	

- (6) Részletes övezeti előírások

Övezet sorszáma	Előírás
Gip OKK	<p><b>Országos közforgalmú kikötő övezete</b></p> <p>a) Az övezetben a közlekedési, árukezelési, raktározási, termelési tevékenység telekhatáron túlnyúló védőterületet nem igénylő építményei helyezhetők el.</p> <p>b) Használati megosztás céljára alakítható telek legkisebb területe 2000 m<sup>2</sup>.</p> <p>c) A megengedett legnagyobb építménymagasságot a beépíthetőség 10%-nak mértékéig - legfeljebb 85 m magasságig - technológiai építmény meghaladhatja.</p> <p>d) Építési hely SZ-J tervek terv szerint. Az építmények részeként az építési hely Mosoni-Duna felőli határán kívüli telekrészre teljes egészében és a kikötői víztér fölé legfeljebb 20m mértékig benyúlóan védő elötető építhető. A védő elötető alatt a közúti, vasúti, vízi közlekedési úrszelvényt szabadon kell hagyni.</p> <p>e) Övezeti egységek:</p> <p>1. közlekedési-árukezelési, gazdasági terminál A közlekedési-árukezelési, gazdasági terminál területén építmények (épületek, műtárgyak, burkolatok) építhetők, zöldfelület alakítható.</p> <p>2. kötelező növénytelepítés sávja A növénytelepítési sávban háromszintes (lombkoronaszint, cserjeszint, gyepszint), növényállományt kell létrehozni és fenntartani. A növényanyagot legalább 80%-ban a tájra jellemző őshonos fa és cserjefajok közül kell kiválasztani. A növénytelepítés sávja növényzettel ligetes-csoportos telepítésű legyen. A növénytelepítés sávja</p>

	<p>utakkal, közművekkel keresztezhető, hosszirányban a 400kV-os elektromos vezeték a sávban elhelyezhető.<sup>1</sup></p> <p>3. közműsáv A közműsáv zöldfelület, amely a regionális víziközművek átvezetésére szolgál. A közműsávban a regionális ivóvíz és a regionális szennyvízvezeték nyomvonalának szabadon tartását biztosítani kell. A közműsávban épület nem épülhet, fás szárú növény nem ültethető szabad hely esetén a kikötő közművei elhelyezhetők.</p> <p>4. vízgazdálkodási sáv A vízgazdálkodási sáv a tágabb térség és a kikötői terület csapadékvizeit, valamint a kikötői terület talajvizét megcsapoló, összegyűjtő és levezető Zsombékos csatorna átvezetésére szolgál.</p> <p>A vízgazdálkodási sáv a Zsombékos csatorna medre és a partéltől számított 6,0 m-es parti sávja.</p> <p>A vízgazdálkodási sávban a Zsombékos csatorna medrében 2,0 m<sup>3</sup>/s vízhozam akadálytalan levezetését biztosítani kell.</p>
--	---

## 24. Jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület Gip Z

### 27. §

- (1) A jelentős mértékű zavaró hatású ipari területen (legfeljebb 500 m sugarú), a külön jogszabály szerinti védelmi övezetet igénylő tevékenységek és kiszolgáló infrastrukturális építményeik számára alakítható telek, építhető épület.
- (2) Az építési hely határai a telekhatártól mért 10,0 m, azzal, hogy az építmények a telekhatárhoz (kivéve a közterületi telekhatárt) a tényleges építménymagasságuk felénél közelebb nem kerülhetnek.
- (3) Az övezet telkeit teljes közművel el kell látni.
- (4) Részletes övezeti előírások

Övezet sorszáma	Előírás
GipZ1	<p>Az övezetben a kötelezően kialakítandó zöldfelület 50%-át háromszintű (gyep +40 db cserje/150m<sup>2</sup> +1 nagy lomb-koronájú fa/150 m<sup>2</sup>) növénytelepítésként kell kialakítani.</p> <p>Az övezetben építmény árvízmentesített telekrészen építhető.</p> <p>Az árvízmentesítés módja: feltöltés.</p>
GipZ elektromos alállomás	ágazati szabvány szerint

## 25. Különleges terület

### 28. §

A különleges terület besorolása a sajátos használat szerint:

a) idegenforgalmi terület	Kid
b) hulladékgazdálkodási terület	Kh
c) vízügyi telephely	Kvi
d) temetőterület	Kt
e) sportterület	Ksp
f) rekreációs terület	Kre
g) kikötő területe	Kk
h) horgászterület	Kho
i) árvízi védekezési terület	Káv

## 26. Idegenforgalmi terület, Kid

### 29. §

- (1) Az idegenforgalmi területen (Postakocsi fogadó területe) a vendéglátás, kereskedelem, szálláshely szolgáltatás, turisztikai szolgáltatás építményei, szociális épület helyezhetők el.
- (2) Az idegenforgalmi területen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.
- (3) Az idegenforgalmi terület telkeinek le nem burkolt és be nem épített felszínét gondozott zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani. A zöldfelület összes területét számítva legalább 100 m<sup>2</sup>-ként egy lombos fát kell elültetni. Nem kell a faültetés szempontjából beszámítandó területek között figyelembe venni a későbbi beruházási ütemekben megvalósuló, átmenetileg zöldfelületként kialakítandó területeket.
- (4) Az idegenforgalmi területen az építési hely határai:

