

## **MÁGOCS község Önkormányzata Képviselőtestülete**

**3/2006. (IV.01.) rendelete**

### **A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL**

**a módosító 10/2006. (XII. 27.), a 17/2015. (XII. 14.), 8/2016. (VIII.25.) és a 7/2019. (IV. 15.) önkormányzati rendeletével egységes szerkezetben**

Mágocs község Önkormányzatának Képviselőtestülete az 1990. évi LXV. törvény 16.§-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében (a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket magába foglalóan) az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg.

#### **A rendelet hatálya**

- 1. §<sup>1</sup>** (1) E rendelet hatálya Mágocs város közigazgatási területére (továbbiakban: a terv területe) terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide érve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak és kizárólag e rendelet (és a hozzá tartozó szabályozási terv együttes) alkalmazásával szabad. E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásai alkalmazandók.
- (3) A rendelet a HÜBNER Tervező KFT 22/2006. munkaszámú dokumentációjának V-2, V-3 rajzszámú tervlapjaival együtt érvényes, amelyek e rendelet 6. és 7. mellékletét képezik.

#### **I. FEJEZET**

##### **Az engedélyezés általános szabályai**

- 2. §<sup>2</sup>** (1) A földmunkával járó beruházások tervezése és engedélyezése során a kulturális örökségvédelemről szóló törvény (2001. évi LXIV. törvény) rendelkezéseit érvényre kell juttatni.

##### **3. §<sup>3</sup>**

##### **Geológiai és bányászati általános előírások**

<sup>1</sup> Módosította a 8/2016. (VIII.25.) Ör. 1. §-a. Hatályos 2016. IX. 16.-tól.

<sup>2</sup> Módosította a 8/2016. (VIII.25.) Ör. 2. §-a. Hatályos 2016. IX. 16.-tól.

<sup>3</sup> Hatályon kívül helyezte a 8/2016. (VIII.25.) Ör. 10.§ a) pontja. Hatályát veszítette 2016. IX. 16.-tól.

- 4. §<sup>4</sup>** (1) A bevágásokkal, tereplépcsőkkel tagolt területek beépítése előtt mérnökgeológiai, geotechnikai vizsgálatokra alapozva kell tisztázni a beépítés feltételeit. A bevágások peremvonalát kísérő építési helyeket, vonalakat úgy kell kijelölni, hogy a nyitott állapotú bevágások, kőzetfalak esetleges mozgásos folyamatai a meglévő, vagy létrehozandó építményeket ne veszélyeztessék.
- (2) A 2 m-nél magasabb nyitott kőzetfallal (nyitott kőzetfal-partfallal, bevágással, mélyutakkal, tereplépcsőkkel) érintett területeken az építési hely kijelölését, valamint az építmények kialakításának egyedi feltételeit geotechnikai, mérnökgeológiai vizsgálatokra kell alapozni.
- (3) Mély fekvésű, magas talajvízállású vízfolyás menti területeken építmények létrehozása előtt talajmechanikai vizsgálatokkal kell tisztázni az igénybevett kőzettér állapotát, az építés feltételeit.
- (4) A területet borító kőzetösszlet felszínmozgásos jelenségek kialakulására való hajlama és erózióérzékenysége miatt a csapadékvíz elvezetést kiemelt gondossággal kell kezelni. Új területek beépítésének feltétele, hogy a beépítésre tervezett és közterületeken a felszíni vizek akadálytalan és eróziómentes elvezetése biztosított legyen.

## **5. §<sup>5</sup>**

### **Telekalakítási rendelkezések**

- 6. §<sup>6</sup>** (1) Az új telkek legkisebb méreteit az építési övezeti előírások szerint kell megállapítani.
- (2) A korábban kialakított építési telkek akkor is beépíthetőnek minősülnek, ha a méreteik csak a kialakításuk idején hatályos előírásoknak felelnek meg.

### **Közterületeken elhelyezhető építmények**

- 7. §<sup>7</sup>** (1) A község közterületein a következő építmények helyezhetők el:
- a) hirdető berendezés,
  - b) árusító pavilon,
  - c) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények,
  - d) köztisztasággal kapcsolatos építmények (tárgyak),
  - e) szobor, díszkút,
  - f) távbeszélő fülke,
  - g) építési munkával kapcsolatos létesítmények, állványok,
  - h) rendezvények épületei.

---

<sup>4</sup> Módosította a 8/2016. (VIII.25.) Ör. 3. §-a. Hatályos 2016. IX. 16-tól.

<sup>5</sup> Hatályon kívül helyezte a 8/2016. (VIII.25.) Ör. 10.§ b) pontja. Hatályát veszítette 2016. IX. 16.-tól.

<sup>6</sup> Módosította a 8/2016. (VIII.25.) Ör. 4. §-a. Hatályos 2016. IX. 16-tól.

<sup>7</sup> Módosította a 8/2016. (VIII.25.) Ör. 4. §-a. Hatályos 2016. IX. 16 - tól.

- (2) Közterületen építményt az OTÉK 39. és 40.§-a alapján úgy kell elhelyezni, hogy az a közterület, közművek elhelyezését, üzemeltetését, karbantartását nem akadályozhatja.

#### **A közművesítés mértéke, közművek elhelyezésének, üzemeltetésének rendje**

- 8. §<sup>8</sup>** (1) Közművesítettség szempontjából a beépítésre szánt területek teljes közművesítettségűnek minősülnek, azaz
- a) közüzemi energia szolgáltatást (villamos energia és vezetékes gáz),
  - b) közüzemi ivóvíz szolgáltatást,
  - c) közüzemi szennyvízelvezetést,
  - d) közterületi nyitott, vagy zárt rendszerű csapadékvíz elvezetést kell biztosítani.
- (2) Az új területek beépítésének előfeltétele a közművesítés, különös tekintettel a szennyvízcsatorna- és csapadékvíz-elvezető hálózat kiépítése, illetve a meglévő területeken a közművek megvalósításáig szakszerű közműpótló (zárt gyűjtő) betervezése és kivitelezése kötelező.
- (3) A közművek területigénnyel járó létesítményeit, továbbá a működésük által megkövetelt védőterületeket a szabályozási terven jelölt területeken kell elhelyezni.

#### **Az építmények elhelyezése, kialakítása**

- 9. §<sup>9</sup>** (1) <sup>10</sup>
- (2) <sup>11</sup>
- (3) <sup>12</sup>
- (4) <sup>13</sup>
- (5) Terepszint alatti építmény az OTÉK 1. sz. melléklete 123. pontja szerint bárhol létesíthető, de:
- a) az építési telken csak az építési helyen belül emelkedhet ki a terepszintből,
  - b) a terepszint alatti építmény feletti zöldfelületet is csak tetőkertként szabad számításba venni az OTÉK 25.§-ában rögzítettek szerint, a

<sup>8</sup> Módosította a 8/2016. (VIII.25.) Ör. 4. §-a. Hatályos 2016. IX. 16-tól.

<sup>9</sup> Módosította a 8/2016. (VIII.25.) Ör. 4. §-a. Hatályos 2016. IX. 16-tól.

<sup>10</sup> Hatályon kívül helyezte a 7/2019. (IV. 15.) Ör. 54.§ (1) bekezdés a) pontja. Hatályát veszítette 2019. május 1-jétől.

<sup>11</sup> Hatályon kívül helyezte a 7/2019. (IV. 15.) Ör. 54.§ (1) bekezdés a) pontja. Hatályát veszítette 2019. május 1-jétől.

<sup>12</sup> Hatályon kívül helyezte a 7/2019. (IV. 15.) Ör. 54.§ (1) bekezdés a) pontja. Hatályát veszítette 2019. május 1-jétől.

