

**KORONCÓ**  
**SZABÁLYOZÁSI TERV**  
**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

- egységes szerkezetbe foglalt -

2019.08.18.

# KORONCÓ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK 17/2003.(XII.16.) RENDELETE

## a helyi építési szabályzatról

Koroncó Község Önkormányzatának Képviselőtestülete a helyi Önkormányzatról szóló 1990. évi LXV. Törvényben, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvényben kapott felhatalmazás alapján az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg és rendeli el ezek kötelező alkalmazását.

### I. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

#### A rendelet hatálya

**1.§** /1./ Jelen előírások hatálya Koroncó község közigazgatási területére terjed ki.

/2./ Az /1./ bekezdésben lehatárolt területen területet felhasználni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá rendeltetését megváltoztatni (továbbiakban építési tevékenységet folytatni) csak az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban OTÉK) és a jelen helyi építési szabályzat rendelkezései szerint szabad. <sup>15</sup>

/3/ A jelen helyi építési szabályzat az SZT-1, SZT-2, SZT-3 és SZT-4 jelű, Tutiterv Kft által készített, 0106/01 munkaszámú, 2003.12. dátumú Szabályozási Tervvel együtt, a Dani István által készített SZTM-1, SZTM-2, SZTM-3, SZTM-4, SZTM-5 jelű módosított szabályozási tervekkel, valamint a Studio 2M Építész Iroda BT. által készített SZTM2-1 és SZTM2-2. jelű módosított szabályozási tervekkel együtt érvényes.

---

<sup>15</sup> módosította az 5/2016.(VIII.12.)Rendelet 1 §-a. Hatályos: 2016.08.12.

## Területi változások (igazgatási terület, bel-és külterület)

- 2.§** /1./ Közigazgatási szempontból Koroncó község területe bel-és külterületre tagolódik.
- /2./ Építési szempontból Koroncó község igazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területre tagolódik.
- /3./ A belterület határvonalát a szabályozási terv rögzíti.
- /4./ Belterületbe vonás a kijelölt határvonalon belül az igénybevételnek megfelelően ütemezetten is történhet.
- Belterületbe kell vonni és művelési ágból kivonni a tényleges igények függvényében, ütemezve az alábbi területrészeket:
- HRSZ 0181/8, HRSZ 0198/34, HRSZ 0216/4, HRSZ 0216/5, HRSZ 0216/6, HRSZ 0216/44, HRSZ 0216/45, HRSZ 0216/46 és HRSZ 0216/48 területek SZTM2-2. jelű szabályozási tervlapon jelölt részeit
  - HRSZ 514/17, HRSZ 71/1 és HRSZ 71/2 területek SZTM2-1. jelű szabályozási tervlapon jelölt részeit
  - HRSZ 070/37 számú terület SZTM2-1. jelű szabályozási tervlapon jelölt részeit.

## Szabályozási elemek

- 3. §** /1./ Az OTÉK által meghatározott és a tervben alkalmazott kötelező szabályozási elemek módosítása a szerkezeti terv és/vagy a szabályozási terv és az Önkormányzati rendelet módosítása esetén lehetséges.
- /2./ A szabályozási tervben alkalmazott kötelező szabályozási elemek a következők:
- belterületi határvonal
  - beépítésre szánt terület határa
  - szabályozási vonal
  - területegységek határa és tartalma
  - építési övezet határa
  - védett területek határa és azokra vonatkozó előírások
  - védő területek határa és azokra vonatkozó előírások
- /3./ A tervben az irányadó szabályozási elemek pontosítása a terv módosítását nem vonja maga után.
- /4./ Az irányadó szabályozási elemek a következők:
- irányadó telekhatár
  - építési hely

## Területfelhasználás, övezeti tagolás

**4.§<sup>27</sup>** Koroncó község közigazgatási területe az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódik:

### /1./ Beépítésre szánt terület:

- |   |      |
|---|------|
| • falusias lakóterület                                | Lf   |
| • falusias lakóterület (farmergazdálkodásra kijelölt) | Lfg  |
| • kertvárosias lakóterület                            | Lke  |
| • kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület         | Gksz |
| • különleges terület – zöldmajor                      | Kz   |
| • különleges terület – temető                         | Ktem |
| • különleges terület – hétvégi házas üdülőövezet      | Küh  |

### /2./ Beépítésre nem szánt terület:

- |   |      |
|---|------|
| • zöldterület   | Z    |
| • erdőterület   | E    |
| • mezőgazdasági terület   | M    |
| • közlekedési és közműterület   | K    |
| • vízgazdálkodási terület   | V    |
| • tartalékterület   | T    |
| • különleges terület – szabadidős                                       | Kbsz |
| • különleges terület – élményfarm                                       | Kbéf |
| • különleges terület – horgászatot kiszolgáló hétvégi házas üdülőövezet | Kbüh |

## A telekalakítás szabályai

**5.§** /1./ A beépítésre szánt területen csak építési telek céljára lehet telket alakítani. Az építési telek méretei meg kell hogy feleljenek az építési övezetre előírt telekméreteknél.

/2./ A szabályozási terven jelölt irányadó telekhatár az építési övezetre előírt telekméreteket megtartása mellett változtatható.

/3./ Lakóterületen az irányadó telekhatárral elválasztott telkek szükség esetén összevonhatók, legfeljebb kétteleknyi mértékig.

/4./ Telekalakítási engedély kiadásához szakhatóságként be kell vonni a Magyar Geológiai Szolgálatot a tervezett lakópark SZT-1-en lehatárolt területén.

/5./<sup>1</sup> A szabályozási terven jelölt gyalogutakat az új telekalakításoknál figyelembe kell venni.

/6./<sup>1</sup> Ha a szabályozási terven jelölt gyalogút már kialakult építési telken helyezkedik el, úgy az ingatlan a gyalogút kialakítása nélkül is beépíthető a gyalogút későbbi kialakíthatóságának biztosítása mellett.

/7./<sup>2</sup> A koroncói 460 hrsz-ú 2430 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan megosztása a G-1 Földmérő Bt. által készített 2-992/2009 számú változási vázrajz alapján történik.

<sup>1</sup>kiegészítette a 3/2008.(III.25.)Rendelet 1 §-a. Hatályos: 2008.03.25.

<sup>2</sup>kiegészítette a 8/2009.(VIII.07.)Rendelet 1 §-a. Hatályos: 2009.08.07.

<sup>27</sup>módosította a 9/2019.(VII.19.)Rendelet 1 §-a. Hatályos: 2019.08.18.

