

**UND KÖZSÉG  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV  
SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS  
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

**Und község Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2015.(VII.15.) rendelettel,  
4/2020.(XI.26.) rendelettel módosított 10/2004.(VI.23.) rendelete egységes  
szerkezetben**

---

**Und község Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2015.(VII.15.) rendelettel,  
4/2020.(XI.26.) rendelettel módosított 10/2004.(VI.23.) rendelete egységes  
szerkezetben  
A helyi építési szabályzatról**

*Und község Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. tv. 16.§ /1/ bekezdésében, valamint az  
1997. évi LXXVIII. tv. 6.§ /3/ bekezdésében biztosított jogkörében az alábbi  
rendeletet alkotja:*

**A rendelet hatálya**

**1.§**

- /1/ A rendelet hatálya Und község közigazgatási területére terjed ki.
- /2/ A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket 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.

**Általános előírások**

**2.§**

A rendeletet

- az SZ-J1 jelű, Szabályozási és övezeti terv 1 (belterület) Rp.I.196-4 munkaszámú
  - az SZ-J2 jelű, Szabályozási és övezeti terv 2 (külterület) Rp.I.196-3 munkaszámú
- tervlapokkal, mint mellékletekkel együtt kell alkalmazni.

**Szabályozási elemek**

**3.§**

- /1/ Kötelező szabályozási elem
- a beépített, illetve beépítésére szánt és a beépítésre nem szánt területek határvonala
  - a belterület határvonala
  - a szabályozási vonal
  - Az eltérő területfelhasználási módok határvonala
  - építési övezetek határvonala
  - az építési hely határvonala
-

- /2/ Az eltérő területfelhasználási egységek határvonala és az övezeti határvonal az SZ-J1 terven jelölttől az övezeti előírások paramétereinek betartása mellett 10-10 m mértékig elmozdíthatók.
- /3/ A kötelező szabályozási elemek helyének megváltoztatásához – kivéve a /2/, illetve a 4.§ /3/ bekezdésben szabályozott eseteket – a szerkezeti terv, a szabályozási terv és/vagy a helyi építési szabályzat módosítása szükséges, figyelembe véve a külön jogszabály<sup>1</sup> szerinti előírásokat.
- /4/ Irányadó szabályozási elem
- az azonos terület-felhasználású és övezeti besorolású telkek egymás közötti meglévő, vagy az irányadó telekhatár jellel jelölt, javasolt határvonala.
- /5/ Az irányadó szabályozási elemek helye az övezeti előírások keretei között megváltoztatható.
- /6/ A község területén a meglévő és a tervezett belterületi határvonalat az SZ-J1 és SZ-J2 tervek tartalmazzák.
- /7/ Ahol az SZ-J1 és SZ-J2 terv tervezett belterületbe vonást jelöl, ott a megváltozott terület-felhasználásnak megfelelő telekalakítás és beépítés feltétele a belterületbe vonás.

### **A telekalakítás általános szabályai**

#### **4.§**

- /1/ Ahol az SZ-J1 terv irányadó telekhatár vonallal telekmegosztást jelöl, ott a telekmegosztások irányának meg kell, hogy egyezzen az irányadó telekhatár vonal irányával.
- /2/ A kedvező utcakép kialakulása, megtartása érdekében
- a., Az új terület-felhasználású vagy telekcsoport újraosztásával létrejövő lakóterületi telektömbökben egy telektömbön belül a telkek közül a legnagyobb és a legkisebb telekszélességű telkek szélességének aránya nem lehet több 1,5-nél.
  - b., A már kialakult telekosztású lakóterületi telektömbben, amennyiben a telekalakítás (telekegyesítés, telekfelosztás, telekhatár-rendezés) a kialakult telek szélességének megváltoztatását eredményezi, a telek-átalakítással létrejövő telek szélessége és a vele szomszédos telkek szélessége közötti arány (a nagyobb mérethez a kisebb méretet hasonlítva) legfeljebb 1,5 lehet.

---

<sup>1</sup> Jelenleg 1997. évi LXXVIII. tv. 12.§ /3/ bekezdés

---

- /3/ A külön<sup>2</sup> rendeletben foglaltak szerinti telekalakítási terv készítési kötelezettségével érintett területeken és esetekben a telekalakítási tervben az SZ-J1 terven rögzített keretek között a közlekedési területek helye, a telkek mérete pontosítható.
- /4/ Az SZ-J1 terven az övezeti jelben „SZT” jellel jelölt telekméret az SZ-J1 terv szerint kialakítandó telekállapotot jelent.
- /5/ Az SZ-J1 terven az övezeti jelben „K” jellel jelölt telekméret kialakult telekállapotot jelent. Az így jelölt övezetbe tartozó telkek mérete nem csökkenthető, kivéve az út céljára való lejegyzést és a telekhatár kiigazítást, és ha a telek átalakítását az SZ-J1 terv jelöli.
- /6/ A beépített tömbökben a területfelhasználási egységek közötti határvonal és az övezeti határvonal – amennyiben nem meglévő telekhatárra illeszkedik –, az övezetekre meghatározott, a telekméretekre vonatkozó előírásoknak megfelelően az SZ-J1 terven jelölthöz képest elmozdítható.