<sup>13</sup> Hatályon kívül helyezte a 7/2019. (IV. 15.) Ör. 54.§ (1) bekezdés a) pontja. Hatályát veszítette 2019. május 1-jétől.

terepszint alatti főfunkció (pl. üzlet, műhely, stb.) területét a szintterület mutatóban figyelembe kell venni.

- (6) Az építési helyen belül az épületet úgy kell elhelyezni, hogy a felszíni vizek akadálytalan és eróziómentes lefolyása, ugyanakkor a létrehozott építmények állékonysága is biztosított legyen.

(7)<sup>14</sup>

10. §<sup>15</sup>

11. §<sup>16</sup>

12. §<sup>17</sup>

## II. FEJEZET

### A belterületi határ megállapítása

13. §<sup>18</sup> (1) A község belterületét növelni, illetve csökkenteni a szabályozási terven jelölt területtel, a tényleges felhasználás szándékának területi határozattal történő megerősítését követően lehet.

- (2) A tervezett belterület bővítés az igények ismeretében ütemezetten történhet.

### Településszerkezet, terület-felhasználás

14. §<sup>19</sup> (1) A szabályozási terv
- a.) a község közigazgatási területét beépítésre szánt, valamint beépítésre nem szánt területre, ezeken belül pedig különböző terület felhasználási egységekre osztja fel;
  - b.) a beépítésre szánt területbe tartozó terület felhasználási egységek területeit különböző építési övezetekbe sorolja;
  - c.) a beépítésre nem szánt területbe tartozó területfelhasználási egységek területeit különböző övezetekbe sorolja.

15. §<sup>20</sup> (1) A község beépítésre szánt területén a következő terület-felhasználási egységek vannak:

---

<sup>14</sup> Hatályon kívül helyezte a 7/2019. (IV. 15.) Ör. 54.§ (1) bekezdés a) pontja. Hatályát veszítette 2019. május 1-jétől.

<sup>15</sup> Hatályon kívül helyezte a 8/2016. (VIII.25.) Ör. 10.§ c) pontja. Hatályát veszítette 2016. IX. 16 -tól.

<sup>16</sup> Hatályon kívül helyezte a 8/2016. (VIII.25.) Ör. 10.§ d) pontja. Hatályát veszítette 2016. IX. 16-tól.

<sup>17</sup> Hatályon kívül helyezte a 8/2016. (VIII.25.) Ör. 10.§ e) pontja. Hatályát veszítette 2016. IX. 16.-tól.

<sup>18</sup> Módosította a 8/2016. (VIII.25.) Ör. 5. §-a. Hatályos 2016. IX. 16-tól.

<sup>19</sup> Módosította a 8/2016. (VIII.25.) Ör. 5. §-a. Hatályos 2016. IX. 16-tól.

<sup>20</sup> Módosította a 8/2016. (VIII.25.) Ör. 5. §-a. Hatályos 2016. IX. 16 -tól.

- a) lakóterület (falusias lakóterület): **Lf**,
- b) vegyes terület (településközpont vegyes terület): **Vt**,
- c) gazdasági terület (kereskedelmi szolgáltató és ipari gazdasági terület): **Gksz, Gip**,
- d) különleges terület: **K**.

- 16. §<sup>21</sup>** (1) A község beépítésre nem szánt területén a következő terület-felhasználási egységek vannak:
- a) közlekedési, közműelhelyezési, hírközlési terület: **KÖ**,
  - b) zöldterület: **Z**,
  - c) erdőterület: **E**,
  - d) mezőgazdasági terület: **M**,
  - e) vízgazdálkodási terület: **V**.

### **A szabályozási elemek értelmezése, fogalommeghatározás**

- 17. §<sup>22</sup>** (1) A szabályzatban használt homlokzatmagasság meghatározása: az építmények egyes homlokzatfelületeinek külön-külön számított (az OTÉK 1. sz. mellékletének 52. pontja szerint) F/L értéke.
- (2) Megjegyzés:
- a.) az építési övezetek építési használatát tartalmazó előírások a telkekre és építménymagasságokra vonatkozó értékek az új telekalakításokra, illetve új épületek építésére értendők,
  - b.) a K jel a kialakult állapotra utal,
  - c.) szintterület mutató: egyes telkekre vonatkoztatandó viszonyszám, az egy telken elhelyezhető épület(ek) összes szintterületének és a telek területének hányadosa.
- (3) A jelenlegi közterület felőli telekhatár – amennyiben a terv másként nem rendelkezik – kötelező szabályozási vonalnak tekintendő.

### **A SZABÁLYOZÁSI TERV TERÜLETÉNEK BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEI**

#### **Falusias lakóterület (Lf)**

- 18. §<sup>23</sup>** (1) A területen az OTÉK 14.§ (1) és (2) bekezdésében megnevezett építmények helyezhetők el.
- (2) A falusias lakóterületen elhelyezhető gazdasági célt szolgáló épületekre – mező- és erdőgazdasági, kézműipari építmény, vendéglátó épület, továbbá a helyi lakosságot kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató épület, – vonatkozó szabályok:
- a) A gazdálkodási célú épület – ha a telken lakóépület is van – nem lehet nagyobb az építési telek méretének 15%-ánál. A lakótelek

<sup>21</sup> Módosította a 8/2016. (VIII.25.) Ör. 5. §-a. Hatályos 2016. IX. 16-tól.

<sup>22</sup> Módosította a 8/2016. (VIII.25.) Ör. 5. §-a. Hatályos 2016. IX. 16-tól.

<sup>23</sup> Módosította a 8/2016. (VIII.25.) Ör. 5. §-a. Hatályos 2016. IX. 16-tól.

beépítettsége a gazdálkodás építményeivel együtt sem lehet nagyobb az övezetekre vonatkozó mértéknél.

- b) Gazdálkodás céljára elsősorban a meglévő gazdasági épületeket kell felhasználni.
- c) A meglévő gazdasági épület felhasználásakor
  1. állattartó épület esetében a lakóépülettel esetleg meglévő közvetlen kapcsolatot meg kell szüntetni,
  2. a gazdasági épület telekhatáron álló – vagy csorgóközzel a telekhatáron álló – épületrészén – falán, tűzfalán – a telekhatárra néző nyílást, természetes, vagy mesterséges szellőző-berendezést meg kell szüntetni.
- d) A gazdálkodás célját szolgáló épület a községben kialakult oldalhatáron álló beépítésnek megfelelően oldalhatáron, illetve csorgóközzel az oldalhatárra helyezhető el.
- e) <sup>24</sup>

(3) A kialakult építési övezetekben maximum két telek vonható össze. Az újonnan kialakuló lakóterületen a telek legnagyobb szélessége 40,0 m.

(4) A terület-felhasználási mód a következő építési övezetekre tagozódik, ahol az övezeti előírások:

a) az **Lf-1** jelű építési övezetben:

1. A kialakítható legkisebb telekterület mérete:  $K - 900 \text{ m}^2$ ,
2. A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete:  $K - 18 \text{ m}$ ,
3. A beépítési mód: zárt sorú, hézagosan zárt sorú,
4. A megengedett legnagyobb építménymagasság:  $K - 7,5 \text{ m}$ , de a kialakult utcai homlokzatmagassághoz igazodni kell,
5. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%,
6. A zöldfelület legkisebb mértéke: 40%,
7. <sup>25</sup>
8. <sup>26</sup>

b) az **Lf-2** jelű építési övezetben:

1. A kialakítható legkisebb telekterület:  $K -$  tovább nem oszthatók,
2. A beépítési mód:  $K$ , vagy zárt sorú,
3. A megengedett legnagyobb építménymagasság:  $K - 7,5 \text{ m}$ ,
4. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%,
5. A zöldfelület legkisebb mértéke: 40%.

c) az **Lf-3** jelű építési övezetben:

1. A kialakítható legkisebb telekterület mérete:  $K - 600 \text{ m}^2$ ,
2. A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete:  $K - 15$ ,
3. A beépítési mód:  $K$ , oldalhatáron álló,
4. A megengedett legnagyobb építménymagasság:  $4,5 \text{ m}$ ,
5. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%,
6. A zöldfelület legkisebb mértéke:  $K - 40\%$ .