## Az építmények elhelyezésének általános szabályai

- 6.§** /1./ A szabályozási terven jelölt, építési hely lehatárolásával ellátott telkek esetében, csak a körülhatárolt területen belül lehet az épületeket elhelyezni.
- /2./ Amennyiben a szabályozási terv nem jelöli ki az építési helyet, úgy az épületek elhelyezésére szolgáló területet az építési övezetre vonatkozó elő, oldal és hátsókerti méretek előírásai szerint, valamint az illeszkedés szabályai szerint kell meghatározni.
- /3./ Oldalhatáron történő beépítés esetén melléképítmény, a fő funkciót hordozó épülettel egybeépítve vagy a főépülettel megegyező határon helyezhető el.
- /4./ A Bakony-ér melletti lakótelkeken különálló melléképület nem létesíthető.
- /5./ A Bakony-ér melletti lakótelkeken az előkert mérete 5,00 méter, az építési hely mélysége 35 méter.
- /6./ A Bakony-ér melletti lakótelkeken hátsó kerítés csak a telekhatártól min. 20 m-re helyezhető el a vízpart megközelíthetőségének biztosítására.
- /7./ A vízpart megközelítésére szolgáló út kialakítása után a HRSZ 546/7 számú ingatlanból visszamaradó telekrész önállóan nem beépíthető.

## A kialakult esetekre vonatkozó rendelkezések

- 7.§** /1/. Ha az építési övezeti előírásoktól eltérően a kialakult telekméret kisebb a megengedettnél és a telekhatár módosítása semmilyen más módon nem lehetséges, akkor a telken lévő meglévő épület felújítható, átalakítható, de a beépítettség nem növelhető. Ha pedig a rajta lévő épület elbontásra kerül, maximum az eredeti épülettel megegyező nagyságú épület építhető az övezetre előírt építménymagasság betartásával.
- /2/ A  $G_{ksz2}$  övezetben található már kialakult telken, teleknagyságtól függetlenül a R. 21. § (1)-(2) bekezdése szerinti épület elhelyezhető, amennyiben az ingatlan közútról történő megközelíthetősége biztosított.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup>kiegészítette a 6/2010.(V.27.)Rendelet 1 §-a. Hatályos: 2010.05.27.

## Védőterületek és védősávok

- 8.§** /1./ A temetőtől mért 50m távolságon belül kegyeletsértő, a temető működését zavaró létesítmény (pl: vendéglő) nem létesíthető.
- /2./ Új, nagylétszámú állattartó épületet csak arra kijelölt helyen lehet építeni.<sup>16</sup>
- /3./ Nevelési-, oktatási., egészségügyi létesítmény, egyéb közintézmény, gyógyszertár, temető, élelmiszerbolt, élelmiszeripari üzem és vendéglátó egység területén és annak 50 m-es körzetében lévő területeken állattartó épület nem építhető.
- /4./ A vízfolyások, vízfelületek partételtől mért 10-10m távolságban a fenntartást akadályozó építmény nem építhető. A Bakony-ér mentén 20m-es védőterület kijelölésére a védművek tervezett magasítása miatt kerül sor. A magasítás terveinek véglegesítését követően ez a szélesség csökkenhet egyes szakaszokon.
- /5./ Szélerőművek, turbinák, hírközlési antenntartó szerkezetek, illetve egyéb sugárzásveszélyes létesítmények csak közterületen helyezhetők el, a rendezési terv által megjelölt belterülettől minimum 300 méterre.

## Környezetvédelem

### 9. § /1./ Levegőtisztaság védelem:<sup>17</sup>

- Új, légszennyezést okozó technológiai berendezéseknél a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet előírásai irányadók.
- A lehető legkisebb környezetterhelés elérése érdekében a lehető legjobb technikát kell alkalmazni. Légszennyezést okozó tevékenység esetén be kell tartani a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet előírásait.
- Az ingatlan tulajdonosa a porzás elkerülése érdekében köteles az ingatlan rendszeres karbantartásáról és tisztántartásáról gondoskodni.
- Lábon álló növényzet, tarló égetése tilos. Növénytermesztéssel összefüggésben keletkezett hulladék égetését csak az önkormányzati rendelet szabályai szerint lehet végezni.
- A környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységek telepítése előtt a környezeti hatásvizsgálatot kell készíteni a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. XII. 25.) Korm. rendelet előírásai alapján.
- Az állattartásból eredő bűzhatás és a talajvíz nitrát tartalmának csökkentése érdekében be kell tartani a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2006. (II. 7.) Korm. rendelet trágya gyűjtésére, tárolására vonatkozó előírásait.
- A meglévő levegőminőségi állapotok alapján erdős területen, mely összefüggően meghaladja az 500 ha-t az ökológiai, egyéb területen az egészségügyi határértékeknek kell teljesedniük

<sup>16</sup> módosította az 5/2016.(VIII.12.)Rendelet 2 §-a. Hatályos: 2016.08.12.

<sup>17</sup> módosította az 5/2016.(VIII.12.)Rendelet 3 §-a. Hatályos: 2016.08.12.

**/2./ Felszíni és felszín alatti vizek<sup>18</sup>**

- A közigazgatási terület a felszín alatti vízminőség-védelmi előírások alapján a „fokozottan érzékeny” kategóriába tartozik.
- A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezés elleni védelme érdekében be kell tartani a 27/2006. (II. 7.) Korm. rendelet előírásait.
- Az új lakóterületek beépítése csak közművesítés után lehet. Szennyvízgyűjtők kialakítását nem javasoljuk.
- Új gazdasági létesítményeknél az ipari szennyvizet, amennyiben szükséges, telken belül kell tisztítani. Az elvezetendő szennyvíz szennyezőanyag tartalma nem lehet magasabb az előírt küszöbértékeknél.
- Hígítással a koncentrációt nem lehet csökkenteni. A rendelet által kötelezett üzemnek önellenőrzési tervet kell készíteni.
- A rendkívüli szennyezések megelőzése érdekében a vonatkozó jogszabály alapján kárelhárítási tervet kell készíteni.
- Állattartó telepek környezetkímélő hígtrágya kezelését, elhelyezését meg kell oldani.
- A felszín alatti víz minőségének megőrzése érdekében a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásait be kell tartani.

**/3./ Talajvédelem:**

- A termőföldön történő beruházásokat úgy kell megtervezni, hogy a létesítmények elhelyezése a környező (szomszédos) területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa. A létesítmény megvalósulása és üzemeltetése során a beruházó ill. üzemeltető köteles gondoskodni a termőréteg megmentéséről az MSZ 21470 sz. szabvány szerint. Más célra időlegesen hasznosításra kerülő, vagy hasznosított termőföld újrahasznosítására készített tervekhez a földvédelmi hatóság szakhatósági állásfoglalása szükséges.
- Mezőgazdasági terület művelési ágból való kivonása esetén - külterületen mindenképp - a Talajvédelmi Hatóság engedélye szükséges.
- Mezőgazdasági területen levő, más célra felhasználni kívánt területet csak a szükségleteknek megfelelően szabad igénybe venni, és a lehető legkisebb területre kell korlátozni.
- Utak melletti vízelvezető árkokat megszüntetni nem szabad. Meliorációs tervek alapján a lehető legjobb vízháztartást kell létrehozni.
- A termőföld minőségének, termőképességének megőrzésére, javítására gondot kell fordítani. A szél eróziós hatását talajvédő erdősávok, utak mellett cserje és fasorok telepítésével kell csökkenteni. A meglévők karbantartásáról, felújításáról gondoskodni kell.