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

#### **5.§**

- /1/ A közterület bővítéssel érintett, már beépített építési telekre a közterület lejegyzése, a telekalakítás végrehajtása nélkül is adható építési engedély. Ez esetben az építési hely határait az új közterület határától kell számítani.
- /2/ Közterület-bővítéssel érintett beépítetlen telek csak az SZ-J1 terven jelölt telekalakítás végrehajtása után építhető be.
- /3/ Az SZ-J1 terven eltérő területfelhasználási módok határa vonallal megosztásra jelölt beépült telkek beépített területrészén a telekmegosztás végre hajtása nélkül az SZ-J1 terven rögzített minimális telekméretű telekre vonatkoztatott építési helyen belül építési tevékenység engedélyezhető.

### **Az építmények elhelyezésének általános szabályai**

#### **6.§**

- /1/ Az építési hely határvonalait az SZ-J1 terv vagy a helyi építési szabályzat tartalmazza.
- /2/ Azokban az övezetekben, ahol az SZ-J1 terv nem jelöl építési hely határvonalat, az épületek elhelyezésére szolgáló területet (építési hely) az övezetre vonatkozó elő-, oldal-, és hátsókerti méretek előírásai szerint kell meghatározni.

---

<sup>2</sup> Jelenleg 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet

---

- /3/ Az építési telken lévő, az elsődleges használatot jelentő, a fő funkciót magukban hordozó épületek egymástól való távolsága nem lehet kevesebb a nagyobbik építménymagasság mértékénél.
- /4/ Az építési telken lévő egyéb funkciójú épületek és a /3/ bekezdésbeli épületek – figyelemmel a védőtávolságokra is – közvetlenül egymáshoz csatlakoztathatók, vagy közöttük legalább 3,0 m távolságot kell tartani.
- /5/ Ahol az SZ-J1 terv tervezett szabályozási vonalat jelöl az utcai kerítés a tervezett szabályozási vonalra, ahol az SZ-J1 terv meglévő, megmaradó szabályozási vonalat jelöl az utcai kerítés erre a vonalra építhető. Az utcai kerítés legfeljebb 1,80 m magas, legalább 50%-ban áttört lehet.
- /6/ A kedvező településkép, utcakép megtartása és kialakítása érdekében a lakóterületi telektömbökben az utcai telekhatárhoz legközelebb álló épületek utcai homlokzatmagassága\* és utcai homlokzatszélessége\*\* a szomszédos telken álló, hasonló helyzetű épülethez képest legfeljebb 25%-kal térhet el.

### Környezetvédelem

#### 7.§

- /1/ Vízvédelmi besorolás:  
 a., felszín alatti vizek: „C” kevésbé érzékeny terület<sup>3</sup>  
 b., felszíni vizek: VI. területi vízminőség-védelmi kategória<sup>4</sup>
- /2/ A közigazgatási területen lévő zöldfelületek kialakításával és gondozásával biztosítani kell, hogy a közterület levegőjében az emberi szervezet allergiás reakcióit okozó növényfajtáktól származó virágpor részecskék mennyisége az alábbi értékeket ne haladja meg:  
 - fák, bokrok 100 pollen/m<sup>3</sup>  
 - fűfélék 30 pollen/m<sup>3</sup>
- /3/ A beépített, illetve beépítésre szánt területen, valamint annak határától mért 2000 m távolságon belül nőivarú nyárfa nem ültethető.
- /4/ A közigazgatási területen hulladéklerakó hely – hulladékudvar kivételével – nem alakítható ki.

\* Utcai homlokzatmagasság: az utcai telekhatárral 60 °-nál kisebb szöget bezáró függőleges, vagy a függőlegestől legfeljebb 30 °-kal eltérő a terepcsatlakozás és a tető metszésvonala közötti homlokzat függőleges vetülete, amelybe a tűzfalat és az utcához legközelebb álló homlokzatszélesség mértékén túli udvari kereszt szárnyat nem kell beleszámítani.

\*\* Utcai homlokzatszélesség: az utcai telekhatárral 60 °-nál kisebb szöget bezáró függőleges, vagy a függőlegestől legfeljebb 30 °-kal eltérő a terepcsatlakozás és a tető metszésvonala közötti homlokzat vízszintes vetülete, amelybe az utcához legközelebb álló homlokzatszélesség mértékén túli udvari kereszt szárnyat nem kell beleszámítani.

<sup>3</sup> Jelenleg 33/2000. (II. 17.) Korm. r.