---

<sup>24</sup> Hatályon kívül helyezte a 7/2019. (IV. 15.) Ör. 54.§ (1) bekezdés a) pontja. Hatályát veszítette 2019. május 1-jétől.

<sup>25</sup> Hatályon kívül helyezte a 7/2019. (IV. 15.) Ör. 54.§ (1) bekezdés a) pontja. Hatályát veszítette 2019. május 1-jétől.

<sup>26</sup> Hatályon kívül helyezte a 7/2019. (IV. 15.) Ör. 54.§ (1) bekezdés a) pontja. Hatályát veszítette 2019. május 1-jétől.

d) az **Lf-4** jelű építési övezetben:

1. A kialakítható legkisebb telekterület mérete:  $K - 1200 \text{ m}^2$ ,
2. A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete:  $K - 20 \text{ m}$ ,
3. A beépítési mód:  $K$ , oldalhatáron álló,
4. A megengedett legnagyobb építménymagasság:  $4,5 \text{ m}$ ,
5. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:  $30\%$ ,
6. A zöldfelület legkisebb mértéke:  $K - 40\%$ .

(5) Ahol a terv külön nem jelöli, a területen az elő-, oldal- és hátsókert méretét az OTÉK 35.§-a szerint kell meghatározni.

(6) A területre vonatkozó részletes előírások:

a) <sup>27</sup>

b.) <sup>28</sup>

c.) <sup>29</sup>

d.) <sup>30</sup> Lakóépülettől különálló épület (gazdasági épület) legfeljebb  $4,0 \text{ m}$  építménymagasságú lehet.

(7) Az építési telekre megengedett legnagyobb szintterület mutató  $Lf-1-4$ -ig építési övezetekben  $0,5$ .

## Településközpont (vegyes) területek (Vt)

**19. §<sup>31</sup>** (1) A területen az OTÉK 16.§-ában megnevezett építmények helyezhetők el.

(2) E terület-felhasználási egységbe (területbe) a községközpont és környezetének területe tartozik.

(3) A terület-felhasználási mód a következő építési övezetekre tagozódik, ahol az övezeti előírások:

a) a **Vt-1** jelű építési övezetben:

1. A kialakítható legkisebb telekterület mérete:  $K-600$ ,
2. A beépítési mód: zárt sorú, hézagosan zárt sorú,
3. A megengedett legnagyobb építménymagasság:  $4,5-7,5 \text{ m}$ ,
4. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:  $70\%$ ,
5. A zöldfelület legkisebb mértéke:  $20\%$ .

b) a **Vt-2** jelű építési övezetben:

1. A kialakítható legkisebb telekterület mérete:  $K - 1000 \text{ m}^2$ ,
2. A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete:  $20 \text{ m}$ ,
3. A beépítési mód: oldalhatáron álló,

<sup>27</sup> Hatályon kívül helyezte a 7/2019. (IV. 15.) Ör. 54.§ (1) bekezdés a) pontja. Hatályát veszítette 2019. május 1-jétől.

<sup>28</sup> Hatályon kívül helyezte a 7/2019. (IV. 15.) Ör. 54.§ (1) bekezdés a) pontja. Hatályát veszítette 2019. május 1-jétől.

<sup>29</sup> Hatályon kívül helyezte a 7/2019. (IV. 15.) Ör. 54.§ (1) bekezdés a) pontja. Hatályát veszítette 2019. május 1-jétől.

<sup>30</sup> Módosította a bekezdést a „helyi hagyományoknak megfelelő kialakítású, anyaghasználatú” szövegrész hatályon kívül helyezésével a 7/2019. (IV. 15.) Ör. 54.§ (1) bekezdés a) pontja. Hatályát veszítette 2019. május 1-jétől.

<sup>31</sup> Módosította a 8/2016. (VIII.25.) Ör. 5. §-a. Hatályos 2016. IX. 16-tól.

4. A megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m,
5. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40%,
6. A zöldfelület legkisebb mértéke: 40%.

(4)<sup>32</sup>

(5)<sup>33</sup>

(6) Az építési telekre megengedett legnagyobb szintterület mutató 1,5.

### **Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)**

- 20. §<sup>34</sup>** (1) A területen az OTÉK 19.§-ában megnevezett építmények helyezhetők el.
- (2) E terület-felhasználási egységbe (területbe) a nagyközségben meglévő és tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek tartoznak.
- (3) A terület-felhasználási mód övezeti előírásai a következők:
- a) A kialakítható legkisebb telekterület mérete: 600 m<sup>2</sup>,
  - b) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete: 20 m,
  - c) A beépítési mód: oldalhatáron álló, szabadonálló,
  - d) A megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m,
  - e) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 60%,
  - f) A zöldfelület legkisebb mértéke: 20%.
- (4) A szabályozási terven jelölt helyeken védő zöldsáv alakítandó ki beültetési kötelezettség alapján.
- (5) Az építési telekre megengedett legnagyobb szintterület mutató 2,0.

### **Ipari gazdasági terület (Gip)**

- 21. §<sup>35</sup>** (1) A területfelhasználási egységben elsősorban az ipari, energiaszolgáltató és településgazdálkodási helyezhetők el.
- (2) A területen nem helyezhető el:
- a) egészségügyi, szociális épület,
  - b) roncsautó tároló és bontó telepek.
- (3) E terület-felhasználási egységbe a nagyközségben meglévő és tervezett üzemi területek tartoznak.

---

<sup>32</sup> Hatályon kívül helyezte a 7/2019. (IV. 15.) Ör. 54.§ (1) bekezdés a) pontja. Hatályát veszítette 2019. május 1-jétől.

<sup>33</sup> Hatályon kívül helyezte a 7/2019. (IV. 15.) Ör. 54.§ (1) bekezdés a) pontja. Hatályát veszítette 2019. május 1-jétől.

<sup>34</sup> Módosította a 8/2016. (VIII.25.) Ör. 5. §-a. Hatályos 2016. IX. 16-tól.

<sup>35</sup> Módosította a 8/2016. (VIII.25.) Ör. 5. §-a. Hatályos 2016. IX. 16-tól.



- (4) A terület-felhasználási mód övezeti előírásai a következők:
- A kialakítható legkisebb telekterület mérete: 1200 m<sup>2</sup>,
  - A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete: 30 m,
  - A beépítési mód: szabadonálló,
  - A megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m,
  - A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 50%,
  - A zöldfelület legkisebb mértéke: 25%.
- (5) A szabályozási terven jelölt helyeken védő zöldsáv alakítandó ki beültetési kötelezettség alapján.
- (6) Az építési telekre megengedett legnagyobb szinterület mutató 1,0.