Szabadonálló	
Előkert	5,0 m,
Oldalkert	a megengedett legnagyobb épületmagasság értékének fele
Hátsókert	a megengedett legnagyobb épületmagasság értékének fele

## 27. Hulladékgazdálkodási terület, Kh

### 30. §

- (1) Az övezetben a hulladékgazdálkodás, valamint szelektív hulladékgyűjtés építményei helyezhetők el.
- (2) Az övezetben
  - a) a hulladékgazdálkodási technológiához kapcsolódó üzemi épület,
  - b) adminisztrációs épület,
  - c) szociális épület
 helyezhető el.
- (3) A telken belül az oldalkerti és hátsókerti telekhatárok mentén 5 méter széles, 80%-ban őshonos fa és cserjefajokból álló, többszintes takaró-védőfásítást kell létesíteni.
- (4) A hulladékgazdálkodási területi építési hely határai:

Szabadonálló	
Előkert	5,0 m
Oldalkert	a megengedett legnagyobb épületmagasság értékének fele
Hátsókert	a megengedett legnagyobb épületmagasság értékének fele

## 28. Vízügyi telephely területe, Kvi

### 31. §

- (1) A vízügyi telephely területén a telephely működéséhez szükséges üzemi épületek, tároló épületek, adminisztráció és szociális épületek helyezhetők el.
- (2) Az övezeti határok mellett legalább 8,0 m széles, háromszintes, legalább 75% fedettségű, a tájra jellemző őshonos fajokból álló fásítást kell létrehozni.
- (3) A vízügyi telephely területén az építési hely határai:

	Szabadonálló
Előkert	10,0 m,
Oldalkert	a megengedett legnagyobb épületmagasság értékének fele
Hátsókert	a megengedett legnagyobb épületmagasság értékének fele

## 29. Temető terület, Kt

### 32. §

- (1) A területen a temető működéséhez szükséges igazgatási, kereskedelmi, fenntartó épületek építhetők.
- (2) Az építési övezet építményeinek pakolási igénye 500 m-en belüli közterületi parkoló felhasználásával is biztosítható.
- (3) Az építési övezet telkeinek zöldfelületét legalább kétszintű növényzetként kell kialakítani (gyep és 40 db cserje/150 m<sup>2</sup>, vagy gyep és 1db nagy lombkoronájú fa/150 m<sup>2</sup>.)

## 30. Sportterület, Ksp

### 33. §

- (1) A területen sportolási, kereskedelmi, vendéglátó, szociális épületek építhetők.
- (2) A sportterületi építési hely határai, ha az SZ-J terv nem jelöli:

	Szabadonálló
Előkert	5,0 m
Oldalkert	a megengedett legnagyobb épületmagasság értékének fele
Hátsókert	a megengedett legnagyobb épületmagasság értékének fele

## 31. Rekreációs terület, Kre

### 34. §

- (1) A rekreációs övezetben (Dózsa major területe) területen rekreációs tevékenység, lovaglás folytatásához szükséges állattartó, takarmánytároló, szálláshely szolgáltató, vendéglátó és szociális rendeltetésű épületek helyezhetők el.
- (2) A rekreációs övezetben az építési hely határai:

	Szabadonálló
Előkert	5,0 m
Oldalkert	a megengedett legnagyobb épületmagasság értékének fele
Hátsókert	a megengedett legnagyobb épületmagasság értékének fele



**32. Kikötő területe, Kk****35. §**

A kikötő övezetében épület nem építhető.

**33. Horgásztó területe, Kho****36. §**

- (1) A horgásztó övezetében sportolással kapcsolatos építmények, játék- és pihenést szolgáló kerti építmények, horgászállások és a horgászához kapcsolódó tároló építmények, helyezhetők el.
- (2) Építési hely határai: a telekhatároktól mért 5,0 m.
- (3) Megengedett legnagyobb beépítettség: 5%

**34. Árvízi védekezési terület, Káv****37. §**

- (1) Az árvízi védekezési övezet területe közterület.
- (2) Az árvízi védekezés övezetében épület nem helyezhető el, a védekezésnél igénybe vehető területet, a védelmi szakaszok szabadon hagyását biztosítani kell.