<sup>4</sup> Jelenleg 49/2001. (IV. 3.) Korm. r.

---

**Táj- és természetvédelem****8.§**

- /1/ Az SZ-J2 terven **(Má)** Gyep –ként megjelölt gyepterületek művelési ága nem változtatható meg.
- /2/ Az alsóbbrendű kisebb forgalmú utak (országos mellékút, jelentős mezőgazdasági feltáró út) külterületi szakaszai mentén útkísérő fásítást kell létrehozni.

**Művi értékvédelem****9.§**

- /1/ Műemlékek
- a., Műemlékek:
- Római katolikus templom, Fő utca (260 hrsz)
  - Szentháromság-oszlop, R.k. templom előtt (260 hrsz)
- b., Műemléki környezet által érintett helyrajzi számok: 30, 31, 32, 37, 38, 39, 213, 215, 216.
- c., A műemlékeket, műemlékileg védett területet és a műemléki környezetet érintő, a telekalakításra, építésre, bontásra, felújításra, korszerűsítésre, kertépítésre (fakivágás, faültetés) irányuló engedélyezési folyamatba a területileg illetékes műemlékvédelmi hatóságot a hatályos<sup>5</sup> jogszabályok rendelkezései szerint be kell vonni.
- /2/ Helyi védelem
- a., Helyi védelem:
- lakóház, Fő utca 49. (176 hrsz)
  - lakóház, Fő utca 45. (177, 178 hrsz)
  - lakóház, Fő utca 21. (63 hrsz)
  - fészület, temető bejáratához vezető út mellett
  - Mária-szobor, Fő utca – Lédeci utca kereszteződése
  - szobor, Füles utca
  - fészület, Zsirai utca – Petőfi utca kereszteződése
- b., A /2/ bekezdésben felsorolt épületeket jelenlegi állapotukban meg kell őrizni. Ezen épületek esetében homlokzatuk megváltoztatása, illetve az épület bármely részének elbontása csak a korábbi állapot visszaállítása érdekében történhet.
- c., A helyi védelem környezetének határán belül fotódokumentációval igazolni kell, hogy a védett látványt kedvezőtlenül nem befolyásolja:
- a közterületen bármely hirdető táblának, egyéb közterületi létesítménynek, berendezésnek elhelyezése,
  - nem közterületi építmény építése.

---

<sup>5</sup> Jelenleg 2001. évi LXIV. törvény

---

**/3/ Régészeti értékek****a., Régészeti lelőhelyek:**

- 260 hrsz, 015b hrsz, 058a hrsz, 060a hrsz, 067 hrsz, 065 hrsz, 062 hrsz, 068a hrsz

b., A régészeti lelőhelyeket érintő, a talajszint 30 cm-nél mélyebben megbontó földmunka végzése, beépítése esetén a hatályos<sup>6</sup> jogszabályok szerint kell eljárni.

c., A régészeti lelőhelyeket a rendelet 1. számú függeléke tartalmazza

**Zöldfelületek****10.§**

- /1/ A nem közterületi zöldfelületek közül az intézmények kertjeit az intézmény jellegének megfelelően kell kialakítani.
- /2/ A gazdasági területek telkeinek le nem burkolt és be nem épített felszínét gondozott zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

**Védőtávolságok, védőterületek****11.§**

- /1/ A település védendő területének védőterülete az annak határától számított 1000,0 m széles területsáv. A védőterületen belül szagos, bűzös, fertőzésveszélyes tevékenység céljára szolgáló építmény csak az építtető által beszerzett, az illetékes szakhatóságok jóváhagyó véleményével, az általuk meghatározott távolság betartásával építhető.
- /2/ Villamos távvezetékek biztonsági övezete a szélső vezetékszáltól mérten
- 20 kV-os vezeték: 5,0 – 5,0 m
- A biztonsági övezetre vonatkozó előírásokat a hatályos<sup>7</sup> jogszabályok tartalmazzák.
- /3/ Gázvezeték védőtávolsága a csőtengelytől mérten:
- középnomású gázvezeték: 5,0 – 5,0 m
- /4/ Vízfolyások parti sávja a partvonaluk mentén húzódó területsáv, amelyek mérete:
- Pós patak: 6,0 – 6,0 m
- A parti sávra vonatkozó előírásokat a hatályos<sup>8</sup> jogszabályok tartalmazzák.
- /5/ A temető védőterülete az SZ-J1 terven jelölt területsáv. A védőterületen belül kegyeletsértő, a temető működését zavaró építmény nem építhető.

---

<sup>6</sup> Jelenleg 2001. évi LXIV. törvény

<sup>7</sup> Jelenleg 11/1984. (VIII. 22.) IpM r.