<sup>18</sup> módosította az 5/2016.(VIII.12.)Rendelet 4 §-a. Hatályos: 2016.08.12.

- Termőföldön veszélyes hulladékot, nyers szennyvizet- és szennyvíziszapot elhelyezni nem lehet.
- Tisztított szennyvizet, hígtrágyát és kirothadt szennyvíziszapot csak talajtani szakvélemény alapján, az engedély feltételeinek megfelelően lehet tápanyag utánpótlásra felhasználni az 50/2001 (IV. 3.) Korm. rendelet alapján.
- A talajvíz minőségét 3 évenként ellenőrizni szükséges. A felhasználás megkezdését talaj- és talajvíz vizsgálatoknak kell megelőzni.
- A tápanyag kimosódásának elkerülése és az optimális mennyiségű víz kijuttatása érdekében öntözni csak talajtani szakvélemény alapján kiadott vízjogi engedély birtokában lehet. A talajvíz minőségét 5 évenként ellenőrizni kell.
- Legeltetésnél fontos szempont a gyeptakaró épségének megőrzése.
- A mező-, erdő-, nád-, hal- és vadgazdálkodás során környezetkímélő módszerekkel biztosítani kell a fenntartható használatot az itt élő növény és állatvilág fennmaradása érdekében.
- A termőföld minőségének és mennyiségének megőrzése érdekében a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi LV. törvény CXXII. törvény vonatkozó rendelkezései az irányadók. Az építkezés befejezésével a területet rendezni kell.<sup>19</sup>
- Az állattartó helyeken a trágya, hígtrágya gyűjtését, tárolását, környezetszennyezést kizáró módon, szigetelt aljzatú tárolókban kell megoldani a vonatkozó jogszabályok szerint. Új létesítményeknél szivárgásmentesen kialakított tárolók nélkül állattartás nem folytatható. A szántóföldekre kihordott trágyát mielőbb be kell forgatni.<sup>19</sup>
- Feltöltések kialakítására kizárólag talajvédelmi szempontból minősített vagy szabványosított termék és anyag alkalmazható. Környezetet károsító anyag, ill. veszélyes hulladék alkalmazásának gyanúja esetén az I. fokú építési hatóság az engedélyezési eljárás keretében elrendelheti a feltöltésre szánt anyagok vizsgálatát.
- A felszín alatti víz minőségének megőrzése érdekében a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásait be kell tartani. A kockázatos anyagok elhelyezésére, felszíni vagy felszín alatti vízbe történő közvetlen bevezetésére vonatkozó előírásokat be kell tartani.<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup> módosította az 5/2016.(VIII.12.)Rendelet 5 §-a. Hatályos: 2016.08.12.

<sup>20</sup> módosította az 5/2016.(VIII.12.)Rendelet 6 §-a. Hatályos: 2016.08.12.



**/4./ Hulladékkezelés<sup>21</sup>**

- Folyékony kommunális szennyvíz szállítására a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelő vállalkozót kell alkalmazni, aki a szolgáltatást engedéllyel végzi a közegészségügyi előírások betartásával, és az előírt helyre való ürítést dokumentálja.
- Olyan új technológiákat, melyekben veszélyes hulladék keletkezik, a környezetvédelmi felügyelőséggel engedélyeztetni kell.
- Új gazdasági létesítményeknél a jogszabályban felsorolt, környezetet jelentősen terhelő tevékenységek végzése esetén környezeti hatásvizsgálatot kell készíteni.
- A keletkező hulladékok mennyiségének, veszélyességének csökkentését, a hulladék által okozott terhelés minimalizálását a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény és a vonatkozó jogszabályok alapján kell megvalósítani.
- Az Önkormányzatoknak a területi hulladékgazdálkodási terv figyelembe vételével hulladékgazdálkodási tervet kell készíteni.

**/5./ Zajterhelés és rezgésterhelés<sup>22</sup>**

A betartandó zaj- és rezgésterhelési határértékeket a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EÜM együttes rendelet állapítja meg.

**Természet-, táj és településképvédelem**

**10.§** /1./ A táj jellege, a természeti értékek, az egyedi tájértékek és az esztétikai adottságok megóvása érdekében a természet védelméről szóló 1996.évi LIII. törvény rendelkezéseinek betartása szükséges.<sup>23</sup>

/2./ Gólyafészkek védelme: a fészeknél magasabb tetőszerkezet nem építhető a fészkek közelében.

/3./ Parti fecskék védelme: ha megjelennek a fészkelési időszak alatt (03.-08.) építkezéseken (vagy felhagyott homokbányánál, egyéb homokos területen) az építkezést szüneteltetni kell. Mivel a tervezett lakópark egy rekultivált homokbánya területén épül, itt elég nagy a valószínűsége megjelenésüknek.

/4./ A már beépült utcák foghíjbeépítései esetén az előkert méretének az utcában már jellemzően kialakult mérethez kell igazodni.

---

<sup>21</sup> módosította az 5/2016.(VIII.12.)Rendelet 7 §-a. Hatályos: 2016.08.12.

<sup>22</sup> módosította az 5/2016.(VIII.12.)Rendelet 8 §-a. Hatályos: 2016.08.12.

<sup>23</sup> módosította az 5/2016.(VIII.12.)Rendelet 9 §-a. Hatályos: 2016.08.12.

## Helyi értékvédelem

### 11.§<sup>26</sup>

#### a) Egyedi épületek<sup>6</sup>

2, 8, 11

#### c)<sup>9, 12</sup>

## Településrendezési kötelezés

### 11/A. §<sup>10, 13, 26</sup>

### 12.§<sup>26</sup>

### 13.§<sup>26</sup>

---

<sup>2</sup>kiegészítette a 8/2009.(VIII.07.)Rendelet 1 §-a. Hatályos: 2009.08.07.

<sup>6</sup>módosította az 1/2013.(I.17.)Rendelet 1 §-a. Hatályos: 2013.01.17.

<sup>8</sup> A mondatot törölte a 8/2015.(IV.28.)Rendelet 1 §-a. Hatályos: 2015.04.28.