### Különleges területek (K)

- 22.§<sup>36 37</sup>**(1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) és más beépítésre szánt terület-felhasználású területektől eltérnek.
- (2) A terület-felhasználási mód a következő építési övezetekre tagozódik, ahol az övezeti előírások:
- K-t** jelű (temető, kálvária) építési övezetben:
    - A kialakítható legkisebb telekterület mérete: tovább nem osztható,
    - A beépítési mód: szabadonálló,
    - A megengedett legnagyobb építménymagasság a harangláb harangtorony kivételével: 4,5 m,
    - A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40%,
    - A zöldfelület legkisebb mértéke: 40%.
  - K-sp** jelű (sport) építési övezetben:
    - A kialakítható legkisebb telekterület mérete: tovább nem osztható,
    - A beépítési mód: szabadonálló,
    - A megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m,
    - A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 10%,
    - A zöldfelület legkisebb mértéke: 60%.
  - A **K-hu** jelű (szeméttelep) övezet,
  - A **K-b** jelű (bányaterület) övezet,
  - A **K-szv** jelű (szennyvíztisztító) övezete,
  - A **K-R** Rekreációs Öko Centrum (**ROK**) területét a következő alövezetekre tagozódik, amelyek övezeti előírásai:
    - K-R-1 jelű építési övezetben:
      - A kialakítható legkisebb telekterület mérete: szabályozási terv szerint,
      - A kialakítható legkisebb szélességi mérete: szabályozási terv szerint,
      - A beépítési mód: szabadonálló,

<sup>36</sup> Módosította a 10/2006. (XII. 27.) Ör. Hatályos 2006. december 27-től.

<sup>37</sup> Módosította a 8/2016. (VIII.25.) Ör. 5. §-a. Hatályos 2016. IX. 16-tól.

- 1.4. A megengedett legnagyobb építménymagasság: 6 m,
  - 1.5. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%,
  - 1.6. A zöldfelület legkisebb mértéke: 50 %.
2. K-R-2 jelű építési övezetben:
    - 2.1. A kialakítható legkisebb telekterület mérete: szabályozási terv szerint,
    - 2.2. A kialakítható legkisebb szélességi mérete: szabályozási terv szerint,
    - 2.3. A beépítési mód: zárt sorú,
    - 2.4. A megengedett legnagyobb építménymagasság: 10 m,
    - 2.5. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40%,
    - 2.6. A zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %.
  3. K-R-zf jelű építési övezetben:
    - 3.1. A kialakítható legkisebb telekterület mérete: szabályozási terv szerint,
    - 3.2. A kialakítható legkisebb szélességi mérete: szabályozási terv szerint,
    - 3.3. A beépítési mód: zárt sorú,
    - 3.4. A megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m,
    - 3.5. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 2%,
    - 3.6. A zöldfelület legkisebb mértéke: 90 %.
  4. K-U jelű építési övezetben: ROC közlekedési terület.

## A SZABÁLYOZÁSI TERV TERÜLETÉNEK BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEI

### **Közlekedési, közmű-elhelyezési, terület**

- 23. §<sup>38</sup>** (1) E terület-felhasználási egység (terület) az OTÉK 26.§ (1) és (3) bekezdésben leírt célra szolgál.
- (2) Közút területét – szélességben, vagy hosszúságban – ütemezve kialakítani nem szabad.
  - (3) Azoknál a területeknél, ahol a közlekedés területeinek, létesítményeinek védőtávolsága (OTÉK) nem biztosítható, a közlekedés elemeire környezeti hatásvizsgálatot kell végezni és egyedi vizsgálat alapján meghatározni a szükséges műszaki és szervezési intézkedéseket.
  - (4) A közutak felsorolását a rendelet 1. melléklete tartalmazza.
  - (5) A közutak építési területén fasorokat kell telepíteni. A fasorok helyét a közművek és az útburkolatok tervezésekor biztosítani kell.
  - (6) Az új jármű-várakozóhelyeket az OTÉK 42.§ (7) bekezdése szerint fásítani kell.

---

<sup>38</sup> Módosította a 8/2016. (VIII.25.) Ör. 5. §-a. Hatályos 2016. IX. 16-tól.

- (7) A zárt szennyvíztárolót úgy kell elhelyezni, hogy abból csatornázás esetén a szennyvíz közvetlenül a közcsonnába köthető legyen.
- (8) A szennyvízcsatorna elkészültével az arra történő rácsatlakozás kötelező.

## Zöldterület

- 24. §<sup>39</sup>** (1) E terület-felhasználási egységbe (területbe) a közparkok (Z) tartoznak.
- (2) A területen legfeljebb 3,0 m építménymagasságú építmények helyezhetők el.
  - (3) A közparkokban az OTÉK 27.§ (4) és (5) bekezdése szerint szabadonállóan helyezhető el építmény.
  - (4) A meglévő és újonnan létesítendő zöldterületek és felületek folyamatos fenntartásáról esetenkénti felújításáról gondoskodni kell.

## Erdőterület

- 25. §<sup>40</sup>** (1) E terület-felhasználási egységbe (területbe) védelmi célú (Ev) és gazdasági (Eg) valamint a ROC területén (Et) turisztikai rendeltetésű erdők, illetőleg az ilyen célra kijelölt területek tartoznak, azok besorolását a mindenkor érvényes erdőgazdálkodási üzemterv tartalmazza.
- (2) A területen – a kilátótornyok kivételével – építmények nem helyezhetők el, kivéve a gazdasági rendeltetésű erdőterületen az erdő rendeltetésének megfelelő gazdasági, szolgálati és vadgazdálkodási építmények elhelyezhetők művelési ágból történő kivonással.
  - (3) A közhasználatra szánt védőerdő területeit erdészeti eszközökkel min. 60%-os borítottsággal kell beültetni, több szinten kialakítani.
  - (4) Erdőtelepítésnél, fasorok létesítésénél elsősorban a tájra jellemző, őshonos, hosszú életű fafajokat kell alkalmazni.
  - (5) Az erdősítési programokat lehetőleg a másképpen gazdaságosan nem hasznosítható földterületeken kell megvalósítani.
  - (6) **Et** jelű turisztikai erdő övezeti előírásai:
    - a) A kialakult telkek területe tovább nem oszthatók,

---

<sup>39</sup> Módosította a 8/2016. (VIII.25.) Ör. 5. §-a. Hatályos 2016. IX. 16-tól.

<sup>40</sup> Módosította a 8/2016. (VIII.25.) Ör. 5. §-a. Hatályos 2016. IX. 16 -tól.

- b) A kialakult telkek szélességi mérete tovább nem csökkenthetők,
- c) A beépítési mód szabadonálló,
- d) A megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m,
- e) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 1%,
- f) A zöldfelület legkisebb mértéke: 90%.

### Vízgazdálkodási terület

- 26. §<sup>41</sup>** (1) E terület-felhasználási egységbe az OTÉK 30.§ (1) bekezdése szerinti területek, valamint a vízműterületek tartoznak, ahol az OTÉK 30.§ (2) bekezdése szerint lehet építményeket elhelyezni.
- (2) A terület-felhasználási mód a következő övezetekre tagozódik:
- a) V-1 jelű terület: vízgazdálkodási terület, tó,
  - b) V-2 jelű terület: vízgazdálkodási terület, árok, patak,
  - c) V-3 jelű terület: vízgazdálkodási terület, vízmű terület,
  - d) V-4 jelű terület: vízgazdálkodási terület, mocsár, vízállás.
- (3) A Méhész patak számára, mely távlatban is önkormányzati tulajdonban marad a további tervezések során, a végleges nyomvonal kialakulásakor telek alakítandó ki.