<sup>8</sup> Jelenleg 46/1999. (III. 18.) Korm. rendelet

---

**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

- 
- /6/ Egészségügyi, szociális és oktatási intézmény védőterülete a telekhatártól mért 50,0 m széles területsáv. A védőterületen belül állattartó épület nem építhető.
-



**TERÜLETFELHASZNÁLÁSI, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK****Területfelhasználás az általános és a sajátos használat szerint  
12.§**

/1/ A település igazgatási területe a következő területfelhasználási egységekre tagolódik:

**a., Beépített és beépítésre szánt terület**

|   |             |
|---|-------------|
| Lakóterület<br>falusias   | Lf          |
| Vegyes terület<br>településközpont                              | Vt          |
| Gazdasági terület<br>kereskedelmi, szolgáltató<br>ipari terület | Gksz<br>Gip |
| Különleges terület<br>temető<br>sportterület                    | Kt<br>Ksp   |

**b., Beépítésre nem szánt terület**

|  |                   |
|--|-------------------|
| Közlekedési és közműterület<br>közút terület<br>közműterület | KÖu<br>Köm        |
| Zöldterület<br>közpark<br>fásított tér<br>díszkert           | Zkp<br>Zft<br>Zdk |
| Erdőterület<br>védelmi<br>gazdasági                          | Ev<br>Eg          |
| Mezőgazdasági terület<br>általános                           | Má                |
| Vízgazdálkodási terület                                      | V                 |

---

### Az övezeti jel értelmezése 13.§

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

### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

#### Lakóterület 14.§

/1/ Telekméreték

a., A kialakítható telek legkisebb átlagos méreteit az övezeti jel tartalmazza.

b., A kialakult, beépíthető telek legkisebb átlagos szélessége 12,0 m.

/2/ Kialakult, oldalhatáron álló építésű telektömbökben minden esetben, az újonnan kialakított, oldalhatáron álló beépítésű telektömbökben a 20,0 m-nél keskenyebb telkeken az épületeket az oldalhatárra, vagy attól legfeljebb 1,0 m távolságban kell elhelyezni.

/3/ Az építési hely előkert határvonala egyben építési vonal is. Három egymás melletti lakótelek beépítésénél az előkert határvonaltól az építési vonal legfeljebb 3,0 m-re a telek belseje felé egységesen elmozdítható, kivéve, ha az övezeti előírás másként rendelkezik.

/4/ Az oldalhatáron álló építési hely – beépítetlen tömbben – K-Ny-i telekfekvésnél az északi oldalhatáron, É-D-i telekfekvésnél a keleti oldalhatáron, ÉK-DNy-i telekfekvésnél az észak-nyugati oldalhatáron, ÉNy-DK-i telekfekvésnél az észak-keleti oldalhatáron áll. Már többnyire beépült tömbben az építési hely a tömbre jellemző beépítési oldalon áll.

/5/ Az építési hely határai, ha az SZ-J1 terv nem jelöli.

|           | beépített tömbben |                   | beépítetlen tömbben, vagy<br>legalább három egymás melletti<br>beépítetlen teleknél |                   |
|-----------|-------------------|-------------------|---|-------------------|
|           | szabadonálló      | oldalhatáron álló | szabadonálló  | oldalhatáron álló |
| előkert   | kialakult         |                   | 5,0 m   |                   |
| oldalkert | 3,0 m             | 6,0 (4,5 m**)     | 3,0 m   | 6,0 m             |
| hátsókert | 6,0 m (4,0 m*)    |                   | 6,0 m (4,0 m*)  |                   |

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

\*\*amennyiben a telekszélesség 14,0 m-nél kisebb

Az oldalhatáron álló beépítési módú tömbben amennyiben egy telek mindkét oldalhatárához hozzáépültek a szomszédos telkek épületei, az érintett telek szabadonállóan beépíthető.

A 14,0 m széles, vagy annál keskenyebb telken az építési hely ez esetben a tömbre jellemző beépítési oldaltól 1,0 m, a másik oldalhatártól 3,0 m.

/6/ Saroktelken az épületeket egy épülettömbben, közvetlenül egymáshoz csatlakoztatva kell megépíteni.

/7/ A tető hajlásszöge 35°-45° között lehet.

/8/ Az épületek jellege, kialakítása, anyaghasználata a település hagyományaihoz igazodó legyen.

/9/ A lakóterület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni:

- közműves villamos energia vezetékkel,
- közműves ivóvíz vezetékkel,
- közüzemi szennyvízvezetékkel,
- a csapadékvíz elvezetésére szolgáló legalább nyílt árokkal.

/10/ A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások:

a., zajvédelem: lakóterület laza beépítéssel

üzemi zaj megengedett értéke:

nappal 50 dB/A

éjjel 40 dB/A

b., kötelező szennyvízcsatorna rákötés,

c., kötelező hulladékelszállítás.