<sup>9</sup>kiegészítette a 8/2015.(IV.28.)Rendelet 2 §-a. Hatályos: 2015.04.28.

<sup>10</sup>kiegészítette a 8/2015.(IV.28.)Rendelet 2 §-a. Hatályos: 2015.04.28.

<sup>11</sup>módosította az 13/2015.(IX.18.)Rendelet 1 §-a. Hatályos: 2015.09.18.

<sup>12</sup>törölte a 13/2015.(IX.18.)Rendelet 2 §-a. Hatályos: 2015.09.18.

<sup>13</sup>törölte a 13/2015.(IX.18.)Rendelet 3 §-a. Hatályos: 2015.09.18.

<sup>26</sup>Hatályon kívül helyezte a 13/2018.(XII.07.) Rendelet 27.§ .Hatályos 2019.12.07.

## **II. TERÜLETFELHASZNÁLÁS, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK**

### **BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET**

#### **Lakóterület**

#### **14.§ Falusias lakóterület (Lf) általános előírásai, építési övezetei**

/1./ Az OTÉK 14§ (1) és a jelen előírások alapján falusias lakóterület legfeljebb 4.5m-es építménymagasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

/2./ A falusias lakóterületen elhelyezhető

1. lakóépület (1 db kétlakásos lakóépület vagy 2 db egylakásos lakóépület helyezhető el.)
2. mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény
3. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
4. szálláshely, szolgáltató épület
5. kézműipari építmény
6. helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
7. sportépítmény
8. állattartó épület

/3./ A beépítési mód oldalhatáron álló, vagy szabadonálló, előkert nélkül, ill. előkerttel. A maximális beépíthetőség 30%, illetve az Lf8 jelű területeken 25 %. Szabadonálló beépítéssel beépíteni azokban az övezetekben lehet, ahol ez szerepel az övezeti jelben, és legalább 18 m széles a telek.

/4./ Az előkert mérete minimum 5m, maximum 15m, ill. az építési vonallal meghatározott méretű.

/5./ Oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert mérete általában 6m, kivéve a 14-15m széles telkeket, ahol kialakult telekállapot esetén lehetséges a beépítés: ilyen esetben az oldalkert minimális mérete 4.5m. Szabadonálló beépítés esetén az oldalkert mérete 3m, ill. 6m amennyiben a szomszédos telek telekhatárára oldalhatáron állóan helyezhető el épület.

/6./ Falusi gazdasági épületekre valamint a tervezett faluház esetében, a felhasználás szerint 7.5m-es építménymagasság is megengedhető.

/7./ A telkek minimális zöldfelülete 50%, illetve az Lf8 jelű területeken 70 %.

/8./ Újonnan beépülő területen a minimális telekterületen kívül a telkek szélességi és mélységi méretei is meghatározásra kerültek.

minimális telekterületek: 500m<sup>2</sup>, 800m<sup>2</sup>, 900m<sup>2</sup>, 1000m<sup>2</sup>, 1600m<sup>2</sup>.

Kialakult telekállapot esetén kivételes jelleggel a 14m széles telkek is beépíthetők oldalhatáronállóan, 4.5m-es oldalkerttel.

/9./ Az újonnan beépülő telkeken meghatározásra kerültek az építési helyek, meglévő kialakult tömbök esetén pedig az építési vonalak is meghatározásra kerültek. Az előkert mérete általában 5m, de ez csak ott kötelező, ahol (kialakult állapot esetén az építési vonal szabja meg az előkert méretét)

/10./ Lakóterületen a 102/1996 (VIII.12.) Korm. rendelet szerinti veszélyes hulladékokat eredményező tevékenységek kizárólag a lakosság alapfokú ellátását szolgáló tevékenységek folytatása esetén engedélyezhetők. (pl: fotólabor, gyógyszerár, fogorvos, vegytisztító, javítószolgáltatások stb.)

/11./ A TSZ-1/M, SZTM-1, SZTM-2, SZTM-3, SZTM-4, SZTM-5 telkein az építési helyet a 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet – OTÉK előírásai szabályozzák, külön építési helyet a módosító tervek nem jelölnek.

1/12./ A falusias lakóterületen (Lf) állattartás céljára szolgáló állattartó épület maximum 30 m<sup>2</sup> hasznos alapterületig létesíthető és kizárólag házi szükséglet céljából.

/13./<sup>4</sup>

/14./ Új állattartó épület létesítése esetén minden esetben az ÁNTSZ szakhatósági állásfoglalása alapján létesíthető.

### 15.§. Kertvárosias lakóterület (Lke)

/1./ Általánosságban oldalhatáron (O), esetileg szabadon állóan (SZ), 30 % beépítési sűrűséggel, 6,50 méter építménymagassággal, minimálisan 800 m<sup>2</sup> területű telken maximálisan 4 lakásos lakóépület építhető.

/2./ A kertvárosi lakóterületen állattartó épület nem építhető.

### 16.§.<sup>28</sup> „Falusias lakóterület farmergazdálkodásra kijelölt terület (Lfg) általános előírásai, építési övezetei

/1./ A családi (farmer) gazdálkodásra kijelölt területen az állattenyésztéssel, a mezőgazdasági kisüzemi nagyságrendű termékfeldolgozással (pl: vágóhíd) kapcsolatos létesítmények, továbbá a növénytermesztéssel és állattenyésztéssel kapcsolatos tárolás céljára szolgáló épületek elhelyezhetők a tulajdonos otflakását biztosító lakóépületen kívül.

<sup>4</sup>Hatályon kívül helyezte a 15/2012.(XI.30.) Rendelet 1.§ .Hatályos 2012.12.01.

<sup>28</sup>módosította a 9/2019.(VII.19.)Rendelet 2. §-a. Hatályos: 2019.08.18.

**/2./** Az Lfg1 építési övezetben épületet elhelyezni oldalhatáronállóan, vagy szabadonállóan lehet, 4.5m-es építménymagassággal, 20%-os beépítettséggel. A területen 100 sertés, vagy ennek megfelelő darabszámú más haszonállat helyezhető el.

**/3./** Az Lfg2 építési övezetben épületet elhelyezni szabadonállóan lehet, 7.5m-es építménymagassággal, 15%-os beépítettséggel. A területen elhelyezhető vágóhíd, 100 db sertés, 20db szarvasmarha/hét kapacitás alatt.

**/4./** A Gyirmóti út mellett 017/10-12 hrsz-ú területen Lfg3 övezetet jelölünk ki. Az Lfg3 építési övezetben épületet elhelyezni szabadonállóan lehet, 7.5 m-es építménymagassággal, 15 %-os beépítéssel.<sup>5, 7, 14</sup>

#### **16/A § Különleges terület (K)<sup>29</sup>**

**/1./** A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek).

**/2./** Különleges területként szabályozza a helyi építési szabályzat a szabadidős területet, ahol horgásztó, élményfarm és ehhez kapcsolódó funkciójú épületek kerülhetnek elhelyezésre, a Zöldmajor területét, valamint a temető területét.