### Mezőgazdasági terület

- 27. §<sup>42</sup>** (1) E terület-felhasználási egység (terület) az OTÉK 29.§-a szerinti célt szolgálja.
- (2) A mezőgazdasági terület a következő övezetekre tagolódik:
- a) általános (szántó és gyepterület) **Má**,
  - b) kertes terület **Mk**.
- (3) Az előírások szerint maximálisan beépített földrészlet tovább nem osztható.
- (4) Általános mezőgazdasági terület (**Má**) övezeti előírásai a következők:
- a.)Az övezet területén erdő is létesíthető.
  - b.)Ebbe az övezetbe sorolandók a szabályozási tervben jelölt szántó (**Má-0**), (**Má-1**), gyep (**Má-2**) művelési ágak területei.
  - c.)Az **Má-0** jelű övezet nem beépíthető.
  - d.)A gyep (**Má-2**) művelési ágú földrészletek nem beépíthetők, ezeken a területeken épület nem helyezhető el.
  - e.)Szántó művelési ágú földrészleten építmény csak 50 000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb (minimum 100 m szélességű) telekterületen helyezhető el.
  - f.) Az **Má-1** jelű övezetben az e.) pontban jelölt földrészleteken a maximális beépítettség 3%. Az épület földszintes, legfeljebb 4,50 m építménymagasságú lehet. A legnagyobb építménymagasság értékét

<sup>41</sup> Módosította a 8/2016. (VIII.25.) Ör. 5. §-a. Hatályos 2016. IX. 16 -tól.

<sup>42</sup> Módosította a 8/2016. (VIII.25.) Ör. 5. §-a. Hatályos 2016. IX. 16-tól.

indokolt esetben meghaladhatja a technológiai szempontból szükséges építmények (kémény, stb.) magassága, amely legfeljebb 20 m lehet.

g.)<sup>43</sup>

h.) A keletkező szennyvizet zárt tárolóban kell gyűjteni és alkalmanként arra kijelölt ürítő helyre kell szállítani.

i.)<sup>44</sup>.

(5) Birtoktest – birtokközpont kialakítására vonatkozó szabályok:

a) A mezőgazdasági területen több önálló telekből birtoktest alakítható ki az OTÉK 29.§ 5. pontja szerint.

b) A 3%-os beépíthetőség a birtoktestet alkotó földrészletekre külön-külön vonatkozik.

c) A beépíthetőség alapján kiszámított épületeket a birtokközpont, vagy indokolt esetben kiegészítő központ telkén is el lehet helyezni, ha

1. a telek területe a minimális 10 000 m<sup>2</sup>-t eléri,
2. a létesítmény nincs a szomszédos telekre korlátozó hatással,
3. a beépítettség a 45%-ot nem haladja meg.

d) A birtokközpontban/kiegészítő központban legfeljebb 7,5 m építménymagasságú épületek létesíthetők. A legnagyobb építménymagasság értékét indokolt esetben meghaladhatja a technológiai szempontból szükséges építmények (kémény, stb.) magassága, amely legfeljebb 20 m lehet.

(6) A termőföldön történő beruházásokat a talajvédelmi beruházások károsítása nélkül kell megvalósítani.

(7) Gondoskodni kell a meliorációs beruházások során elkészült úthálózat fenntartásáról.

(8) Telkesítéseknél, az úthálózat módosításainál úgy kell eljárni, hogy az ne segítse elő a deflációs, eróziós kártételek, valamint szélsőséges vízháztartási helyzet kialakulását.

(9) A kertes mezőgazdasági terület a szabályozási terven **Mk** jellel megjelölt mező-gazdasági rendeltetésű terület, amely külön övezeti előírásai a következők:

a) A területen minimum 800 m<sup>2</sup>-es, minimum 16 m-nél szélesebb közútról vagy magánútról megközelíthető új földrészletek alakíthatók ki.

b) A 6000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb földrészleteken egy, a 3%-os beépítettség felét meg nem haladó alapterületű lakóépület, vagy ideiglenes tartózkodásra is alkalmas gazdasági épület helyezhető el. Különálló építményként csak pince és közműpótló berendezés építhető, árnyékszék csak a főépülettel együtt alakítható ki.

c) A szomszédos telektől olyan távolságokat kell megtartani, hogy az elhelyezni kívánt épület mellékfunkciói (pl. pince földombja, épület körüli víztelenítés, stb.) a szomszédos telkek használatát ne zavarják.

---

<sup>43</sup> Hatályon kívül helyezte a 7/2019. (IV. 15.) Ör. 54.§ (1) bekezdés a) pontja. Hatályát veszítette 2019. május 1-jétől.

<sup>44</sup> Hatályon kívül helyezte a 7/2019. (IV. 15.) Ör. 54.§ (1) bekezdés a) pontja. Hatályát veszítette 2019. május 1-jétől.

d) <sup>45</sup>.

e) Az épületek kialakításával kapcsolatos előírások:

1. A földrészleten felvonulási épületet csak a gazdasági épületre kért érvényes építési engedély birtokában lehet létesíteni, és az csak az épület használatba vételi engedélyének megadásáig maradhat fent.
2. Az épület földszintes, legfeljebb 4,00 m-es építménymagasságú lehet. Az épület tetőtere beépíthető.
3. <sup>46</sup>

f) A Pince, kerítés, támfal kialakításával kapcsolatos előírások:

1. Pince az épülettel szerves egységben, abból nyílóan vagy attól különállóan helyezhető el. A pincének egész terjedelmével a rendezett terepszint alatt kell lennie. A pince közterület, vagy a szomszédos telek alá nem nyúlhat, illetve azt maximum 1 m-re közelítheti meg, ide értve a pince takarását szolgáló dombot is.
2. <sup>47</sup>.
3. A meglévő, vagy a művelésből, beépítésből adódó magasságkülönbségeket természetes földművekkel (rézsűkkel), támfalakkal kell kialakítani. A támfal magassága az 1,5 m-t nem haladhatja meg.

(10) Szennyvíztisztítóban keletkező szennyvíz, szennyvíziszap és a településen keletkező egyéb nem veszélyes hulladék, valamint hígtrágya csak a talaj szennyezése nélkül helyezhető ki termőföldre, a talajvédelmi hatóság engedélyével.

### III. FEJEZET

## *Értékvédelem*

### Műemlékek védelme

**28. §<sup>48</sup>** (1) A település országos műemléki védelem alatt álló épületeit a rendelet 2. melléklete tartalmazza.

(2) A melléklet szerint védett ingatlanokat, a védett épületeket és azok műemléki környezetét a szabályozási terv tünteti fel.

### Helyi védett épületek

---

<sup>45</sup> Hatályon kívül helyezte a 7/2019. (IV. 15.) Ör. 54.§ (1) bekezdés a) pontja. Hatályát veszítette 2019. május 1-jétől.

<sup>46</sup> Hatályon kívül helyezte a 7/2019. (IV. 15.) Ör. 54.§ (1) bekezdés a) pontja. Hatályát veszítette 2019. május 1-jétől.

<sup>47</sup> Hatályon kívül helyezte a 7/2019. (IV. 15.) Ör. 54.§ (1) bekezdés a) pontja. Hatályát veszítette 2019. május 1-jétől.

<sup>48</sup> Módosította a 8/2016. (VIII.25.) Ör. 6. §-a. Hatályos 2016. IX. 16-tól.