/11/ A lakóterület besorolása a sajátos használat szerint:

- falusias lakóterület (Lf)

## A falusias lakóterület építési előírásai

## 15.§

/1/ A falusias lakóterületen telkenként elhelyezhetők az OTÉK 14§ /2/ bekezdésbeli épületek az alábbiak szerint:

- a., a lakóépület legfeljebb kétlakásos lehet,  
 b., a kisipari, kisüzemi (mezőgazdasági vagy ipari) építmény a lakókörnyezetet zajjal, rezgéssel, porral és légszennyező anyaggal nem zavaró, a település lakótömbjeiben szokásos mértékű gépjármű és személyforgalmat meg nem haladó vonzású, legfeljebb egy átlagos lakóteleknyi területet igénylő lehet.

/2/ Övezeti előírások

|                 |  | Lf                                       | O        | 30/50                                  | Lf  | O         | 30/50 |
|-----------------|--|--|----------|--|-----|-----------|-------|
|                 |  | 4,5                                      | 18/SZT/- |  | 4,5 | 18/50/900 |       |
| Az építési hely | elhelyezkedése tömbönként                                    | oldalhatáron álló                        |          | oldalhatáron álló                      |     |           |       |
| Beépíthetőség   | legnagyobb beépítettség /%/<br>legkisebb zöldfelület /%/     | 30%<br>50%                               |          | 30%<br>50%                             |     |           |       |
| Épület          | legnagyobb építménymagasság /m/                              | 4,5 m                                    |          | 4,5 m                                  |     |           |       |
| Telekalakítás   | szélesség /m/<br>mélység /m/<br>telekméret /m <sup>2</sup> / | 18,0 m<br>Szabályozási terv szerint<br>- |          | 18,0 m<br>50,0 m<br>900 m <sup>2</sup> |     |           |       |
| Egyéb           |  |  |          |  |     |           |       |

|                 |  | Lf                                      | O          | 30/50                        | Lf  | O       | 30/50 |
|-----------------|--|---|------------|------------------------------|-----|---------|-------|
|                 |  | 4,5                                     | 18/60/1080 |                              | 4,5 | -/-/900 |       |
| Az építési hely | elhelyezkedése tömbönként                                    | oldalhatáron álló                       |            | oldalhatáron álló            |     |         |       |
| Beépíthetőség   | legnagyobb beépítettség /%/<br>legkisebb zöldfelület /%/     | 30%<br>50%                              |            | 30%<br>50%                   |     |         |       |
| Épület          | legnagyobb építménymagasság /m/                              | 4,5 m                                   |            | 4,5 m                        |     |         |       |
| Telekalakítás   | szélesség /m/<br>mélység /m/<br>telekméret /m <sup>2</sup> / | 18,0 m<br>60,0 m<br>1080 m <sup>2</sup> |            | -<br>-<br>900 m <sup>2</sup> |     |         |       |
| Egyéb           |  |   |            |                              |     |         |       |

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

|                 |  | Lf                       | O      | 30/50 | Lf                               | O         | 30/50 |
|-----------------|--|--------------------------|--------|-------|----------------------------------|-----------|-------|
|                 |  | 4,5                      | 18/K/- |       | 4,5                              | K-16/50/- |       |
| Az építési hely | elhelyezkedése<br>tömbönként                                   | oldalhatáron álló        |        |       | oldalhatáron álló                |           |       |
| Beépíthetőség   | legnagyobb<br>beépítettség /%/<br>legkisebb zöldfelület<br>/%/ | 30%<br>50%               |        |       | 30%<br>50%                       |           |       |
| Épület          | legnagyobb<br>építménymagasság<br>/m/                          | 4,5 m                    |        |       | 4,5 m                            |           |       |
| Telekalakítás   | szélesség /m/<br>mélység /m/<br>telekméret /m <sup>2</sup> /   | 18,0 m<br>Kialakult<br>- |        |       | Kialakult -16,0 m<br>50,0 m<br>- |           |       |
| Egyéb           |  |                          |        |       |                                  |           |       |

|                 |  | Lf                       | O      | 30/50 |
|-----------------|--|--------------------------|--------|-------|
|                 |  | 4,5                      | 16/K/- |       |
| Az építési hely | elhelyezkedése<br>tömbönként                                   | oldalhatáron álló        |        |       |
| Beépíthetőség   | legnagyobb<br>beépítettség /%/<br>legkisebb zöldfelület<br>/%/ | 30%<br>50%               |        |       |
| Épület          | legnagyobb<br>építménymagasság<br>/m/                          | 4,5 m                    |        |       |
| Telekalakítás   | szélesség /m/<br>mélység /m/<br>telekméret /m <sup>2</sup> /   | 16,0 m<br>Kialakult<br>- |        |       |
| Egyéb           |  |                          |        |       |

|  |  | Lf                            | SZ      |
|--|--|-------------------------------|---------|
|  |  | 30/50                         | 4,5 -/- |
|  |  | /2000                         |         |
| Az építési hely                                  | elhelyezkedése   | szabodonálló                  |         |
| Beépíthetőség                                    | legnagyobb beépítettség /%/<br>legkisebb zöldfelület /%/   | 30%<br>50%                    |         |
| Épület   | legnagyobb építménymagasság<br>/m/   | 4,5 m                         |         |
| Telekalakítás                                    | kialakítható legkisebb telek<br>méretei:<br><br>szélesség /m/<br>mélység /m/<br>telekméret /m <sup>2</sup> / | -<br>-<br>2000 m <sup>2</sup> |         |
| Építési hely<br>elhelyezkedése a<br>telken belül | előkert /m/<br>oldalkert /m/<br>hátsóker /m/   | 10,0 m<br>6,0 m<br>10,0 m     |         |