#### **17.§<sup>30</sup>**

<sup>5</sup> Módosította a 15/2012.(XI.30.) Rendelet 2. §. Hatályos 2012.12.01 – 2015.02.13.

<sup>6</sup> Módosította a 4/2015.(II.13.) Rendelet 1. §. Hatályos 2015.02.14.

<sup>14</sup> módosította a 13/2015.(IX.18.)Rendelet 4 §-a. Hatályos: 2015.09.18.

<sup>29</sup>kiegészítette a 9/2019.(VII.19.)Rendelet 3. §-a. Hatályos: 2019.08.18.

<sup>30</sup>Hatályon kívül helyezte a 9/2019.(VII.19.)Rendelet 4. §-a. Hatályos: 2019.08.18.

**18.§<sup>31</sup> Zöldmajor különleges terület (Kz)**

/1./ Az építési övezetben a meglévő Mentálhigiénés Otthon számára kívánunk további bővítési, fejlesztési területet biztosítani. Épületet max. 25%-os beépítettséggel lehet elhelyezni, 6.5m-es építménymagassággal, szabadonállóan.

**19.§. Temető különleges terület (K tem)**

A temető bővítési területén (telken belül) legalább 30m széles, fásított védő rendeltetésű területet kell kialakítani. (36/2002. (II.7) Korm. rendelet az OTÉK módosításáról, 11.§)

**20.§<sup>32</sup> Hétfégi házas különleges terület (Küh)**

Az övezetben oldalhatáron ill. szabadonállóan lehet hétfégi házat, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületet elhelyezni. Az elhelyezhető épületek építménymagassága max. 4.5m. A beépíthetőség max. 15%.

**Gazdasági terület**

Gazdasági területként szabályozza a helyi építési szabályzat a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területet.

**21.§ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz1; Gksz2)**

/1./ A kereskedelmi, szolgáltató terület nem zavaró hatású, gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

/2./ A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető:

1. mindenfajta, nem zavaró hatású, gazdasági tevékenységi célú épület
2. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
3. igazgatási, egyéb irodaépület
4. sportépítmény
5. egyéb közösségi szórakoztató épület

/3./ Az övezetben szabadon állóan lehet épületet elhelyezni, 50%-os beépíthetőséggel. Az építménymagasság legfeljebb 8,00 m, a telek területe legalább 7.000m<sup>2</sup> ill. 10.000m<sup>2</sup>.

/4./ Az egyes telkek minimális zöldfelülete 20 %, a zöldfelület legalább kétharmadát háromszintű (gyep-cserje- és lombkoronaszint együttesen), vagy kétszintű (gyep- és cserjeszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani

/5./ <sup>24</sup>

/6./ A parkolók fásítva alakíthatók ki, 5 parkolóhelyenként legalább 1 fa ültetendő.

<sup>24</sup>Hatályon kívül helyezte a 5/2016.(VIII.12.) Rendelet 10.§ .Hatályos 2016.08.12.

<sup>31</sup>Módosította a 9/2019.(VII.19.)Rendelet 5. §-a. Hatályos: 2019.08.18.

<sup>32</sup>Módosította a 9/2019.(VII.19.)Rendelet 6. §-a. Hatályos: 2019.08.18.

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

### 22.§<sup>33</sup> Általános előírások

/1./ A beépítésre nem szánt területek területfelhasználási egységei és övezetei:

1. zöldterületek **(Z)**
2. közlekedési és közműterületek **(K1,K2,K3)**
3. erdőterületek **(Eg, Ee, Ev,)**
4. mezőgazdasági rendeltetésű területek **(M1,M2,M3)**
5. vízgazdálkodási terület **(V)**
6. tartalékterület **(T)**
7. különleges terület – szabadidős **(Kbsz)**
8. különleges terület – élményfarm **(Kbéf)**
9. különleges terület – horgászatot kiszolgáló hétvégiházazas üdülőövezet **(Kbüh)**

/2./ Épületet építeni csak abban az esetben lehet, ha a rendeltetészerű használathoz szükséges infrastruktúra feltételei (egyben a környezetvédelmi előírásoknak is megfelelően), valamint a keletkező hulladék ártalmatlanítása biztosítható.

### 23.§ Zöldterületek

/1./ A szabályozási terven zöldterületként lehatárolt területeken, a terület 2%-os beépítettségével az OTÉK 27.§.(4) bekezdésében meghatározott épületek, ill. építmények helyezhetők el.

/2./ Új zöldterületek kialakítása, ill. meglévő zöldterületek átépítése csak kertészeti kiviteli terv alapján történhet.

/4./ Meglévő fát, ill. növényzetet kivágni csak rendkívül indokolt esetben, az 1991. XX. törvénnyel módosított, 21/1970. (VI.21.) Korm. rendelet előírásaival lehet.

/5./ Építési engedély alapján kivágott, elhalt, továbbá engedély nélkül eltávolított növényzet pótlásáról lombtérfogat egyenérték mellett kell gondoskodni. Ha fakivágásra építéssel összefüggésben került sor, akkor a visszapótlás helyét, módját, a kiültetendő növény fajtáját az építési engedélyezési terv részeként kell meghatározni.

/6./ A visszapótlásra kerülő növényállomány fajtáját, a telepítés helyét és idejét az eljáró hatóság meghatározhatja.

/7./ A visszapótlásra szánt növényzetet lehetőség szerint az építési területen, vagy annak közelében kell telepíteni.

<sup>33</sup>Módosította a 9/2019.(VII.19.)Rendelet 7. §-a. Hatályos: 2019.08.18.

## 24.§ Közlekedési és közműterületek

/1./ A település területén közlekedési célra területet felhasználni, közlekedési létesítményt elhelyezni csak az OTÉK, a hatályos jogszabályok, valamint a jelen rendelet előírásai szerint szabad.

/2./ A közutak és közterületek számára a szabályozási tervben meghatározott építési területet biztosítani kell.

**K1** közlekedési területbe a 8418.sz. országos mellékút Koroncót érintő szakasza tartozik.

Szabályozási szélesség: 16-30m. (meglévő belterületi szakasz:16m; új beépítésű területen a belterületi szakaszon: 30m)

belterületen: Győri út, Hunyadi utca

**K2** közlekedési területbe a helyi gyűjtőutak tartoznak.

Szabályozási szélesség: 16-22m. (meglévő belterületi szakasz:16m; új beépítésű területen a belterületi szakaszon: 22m)

(belterületen: Szent István utca, Rákóczi utca, Szent László utca, Széchenyi utca; meglévő és tervezett településközi utak)

**K3** közlekedési területbe a helyi kiszolgáló utak tartoznak.

Szabályozási szélesség: 12-16m

**K4** közlekedési terület a gyalogos utak területe

Szabályozási szélesség: 3-8m

/3./ A szabályozási szélességen belül csak a közút létesítményei, berendezései és közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, ill. növényzet, fasor telepíthető.