29. §<sup>49</sup> 50

30. §<sup>51</sup> 52

31. §<sup>53</sup> 54

32. §<sup>55</sup>

#### IV. FEJEZET

##### Környezet- és természetvédelmi szabályok

**33. §<sup>56</sup> 57** (1) Általános követelmények:

- a) A beruházások nem okozhatnak olyan hatásokat, melyek a környező területek tervezett használati módját lehetetlenné teszik.<sup>i</sup>
- b) Újabb területek belterületbe vonása, a termőföldön történő beruházások a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit nem ronthatják, nem csökkenthetik a meglévő talajvédelmi létesítmények működőképességét. A beruházások megvalósítása és üzemeltetése során a termőföldről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.<sup>ii</sup>
- c) A beruházások megvalósítása, meglévő tevékenységek folytatása, rendeltetési mód változtatás(-ok), valamint a telepengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenység csak a környezetvédelmi kölcsönhatások ellenőrzése, a környezetvédelmi előírások és határértékek betartása alapján történhet, a szakhatóságok előírásai szerint.<sup>iii</sup>
- d) Az újonnan kijelölt építési övezetek területei beépítésének előfeltétele a közművesítés, különös tekintettel a szennyvízcsatorna- és csapadékvíz-elvezető hálózat kiépítésére, illetve a meglévő övezetek területein a közművek megvalósítására szakszerű közműpótló (zárt gyűjtő) betervezése és kivitelezése kötelező.<sup>iv</sup>
- e) A csapadékvíz elvezetéséről vagy a szennyezetlen vizek elszikkasztásáról minden telek tulajdonosának, használójának gondoskodnia kell. A vízfolyásba csak az első fokon eljáró vízügyi hatóság hozzájárulásával és feltételeinek betartásával szabad csapadékvizet bevezetni.<sup>v</sup>

<sup>49</sup> Módosította a 8/2016. (VIII.25.) Ör. 6. §-a. Hatályos 2016. IX. 16-tól.

<sup>50</sup> Hatályon kívül helyezte a 7/2019. (IV. 15.) Ör. 54.§ (1) bekezdés a) pontja. Hatályát veszítette 2019. május 1-jétől.

<sup>51</sup> Módosította a 8/2016. (VIII.25.) Ör. 6. §-a. Hatályos 2016. IX. 16-tól.

<sup>52</sup> Hatályon kívül helyezte a 7/2019. (IV. 15.) Ör. 54.§ (1) bekezdés a) pontja. Hatályát veszítette 2019. május 1-jétől.

<sup>53</sup> Módosította a 8/2016. (VIII.25.) Ör. 6. §-a. Hatályos 2016. IX. 16-tól.

<sup>54</sup> Hatályon kívül helyezte a 7/2019. (IV. 15.) Ör. 54.§ (1) bekezdés a) pontja. Hatályát veszítette 2019. május 1-jétől.

<sup>55</sup> Hatályon kívül helyezte a 8/2016. (VIII.25.) Ör. 10. § f) pontja. Hatályát veszítette 2016. IX. 16-tól.

<sup>56</sup> Módosította a 10/2006. (XII. 27.) Ör. Hatályos 2006. december 27-től.

<sup>57</sup> Módosította a 8/2016. (VIII.25.) Ör. 7. §-a. Hatályos 2016. IX. 16-tól.

- f) A „nagyvízi medrek, a parti sávok, vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével kapcsolatos eljárásokról” szóló vízügyi követelményeket be kell tartani, valamint az előírásoknak megfelelő védősáv fennmaradását biztosítani kell.<sup>vi</sup>
- g) A vizek és közcélú vizilétesítmények fenntartása esetén a jogszabályi előírásokat érvényesíteni kell.<sup>vii</sup>
- h) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint a környezeti levegő bűzzel való terhelése.<sup>viii</sup>
- i) Új jelentős levegőterhelést okozó vagy bűzös tevékenység esetén az engedélyezési eljárás során védelmi övezetet kell meghatározni.<sup>ix</sup>
- j) A település fejlesztése során előnyben kell részesíteni a hulladékszegény technológiák alkalmazását és a kevésbé vízigényes tevékenységeket.<sup>x</sup>

(2) A környezetterhelési határértékek:

- a) Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a környezeti levegőtisztasági követelményeket és a levegőtisztaság-védelmi előírásokat, valamint határértékeket.<sup>xi</sup>
- b) Élővízbe bocsátott szennyvíz vagy folyékony hulladék esetén a szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket, küszöbértékeket be kell tartani.<sup>xii</sup>
- c) Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység úgy létesíthető, illetve üzemeltethető, hogy zajkibocsátása nem haladhatja meg az előírt zajterhelési határértéket a zajtól védendő területeken.<sup>xiii</sup>
- d) Meglévő közlekedési útvonalak melletti, új telekalakítású és tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területeken, megfelelő beépítési távolság meghatározásával, az épületek védett homlokzatainak megfelelő tájolással, illetve műszaki intézkedésekkel kell biztosítani az előírt zajterhelési határértékek teljesülését.<sup>xiv</sup>
- e) Új út létesítésének, a forgalmi viszonyok lényeges és tartós megváltozását eredményező felújítás, korszerűsítés tervezésekor a zajterhelési határértékeket érvényesíteni kell. Ennek érdekében a hosszú távra tervezett forgalom figyelembe vételével zajcsökkentő létesítmények, berendezések alkalmazását kell szükség esetén előírni.<sup>xv</sup>
- f) Épületek zajtól védendő helyiségeiben az épület rendeltetésszerű használatát biztosító különböző technikai berendezésektől és az épületen belül vagy azzal szomszédos épületben folytatott tevékenységből eredő együttes zaj nem haladhatja meg az előírt határértékeket.<sup>xvi</sup>

(3) Speciális eljárási szabályok:

- a) A környezeti hatásvizsgálati és egységes környezethasználati engedélyezési eljárások során állapítja meg a környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatóság az elérhető legjobb technikán alapuló intézkedéseket.<sup>xvii</sup>



- b) Mágocs a felszín alatti vizek minőségi védelmét szolgáló besorolás szerint érzékeny felszín alatti vízminőségi területen helyezkedik el. A felszín alatti vizek minőségének védelme érdekében a kockázatos anyagok elhelyezése, továbbá a felszín alatti vízbe történő közvetlen és közvetett bevezetése tilos, illetve a létesítési engedélyezés során megállapított feltételek szerint – engedély alapján - történhet.<sup>xviii</sup>
- c) Erdőterületeket érintő beruházások során az erdő védelméről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.<sup>xix</sup>
- d) A telephelyengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységek engedélyezése a környezeti kölcsönhatások ellenőrzése alapján történhet a szakhatóságok előírásai szerint.<sup>xx</sup>
- e) Az üzletek és kereskedelmi egységek, vendéglátó üzletek a lakosság jogos érdekeit, nyugalmát sértő tevékenysége, működése esetén (pl. zavaró, határértéket meghaladó zajterhelés) a jegyző korlátozó intézkedéseket érvényesít.<sup>xxi</sup>
- f) Beruházások megvalósítása során a termőföldről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.<sup>xxii</sup>
- g) A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezésének megelőzése, csökkentése érdekében irányadó jelleggel érvényesíteni kell az előírásokat és a "helyes mezőgazdasági gyakorlat" szabályait.<sup>xxiii</sup>
- h) A hulladékok elhelyezéséről - különös tekintettel a termelési és veszélyes hulladékokra - gondoskodni kell. A kommunális hulladékot szerveszeten kell gyűjteni, majd a tervezési területről el kell szállítani a kijelölt és fogadóképes lerakó helyre. Veszélyes hulladékok keletkezésével járó tevékenységek engedélyezése során a kérelmezőnek nyilatkoznia kell a hulladékok megfelelő elhelyezéséről, ártalmatlanításáról.<sup>xxiv</sup>
- i) A keletkező állati tetemeket fehérje-feldolgozójába kell szállítani, helyben elásni tilos!<sup>xxv</sup>

## 34.§<sup>58</sup>

## V. FEJEZET

### Egyes sajátos jogintézmények követelményrendszere

- 35. §<sup>59</sup>** (1) A szabályozási tervben foglalt feladatok megvalósítása érdekében – azok aktualitása esetén – az Étv. 17.§-ában foglalt sajátos jogintézmények működtethetők jelen szabályozási terv keretén belül, külön önkormányzati rendelet szerint.
- (2) Jelen rendelettel egyidejűleg az önkormányzat az alábbi sajátos jogintézményekkel él:
- a) Építésjogi követelmények:

<sup>58</sup> Hatályon kívül helyezte a 8/2016. (VIII.25.) Ör. 10. § g) pontja. Hatályát veszítette 2016. IX. 16-tól.