**Vegyes terület**  
**16.§**

## /1/ Telekméretok

a., A kialakítható telek legkisebb átlagos méreteit az övezeti jel tartalmazza.

## /2/ Az építési hely határai, ha az SZ-J1 terv nem jelöli:

|           |                |
|-----------|----------------|
| előkert   | 5,0 m          |
| oldalkert | 4,5 m          |
| hátsókert | 6,0 m (4,0 m*) |

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

## /3/ A terület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni:

- közműves villamos energia vezetékkel,
- közműves ivóvíz vezetékkel,
- közüzemi szennyvízvezetékekkel,
- a csapadékvíz elvezetésére szolgáló legalább nyílt árókkal.

## /4/ A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások:

a., zajvédelem: vegyes terület

üzemi zaj megengedett értéke: nappal 55 dB/A  
éjjel 45 dB/A

b., kötelező szennyvízcsatorna rákötés,

c., kötelező hulladékelszállítás.

## /5/ A vegyes terület besorolása a sajátos használat szerint:

- településközpont vegyes terület (Vt)

## /6/ A településközpont vegyes területen főépületként egy darab legfeljebb kétlakásos lakóház, alapfokú, illetve annál magasabb szintű nem csak a település lakosságát szolgáló intézményi, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató és szórakoztató épületek építhetők.

## /7/ Melléképületként a telken folyó tevékenységből adódó tároló épület építhető, állattartó épület nem építhető.

## /8/ A településközpont vegyes területen az intézményi (oktatási, egészségügyi, szociális) épülettel beépített, vagy beépítendő telken az intézmények működéséhez kapcsolódó, intézményenként legfeljebb két lakás építhető úgy, hogy a lakások az intézménnyel egy épületben kerülnek kialakításra.

## /7/ Övezeti előírások

|                 |                                 |                    |     |         |
|-----------------|---------------------------------|--------------------|-----|---------|
|                 |                                 | (Vt)               | SZ  | 40/40   |
|                 |                                 |                    | 4,5 | -/-/800 |
| Az építési hely | elhelyezkedése tömbönként       | szabadonálló       |     |         |
| Beépíthetőség   | legnagyobb beépítettség /%/     | 40%                |     |         |
|                 | legkisebb zöldfelület /%/       | 40%                |     |         |
| Épület          | legnagyobb építménymagasság /m/ | 4,5 m              |     |         |
| Telekalakítás   | szélesség /m/                   | -                  |     |         |
|                 | mélység /m/                     | -                  |     |         |
|                 | telekméret /m <sup>2</sup> /    | 800 m <sup>2</sup> |     |         |

- /8/ Az övezetben épülő magasépítési építmények településképi okokból jelentősek, ezért azok építészeti-műszaki terveit a külön jogszabályok szerinti<sup>9</sup> tervtanácsra be kell mutatni.

**Gazdasági terület****17.§**

- /1/ A gazdasági terület besorolása a sajátos használat szerint:

- kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

- egyéb ipari terület (GipE)

- /2/ A gazdasági terület telkeit el kell látni:

- közüzemi villamosenergia vezetékkel,
- közüzemi ivóvízvezetékkel,
- közüzemi szennyvízvezetékkel.

- /3/ Környezetvédelmi előírások:

a., Zajvédelmi besorolás: gazdasági terület.

b., A keletkező szennyvizet közcsonnába kell vezetni.

c., A gazdasági területen keletkező települési hulladékot a külön<sup>10</sup> jogszabály szerint kell kezelni.

<sup>9</sup> Jelenleg 40/1999. (IV. 29.) FVM rendelet

<sup>10</sup> Jelenleg 2000. évi XLIII. tv. 21.§ /2/ bekezdés

**Kereskedelmi, szolgáltató terület**  
**18.§**

/1/ A kereskedelmi, szolgáltató területen OTÉK 19.§-a szerinti épületek helyezhetők el.