---

**VI. Fejezet****Beépítésre nem szánt terület****35. Közút terület****38. §**

- (1) A közút területek szabályozási szélessége:
- a) az SZ-J terveken jelöletlen esetben meglévő, megmaradó
  - b) az SZ-J terveken számadattal jelölt új, vagy megváltozott szélességű területeknél a számadatnak megfelelő.
- (2) A közút területek besorolása az úthálózatban betöltött szerepük szerint:
- a) Országos közút
    1. főút K.IV.A.90,
    2. mellékút K.V.A.80.
  - b) Helyi közút
    1. településközi mellékút, K.V.A.50,
    2. települési gyűjtőút, B.V.b.A.50,
    3. kiszolgáló út, B.VI.d.A.50,
- (3) Kerékpárút az SZ-J terveken megjelölt terület.
- (4) Keresztmetszeti elrendezések tervezett közutak esetén:
- a) Gyűjtőút:  
legalább 7,0 m széles útburkolat,  
kétoldali, legalább 1,5-1,5 m széles járda,  
legalább egyoldali, árnyékadó növényzet (fasor),  
az útkorona és a járda között legalább 3,5-3,5 m széles zöldsáv.
  - b) Kiszolgálóút:  
legalább 6,0 m széles útburkolat,  
kétoldali beépítés esetén kétoldali legalább 1,5-1,5 m széles járda,  
egyoldali beépítés esetén legalább egyoldali, 1,5 m széles járda,  
legalább egyoldali árnyékadó növényzet (fasor),  
kétoldali, az útkorona és járda között szabadon hagyandó legalább 2,0-2,0 m széles zöldsáv.
- (5) A rendelet hatálya alá tartozó területen 150 m-nél hosszabb zsákutca nem alakítható, kivéve a szakaszosan megépítendő, végső kiépítésében nem zsákutca utcaszakaszokat.
- (6) A közutak telkének kialakítása szakaszosan is történhet az alábbiak szerint:
- a) Hossztengelyére merőleges szakaszolás az egy időben kiszorgálandó telkek, építési telkek helyzetének megfelelően azzal, hogy átmenetileg kialakuló zsákutca 250,0 m-nél hosszabb nem lehet. Ha a szakaszosan kiépítendő út egyszerre egy oldalon kettőnél több telek kiszorgálására létesül a zsákutca végén 16,0 x 16,0 m méretű ideiglenes végfordulót kell kiépíteni. Az ideiglenes járműforduló külön megállapodás alapján az útterülethez csatlakozó telken is kialakítható. A telek járműforduló céljára ideiglenesen igénybe vett területét a telek beépítésének számításánál és az építési hely meghatározásánál a telek területeként kell figyelembe venni.
  - b) Hossztengelyével párhuzamos irányú szakaszolás
    1. kerékpárút,
    2. kerékpáros és gyalogos út,
    3. gyalogjárda,
    4. árok számára.

### 36. Magánút

#### 39. §

- (1) A lakó és vegyes területfelhasználású területen közforgalom elől elzárt magánút nem alakítható ki.
- (2) A közforgalom számára megnyitott magánút keresztmetszeti elrendezése:
  - a) gazdasági terület
    - legalább 6,0 m széles útburkolat,
    - legalább egyoldali, 1,5 m széles járda,
    - legalább egyoldali árnyékadó növényzet (fasor),
    - kétoldali, az útkorona és járda között szabadon hagyandó, legalább 2,0-2,0 m zöldsáv.
  - b) mezőgazdasági terület
    - legalább 3,5 m széles útburkolat,
    - legalább kétoldali 1,5-1,5 m széles padka,
    - legalább egyoldali, legalább 1,5 m széles árok,
    - legalább egyoldali árnyékadó növényzet (fasor).
  - c) intézményi terület
    - legalább 5,5 m széles útburkolat,
    - legalább egyoldali, 1,5 m széles járda,
    - legalább egyoldali árnyékadó növényzet (fasor).

### 37. Vasút terület, KÖk

#### 40. §

- (1) A vasúti területen a vasúti közlekedés üzemi és fenntartó építményei, igazgatási, kereskedelmi, vendéglátási, szállásférőhely szolgáltatási és szociális rendeltetésű épületek építhetők.
- (2) Az építési hely határai:

	Szabadonálló
Előkert	5,0 m
Oldalkert	5,0 m
Hátsókert	5,0 m

### 38. Közműterület, KÖm

#### 41. §

A közműterületen a telekterületet igénylő közművi építmények és a közműellátás műtárgyai helyezhetők el.

### 39. Közpark, Zkp

#### 42. §

- (1) A közparkban elhelyezhető a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény és vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület. A melléképítmények közül a kerti melléképítmények helyezhetők el.
- (1) A közparki építési hely határai:

	Szabadonálló
Előkert	5,0 m
Oldalkert	5,0 m
Hátsókert	5,0 m

### 40. Közkert, Zkk

#### 43. §

- (1) A közkertben épület nem építhető.
- (2) A játszó- és pihenőtéri közkertben a melléképítmények közül a kerti melléképítmények helyezhetők el.
- (3) A díszkerti közkertben szobrok, padok helyezhetők el.

#### 41. Erdőterület

##### 44. §

- (1) Erdőterületek az Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott, valamint az SZ-J terven E jellel jelölt területek.
- (2) Az erdőterület övezeti felosztása az erdő elsődleges rendeltetése szerint:
  - a) védelmi erdő Ev
  - b) gazdasági erdő Eg

##### 45. §

- (1) A védelmi erdők övezetében – az erdei kilátó és a magasles kivételével – épületet elhelyezni nem lehet. Közművezeték a szükséges legrövidebb szakaszon érintheti.
- (2) A gazdasági erdők övezetében az elsődleges rendeltetést nem akadályozó, a turizmust, természetjárást szolgáló erdei melléképítmények, továbbá az erdőműveléshez szükséges építmények helyezhetők el. A huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épületek megengedett legnagyobb épületmagassága 3,5 m.