<sup>59</sup> Módosította a 8/2016. (VIII.25.) Ör. 8. §-a. Hatályos 2016. IX. 16-tól.

1. A település beépítésre szánt területén épület csak építési telken helyezhető el (ki-vételt képeznek ez alól a közterületen, zöldterületen történő építések).
  2. A település beépítésre nem szánt területein új építményt építeni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, rendeltetését, vagy használati módját megváltoztatni csak akkor szabad, ha:
    - 2.1. a terület rendeltetésszerű használatát szolgálja,
    - 2.2. közérdeket nem sért,
    - 2.3. az építmények csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszik igénybe, és biztosított, hogy az építmények a telek területe nélkül nem idegeníthetők el.
- b) Elővásárlási jogi követelmények:
1. Elővásárlási jog illeti meg az önkormányzatot a szabályozási terv szerint kialakítandó új közterületek területeire.
  2. Ezen ingatlanokon az elővásárlási jog gyakorlása előtt is csak olyan építési munkák, valamint telekalakítás végezhető, mint amilyen a szabályozási tervnek megfelel, továbbá amit az Étv. 22.§-a tartalmaz.
- c) Településrendezési kötelezések:
1. Helyrehozatali kötelezettség: lásd: Építészeti értékek esetében,
  2. Beültetési kötelezettség: közérdekű környezet alakítás céljából a terv a szabályozási terven jelölt helyeken és területeken (fasorok, védőerdő sávok) fásítást ír elő.
- d) Helyi lakó- és kiszolgáló út céljára történő lejegyzés:
1. A tervezett lakó- és kiszolgáló út létesítésére, szélesítésére kijelölt területsávok.

## VI. FEJEZET

### Záró rendelkezés

- 36. §** E rendelet és a hozzá tartozó szabályozási terv 2006. 04. 01. napján lép hatályba. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni. Ezen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a Mágocs Nagyközségi Önkormányzat Képviselőtestületének a helyi építési szabályzatról szóló 8/1999. (VI. 1.) sz. rendelete hatályát veszti.

MÁGOCS, 2006. március 28.

Hőnig Mária sk.  
polgármester

Uti Ferencné sk.  
jegyző

Z á r a d é k:

A rendelet kihirdetve!  
Mágocs, 2006. december 27.

Uti Ferencné sk.  
jegyző

Egységes szerkezetbe foglalva: 2016. szeptember 16.

dr. Morvay Klaudia  
jegyző

1. <sup>60</sup>melléklet a 3/2006. (IV.01.) önkormányzati rendelethez

az út jele, neve	kategóriája		tervezési osztálya	szabály. szélessége (m)	övezeti jele
	meglévő	tervezett			
M9 út		autóút	K.II.B	60	KÖu-1
6534 út nyugati és elkerülő szakasza	összekötő út gyűjtőút		K.V.B	30	KÖu-2
6534 út átkelési és keleti szakasza, Rákóczi F. u.	gyűjtőút összekötő út		B.V.c-C K.V.B	14 – 24 30	KÖu-2
6539 út átk. szak., 863/2 hrsz.	gyűjtőút		K.V.C	22	KÖu-2
6539 út átk. szak., Ady, Szabadság, Dózsa u.	gyűjtőút		K.V.C B.V.c-D	8 - 46	KÖu-2
6539 út keleti szak.	összekötő út		K.V.B	30	KÖu-2
65174 út déli szak.,	bekötő út		K.VI.B	30	KÖu-2
65195 út külterületi szak.	összekötő út		K.V.B	30	KÖu-2
65195 út átkelési szak., Ságvári E., Ady E. u.	gyűjtőút		K.V.C	13 - 36	KÖu-2
Szabadság u.	gyűjtőút		B.V.c-C	12 - 18	KÖu-2
nyugati elkerülő út északi szak. déli szak.	kiszolg.út egyéb út	gyűjtőút	B.V.c-C K.V.C	20 30	KÖu-2
keleti elkerülő út	egyéb út		K.V.C	30	KÖu-2
üdülőterületi főutca		gyűjtőút	B.V.c-C	20	KÖu-2
Ságvári E. u.	kiszolgáló út		K.VIII.C	15	KÖu-3
Barátság, Béke, Gagarin u.	kiszolgáló út		K.VIII.C	12 - 18	KÖu-3
Árpád u.	kiszolgáló út		B.VI.d-C K.VIII.C	8 – 20	KÖu-3
Móra köz, Jókai, Madách u.	kiszolgáló út		B.VI.d-C	7 – 15	KÖu-3
Dózsa (528 hrsz.), József A., Vörösmarty, Damjanich, Hunyadi u.	kiszolgáló út		K.VIII.C	6 – 22	KÖu-3
65174 út átk. szak., Széchenyi u.	gyűjtőút	kiszolgáló út	B.VI.d-C	11 - 18	KÖu-3
Petőfi S. u.	kiszolgáló út		B.VI.d-C	8	KÖu-3
Deák F., Kossuth L. u.	kiszolgáló út		B.VI.d-C	12	KÖu-3
159, 437, 502, 544/5, 692, 693/1, 747, 773, 803, 904, 985, 1012,	kiszolgáló út		B.VI.d-D	3 – 12	KÖu-3

<sup>60</sup> Módosította a./2016. (.....) Ör. 9. § (1) bekezdése. Hatályos 2016. ....-tól.

új lakóutcák		kiszolgáló út	B.VI.d-C	12	KÖu-3
mezőgazdasági utak		egyéb út	K.VIII.C	10 - 15	KÖu-3

2. <sup>61</sup>melléklet a 3/2006. (IV.01.) önkormányzati rendelethez

1. Műemléki védelem alatt álló épület:  
Római katolikus templom (törzsszáma: 342.; címe: Templom tér., 540. Hrsz.)
  
2. A műemlék műemléki környezete:  
293, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502/1, 502/2, 502/3, 502/4, 503, 506, 508, 510, 513, 530, 540, 541/1, 541/2, 542, 538/1, 538/2 Hrsz.

---

<sup>61</sup> Módosította a 8/2016. (VIII. 25.) Ör. 9. § (2) bekezdése. Hatályos 2016. IX. 16 - tól.

3. melléklet a 3/2006. (IV.01.) önkormányzati rendelethez<sup>62</sup>

---

<sup>62</sup> Hatályon kívül helyezte a 7/2019. (IV. 15.) Ör. 54.§ (1) bekezdés a) pontja. Hatályát veszítette 2019. május 1-jétől.

## **MÁGOCS közigazgatási területén található régészeti lelőhelyek listája**

### **1. Nyilvántartott régészeti lelőhely:**

#### **I. Mágocs-Kolostor dűlő**

**A lelőhely azonosító száma: 23836**

Térképlap: EOVS 24-134

Hrsz.: 0270

#### **II. Mágocs-Gyógyszertár**

La Tene kori sír(ok)

Térképlap: EOVS 24-134

#### **III. Mágocs-Ady u. 90.**

Római kori temető

Térképlap: EOVS 24-134

Hrsz.: 926

#### **IV. Mágocs-József Attila u. 39. (Schuster János kertje)**

Római kori telepnyom, villa maradványa (?)