/2/ Övezeti előírások

|                                   |  | Gksz  | SZ  | 50/30 |
|-----------------------------------|--|---|---|-------|
|                                   |  | 6,0   | -/-   | 3000  |
| Az építési hely                   | elhelyezkedése<br>előkert }<br>oldalkert }<br>hátsókert }    | szabadonálló  | Az eltérő területfelhasználású telkek felőli telekhatárnál 10,0 m, az azonos területfelhasználású telkek felőli telekhatárnál 5,0 m |       |
| Beépíthetőség                     | legnagyobb beépítettség %/<br>legkisebb zöldfelület %        | 50%   | 30%   |       |
| Épület                            | legnagyobb építménymagasság /m/                              | 6,0 m   |   |       |
| legkisebb kialakítható telekméret | szélesség /m/<br>mélység /m/<br>telekméret /m <sup>2</sup> / | -   | -   |       |
| Egyéb                             |  | 8,0 m széles kötelező védőfásítás szükséges az SZ-J1 terv szerint |   |       |

**Egyéb ipari terület**  
**19.§**

/1/ A területen kis és közepes vállalkozások számára alakíthatók telkek, építhető épületek.

/2/ Az egyéb ipari területen raktározási, termelési, a térségben megtermelt mezőgazdasági árukat feldolgozó építmények építhetők.



## /3/ Övezeti előírások

|                                   |  | Gip <sub>E</sub> SZ 50/30<br>6,0 -/-/3000 | Gip <sub>F</sub> SZ 50/30<br>6,0 -/-/ 1500 | Gip <sub>E</sub> SZ 50/30<br>7,5 -/-/3000 |
|-----------------------------------|--|---|--|---|
| Az építési hely                   | elhelyezkedése   | szabadonálló                              | szabadonálló                               | szabadonálló                              |
|                                   | előkert  | 10,0 m                                    | 10,0 m                                     | 10,0 m                                    |
|                                   | oldalkert  | 5,0 m                                     | 5,0 m                                      | 5,0 m                                     |
|                                   | hátsókert  | 6,0 m                                     | 6,0 m                                      | 6,0 m                                     |
| Beépíthetőség                     | legnagyobb beépítettség /%/<br>legkisebb zöldfelület %       | 50%<br>30%                                | 50%<br>30%                                 | 50%<br>30%                                |
| Épület                            | legnagyobb építménymagasság /m/                              | 6,0 m                                     | 6,0 m                                      | 7,5 m                                     |
| legkisebb kialakítható telekméret | szélesség /m/<br>mélység /m/<br>telekméret /m <sup>2</sup> / | -<br>-<br>3000 m <sup>2</sup>             | -<br>-<br>1500 m <sup>2</sup>              | -<br>-<br>3000 m <sup>2</sup>             |
|                                   |  |   |  |   |

/4/ Az ipari terület mezőgazdasági területekkel érintkező határán épületek építésével egyidőben legalább 8,0 széles, illetve az SZ-J1 terven jelölt helyen és szélességben takaró-védőfásítást kell létrehozni. A védőfásítás háromszintű növényzetből álljon – alacsony cserje, magas cserje, lombos fa és fenyő vegyesen – tömör zárású legyen. A fásítás 40%-át őshonos fa és cserje fajok alkossák.

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

**Különleges terület**  
**20.§**

/1/ A különleges terület besorolása a sajátos használat szerint

- temető Kt
- sportterület (Ksp)

/2/ A **temető** területén a sírkert és kiszolgáló épületek helyezhetők el.

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Beépítési mód:                           | szabadonálló                |
| Megengedett legnagyobb beépítettség:     | 3%                          |
| Kialakítandó zöldfelület minimuma:       | 80%                         |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság: | 4,5 m                       |
| Alakítható telek:                        | szabályozási terv szerint   |
| Építési hely határai:                    | minden telekhatártól 30,0 m |

/3/ A **sportterületen** a községi sportpálya és a sporttal kapcsolatos kiszolgáló létesítmények helyezhetők el.

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Beépítési mód:                           | szabadonálló               |
| Megengedett legnagyobb beépítettség:     | 5%                         |
| Kialakítandó zöldfelület minimuma:       | 80%                        |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság: | 4,5 m                      |
| Alakítható telek:                        | szabályozási terv szerint  |
| Építési hely határai:                    | minden telekhatártól 5,0 m |

/4/ A temető és a sportterület telkeit el kell látni:

- közműves villamosenergia vezetékkel,
  - közműves ivóvízvezetékkel,
  - közműves szennyvízvezetékkel.
-