#### 42. Mezőgazdasági terület

##### 46. §

- (1) A mezőgazdasági terület besorolása a sajátos használat szerint:
  - a) általános mezőgazdasági terület Má
  - b) korlátozott felhasználású mezőgazdasági terület Mkf
- (2) Az övezetben az emberi tartózkodásra szolgáló építmények elhelyezésének feltételei
  - a) a villamosenergia (közüzemi, vagy helyi) ellátás biztosított,
  - b) az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges ivóvíz (közműves, vagy saját kútról táplált) – szükség esetén technológiai vízellátás is biztosított,
  - c) a keletkező szennyvíz elvezetése egyedi szennyvíztisztító alkalmazásával, vagy közüzemi szennyvízcsatornával biztosított,
  - d) a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése, illetve megfelelő szikkasztása biztosított,
  - e) a használat során keletkező hulladékok elszállítása biztosított,
  - f) a terület megközelíthetősége biztosított (az egyes beépíthető földrészetek gépjárművel közútról közvetlenül, de legalább magánútról megközelíthetők).

#### 43. Általános mezőgazdasági terület, Má

##### 47. §

Má jelű övezet tekintetében

- a) Az övezetben birtokközpont alakítható.
- b) Az övezetben a 1 ha-t elérő vagy meghaladó nagyságú földrészeteken építhető épület.
- c) Az övezetben a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el. Lakóépület nem építhető.
- d) Az épületek megengedett legnagyobb épületmagassága 6,0 m.
- e) Az épületeket a földrészlet határától legalább 10 m-re kell építeni.
- f) A megengedett legnagyobb beépítettség 10%.

#### 44. Korlátozott felhasználású mezőgazdasági terület, Mkf

##### 48. §

Mkf jelű övezet tekintetében

- a) Az övezetben a turizmust szolgáló bemutató, vendéglátó, szállás helyszolgáltató és a természetvédelmet bemutató, vagy a természetvédelmi gazdálkodást szolgáló épületek építhetők.
- b) Az övezetben önálló lakóépület nem építhető, lakás az a) pont szerinti épületekben kialakítható.
- c) Az épületek megengedett legnagyobb épületmagassága 4,5 m.

- d) Az épületeket a földrészlet határától legalább 10 m-re kell építeni.  
e) A megengedett legnagyobb beépítettség 10%.

#### 45. Vízgazdálkodási terület, V

##### 49. §

A vízgazdálkodási területen épület nem építhető.

#### 46. Strand területe, Kbst

##### 50. §

- (1) A strand övezetében a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények helyezhetők el, legfeljebb 10 % beépítettséggel.  
(2) A terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények: sportolással kapcsolatos építmények, játék- és pihenést szolgáló kerti építmények, a strand funkcióját kiegészítő építmények.

### HARMADIK RÉSZ

#### Záró rendelkezések

##### 51. §

- (1) Jelen rendelet 2021. február 15-én lép hatályba.  
(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Gönyű Község Önkormányzata Képviselő-testületének Gönyű Építési Szabályzata és a Szabályozási Terv jóváhagyásáról szóló 28/2003. (XII. 19.) önkormányzati rendelete és annak módosításai.

  
Major Gábor  
polgármester



  
dr. Szigethy Balázs  
jegyző

A rendelet kihirdetésre került:

Gönyű, 2021. január 13.