Térképlap: EOVS 24-134

Hrsz.: 125

#### **V. Mágocs-Templom tér**

Késő római festett sírkamra maradványa

Térképlap: EOVS 24-134

### **2. Régészeti érdekű terület:**

#### **VI. Mágocs-Szőlőhegy**

Térképlap: EOVS 24-134

Hrsz.: 0132, 0133/3 (?)

#### **VII. Mágocs-Hosszúszó**

Őskori telep, Lengyeli kultúra

Térképlap: EOVS 24-134

Hrsz.: 0308 (?)

#### **VIII. Mágocs-Flasits József szőlője**

kelta éremlelet

Térképlap: EOVS 24-134

Hrsz.: 0281/2 (?)

---

<sup>63</sup> Módosította a 8/2016. (VIII.25.) Ör. 9. § (3) bekezdése. Hatályos 2016. IX. 16-tól.



### **IX. 1. Mágocs-Hundsberg**

Őskori telep – Dunántúli Vonaldíszes Kerámia népe

Térképlap: EOVS 24-134

Hrsz.: 0118, 0109, 0106 (?)

### **IX.2. Mágocs-Hundsberg**

Őskori telep – Lengyeli kultúra

Térképlap: EOVS 24-134

Hrsz.: 0118, 0109, 0106 (?)

### **IX.3. Mágocs-Hundsberg**

Őskori telep és temető

Térképlap: EOVS 24-134

Hrsz.: 0118, 0109, 0106 (?)

### **IX.4. Mágocs-Hundsberg hegy**

(Pesti I. 4/220. Pécs, 1982. 65.)

Térképlap: EOVS 24-134

Hrsz.: 0118, 0109, 0106 (?)

### **IX.5. Mágocs-Hundsberg hegy**

(Pesti I. 4/220. Pécs, 1982. 65.)

Térképlap: EOVS 24-134

Hrsz.: 0118, 0109, 0106 (?)

## **X. Györgyi, Györgyi-puszta**

Térképlap: EOVS 24-134, 24-132

## **XI. Hosszúszó**

Térképlap: EOVS 24-134

Hrsz.: 0308 (?)

## **XII. Kápás**

(Pesti I. 4/235., 255. Pécs, 1982. 65-66.)

Térképlap: EOVS 24-321

## **XIII. Vargyas**

Térképlap: EOVS 24-312

Hrsz.: 040

## **XIV. Olaszfalu**

Térképlap: EOVS 24-312

Hrsz.: 036/4

## **XV. Mágocs, Kispuszta és Falugyörgyi között**

Őskori telep – Zóki és Somogyvár –Vinkovci kultúra

Térképlap: EOVS 24-141

Hrsz.: 0185/1

5. <sup>64</sup>melléklet a 3/2006. (IV.01.) önkormányzati rendelethez

**Natura 2000 területekhez tartozó „Különleges természet-megőrzési terület” hrsz-ai**

0147/3a, 0147/3b, 0151, 0153, 0154, 0155/a, 0155/b, 0156/a, 0158/a, 0158/b, 0159/1, 0159/2, 0159/3, 0163/15,

- 
- i A követelményeket a környezetvédelem általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény, a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVI. törvény és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény tartalmazza
- ii 1994. évi LV. törvény 70.§-a szerint.
- iii A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII.25.) Kormányrendelet, vagy a “telepengedély” alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységeket a 80/1999. (VI.11.) Korm. rendelet határozza meg.
- iv A felszín alatti vizek védelméről szóló, a 367/2004. (XII.26.) Korm. rendelettel módosított 219/2004. (VII.21.) Kormányrendelet és a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII.21.) Kormányrendelet és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területen levő települések besorolásáról szóló, a 7/2005. (III.1.) KvVM rendelettel módosított 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint.
- v A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény, valamint a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V.22.) Kormányrendelet szerint kell eljárni.
- vi A vízügyi követelményeket a 21/2006. (I.31.) Kormányrendelet
- vii A követelményeket a 120/1999. (VIII.6.) Kormányrendelet tartalmazza.
- viii A levegő védelmével kapcsolatosan kiadott 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 5.§-a szerint.
- ix A levegővédelmi övezet meghatározását a 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 6.§-a és 2. sz. melléklete szerint kell elvégezni.
- x A hulladék-gazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény elvárásai figyelembe vételével.
- xi Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél a levegő védelmével kapcsolatosan kiadott és többször módosított 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet és a végrehajtására kiadásra kerülő jogszabályok szabályait kell alkalmazni. A légszennyezettség határértékeket, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeit a szintén többször módosított 14/2001. (V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet tartalmazza. Az egyes tevékenységek és berendezések illékony szerves vegyület kibocsátásának korlátozásáról a 10/2001. (IV.19.) KöM, a 140 kWth és az ennél nagyobb, de 50 MWth-nál kisebb névleges bemenő hő teljesítményű tüzelőberendezések légszennyező anyagainak technológiai kibocsátási határértékeiről a 23/2001. (XI.13.) KöM rendelet rendelkezik.
- xii A felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló, módosított 220/2004. (VII.21.) Kormányrendelet és a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint.
- xiii Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység létesíthetésének, illetve üzemeltetésének zajkibocsátási, zajterhelési határértékeit, a zajtól védendő területeken a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza, mely a kibocsátási határérték megállapításának az alapja.

---

<sup>64</sup> Beiktatta a. 8/2016. (IX. 16) Ör. 9. § (4) bekezdése. Hatályos 2016. IX. 16-tól.

- 
- xiv Az érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet 3. sz. melléklete tartalmazza.
- xv Az érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet 3. sz. melléklete tartalmazza.
- xvi Az érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet 4. sz. melléklete tartalmazza.
- xvii A környezeti hatásvizsgálati és egységes környezethasználati engedélyezési eljárás szabályairól szóló 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet tartalmazza.
- xviii A kockázatos anyagok elhelyezése, továbbá a felszín alatti vízbe történő közvetlen és közvetett bevezetésének engedélyezése a felszín alatti vizek védelméről szóló, a 367/2004. (XII.26.) Korm. rendelettel módosított 219/2004. (VII.21.) Kormányrendelet és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területen levő települések besorolásáról szóló, a 7/2005. (III.1.) KvVM rendelettel módosított 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet előírásai szerint történhet.
- xix Az 1996. évi LIV. törvény és a 29/1997. (IV.30.) FM rendelet szerint.
- xx A telepengedély, illetve a telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható egyes termelő és egyes szolgáltató tevékenységekről, valamint a telepengedélyezés rendjéről és a bejelentés szabályairól 57/2013. (II. 27.) Korm. rendelet határozza meg.
- xxi Az üzletek működéséről és a belkereskedelmi tevékenység folytatásának feltételeiről szóló többször módosított 4/1997. (I.22.) Kormányrendelet 17.§ (4) bekezdése és 18.§-a.
- xxii Az 1994. évi LV. törvény 70.§-ának előírásai szerint.
- xxiii A 27/2006. (II.7.) Kormányrendelet és a 49/2001. (IV.3.) Korm. rendelet és az 1. sz. melléklete szerint.
- xxiv A hulladékok elhelyezésével, ártalmatlanításával kapcsolatos tevékenységek végzése során a hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény és a 98/2001. (VI.15.) Kormányrendelet előírásait kell figyelembe venni és betartani, illetve a hulladékgazdálkodási törvény végrehajtására hatályba kerülő jogszabályokat. A hulladékok jegyzékét a 10/2002. (III.26.) KöM többször rendelettel módosított 16/2001. (VII.18.) KöM rendelet tartalmazza.
- xxv Az állati hulladékok kezelésének és a hasznosításukkal készült termékek forgalomba hozatalának állategészségügyi szabályairól szóló 71/2003. (VI.27.) FVM rendelet tartalmazza.