---

**BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET**
**Közlekedési terület****21.§**

- /1/ Közlekedési területek az SZ-J1 és az SZ-J2 tervlapokon **(KÖu)** jellel ellátott közúti területek.
- /2/ A közút területek szabályozási szélességeit az SZ-J1 és SZ-J2 tervek tartalmazzák.
- /3/ A szabályozási tervlapokon **(KÖu)** jellel ellátott közlekedési területek a közlekedéshálózatban betöltött szerepük szerint a következő osztályokba sorolandók:
- a., Országos közúthálózatba tartozó utak
- országos mellékút **(KÖu) M**
- b., Helyi utak
- mezőgazdasági út **(KÖu) MG**
  - kiszolgálóút **(KÖu)**
  - gyalogút **(KÖu) GYA**
- /4/ A közutak területén az 1. sz. függelékben ábrázoltaknak megfelelő, vagy azzal legalább egyenértékűnek tekinthető útépítési elemeket kell kialakítani.
- /5/ Und közigazgatási területén a nem az országos közúthálózatba tartozó utakat az alábbi tervezési osztályba soroltuk
- a., Külterületi utak
- aa., mezőgazdasági utak
    - K.VIII.A.30
  - ab., települési mellékút
    - K.VIII.A.60.
- b., Belterületi utak
- ba., Kiszolgáló utak, tervezett kiszolgáló utak
    - B. VI. d. A.40
  - bb., Gyalogutak
    - B. X.
-

**Zöldterület****22.§**

- /1/ A zöldterületbe a közparkok (Zkp), fásított terek (Zft) és díszkertek (Zdk) tartoznak.
- /2/ A közpark legfőbb alkotóeleme a növény, ezért a zöldterületeket funkciójuknak megfelelően magas díszértékű növényzettel kell beültetni.
- /3/ A közparkban épület nem építhető, kerti melléképítmények, szobrok, köztéri tárgyak helyezhetők el.
- /4/ A fásított téren épület nem építhető, a terület 60%-át fatermetű növényzettel kell beültetni.
- /5/ A díszkertben épület nem építhető, csak köztéri dísztárgyak és pihenőszerek helyezhetők el.

**Erdőterület****23.§**

- /1/ Erdőterület a földhivatali ingatlan-nyilvántartási térképen erdőként nyilvántartott, valamint az SZ-J terveken akként jelölt terület.
- /2/ Védelmi erdő (Ev)  
A védelmi erdőben épület nem építhető.
- /3/ Gazdasági erdő (Eg)  
Az erdőműveléshez szükséges építmények 0,5%-os beépítettséggel, 4,5 m-es megengedett legnagyobb építménymagassággal építhetők.

**Vízgazdálkodási terület****24.§**

- /1/ Vízgazdálkodási terület az SZ-J1 és SZ-J2 terven (V) jellel jelölt terület.
  - /2/ Vízgazdálkodási terület a Pós patak területe, illetve ezen terület árvízvédelmi töltései és hullámtéri területei.
  - /3/ A (V) jellel jelzett területeken a vízügyi jogszabályban megengedett építmények helyezhetők el.
-

### Mezőgazdasági terület 25.§

- /1/ Mezőgazdasági terület az SZ-J terveken (M) jellel jelölt terület.
- /2/ Általános mezőgazdasági terület (Má)  
Az övezetben a 10.000 m<sup>2</sup>-t meghaladó nagyságú területen a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó építmények építhetők.  
Megengedett legnagyobb beépítettség: 3%  
Megengedett legnagyobb homlokzatmagasság: 7,5 m  
Az épületeket a telekhatártól legalább 10,0 m-re, a közlekedési területek határától 20,0 m-re kell elhelyezni.  
A területen lakóház nem építhető.

### Közműellátás 26.§

- /1/ Közműterületek a (Kö) jellel jelzett területek. A telket, területet igénylő közmű építmények számára az SZ-J1 terveken jelölt közműterületeket biztosítani kell.
- /2/ A közterületeken, közlekedési területeken a közmű vezetékeket úgy kell elhelyezni, hogy a területen a védőtávolságok betartásával legalább az alábbi közművek elhelyezhetők legyenek:  
föld alatt: ivóvíz vezeték,  
szennyvíz vezeték,  
gázvezeték,  
távbeszélő földkábel.  
föld felett: villamos energia vezeték,  
telefon vezeték,  
kábel TV vezeték,  
nyílt vagy fedett csapadékvíz elvezető árok.
- /3/ a., A tervezési területen megvalósuló építmények oltóvíz ellátását biztosítani kell. Ennek érdekében a közműves ivóvíz hálózatot a 35/1996. (XII. 29.) BM rendelettel hatályba léptetett Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSZ) 46.§-49.§ szakaszaiban foglaltak figyelembe vételével kell kialakítani.
- b., A vízvezeték-hálózat körvezetékes módon kerüljön kiépítésre.
-

**Hatályba léptető és záró rendelkezések**  
**27.§**

/1/ Ez a rendelet a kihirdetés napján lép hatályba. Ezzel egyidejűleg a 6/1995.(XI.28.) Önk.rend. és 8/1996.(VII.4.) Önk. rendeletek hatályukat veszítik.

Und, 2004.....

Ifj. Guzmics Ferenc  
polgármester

Czupy Jánosné  
körjegyző

*A 10/2004.(VI.23.) rendelet 1. számú függeléke:*

---