  
dr. Szigethy Balázs  
jegyző

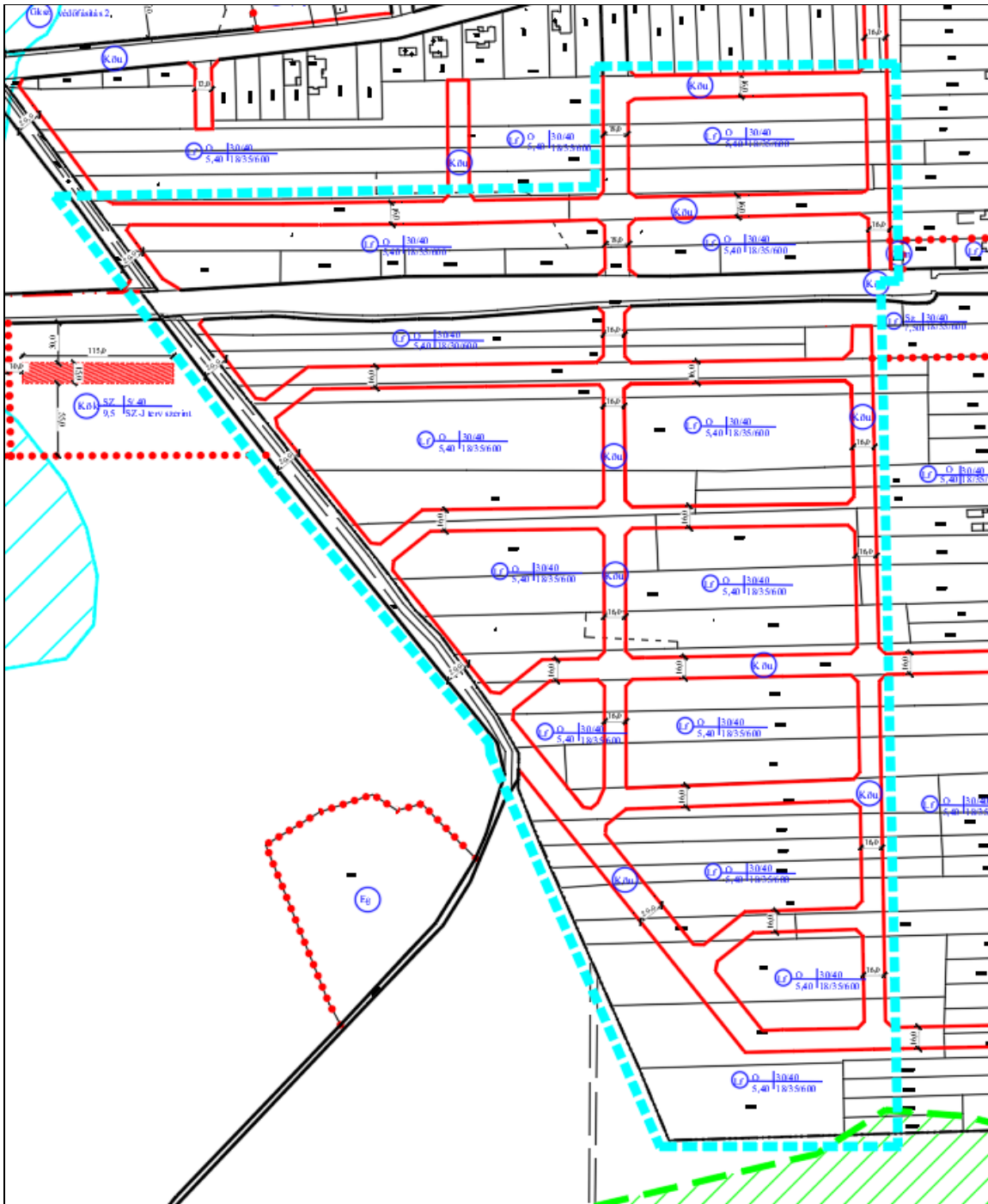


## 1. melléklet az 1/2021. (I. 13.) önkormányzati rendelethez

Szabályozási és övezeti terv (SZ-J terv)

## 2. melléklet az 1/2021. (I. 13.) önkormányzati rendelethez

Új beépítésre szánt lakóterületek határa



## 1. függelék az 1/2021. (I. 13.) önkormányzati rendelethez

### Természeti értékek:

Gönyű község közigazgatási területét érinti a környezetvédelmi és természetvédelmi miniszter 19/1992. (XI. 6.) KTM rendeletével alapított és a 20/2001 (IX. 21.) KöM rendelettel bővített Pannonhalmi Tájvédelmi körzet területe, a Natura2000 hálózat HUFH20009 kódszámú „Gönyű-homokvidék” elnevezésű kiemelt jelentőségű természet-megőrzési terület, valamint az Országos Ökológiai Hálózat övezete.

### Nemzetközi egyezmény alá tartozó területek:

NATURA 2000 kiemelt jelentőségű természet-megőrzési területek

Szigetköz

Érintett hrsz-ek:

02, 03/1, 03/2, 097/2

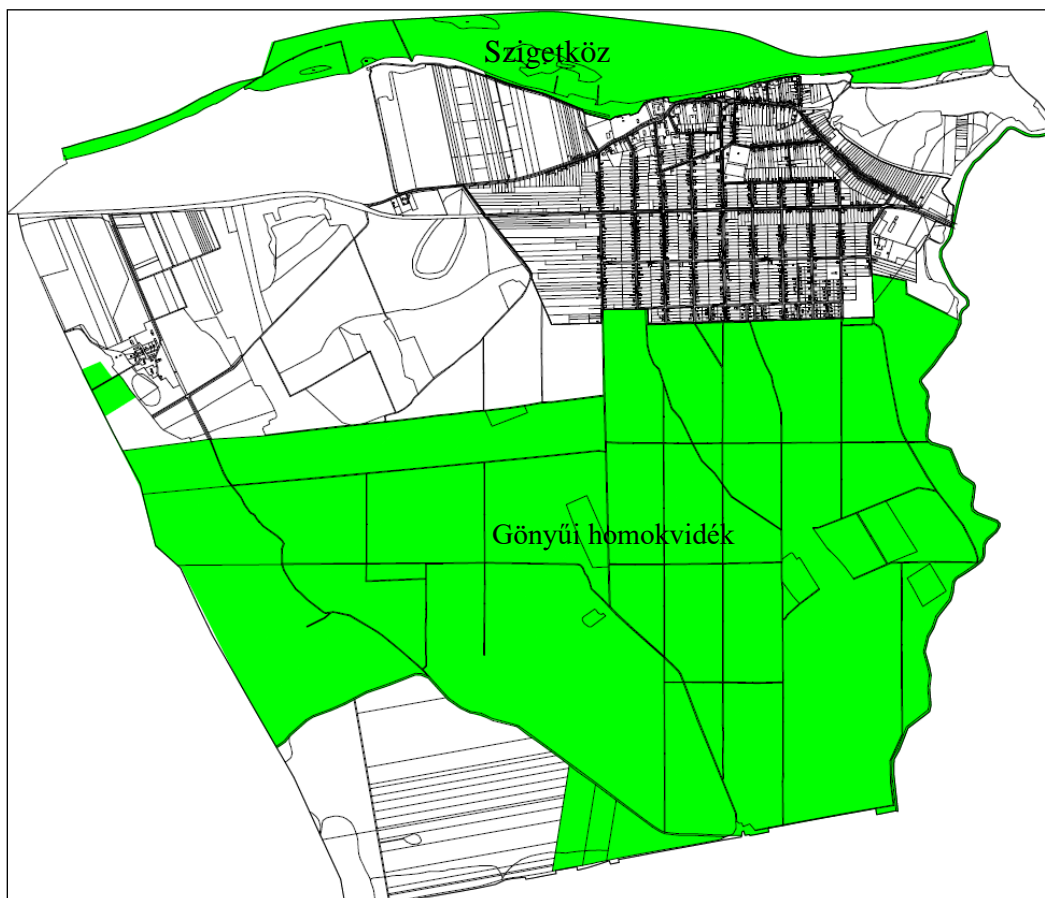
Gönyűi homokvidék

Érintett hrsz-ek:

05, 035, 036, 037, 038, 039/1, 039/2, 040, 041/1, 041/2, 046, 047/1, 047/2, 047/3, 048, 049, 050, 051, 052, 053/1, 053/2, 054

a Gönyű 064 helyrajzi számból 4,7 ha (az E554922-N265237, E555027-N265282, E555095-N265191, E555131-N265212, E555135-N265208, E555159-N265182, E555198-N265121, E555231-N265081, E555053-N264970, E554937-N265204 EOV koordinátájú töréspontok által meghatározott határvonallal körbezárt terület.

NATURA 2000 kiemelt jelentőségű természet-megőrzési terület: Szigetköz, Gönyűi homokvidék



NATURA 2000 különleges madárvédelmi területek:

Szigetköz  
Érintett hrsz-ek:  
02, 03/1, 03/2, 097/2



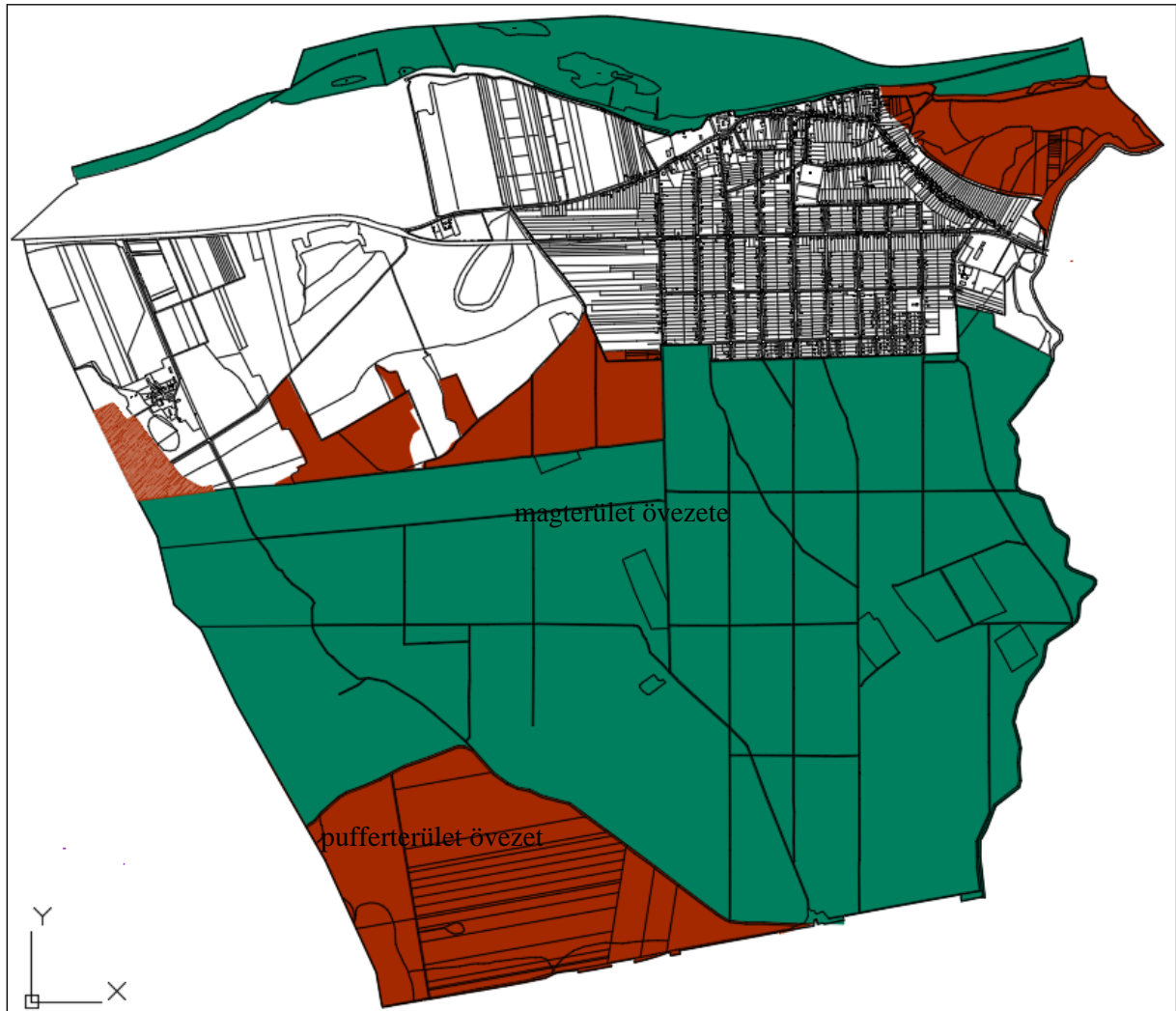


**Egyéb területi kijelölések:**

Országos ökológiai hálózat

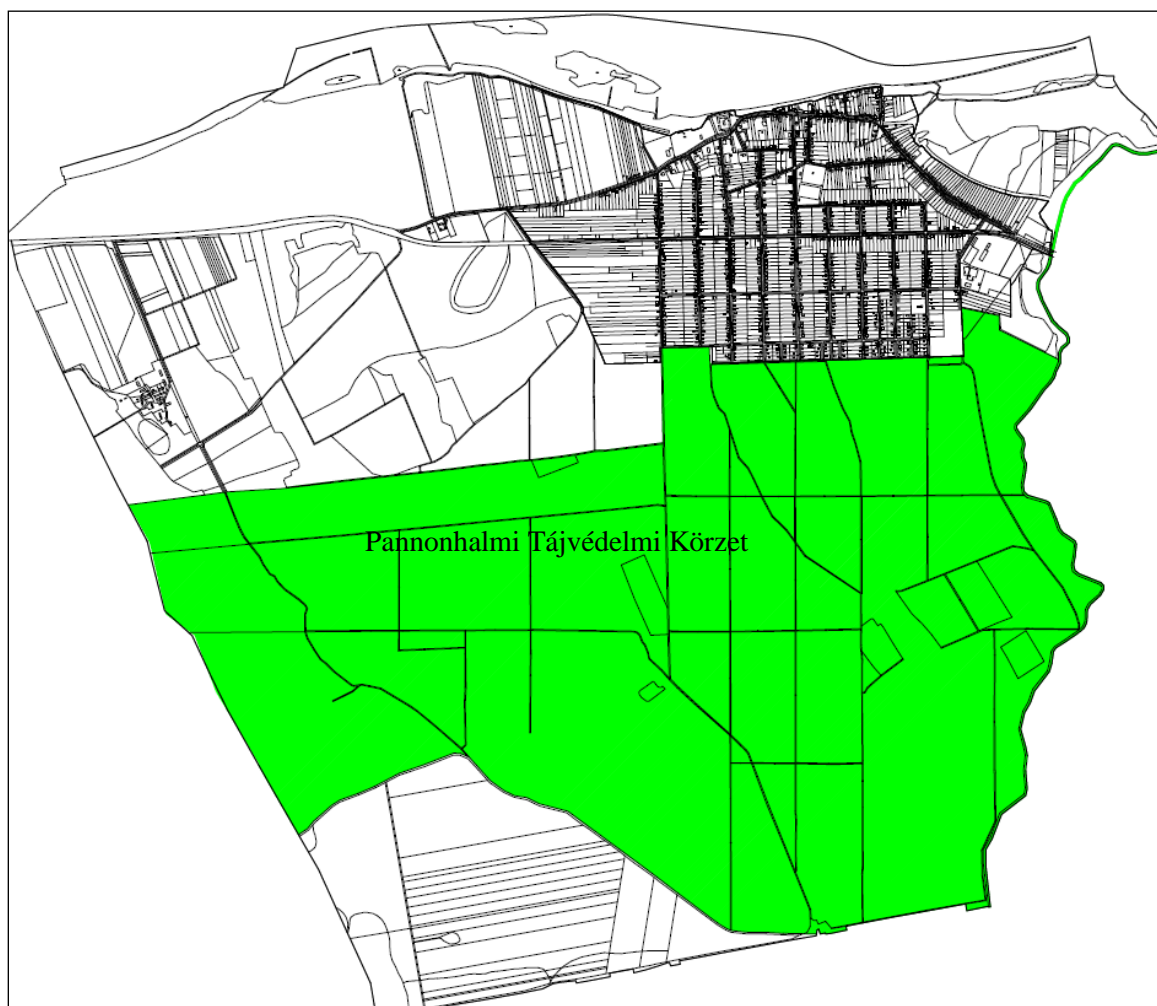
pufferterület övezete

magterület övezete



Védett terület

Pannonhalmi Tájvédelmi Körzet



Természeti terület



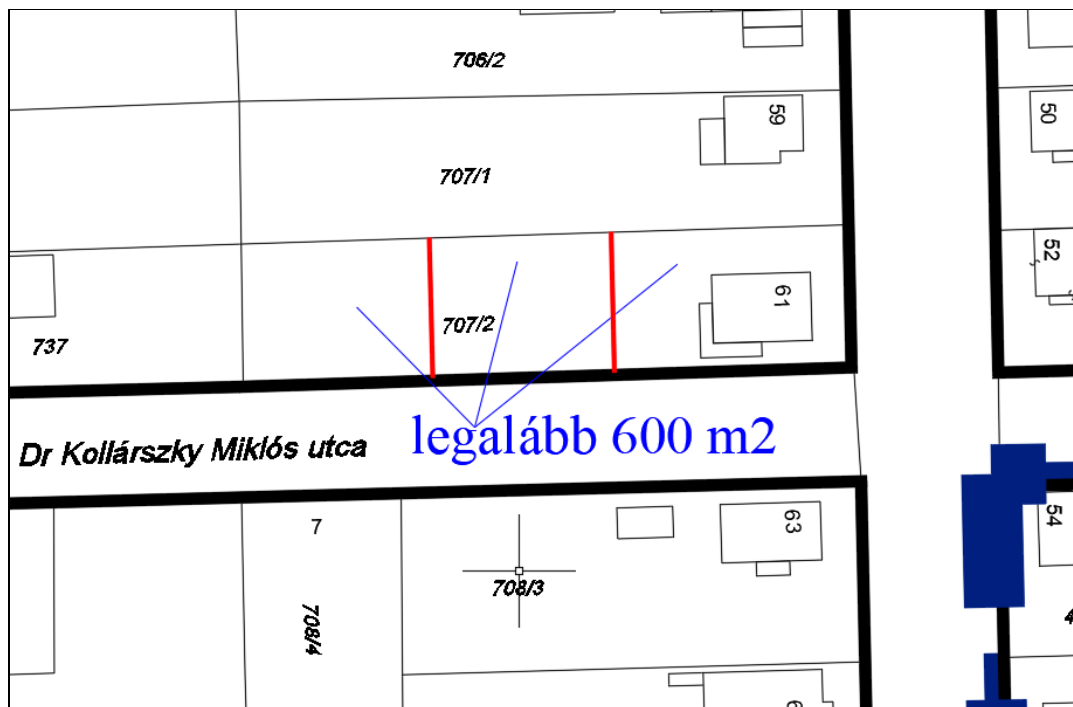
## Egyedi tájérték

1. Erdő-gyep mozaikok
2. Az Erebe-szigetek erdőrezervátum védőzónájához tartozó terület a Bakony-ér torkolati részén
3. Sokak által látogatott, a Dunára és annak túlsó partjára szép kilátást nyújtó helyszín