/4./ A létesítmények üzemeltetéséhez szükséges számú gépkocsiparkolót általában telken belül kell biztosítani. Közterületi parkoló a polgármesteri hivatalhoz, a postához, a templomhoz, a temetőhöz és az általános iskolához építendő ki.

/5./ Külterületi mező- és erdőgazdasági (üzemi) utak szélessége min. 12m. Az út tengelyétől mért 15-15m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.

Külterületen új épületet építeni csak abban az esetben lehet, ha a rendeltetészerű használathoz szükséges infrastruktúra feltételei, a hulladékszállítás a használatbavételi engedély megadásáig biztosítható.

/6./ A közműveket és közműlétesítményeket közterületen kell elhelyezni. Amennyiben nem közterületre kerül, az érintett tulajdonos hozzájárulása is szükséges az elhelyezéséhez.

/7./ Beépítésre nem szánt területen új épületet építeni csak abban az esetben lehet, ha a rendeltetészerű használathoz szükséges infrastruktúra feltételei, a hulladékszállítás a használatbavételi engedély megadásáig biztosíthatóak.



/8./ A településen lévő nyílt csapadékvíz elvezető árkok és műtárgyaik vízelvezető képességét rendszeres karbantartással biztosítani kell. A nem út menti nyílt árkok karbantartására az árok mindkét oldalán 2-2m széles sávot szabadon kell hagyni.

/9./ A Zrínyi utcával párhuzamos utcanyitás, a Wesselényi utca meghosszabításában, a 191/1 hrsz-ú telek sarkáig 12 méter széles.

/10./ A Dózsa György és Táncsics utca közötti telekalakítások során kialakuló utcából a 630, 631, 632 hrsz-ú telkeket kiszolgáló út szélessége 12 méter.

/11./ A HRSZ 474 út nyomvonala az SZTM2-1. jelű szabályozási tervlap szerint változik.

## 25.§ Erdőterületek

/1./ Az erdőterületen belül **Eg, Ee** valamint **Ev** jelű terület került meghatározásra.

/2./ A külterületi üzemtervezett erdők fenntartásáról és kezeléséről az érvényes erdészeti üzemterv rendelkezik. Az elsődleges rendeltetési cél a védelmi rendeltetés kivételével az erdőgazdálkodás szempontjából irányadó, az építéshatósági szabályozás szempontjából kötelező szabályozási elem.

/3./ **Eg** jelű területek az elsődleges rendeltetés szerint gazdasági-fatermelő célú elsődleges rendeltetéssel üzemtervezésre javasolt erdőterület.

/4./ **Ee** jelű terület övezete az erdőterületen belül egészségügyi-szociális, turisztikai, közjóléti célú erdőterület.

/5./ **Ev** jelű területek az elsődleges rendeltetése szerint védelmi céllal üzemtervezett és ilyen célú üzemtervezésre javasolt új erdőterületek.

/6./ Gazdasági rendeltetésű erdőterületen (**Eg**) kizárólag az erdő rendeltetésének megfelelő épületek, építmények (pl: erdészház) helyezhetők el, ha azt az erdőhasználat, az erdőművelés indokolja és az elhelyezéshez az Erdőfelügyelőség hozzájárul. Épületek csak 10ha-t meghaladó területnagyságú telken helyezhetők el, 0.5%-os beépítettséggel.

/7./ Egészségügyi-szociális, turisztikai (**Ee**) rendeltetésű erdőterületen az erdő rendeltetésének megfelelő épületek legalább 10ha-os területnagyságú telken legfeljebb 5%-os beépítettséggel helyezhetők el.

/8./ Az elhelyezhető épületek építménymagassága max. 4.5m lehet. Az épületek, építmények csak tájbaillő, hagyományos szerkezetűek lehetnek, magastetős kialakításúak, 35°- 45° tetőhajlásszöggel.<sup>25</sup>

/9./ Védő rendeltetésű erdőterületen (**Ev**) kizárólag olyan nem épület jellegű építmények, létesítmények (pl: nyomvonal jellegű közmű, és távközlési létesítmények, feltáró utak) helyezhetők el, amelyek az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák. Védő rendeltetésű erdőterületen épületek nem helyezhetők el.

/10./ Ha a véderdőt valamely tevékenység káros környezeti hatásának a csökkentése érdekében kell létrehozni, a véderdő telepítéséről és fenntartásáról annak a területén és költségén kell gondoskodni, aki az újabb területfelhasználási igények miatt a környezeti konfliktust előidézte.

<sup>25</sup> módosította az 5/2016.(VIII.12.)Rendelet 11 §-a. Hatályos: 2016.08.12.

**26.§ Mezőgazdasági rendeltetésű terület**

/1./ A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el. A mezőgazdasági területen belül megkülönböztetünk M1 övezetet (szántó), M2 övezetet (rét, legelő), M3 övezetet (gyep, nádas), M4 övezetet (állattenyésztő terület).

/2./ Az M1 és M2 övezetek beépítése az OTÉK 29.§, továbbá az alábbi megkötésekkel engedélyezhető:

1. Az övezetben az épületek elhelyezésekor min. 10-10m elő-, ill. hátsókeretet és min. 5m oldalkertet kell biztosítani.
2. A birtok-központ telkén a beépíthetőség a 30%-ot nem haladhatja meg.
3. A birtok-központ telke min. 1ha legyen.
4. Az építmények magassága lakóépület esetén legfeljebb 4.5m, gazdasági épület ill. építmény esetén legfeljebb 7.5m ( kivéve a speciális technológiai előírások miatt eseti módon megállapított és az építéshatóság által engedélyezett építménymagasságot).
5. Az épületek, építmények magastetős kialakításúak legyenek, 35°- 45° tetőhajlásszöggel, környezetbarát, tájba illő tömegformálással és anyaghasználattal.
6. Az egyes telkek kerítéseit a külterületi utakra meghatározott szabályozási vonalon lehet megépíteni. Kerítés csak lábazat nélküli, sövényvel v. cserjesávval takart drótfonatból vagy fából készíthető.