4. Mária Terézia által építtetett postakocsi állomás, mely Európában szinte egyedülálló műemlék
5. Barokk, majd klasszicista stílusban átépített katolikus templom
6. Az utca a régi Budapest és Győr közötti főút részét képezte, macskakővel kirakott
7. A keresztre feszített Jézust ábrázoló freskó

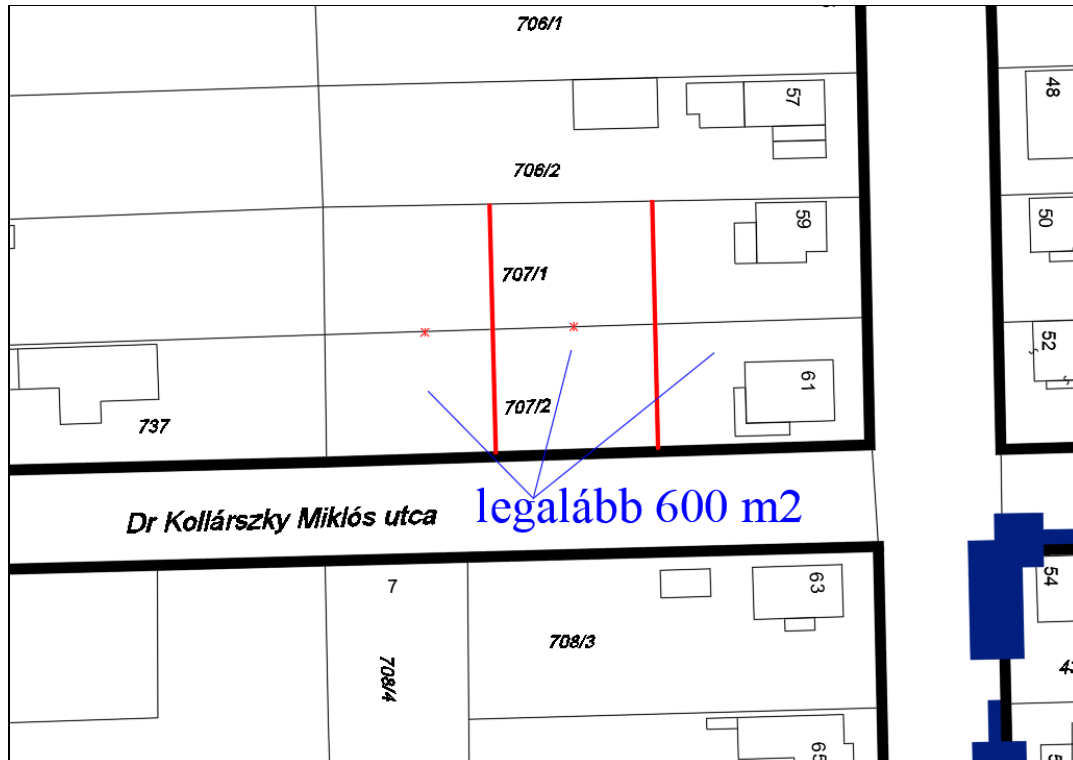


## 2. függelék az 1/2021. (I. 13.) önkormányzati rendelethez

Saroktelek telekalakítási lehetőségei



1. változat



2. változat

### 3. függelék az 1/2021. (I. 13.) önkormányzati rendelethez

Új beépítésre szánt területek telekalakítási javaslata