/3./ Mezőgazdasági területen gazdálkodás a következő környezeti feltételek biztosítása mellett történhet:

1. A mezőgazdasági létesítményeknél keletkező hulladékok ártalmatlanításához szükséges műszaki feltételeket egyénileg kell biztosítani. A területen folytatott tevékenységek során keletkező veszélyes hulladékkal kapcsolatosan a 98/2001. (VI.15.) a veszélyes hulladékokkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló Korm. rendelet előírásait kell betartani.
2. A mezőgazdasági rendeltetésű területen –különösen a vízfolyások menti területeken- ösztönözni kell a kemikáliák használatának korlátozását, környezetkímélő mezőgazdasági művelés folytatására kell törekedni.
3. Talajszennyezés veszélyével járó tevékenységek a szennyezést kizáró (a tevékenységtől függően víz, szénhidrogén, stb. záró) aljzaton végezhetők. Trágya, trágyalé kizárólag zárt tárolóban gyűjthető.
4. A felszín alatti vízkészlet használata (pl: öntözési célra) csak vízjogi engedély és talajvédelmi hatóság engedélye alapján történhet.
5. A csatornahálózatra nem bekapcsolható mezőgazdasági területen bármely szennyvizet eredményező létesítmény csak akkor üzemeltethető, ha a szennyvíz gyűjtése és átmeneti tárolása zárt, szivárgásmentes tárolóban történik.

6. A káros, ill. veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek előtisztítását, kezelését a keletkezés helyén, a vonatkozó jogszabályok szerint kell megoldani a zárt tárolóba ill. csatornahálózatba vezetés előtt. A keletkező szennyvizek ártalmatlanítását eseti vízügyi- talajvédelmi-és környezetvédelmi szakhatósági állásfoglalás, vízjogi engedély alapján kell megoldani.
7. Zajt kibocsátó, rezgést okozó létesítmény csak abban az esetben engedélyezhető, ill. üzemeltethető, ill. környezeti zajt okozó tevékenység csak abban az esetben folytatható, ha az általa okozott környezeti zaj, rezgés a 8/2002.(III.22.)KÖM-EÜM együttes rendeletben meghatározott védendő létesítmények környezetében a rendeletben előírt határértékeket nem haladja meg.

### **27.§ Vízgazdálkodási terület**

/1./ A vízgazdálkodással összefüggő területek:

1. A folyóvizek medre és parti sávja.
2. Az állóvizek medre és parti sávja.
3. A közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja.
4. Vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek.

/2./ A területen építményt elhelyezni csak külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.

### **28.§ Tartalék terület**

/1./ Tartalék területi besorolásúak azon területek, melyek esetében a konkrét felhasználás ma még nem dönthető el. A későbbi területfelhasználás biztosítása érdekében változtatási tilalmat rendelünk el ezekre a területekre. A változtatási tilalom 5 éves időtartamra szól.

### **28/A. §<sup>34</sup> Szabadidős különleges terület (Kbsz)**

/1./ A területen külön régészeti hatástanulmány készítése szükséges a terület konkrét építési elképzelésének ismeretében.

/2./ Nagy zöldfelületet igénylő, rendezvények és ehhez kapcsolódó létesítmények, építmények, helyezhetők el. A beépítési mód szabadonálló, a beépítési százalék maximum 10%. Az elhelyezhető épület építménymagassága 6.5m. A telken belül min. 80% zöldfelület kialakítása szükséges, melynek kialakításához kötelező zöldfelületi terv készítése szükséges (min. 1:200 léptékben).

---

<sup>34</sup>kiegészítette a 9/2019.(VII.19.)Rendelet 8. §-a. Hatályos: 2019.08.18.

**28/B. §<sup>35</sup> Élmenyfarm különleges terület (Kbéf)**

/1./ A területen külön régészeti hatástanulmány készítése szükséges a terület konkrét építési elképzelésének ismeretében.

/2./ Nagy zöldfelületet igénylő, rendezvények és ehhez kapcsolódó létesítmények, építmények, helyezhetők el. A beépítési mód szabadonálló, a beépítési százalék maximum 10%. Az elhelyezhető épület építménymagassága 6.5m. A telken belül min. 80% zöldfelület kialakítása szükséges, melynek kialakításához kötelező zöldfelületi terv készítése szükséges (min. 1:200 léptékben).

**28/C. §<sup>36</sup> Hétfégi házas különleges terület (Kbüh)**

Az övezetben oldalhatáron ill. szabadonállóan lehet hétfégi házat, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületet elhelyezni. Az elhelyezhető épületek építménymagassága max. 4.5m. A beépíthetőség max. 10%.

### III. ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

**29. §.** /1./ Ez a helyi építési szabályzat a folyamatban lévő, határozattal le nem zárt ügyekben is alkalmazandó.

/2./E rendelet 2007. augusztus 9. napján lép hatályba

Horváth Lóránt sk.  
polgármester

Radicsné Kincses Mária sk.  
jegyző

Egységes szerkezetbe foglalva:

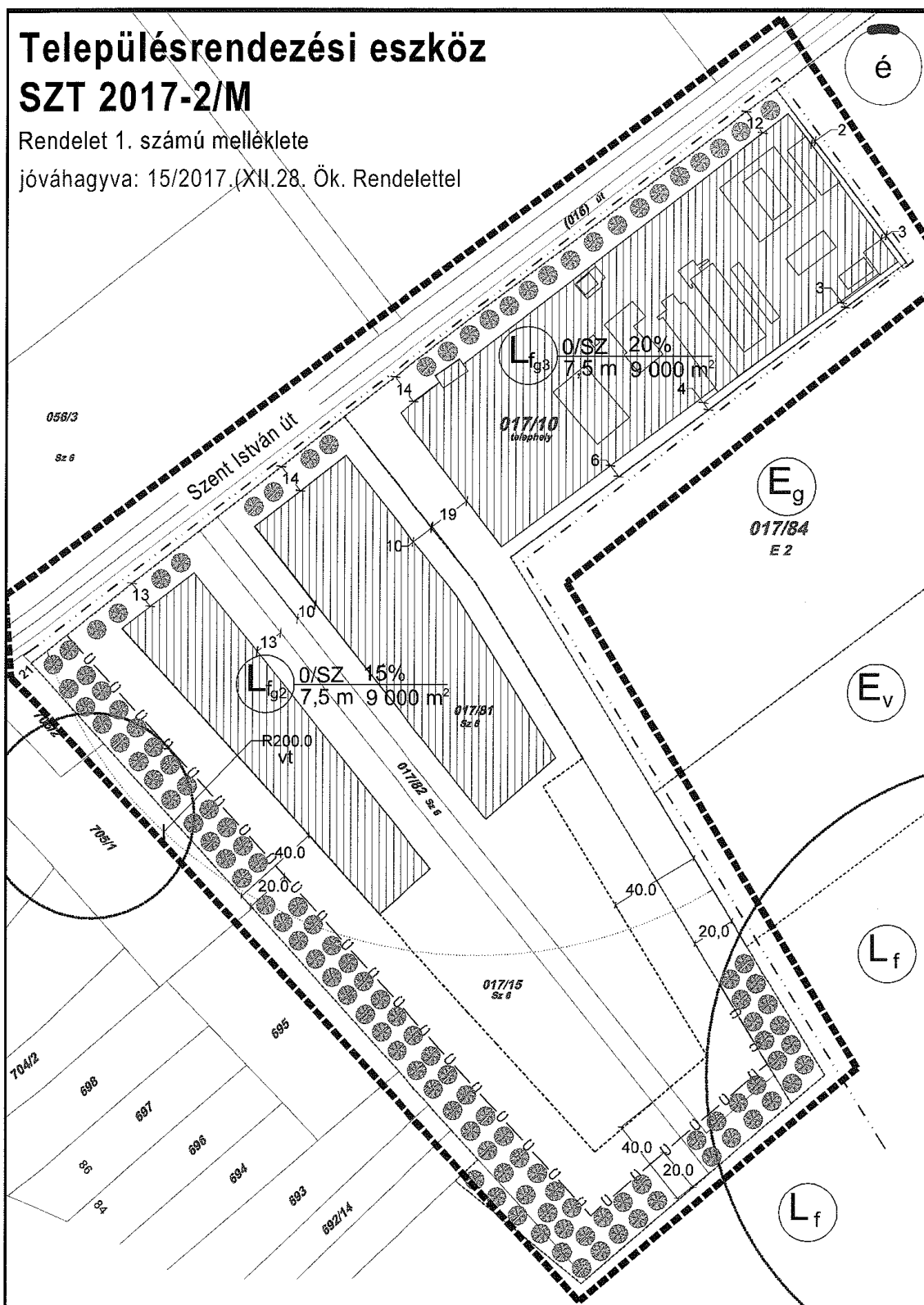
Koroncó, 2019. július 19.

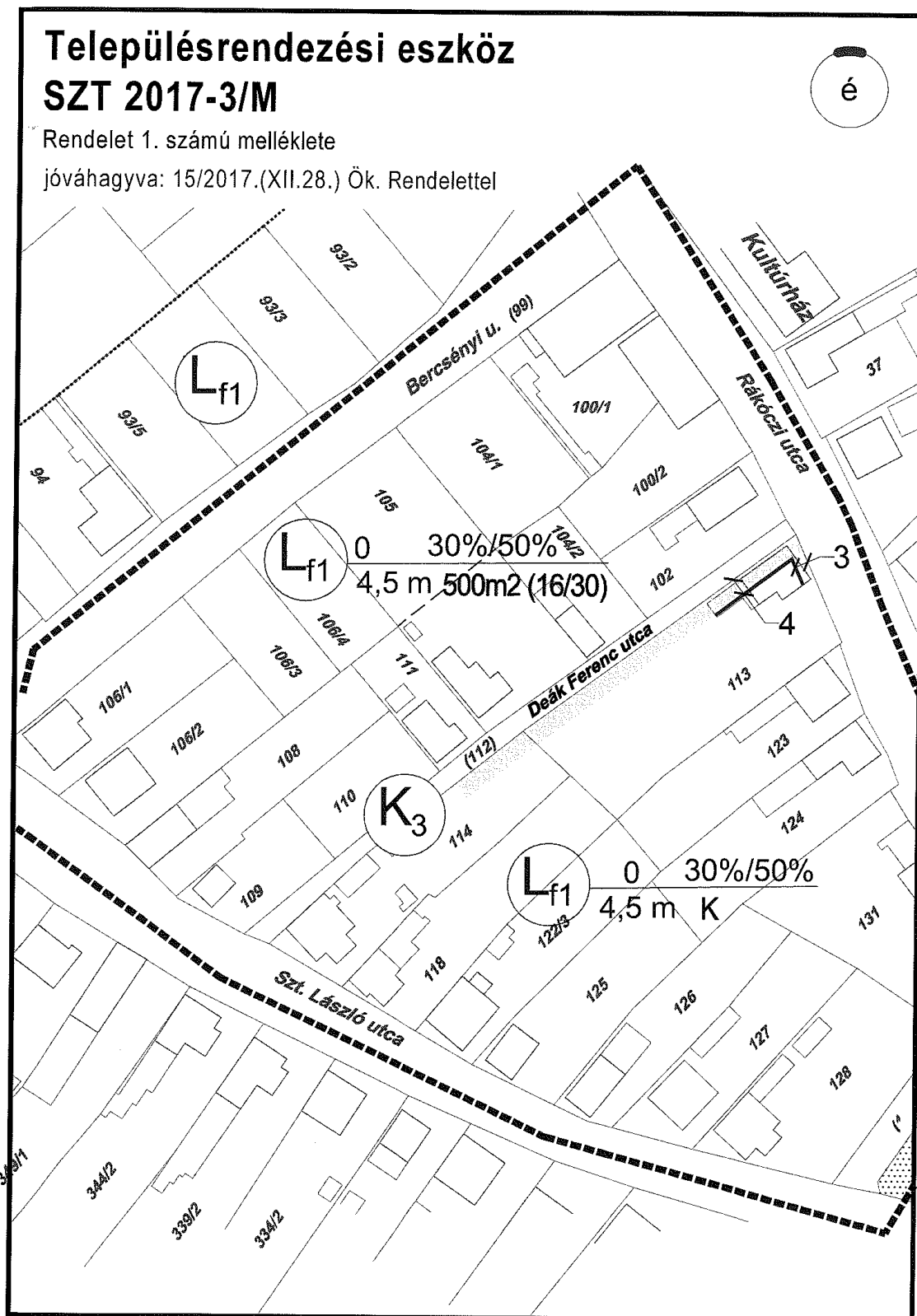
dr. Cseresznyák Klára  
jegyző

---

<sup>35</sup>kiegészítette a 9/2019.(VII.19.)Rendelet 9. §-a. Hatályos: 2019.08.18.

<sup>36</sup>kiegészítette a 9/2019.(VII.19.)Rendelet 10. §-a. Hatályos: 2019.08.18.


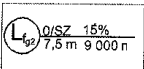


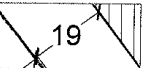

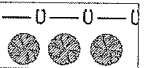

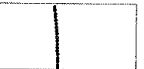





## SZT 2017-2-3/M számú

15/2017.(XII.28.) Ök. rendelettel jóváhagyott  
Településrendezési eszközök

### JELMAGYARÁZAT

	tervezési terület határa
	építési övezet jele
	övezethatár
	tervezett kül- és belterület határa
	szabályozási szélesség
	kötelező építési vonal
	kötelező beültetés, tervezett védő fásítás
	védőterület határa
	régészeti érintettségű terület határa
	nem beépíthető terület